



...dát maakt Van Wanrooij

Escharen - Hof van Esteren, Fase 3

# technische omschrijving



## A. Algemene informatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor jou niet de eerste keer is dat je een woning koopt, vinden wij het raadzaam deze technische omschrijving onder je aandacht te brengen.

Onderstaand tref je benamingen aan van meerdere partijen die betrokken zijn/worden bij de (ver)koop en bouw van de woning. Deze benamingen worden (onder meer) in deze technische omschrijvingen gehanteerd en zijn als volgt:

- 'Koper': jouw positie conform de koopovereenkomst;
- 'Verkoper': de partij die de grond aan je verkoopt;
- 'Verkrijger': jouw positie conform de aannemingsovereenkomst;
- 'Ondernemer': de partij die de woning voor je bouwt.

### WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De woning wordt aangeboden met toepassing van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg N.V. uit Gouda (hierna te noemen "Woningborg").



### WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt verkrijgers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het Woningborg-certificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

### WONINGBORG: GEEFT JE MEER ZEKERHEID

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

### WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR JOU?

Een woning met Woningborg-garantie betekent voor jou onder andere het volgende:

- gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van je woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- de ondernemer 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 ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- de ondernemer, die overigens bij Woningborg is ingeschreven, is verplicht om het model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting van Woningborg te gebruiken. De hierop gebaseerde aannemingsovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als verkrijger en de ondernemer. In de aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de verkrijger en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- nadat jouw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvang je van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling'. Dit boekje maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen.

In dit boekje zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen.

Het Woningborg-certificaat wordt je door Woningborg rechtstreeks toegezonden, nadat de aannemingsovereenkomst door jou en de ondernemer is ondertekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

### WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door de ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Zo vallen onder meer de hieronder genoemde onderdelen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

- de door de ondernemer eventueel aan te brengen erfafscheidingen;
- de bodembron ten behoeve van de warmtepompinstallatie.

### VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

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

### UITVOERINGSDUUR

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen. Dit is nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekenden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij je naar de Algemene Voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

### NUTSVOORZIENINGEN

Elke woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering, en wordt tevens voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data en/of tv/telefoon.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor eventueel data, tv en telefoon zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

### TEKENINGEN

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

### MAATVOERING

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa-maten'; geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

### SITUATIESCHETS

De nummers bij de woningen zijn 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 jouw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan je kenbaar gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgronden, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

## B. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij je een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

### KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht je jezelf tot het betalen van de koopsom opgebouwd uit de grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden en de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van jouw woning.

Nadat de overeenkomsten door betreffende partijen zijn ondertekend, ontvang je hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

### HYPOTHECAIRE LENING

Voor de aankoop van de woning is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar je hierover uitgebreid informeren en je desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

### EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris je een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is opgebouwd uit grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden, en de vervallen maar nog niet betaalde termijnen van de aanneemsom tot aan de transportdatum, alsmede de op dat moment verschuldigde rente over deze kosten.

### VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dien je zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering en dergelijke) te zorgen.

### PRIJSWIJZIGINGEN

De met jou in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

### VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief opties respectievelijk meer- en/of minderwerk), die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- voorbereidende kosten en werkzaamheden waaronder onder andere:
  - architectenhonorarium;
  - constructeur-/adviseurshonorarium;
  - notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
  - makelaarscourtage;
  - leges;
  - de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier.
  - de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet de aansluitkosten en/of entreegelden van eventueel data, TV en telefoon).
- bouwkosten;
- kosten Woningborg;
- btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting.

De met de financiering van de woning verband houdende kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitkosten voor een hypothecaire lening;

- renteverlies over de grondkosten, over de voorbereidende kosten en werkzaamheden, en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

#### BETALINGSVOORWAARDEN

De aanneemsom wordt aan je gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is overeenkomstig met de standaard termijnregeling van Woningborg.

In de koop- en de aannemingsovereenkomst is opgenomen dat je, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht hebt op uitstel van betaling. Voor de tot transportdatum reeds vervallen bouwtermijnen ontvang je bij transport van de verkoper de betreffende termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dien je de betreffende (reeds vervallen) bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvang je, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota van de ondernemer. Je dient die termijnnota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

#### SUBSIDIES

Eventuele beschikbare (overheids)subsidie(s) op bijvoorbeeld bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen worden door de verkoper danwel de ondernemer aangevraagd en komen volledig ten gunste van de verkoper danwel de ondernemer. Deze subsidies zijn verdisconteerd in de koopsom/aanneemsom. Het is de verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan om bedoelde subsidie(s) zelf aan te (laten) vragen ten gunste van de verkrijger.

#### SCHOONMAKEN

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

#### OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering van je woning word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Indien je vóór oplevering aan alle verplichtingen hebt voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van de eventuele opties, ontvang je bij oplevering de sleutels van jouw woning.

#### 5% OPLEVERINGSREGELING

De ondernemer heeft een bankgarantie gesteld, welke voor iedere individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens woning. Per iedere individuele verkrijger is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom.

Daar deze bankgarantie door de ondernemer wordt gesteld, behoeft je de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dien je de laatste termijn volledig te voldoen.

De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'Woningborg proces-verbaal van oplevering', door de ondernemer zijn hersteld. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dien je de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij je naar de aannemingsovereenkomst.

#### OPTIES RESPECTIEVELIJK MEER- EN/OF MINDERWERK

Nadat de koop- en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor jou de mogelijkheid opdracht te geven tot wijzigingen c.q. aanpassingen conform de optielijsten. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van je persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen:

Optielijsten – Woning op maat.

Zoveel mensen, zoveel wensen. Om aan je wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om je woning uit te breiden of te wijzigen conform de optielijsten. Deze optionele mogelijkheden zijn voor jou omschreven en uitgewerkt in optielijsten, waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen.

Je kopersbegeleider staat je persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook jouw aanspreekpunt gedurende de bouw. Ook zal hij/zij je regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en kijkmiddagen op de bouw.

