

**Project: 18 woningen Bastide cluster 17 te Meteren**

## Technische Omschrijving



Artistieke impressie, hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend.

## A. Algemene informatie:

### **Woningborg garantie**

Het kopen van een woning is geen alledaagse bezigheid, daarom vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

De woning wordt aangeboden onder de normen en voorwaarden van het garantie-instituut Stichting Woningborg Gouda. Bouwbedrijf de Vree en Sliepen is aangesloten bij Woningborg die het garantiecertificaat verstrekt.

Het garantiecertificaat wordt u door de Stichting Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de overeenkomst is getekend.

De overeenkomst die zal worden gehanteerd, is overeenkomstig het model, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse gemeente, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een model is voor de aankoop beschikbaar. Verder geldt het bouwbesluit met daarin opgenomen de technische voorschriften en de door NUTS-bedrijven en/of gemeente aangegeven eisen of richtlijnen.

De technische omschrijving en de technische tekeningen worden gedeponereerd bij het notaris kantoor.

### **Voorrang Woningborg bepalingen**

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **Uitvoeringsduur**

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de overeenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de bouw start. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare dagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld 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 u naar de Algemene Voorwaarden van uw overeenkomst.

### **Nutsvoorzieningen**

De woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen bestaande uit water, elektra en riolering.

De aansluitkosten voor de betreffende nutsvoorziening, met uitzondering van CAI en telefoon, zijn in de verkoopprijs inbegrepen.

Om de elektrameter geplaatst te krijgen, dient de koper voor de oplevering van de woning een leveringsovereenkomst te sluiten met een energieleverancier. Wanneer u niet op tijd een leveringsovereenkomst afsluit kan het zijn dat uw woning bij oplevering niet voorzien is van een elektrameter. Uiteraard zullen we u tijdig op de hoogte stellen wanneer u een overeenkomst dient te sluiten.

## B. Aankoopprocedure

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

### **Koop/ aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de twee overeenkomsten: AO en KO verplicht u zich tot het betalen van de verkoopprijs, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van de woning.

Nadat de overeenkomst door alle drie partijen is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie (indien aan de opschortende voorwaarden is voldaan). Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

### **Hypothecaire lening**

Voor de aankoop van de woning is meestal een hypotheek nodig.

### **Eigendomsrecht**

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigd bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de bijkomende kosten zoals de (bouw-)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen, tot aan de transport datum, alsmede de rente over de grond.

### **Verzekering**

Tijdens de bouw, tot aan de datum van oplevering, is de woning door de aannemer verzekerd tegen risico van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering e.d.) te zorgen.

### **Prijswijzigingen**

De met u in de overeenkomst overeengekomen totaal koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

### **Vrij op Naam (V.O.N.)**

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten exclusief kopers opties, die met de aankoop van eigen woning gemeoid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Architecten honorarium
- Constructeur-/ adviseur honorarium
- Notariskosten inzake eigendomsoverdracht
- Makelaarscourtage
- Leges
- Kosten Woningborg
- BTW
- Kadastrale inmeting
- De eenmalige aansluitkosten voor water, elektra en riolering.
- CAR-verzekering

Niet inbegrepen zijn:

- De rente over de grondkosten en de eventuele verschuldigde bouwrente.
- Garderobe, stoffering, losse kasten, levering en aansluiten van verlichtingsarmaturen en badmeubels.
- Het leveren, monteren en aansluiten van een keuken.
- Afsluitkosten CAI.
- De met de financiering van uw huis verband houdende kosten. Deze kosten kunnen o.a. zijn:
  - Afsluitprovisie voor de hypothecaire lening.
  - Notariskosten voor de hypotheekakte.
  - Servicekosten/ kosten VVE-beheer.

### **Betalingsvoorwaarden**

De koopsom wordt gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de overeenkomst is opgenomen, is overeenkomstig de standaard termijn regeling van Woningborg.

De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot aan de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Op de datum van notarieel transport moet u deze bouwtermijn en de daarbij behorende uitstelrente voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

### **Schoonmaken**

Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Tegelwerk wordt nat afgedaan. De vloeren in de gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd.

### **Showroom keuken, sanitair en tegels.**

#### Tegels:

Voor een uitgebreide collectie kunt u een keuze maken bij de door het bouwbedrijf gecontracteerde leverancier Middelkoop te Culemborg.

Indien u kiest voor levering van andere wand- en of vloertegels wordt dit verrekend. Voor de wandtegels is een stelpost van € 25,- p/m<sup>2</sup> incl. BTW opgenomen en voor de vloertegels is er een stelpost van € 40,- p/m<sup>2</sup> incl. BTW opgenomen.

#### Sanitair:

Voor een uitgebreide collectie kunt u een keuze maken bij de door het bouwbedrijf gecontracteerde leverancier Middelkoop te Culemborg. In de tegel & sanitair brochure leest u hier meer over.

#### Keuken:

Wij bieden u de mogelijkheid een keuken te kopen bij de door ons gecontracteerde keukenleverancier Middelkoop. Die heeft een speciale aanbieding gemaakt voor dit project, in de keuken brochure leest u meer hierover. Standaard is in uw woning geen keuken opgenomen.

In de showroom kunt u uw wensen kenbaar maken en wordt er een gespecificeerde offerte aangeboden.

### **Meer-minderwerk**

Nadat de overeenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat er voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen.

Wij hebben een aantal optiemogelijkheden in een meer-minderwerk lijst opgesteld.

Samen met de kopersbegeleider worden de opties met u doorgenomen.

Een standaard optielijst is voorhanden. Afwijkingen hierop worden door de kopers begeleider opgenomen en afgeprijsd. Een afspraak met u wordt door de kopersbegeleider ingepland.