Voorafgaand aan de koop kun je op de optielijsten zien welke mogelijkheden er zijn om de woning aan je wensen aan te (laten) passen. Doordat deze opties al geprijsd zijn, heb je nog voor de aankoop inzicht in de totale prijs van jouw droomwoning op maat.

#### Sanitair en tegels

Wij wijzen je erop dat de woning, ongeacht wijzigingen, te allen tijde wordt voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de 'algemene voorwaarden' behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), kun je een afspraak maken met één van de verkoopmedewerkers van Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys te Waardenburg. Zij kunnen, indien je wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering en dergelijke worden direct opgenomen in de offerte, waardoor je direct een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvang je rechtstreeks van eerdergenoemd bedrijf.

#### Keuken

De woning is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wataansluitpunten, afvoer riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht conform aantal en positie zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. Ter plaatse van de op de verkooptekening(en) aangegeven indicatieve keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht. Bij de koopsom van de woning is een keuken-waardecheque inbegrepen die exclusief in de showroom (Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys te Waardenburg) kan worden besteed. Deze waardecheque wordt, nadat de aannemingsovereenkomst door verkrijger én ondernemer is ondertekend, op naam van verkrijger geregistreerd bij eerdergenoemde showroom. Verkrijger kan de waardecheque uitsluitend besteden voor de aankoop van een complete keukeninrichting (inclusief montage) in eerdergenoemde showroom. Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventuele bovenkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijv. een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser). De complete keukeninrichting wordt direct na oplevering geplaatst en valt onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. De waardecheque is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld. Indien verkrijger geen gebruik maakt van eerdergenoemde waardecheque, komt de waardecheque geheel te vervallen. De keuken-waardecheque vervalt bij de sluitingsdatum van de definitieve keuze van de keuken.

Voor de goede orde wijzen wij je nog op een aantal aspecten die bij opties/wensen van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om de woning door jou en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van je woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor om opties respectievelijk meer- en/of minderwerk zoals opgenomen in de optielijsten, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle opties respectievelijk meer- en/of minderwerken die met je worden overeengekomen, dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

## C. Beschrijving van het werk

- Indien in deze technische omschrijving woningtypen worden omschreven worden hiermee ook de op tekening aangegeven gespiegelde versies (middels aanvulling "(sp)") bedoeld. Dit geldt ook voor de typebenamingen zoals aangegeven op de tekenhoofden van de verkooptekeningen.
- Indien in deze technische omschrijving een woningtype, b.v. woningtype A, wordt omschreven, worden hiermee alle genummerde varianten, in dit geval woningtypen A1 en A2, bedoeld. Wordt een variant of bouwnummer omschreven, dan geldt de omschrijving alleen voor die variant of dat bouwnummer.
- Indien in deze technische omschrijving een aan de woning geschakelde garage wordt omschreven, wordt hiermee de aan de woning geschakelde garage van woningtype C2, F1 en H1 bedoeld.
- Indien in deze technische omschrijving een tuinberging wordt omschreven, wordt hiermee de tuinberging van woningtype A1, A2, C1, D1, E1, G1 en I1 bedoeld.

### PEIL VAN DE WONING

1. Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning.
2. De exacte maat wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente.

### GRONDWERK

1. Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht.
2. Onder de bestratingen wordt een zandbed aangebracht.
3. Het op tekening aangegeven in eigendom te verkrijgen perceel wordt geëgaliseerd en de bovenste circa 0,3 m<sup>1</sup> wordt vrij van obstakels opgeleverd.

### RIOLERINGSWERK

1. De riolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente.
2. Het rioleringsysteem, bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontpoppingsmogelijkheden.
3. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen.

### BESTRATING

1. De volgende bestrating wordt, daar waar van toepassing, uitgevoerd in grijze betontegels afmeting 400x600 mm, een en ander volgens tekening:
  - Het pad naar en de stoep bij de entree van de woning;
  - De opritstroken;
2. Het achterpad wordt, daar waar van toepassing, uitgevoerd in grijze betontegels, een en ander volgens tekening.
3. De vloer van de tuinberging wordt uitgevoerd in grijze betontegels of in een betonvloer.

### (ERF)AFSCHEIDINGEN

1. De hoekpunten van het perceel worden aangegeven d.m.v. houten paaltjes.
2. De volgende erfafscheidingen worden conform de op tekening aangegeven positie in het plan aangebracht:
  - Haag, hoogte circa 0,6m<sup>1</sup>.
  - In kleur gemoffeld staalroosterwerk (hoogte circa 1,8m<sup>1</sup>) met begroeiing;
  - De aanplant van de haag en begroeiing zal seizoensgebonden plaatsvinden;
3. Woningtype A, B, C, E, F, G, H en I: Het metalen 'Frans balkon' in de voorgevel op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt in kleur gemoffeld.

### FUNDERING

1. De woning en garage worden afhankelijk van de draagkracht van het onderliggend grondpakket gefundeerd op palen waarover betonnen balken worden aangebracht of op staal (vaste grondslag), conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur.
2. De tuinberging wordt gefundeerd op 'staal' (vaste grondslag).

## VLOEREN

1. De vrijdragende begane grondvloer van de woning en de aan de woning geschakelde garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De Rc-waarde van deze vloerconstructie bedraagt circa 3,7 m<sup>2</sup>K/W.
2. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.
3. Alle betonvloeren in de woning en garage, met uitzondering van de ruimten met vloertegels, worden afgewerkt met een dekvloer. Achter de knieschotten worden geen dekvloeren aangebracht.

## BUITEN- EN BINNENMUREN

### Buitenmuren

1. Het gevelmetselwerk van de woning en garage wordt uitgevoerd in baksteen. Kleur en type conform monster en hoofdstuk H: Kleurenschema.
2. Het schoonmetselwerk van de buitengevels wordt gevoegd.
3. Woningtype A1: Het accentgedeelte in de voorgevel van de woning wordt voorzien van muurverf, een en ander volgens tekening.
4. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
5. Woningtype B: Het binnenspouwblad rondom het gevelkozijn ter plaatse van de dakopbouw wordt uitgevoerd als houtskeletbouw afgewerkt met een gipsbeplating.
6. Alle buitenspouwmuren van de woning en de aan de woning geschakelde garage worden geïsoleerd. De Rc-waarde van deze buitenspouwmuren bedraagt circa 4,7 m<sup>2</sup>K/W.
7. Het gevelmetselwerk en de binnenspouwbladen worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

### Binnenmuren

1. De constructieve binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
2. De woningscheidende wanden worden, daar waar van toepassing, uitgevoerd als een ankerloze kalkzandsteen spouwmuur.
3. De garagescheidende wanden worden, daar waar van toepassing, uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur.
4. De lichte scheidingswanden worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in elementen van cellenbeton c.q. gipsblokken.
5. Woningtype A, C, E, F, G, H en I: De lichte scheidingswanden op de 2<sup>e</sup> verdieping worden, daar waar van toepassing, uitgevoerd in een frame voorzien van gipsbeplating of elementen van cellenbeton c.q. gipsblokken.

### Gevelbekleding

1. De gevelwanden van de tuinberging worden uitgevoerd in verduurzaamd houten delen.

### Lateien/raamdorpels/gevelbanden etc.

1. Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei (volgens opgave van de constructeur).
2. Woningtype A, B, C, D, F, H en I: De raamdorpels ter plaatse van de metselwerk borstweringen onder de buitenkozijnen worden in het buitenspouwblad uitgevoerd in prefab beton.
3. Woningtype E, G: De raamdorpels in de voorgevel ter plaatse van de metselwerk borstweringen onder de buitenkozijnen worden in het buitenspouwblad uitgevoerd als in kleur gemoffeld metaal.
4. Woningtype A1: De raamdorpel in de voorgevel ter plaatse van de borstwering van het metselwerkkader onder het buitenkozijn wordt in het buitenspouwblad uitgevoerd als in kleur gemoffeld metaal.
5. Woningtype A: In het gevelmetselwerk op de eerste verdieping worden, zoals op tekening aangegeven, prefab betonnen gevelbanden aangebracht.

## TRAPPEN

### Trappen

1. Woningtype A: De vaste trappen in de woning worden samengesteld uit vuren hout en uitgevoerd als open trap.
2. Woningtype B: De vaste trap in de woning van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping wordt samengesteld uit vuren hout. Echter de stootborden van de trap worden uitgevoerd in plaatmateriaal. In de zoldervloer wordt een vlizotrap aangebracht.
3. Woningtype D: De vaste trap in de woning van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping wordt samengesteld uit vuren hout en uitgevoerd als open trap. In de zoldervloer wordt een vlizotrap aangebracht.
4. Woningtype C, E, F, G, H en I: De vaste trappen in de woning worden samengesteld uit vuren hout. Echter de stootborden van de trap van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in plaatmateriaal. De trap van de 1<sup>e</sup> verdieping naar de 2<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd als open trap.
5. Langs de open zijde van het trapgat van de vaste trap(pen) wordt zover niet anders omschreven een vuren houten traphek geplaatst en aan de muurzijde van de trap wordt een mahonie houten leuning aangebracht. Een en ander volgens tekening.
6. Woningtype A, C, E, F, G, H en I: Het traphek op de 2<sup>e</sup> verdieping ter plaatse van de kopse kant van het trapgat aan de zijde van de trapaansluiting op de vloer wordt voorzien van een gesloten deel.

## AFTIMMERINGEN

### Plafondconstructie

1. Woningtype B: De dakopbouw wordt voorzien van een gipsplaten plafond.
2. Woningtype B: In de slaapkamers en de overloop wordt, daar waar van toepassing, tegen het hellend dak een gipsplaten plafond aangebracht.
3. Woningtype I: Het plafond ter plaatse van de erker wordt voorzien van een (verlaagd) gipsplaten plafond.
4. Woningtype A en B: Het plafond van de luifel ter plaatse van de entree en de garage wordt uitgevoerd als een multiplex beplating.

### Leidingkokers

1. Voor het wegwerken van leidingen in de woning worden voor zover niet anders aangegeven leidingkokers aangebracht.
2. Op de zolder, de vliering, in de meterkast, de trapkast, inpandige berging, de wp-kast, de mv-kast, de wasruimte en de mv-/wp-/wasruimte worden, daar waar van toepassing, geen leidingkokers aangebracht en komt het leidingwerk in het zicht.
3. Woningtype D, E, F en G: De leidingschacht ter plaatse van de keuken wordt op de kopse kant voorzien van een demontabel houten paneel in verband met bereikbaarheid installaties.

## DAKCONSTRUCTIES

### Hellend dakconstructie

1. Het hellend dak van de woning wordt opgebouwd uit kaphout conform de berekeningen van de constructeur. Hierop worden geïsoleerde dakelementen aangebracht afgewerkt met keramische dakpannen. De Rc-waarde van deze dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m<sup>2</sup>K/W.
2. De dakoverstekken worden voorzien van een multiplex beplating. De topgevel wordt tevens voorzien van hardhouten klossen.
3. Woningtype B: De zijwangen van de dakopbouw worden aan de buitenzijde voorzien van een multiplex beplating.

### Platdakconstructie

1. Het platte dak van de aan de woning geschakelde garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking. De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m<sup>2</sup>K/W.
2. Woningtype B: Het platte dak van de dakopbouw wordt uitgevoerd als zelfdragende geïsoleerde dakelementen afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking. De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

3. Woningtype I: Het platte dak van de erker wordt uitgevoerd als zelfdragende geïsoleerde dakelementen afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking. De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m<sup>2</sup>K/W. De overstekken van de erker worden voorzien van een multiplex bekleding.
4. Woningtype A en B: Het flauw hellend dakje van de luifel ter plaatse van de voordeur wordt afgewerkt met een metalen afdekking.
5. Het platte dak van de tuinberging wordt uitgevoerd als een houten balklaag waarop een beplating wordt aangebracht afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking.

#### Algemeen

1. In/op de dakvlakken en eventueel via gevels worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en de rioolbeluchting.
2. De posities van de dak- en geveldoorvoeren zijn indicatief. Ten behoeve van de optimalisatie van de installaties kan het voorkomen dat deze doorvoeren op een andere positie gesitueerd worden. Het leidingverloop (inclusief benodigde verslepingen via diverse ruimten) vanaf de binneninstallatie naar de dakdoorvoeren wordt volgens de vigerende voorschriften uitgevoerd. Deze dakdoorvoeren worden, daar waar van toepassing, niet opgenomen in de 'op de nok gesitueerde schoorsteen' van de woning.

#### KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

##### Buitenkozijnen

1. De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout.
2. De paneelvullingen in de buitenkozijnen worden, daar waar van toepassing, uitgevoerd in ondoorzichtig gekleurd enkel glas voorzien van een geïsoleerde achterconstructie.

##### Buitendeuren

1. De op tekening aangegeven draaideuren worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als hardhouten deuren met glasopening.
2. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur met glasopening(en), model volgens tekening.
3. Woningtype B: De bergingsdeur wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur zonder glasopening(en).
4. De garage wordt voorzien van een verzinkt stalen in kleur gemoffelde kanteldeur (in ongeïsoleerde uitvoering) met een metalen aanslagdorpel.

##### Buitenramen

1. De op tekening aangegeven ramen worden uitgevoerd als hardhouten ramen met glasopening.

##### Binnendeurkozijnen / Binnendeuren

1. Voor zover niet anders omschreven worden de binnendeurkozijnen van de woning uitgevoerd in nagenoeg verdiepingshoge gelakte stalen kozijnen, kleur kristalwit.
2. Woningtype A, E, F en G: Het kozijn onder het hellend dak op de 2<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd met een hoogte van circa 2150 mm.
3. Woningtype C, H en I: Het kozijn onder het hellend dak op de 2<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd met een hoogte van circa 1750 mm.
4. Voor zover niet anders omschreven worden de binnendeuren in de woning uitgevoerd in nagenoeg verdiepingshoge fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, kleur kristalwit.
5. Het kozijn onder het hellende dak wordt, daar waar van toepassing, voorzien van een kozijnhoog fabrieksmatig afgewerkte opdekdeur, kleur kristalwit.
6. Alle binnendeuren in de woning zijn zonder glasopening.
7. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatievoorzieningen.

##### Dakramen

1. Woningtype B: In slaapkamer 3 worden 2 dakramen in de afmeting van circa 1140x1180 mm. aangebracht.

### Vensterbanken

1. Voor zover niet anders omschreven worden onder alle buitenkozijnen met gemetselde borstweringen aan de binnenzijde witachtige vensterbanken van marmercomposiet aangebracht.
2. Het gevelkozijn in de badkamer wordt, daar waar van toepassing, voorzien van een vensterbank die wordt betegeld in wandtegelwerk.
3. Woningtype B: Het dakopbouw gevelkozijn wordt voorzien van witachtige vensterbank van marmercomposiet.

### Hang- en sluitwerk

1. De buitenkozijnen van de woning en garage c.q. tuinberging worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. Sloten van de buitendeuren worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting, zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per woning (exclusief garage kanteldeur).
2. In de entredeur wordt een briefplaat opgenomen.
3. Sloten van de binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:
  - toilet: vrij- en bezetslot;
  - badkamer: vrij- en bezetslot;
  - meterkast: kastslot;
  - overige deuren: loopslot.

### Beglazing

1. De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woning en garage worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van blank HR isolatieglas (triple glas).
2. De glasopening van de buitendeur van de tuinberging wordt voorzien van enkel draadglas.
3. De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit. De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). Als je dit wenst, biedt de aannemer je die mogelijkheid via de optielijst.

### METAALWERK

1. Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, een en ander volgens opgave van de constructeur.
2. Ter plaatse van de voordeur wordt in de dekvloer een thermisch verzinkte stalen matrand met kruipluik aangebracht. Het is mogelijk dat er in de kruipruimte (bij bijvoorbeeld een hoge grondwaterstand) water staat.
3. Woningtype B: Ter plaatse van de trapkast wordt eventueel een extra kruipluik aangebracht. Het is mogelijk dat er in de kruipruimte (bij bijvoorbeeld een hoge grondwaterstand) water staat.

### DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

1. Woningtype A: Het hellend dak van de woning wordt voorzien van betimmerde goten met metalen of EPDM inlage.
2. Woningtype B, C, D, E, F, G, H en I: Het hellend dak van de woning wordt voorzien van een metalen goot.
3. Woningtype A: De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in metaal.
4. Woningtype B, C, D, E, F, G, H en I: De hemelwaterafvoeren van de woning en garage worden aan de voor- en zijgevel uitgevoerd in metaal en aan de achterzijde uitgevoerd in kunststof.
5. De hemelwaterafvoer van de tuinberging wordt uitgevoerd in een kunststof.
6. Woningtype I: De erker wordt voorzien van spuwer(s) of een hemelwaterafvoer.
7. Woningtype B: De dakopbouw wordt voorzien van spuwer(s) of een hemelwaterafvoer.

### SCHILDERWERK

1. Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen (inclusief eventuele aangrenzende betimmeringen), ramen en deuren wordt zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde, in gelijke kleur uitgevoerd.
2. Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woning worden dekkend geschilderd.

3. Schilderwerk bij dichte trap ter plaatse van de trapkast van woningtype B, C, E, F, G, H en I: De houten trap, traphekken en aftimmeringen worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden, stootborden en de traponderzijde. Deze worden gegrond.
4. Schilderwerk bij open trap van woningtype A en D: De houten trap, traphekken en aftimmeringen worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden. Deze worden gegrond.
5. De mahoniehouten muurleuning worden transparant geschilderd.
6. Woningtype B en D: De vlizotrap wordt verder niet behandeld behoudens de onderzijde van het luik, welke lichtkleurig wordt geschilderd.
7. Op de 2<sup>e</sup> verdieping wordt voor zover niet anders omschreven geen schilderwerk toegepast.

#### TEGELWERK

##### Wandtegels

1. De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 150x200 mm. (woningtype C, D, E, F, G, H en I) c.q. 200x250mm. (woningtype A en B). Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,- (woningtype C, D, E, F, G, H en I) c.q. € 27,50 (woningtype A en B) per m<sup>2</sup> (inclusief btw).

##### Vloertegels

1. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 300x300 mm. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,- per m<sup>2</sup> (inclusief B.T.W.).

##### Tegelvoegwerk

1. De vloer- en wandtegels worden ingewassen met grijze voegmortel.

##### Algemeen

1. Voor een persoonlijke keuze kun je terecht bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys te Waardenburg.

#### DORPELS

1. De onderdorpels van de houten buitendeurkozijnen op de begane grond van de woning en garage worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststeen.
2. De onderdorpels van de zijlichten van de buitendeurkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout.
3. De onderdorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen c.q. marmercomposiet. Vanwege installatieleidingwerk in de badkamer dien je rekening te houden met een hoogteverschil tussen de (bovenkant van de) tegelvloer in de badkamer en de (bovenkant van de) afwerkvloer van de aangrenzende ruimte(n).
4. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

#### PLINTEN

1. Er worden géén vloerplinten geleverd en dus ook niet aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste circa 35 mm niet is afgewerkt.

#### KASTEN EN KEUKENMEUBELN

De woning wordt aangeboden zonder keukeninrichting. De op tekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen.

Bij de aankoop van de woning is een keuken-waardecheque inbegrepen ter waarde van hieronder genoemd bedrag (inclusief btw):

- woningtype D € 1.000,-
- woningtype C, E, F, G, H en I € 1.500,-
- woningtype A en B € 3.000,-

In de basis wordt uitgegaan van het toepassen van een recirculatiekap. Dit is een afzuigkap met motor zonder afvoer naar buiten.

In de woning wordt géén voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot een motorloze afzuigkap.

Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk, omdat daardoor te veel opgewarmde lucht rechtstreeks naar buiten wordt afgevoerd. Dit is niet toegestaan bij het gekozen installatieprincipe.

De mogelijkheden betreffende de te kiezen afzuigkap zullen door de verkoper van de showroom (Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys te Waardenburg) worden toegelicht.

## D. Installaties

### SANITAIR

De woning wordt voorzien van sanitair als hieronder beschreven.

Voor de aankoop van het projectmatige sanitair is per woning het volgende verrekenbare bedrag (inclusief B.T.W.) opgenomen:

- woningtype A: € 4.295,-
- woningtype B: € 3.765,-
- woningtype C, H en I: € 3.090,-
- woningtype D: € 2.260,-
- woningtype E, F en G: € 3.135,-

Het sanitair van het toilet op de begane grond bestaat uit:

Closetcombinatie:

- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit met inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- closetrolhouder chroom;

Fonteincombinatie:

- keramisch fontein, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- verchromde fonteinkraan;

Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

Woningtype A: Ligbadcombinatie:

- kunststof ligbad, afmeting 1800x800 mm, kleur wit;
- verchromde eenhendel badmengkraan met badset chroom, fabr. HansGrohe;

Douchecombinatie:

- Woningtype C, D, E, F, G, H en I: douchevloerputje, fabr. Easydrain, met rvs rooster;
- Woningtype A: douchevloergoot, fabr. Easydrain, met rvs rooster;
- woningtype B: douchevloerputje met rvs rooster (tevens voorzien van douche warmte-terugwinsysteem);
- verchromde thermostatische douchemengkraan met verchromde glijstangcombinatie, fabr. HansGrohe;

Wastafelcombinatie:

- enkele keramische wastafel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit.
- verchromde eenhendel wastafelmengkraan, fabr. HansGrohe;
- spiegel;

Woningtype A, B, C, E, F, G, H en I: Closetcombinatie:

- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit met inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- closetrolhouder chroom;

Elektrische radiator:

- elektrische designradiator, kleur wit;

Het overige sanitair bestaat uit:

- wasmachineaansluiting;

## WATERLEIDINGEN

### Koudwaterleiding

1. De koudwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
2. Vanaf de watermeter worden de koudwaterleidingen gelegd naar en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
  - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
  - de spoelinrichting van de closets, voor zover niet anders omschreven;
  - woningtype D: de spoelinrichting van het closet;
  - de fonteincombinatie in het toilet van de begane grond;
  - woningtype A: de ligbadcombinatie in de badkamer;
  - de wastafel in de badkamer;
  - de douchecombinatie in de badkamer;
  - het boilervat behorende bij de warmtepompinstallatie;
  - de wasmachineaansluiting;

### Warmwaterinstallatie

1. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een warmtepomp en een boilervat.
2. Woningtype C, D, E, F, G, H en I: Het boilervat heeft een bruto inhoud van ca. 150 liter.
3. Woningtype A en B: Het boilervat heeft een bruto inhoud van ca. 180 liter.
4. De positie en afmeting van de warmtepomp met boilervat is slechts indicatief aangegeven op de tekeningen. De ruimte waarin de warmtepomp met boilervat zijn opgenomen dient nog definitief ingedeeld te worden.
5. De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen c.q. kunststof pijp (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
6. Woningtype A, C, D, E, F, G, H en I: De woning wordt uitgevoerd met een verticaal gesitueerd douchewarmte terugwinsysteem. Dit systeem hergebruikt de warmte van het wegstromend douchewater om de toevoer van het nieuwe douchewater voor te verwarmen.
7. Woningtype B: De woning wordt uitgevoerd met een horizontaal gesitueerd douchewarmte terugwinsysteem. Dit systeem hergebruikt de warmte van het wegstromend douchewater om de toevoer van het nieuwe douchewater voor te verwarmen. Omdat dit systeem gecombineerd is met de douchewaterafvoer is deze opgenomen in de sanitair specificatie.
8. Vanaf de warmwatervoorziening worden de warmwaterleidingen gelegd en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
  - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
  - de wastafel in de badkamer;
  - de douchecombinatie in de badkamer;
  - woningtype A: de ligbadcombinatie in de badkamer.

## GASLEIDINGEN

1. Er wordt géén gasleidingnet aangebracht in de woning.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1. De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen en één reservegroep.
2. Voor zover niet anders omschreven worden alle wandcontactdozen en schakelaars aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil. De aantallen, plaats, soort etc. zijn op tekening aangegeven.
3. De schakelaar van het lichtpunt in het toilet wordt op circa 1350 mm + vloerpeil aangebracht (alleen bij plateau van toepassing).
4. De wandcontactdozen in de woonkamer/keuken en in de slaapkamers worden, voor zover niet anders omschreven, aangebracht op een hoogte van circa 300 mm + vloerpeil (mits niet gecombineerd met een schakelaar).
5. De wandcontactdozen en eventueel schakelaars boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van circa 1250 mm + vloerpeil.
6. De wandcontactdoos ter plaatse van de opstelplaats van de koelkast wordt aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil.

7. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als inbouwmodel.  
Uitzondering hierop zijn het schakelmateriaal en de wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) op de zolder, de vliering, de wp-kast, de mv-kast, de meterkast en de tuinberging (wordt daar waar volgens tekening schakelmateriaal en wandcontactdozen van toepassing zijn uitgevoerd als opbouwmodel).  
Schakelmateriaal en wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) ter plaatse van knieschotten en traphekken worden uitgevoerd als opbouwmodel.
8. De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen (exclusief leidingwerk) is reinwit.
9. In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht volgens vigerende voorschriften.
10. De woning wordt voorzien van een belinstallatie.

## ZONNEPANELEN

Wat is een zonnepaneel:

Een zonnepaneel, ook wel pv-paneel genoemd (pv is een afkorting voor het Engelse 'photo voltaic' en refereert aan licht en elektriciteit), is een paneel dat samen met de omvormer(s) zonne-energie omzet in elektriciteit. Een pv-systeem is een volledige installatie bestaande uit zonnepanelen, bekabeling, regelapparatuur en de omvormer(s). Mede dankzij de omvormer(s) kan het pv-systeem aan het elektriciteitsnet van de woning worden gekoppeld waardoor het bijdraagt aan de energielevering binnen de woning.

Doordat de woning is aangesloten op het openbare elektriciteitsnet kan aan de volledige elektriciteitsvraag worden voldaan. Je beschikt dus over voldoende elektriciteit ook indien zonlicht minder / niet voorhanden is of indien er meer elektriciteit wordt gevraagd dan door het pv-systeem wordt opgewekt. Op het moment dat er meer elektriciteit wordt opgewekt dan verbruikt, kan (onder voorbehoud van de mogelijkheden van het elektriciteitsnet van de netwerkleverancier) de extra opgewekte energie worden teruggeleverd aan het openbare elektriciteitsnet. De elektriciteit die je teruglevert wordt, op basis van de op dat moment geldende regelgeving, verrekend met hetgeen bij de energieleverancier is of wordt afgenomen.

Let op: De mogelijkheid tot het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net is afhankelijk van onder andere, maar niet beperkt tot, de medewerking van de netwerkbeheerder en/of de beschikbare capaciteit van het (elektriciteit)net. Het wel of niet kunnen terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net bevindt zich volledig buiten de macht en/of invloedssfeer van de ondernemer. De ondernemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de (on)mogelijkheid van het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net en/of de (financiële) gevolgen daarvan.

Eventueel in de toekomst te heffen energiebelasting komt voor rekening van de verkrijger.

De eventueel op de tekeningen aangegeven omvormer(s) (inclusief benodigd leidingverloop) t.b.v. de (optionele) zonnepanelen worden alleen aangebracht indien er (optionele) zonnepanelen worden aangebracht.

In de basis worden er geen zonnepanelen opgenomen. De op de tekening aangegeven indicatieve posities van de zonnepanelen betreffen optioneel te kiezen zonnepanelen.

## TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

1. De woning wordt voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data, tv of telefoon en worden aangebracht op een hoogte van circa 300mm + vloerpeil. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven.
2. De aanvraag voor eventueel data-, TV- en telefoonaansluiting dient door jou zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden- en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

## VENTILATIE

1. De woning wordt uitgerust met een balansventilatieinstallatie met warmte-terugwinunit. De installatie wordt uitgevoerd met ventilatie toevoerpunten (ter plaatse van de woonkamer/keuken en de slaapkamers) en ventilatie afvoerpunten (ter plaatse van het toilet (daar waar van toepassing), de badkamer, de keuken en de opstelplaats wasmachine).  
De positie en afmeting van de warmte-terugwinunit is slechts indicatief aangegeven op de

tekeningen. De ruimte waarin de warmte-terugwinunit is opgenomen wordt voor een groot gedeelte voorzien van de benodigde installatieleidingen.

2. De garage c.q. tuinberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

#### VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING

1. De woning wordt voorzien van een individuele warmtepomp (met als bron: een gesloten bodemlus) en een boilervat.
2. De installatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming op alle verdiepingen behoudens ter plaatse van de vliering (woningtype B en D) en de aanwezige kasten. De badkamer wordt tevens voorzien van een radiator (positie en afmeting indicatief, kleur wit) als aanvulling op de vloerverwarming. De douchehoek wordt niet voorzien van vloerverwarming.
3. De vloerverwarming kan bij warme dagen ook worden gebruikt om te koelen. Deze zogenaamde topkoeling zorgt ervoor dat relatief koel water door de leidingen van het vloerverwarmingssysteem stroomt waardoor de temperatuur beperkt kan worden verlaagd. Koeling is niet alleen belangrijk voor een comfortabel binnenklimaat. Het is noodzakelijk om warmte terug in de bron te voeren, zodat deze energie in de winter weer gebruikt kan worden. Koeling (en dus ook de warmtepomp) kan en mag daarom niet uitgeschakeld worden. Dit zorgt ervoor dat de bodembron wordt opgeladen.
4. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de dekvloer.
5. De hoofdleidingen vertakken zich via de verdeler cv-installatie.
6. De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones (met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen) aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, tenminste gegarandeerd:

|                       |                                          |
|-----------------------|------------------------------------------|
| • entree              | 18°C                                     |
| • woonkamer           | 22°C                                     |
| • keuken              | 22°C                                     |
| • toilet begane grond | beperkt verwarmd middels vloerverwarming |
| • toilet verdieping   | onverwarmd                               |
| • toilet verdieping   | beperkt verwarmd middels vloerverwarming |
| • mv-/wp-/wasruimte   | beperkt verwarmd middels vloerverwarming |
| • wasruimte           | beperkt verwarmd middels vloerverwarming |
| • trapkast            | onverwarmd                               |
| • wp-kast             | onverwarmd                               |
| • mv-kast             | onverwarmd                               |
| • badkamer            | 22°C                                     |
| • slaapkamer          | 22°C                                     |
| • overloop            | beperkt verwarmd middels vloerverwarming |
| • zolder              | 18°C                                     |
| • inpandige berging   | 18°C                                     |
| • vliering            | onverwarmd                               |
| • onbenoemde ruimte   | 18°C                                     |
| • tuinberging         | onverwarmd                               |
| • garage              | onverwarmd                               |

7. De temperatuurregeling van de woning geschiedt middels meerdere thermostaten volgens het zogenaamde zone-regeling principe. Een zone kan bestaan uit meerdere ruimten.

## E. Afwerking per vertrek

### ENTREE

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Structuurspuitpleister

### INPANDIGE BERGING woningtype B.

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Structuurspuitpleister

### WP-KAST woningtype C, H en I.

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Onafgewerkt  
Plafond: Betonvloer onafgewerkt

### TOILET voor zover niet anders omschreven

Vloer: Vloertegels  
Wanden: Wandtegels tot circa 1500 mm + vloer. Boven tegelwerk structuurspuitpleister  
Plafond: Structuurspuitpleister

### TOILET woningtype D

Vloer: Vloertegels  
Wanden: Wandtegels tot circa 1200 mm + vloer. Boven tegelwerk structuurspuitpleister  
Plafond: Structuurspuitpleister

### TRAPKAST woningtype B, C, E, F, G, H en I.

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Onderzijde trap alleen voorzien van fabrieksmatige grondverflaag

### WOONKAMER

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Structuurspuitpleister

### KEUKEN

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Structuurspuitpleister

### OVERLOOP 1<sup>e</sup> VERDIEPING

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Structuurspuitpleister

### BADKAMER voor zover niet anders omschreven

Vloer: Vloertegels  
Wanden: Wandtegels tot aan het plafond  
Plafond: Structuurspuitpleister

### BADKAMER woningtype D

Vloer: Vloertegels  
Wanden: Wandtegels tot circa 2100 mm + vloer. Boven tegelwerk structuurspuitpleister  
Plafond: Structuurspuitpleister

**SLAAPKAMERS**

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Structuurspuitpleister

**ONBENOEMDE RUIMTE woningtype A.**

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Structuurspuitpleister

**WASRUIMTE woningtype D.**

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Structuurspuitpleister

**ZOLDER woningtype A, C, E, F, G, H en I.**

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Dakhout en -platen onbehandeld in het zicht (inclusief eventuele knieschotten), ter plaatse van dakkapel / dakopbouw structuurspuitpleister

**VLIERING woningtype B en D.**

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Dakhout en -platen onbehandeld in het zicht

**MV-KAST woningtype C, H en I.**

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Gedeeltelijk vlak afgewerkt, verder onbehandeld en gedeeltelijk gipsbeplating onbehandeld  
Plafond: Dakhout en -platen onbehandeld in het zicht

**MV-/WP-/WASRUIMTE woningtype A, E, F en G.**

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Dakhout en -platen onbehandeld in het zicht

**GARAGE woningtype C2, F1 en H1.**

Vloer: Dekvloer  
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld  
Plafond: Betonnen platdakvloer onbehandeld in het zicht

**TUINBERGING woningtype A, C1, D, E, G, en I.**

Vloer: Betontegels of betonvloer  
Wanden: Verduurzaamd hout  
Plafond: Dakhout onbehandeld

## F. Bijzonderheden

### BOUWBESLUIT

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor de woning.

Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in je woning worden verwerkt.

Om deze verkoopdocumentatie voor jou, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor jou duidelijk leesbaar. Om je toch volledig te informeren geven wij je hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Entree            | verkeersroute           |
| Toilet            | toiletruimte            |
| Trapkast          | onbenoemde ruimte       |
| Inpandige berging | onbenoemde ruimte       |
| WP-kast           | technische ruimte       |
| MV-kast           | technische ruimte       |
| MV-/WP-/wasruimte | technische ruimte       |
| Wasruimte         | technische ruimte       |
| Woonkamer         | verblijfsruimte         |
| Meterkast         | meterruimte             |
| Keuken            | verblijfsruimte         |
| Overloop          | verkeersroute           |
| Slaapkamer        | verblijfsruimte         |
| Badkamer          | badruimte               |
| Onbenoemde ruimte | onbenoemde ruimte       |
| Zolder            | onbenoemde ruimte       |
| Vliering          | overige gebruiksfunctie |
| Garage            | overige gebruiksfunctie |
| Tuinberging       | overige gebruiksfunctie |

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke 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. Bij het maken van de berekeningen voor daglichttoetreding van de basiswoning is het mogelijk dat een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode) is. Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt voor de daglicht- en ventilatieberekening.

Wij attenderen je op het volgende:

- de vanuit het Bouwbesluit verplichte overdekte opstelplaats voor fietsen bevindt zich (bij aanwezigheid van een garage) in de garage.
- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door jou aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van  $0,07 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . Zo zijn bijvoorbeeld vloerafwerkingen als kurk, parketten, zachte houtsoorten, hoogpolig tapijt of tapijt met een foamrug ongeschikt. Voor keuze van de vloerafwerking adviseren wij je om de nodige informatie in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.
- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem het verboden is in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op de thermostaat. Derhalve adviseren wij om 's-nachts de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graad te verlagen omdat het anders te lang duurt om de dag erop weer de

gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt tevens de nodige energie, zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging. In verband met de regelgeving betreffende het voorkomen van legionella besmetting kan het voorkomen dat vloergedeelte minder verwarmd worden omdat daar zones gecreëerd zijn voor de benodigde koudwaterleidingen.

- het boiler vat ten behoeve van de voorraad warm water bij een grotere vraag naar warm water kan worden leeggetapt. Er gaat enige tijd overheen alvorens het vat weer beschikking heeft over warm water.
- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing kan, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) optreden.
- tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van je tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt, indien aanwezig, voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van de erfgrenzen middels een zogenaamd natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat je tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt.
- Bij toepassing van teveel, niet waterdoorlatende verharding in de tuin kan wateroverlast optreden. De koper dient zodanig zelf voorzieningen te treffen om eventuele wateroverlast (ook naar aangrenzende percelen) te voorkomen.
- ten behoeve van het juist laten functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem dien je tijdig de filters te reinigen en vervangen. Je dient tevens de kanalen te reinigen volgens voorschriften van de fabrikant.
- voor zover het binnen het plan van toepassing is dien je, ten behoeve van het wassen van ramen, regelmatig onderhoud/reiniging van buitenkozijnen, overstekken, betimmeringen en dergelijke, rekening te houden met kosten (voor onder andere steigers, hoogwerkers en dergelijke).
- indien de afstand tot de voordeur meer is dan de volgens voorschriften van PostNL voorgeschreven afstand is (maximale afstand van 10 meter gemeten vanaf de openbare weg) je zelf een buitenbrievenbus dient te plaatsen binnen de voorgeschreven maximale afstand.
- indien in de lijst van 'afwerking per vertrek' als wandafwerking 'vlak afgewerkt verder onbehandeld' staat omschreven, betekent dit dat deze wanden nog wel een nadere behandeling nodig hebben voordat ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk en dergelijke.
- het is mogelijk dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende- en/of veiligheidsbeglazing, en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- Het is mogelijk dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.

## G. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen 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 van de woning die je koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor jou geen financieel nadelige gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze 'technische omschrijving' echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat de ondernemer streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de verkrijger vooraf hiervan in kennis te stellen). De verkrijger kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de ondernemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de ondernemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kun je je wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in deze technische omschrijving en/of de verkooptekeningen en/of verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van eerdergenoemde documenten bekend waren. De illustraties zijn echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekening en de kleurstelling ervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de verkooptekeningen en/of in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen opties, beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn mogelijk diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating 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.

## H. Kleurenschema

### Gevelmetselwerk woningtype A:

Gevelmetselwerk hoofdmassa.

Rood-Bruin genuanceerd;

Accentkader voorzien van muurverf woningtype A1.

Grijs-Wit.

### Gevelmetselwerk woningtype B, C, D, E, F, G, H en I:

Gevelmetselwerk hoofdmassa.

Blauw-Paars-Bruin genuanceerd;

Metselwerk topgevel woningtype E en G.

Grijs-Wit genuanceerd;

Metselwerk plint topgevel woningtype E en G.

Antraciet;

Metselwerk tussen voordeur en bergingsdeur woningtype B.

Antraciet;

### Gevelmetselwerk te kiezen opties:

Uitbouw achterzijde woning

conform de woning;

Dakpannen woningtype A.

Antraciet.

Dakpannen woningtype B.

Rood-Bruin.

Dakpannen woningtype C, D, E, F, G, H en I.

Zwart.

Buitenkozijnen woning en garage

Gebroken wit.

Tuinbergingskozijn

Gebroken wit.

Voordeur

Grijs.

Bergingsdeur woningtype B

Grijs.

Garage kanteldeur

Grijs.

Tuinbergingsdeur

Grijs.

Overige deuren

Gebroken Wit.

Ramen

Gebroken wit.

Panelen in buitenkozijnen

Grijs.

Zijwangen dakopbouw woningtype B

Grijs.

Dakoverstekken en boeiboorden

Gebroken wit.

Betimmeringen goot en gootklossen.

Gebroken wit.

Prefab betonnen onderdelen

Grijs naturel.

Metalen waterslagen topgevels en muurverfkader

Gebroken wit.

Hekwerk 'frans balkon'

Grijs.

### Kleuren algemeen:

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.

### Gevelmetselwerkkleuren:

Voor de positie van de van toepassing zijnde gevelmetselwerkkleuren verwijzen we je naar de gevelaanzichten op de verkooptekeningen. Bovengenoemde- en op tekening opgenomen kleuren zijn indicatief.

Het kan voorkomen dat de bovenstaand aangegeven kleurbenamingen van het gevelmetselwerk niet overeenkomen met de kleurbenaming van de leverancier.

Omdat gevelstenen zijn geproduceerd met natuurproducten kan het voorkomen dat de te leveren partijen kunnen afwijken ten opzichte van de monsters.



#### **initiatief**



Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v.  
[www.vanwanrooij.nl](http://www.vanwanrooij.nl)

#### **architect**

Quadrant Architecten BNA  
[www.qarch.nl](http://www.qarch.nl)

#### **informatie en verkoop**

Twan Poels Makelaars  
Stationsplein 86/88  
5431 CE Cuijk  
T 0485 - 319 220  
[cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

WOON Makelaars  
Rogstraat 6  
5361 GR Grave  
T 0486 - 420 208  
[info@woonmakelaars.nl](mailto:info@woonmakelaars.nl)  
[www.woonmakelaars.nl](http://www.woonmakelaars.nl)