## **C. Algemene informatie**

Alle woningen worden gebouwd volgens de BENG dat staat voor : **Bijna Energieneutrale Gebouwen.**

Nederland stapt over naar een duurzame, CO<sub>2</sub>-neutrale energievoorziening. Ook in de woningbouw. Zo zijn de eisen voor energiezuinigheid en duurzame energieopwekking aangepast.

Per 1 januari 2021 is BENG geïntroduceerd; de normen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Dit heeft onder meer gevolgen voor het energielabel en wooncomfort.

BENG is gebaseerd op een drie-stappen-strategie om een energiezuinig woningontwerp te maken. Een gebouw moet nu gelijktijdig voldoen aan de 3 verschillende BENG-indicatoren:

BENG 1 Warmtebehoefte: een eis voor een optimale kwaliteit van de buitenkant van een gebouw (isolatie en isolerend glas), om de warmtebehoefte te beperken.

BENG 2 Fossiel energiegebruik: BENG-eis 2 stelt een grens aan hoeveel CO<sub>2</sub> de benodigde energie mag uitstoten, voor verwarming/koeling, warm water en ventilatie.

BENG 3 Aandeel duurzame energie: van de benodigde energie voor verwarming/koeling, warm water en ventilatie van de woning, moet een groot deel afkomstig zijn uit zon, water, buitenlucht en bodem (duurzame energie).

BENG stelt dus afzonderlijke eisen aan isolatie, installatie en de hoeveelheid duurzaam opgewekte energie.

Uw woning voldoet uiteraard aan de gestelde BENG eisen uit het Bouwbesluit. En zelfs beter dan dat, want er zijn meer PV panelen voorzien dan wettelijk noodzakelijk.

Uw woning scoort op BENG 2 en 3 dus beter dan de wettelijke norm.

Per 1 januari 2021 is ook het nieuwe energielabel van kracht, aangepast aan BENG. Voorheen hadden alle nieuwbouwwoningen een 'gewoon' energielabel A. Een nieuwbouwwoning die is aangekocht ná 1 januari 2021 heeft minimaal een energielabel A++. Een ander, en misschien nog wel belangrijker, pluspunt: de woning die je nu aankoopt, is gasloos en daarmee gezonder én voorbereid op de toekomst.



## **D. Bouwkundige informatie**

### ***Hoogteligging en maatvoering.***

- Het peil (P) is de bovenkant van de dekvloer en wordt vastgesteld door de gemeente.
- De maatvoeringen op de tekeningen zijn "circa" maten waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven dan is daarbij geen rekening gehouden met enige afwerking.
- Erfgrenzen worden gemarkeerd met een parkoen paaltje.
- Hoogte maten van beplanting zijn ca maten. Aanplant hoogte wijkt af van eind hoogte zoals aangegeven op juridische tekening.

### ***Grondwerken.***

- Hiertoe behoren alle ontgravingen die nodig zijn voor de aanleg van de fundering, riolering, kabels, leidingen en bestrating.
- De tuinen worden aangevuld en geëgaliseerd met uitkomende grond.

### ***Riolering.***

- Het afvalwater van de woningen wordt afgevoerd en voorzien van de nodige ontstoppingsputten geloosd op het gemeenteriool.
- Per 19 mei 2021 geldt in de gemeente West Betuwe de Verordening afvoer hemel- en grondwater Wet Betuwe met (kort gezegd) een verplichting om waterberging(capaciteit) aan te leggen bij nieuwbouw. Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging op eigen terrein is aangebracht en in stand gehouden.

Uit de Verordening kan worden opgemaakt dat de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 20 liter per m2 verhard oppervlak op het perceel dient te bedragen (als de totale omvang van het verhard oppervlak niet meer is dan 500 m2).

Voor een reguliere rijwoning betekent dat minimaal 1.200 liter waterberging capaciteit per kavel.

De hemelwaterberging moet zo worden ontworpen -en dient door de eigenaar van de woning in stand te worden gehouden- dat deze tussen 1 en 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is, tenzij het opgevangen hemelwater bestemd is voor hergebruik.

De materie is nog redelijk jong, toch zijn er al diverse mogelijkheden om de vereiste hemelwaterberging te realiseren. Zie hiervoor onder andere de website van de gemeente:

<https://www.westbetuwe.nl/hemelwater-informatie-voor-inwoners>

De woning / tuin voldoet bij oplevering echter niet aan de door de gemeente gestelde eis, en dit is niet zonder reden.

De maatregelen (bergingsvoorziening) hebben invloed op de inrichting van uw tuin en (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheden van de woning (uitbouw). De wensen verschillen per eigenaar.

Daarbij komt dat de werking van mogelijke toepassingen (op langere termijn) nog niet voldoende in de praktijk zijn bewezen-

Een voor de hand liggende mogelijkheid voor waterberging is de toepassing van (kunststof) infiltratiekratten in de tuin.

De hoogte van de grondwaterstand (welke fluctueert) is echter van invloed op de werking en daarmee de te behalen capaciteit.

Bovendien is er risico op dichtslibben ervan (door bijv. zand en/of bladeren).

Daarnaast zijn wij geen voorstander van klimaat-adaptieve toepassingen middels het aanbrengen van kunststof kratten in de grond.

Wij geloven meer in het realiseren van waterberging op een natuurlijke wijze, denk bijvoorbeeld aan het maken van een zitkuil of een gat voor een trampoline, waar de hemelwaterafvoeren van de woning naartoe worden gelegd.

Er zitten overigens geen eisen aan de vorm van waterberging. Dit kan dus bijvoorbeeld ook in een zandpakket, groen dak of vijver/wadi – of combinaties hiervan. Kijk voor tips en ideeën voor het watervriendelijk maken van uw tuin op <https://www.huisjeboompjebeter.nl/>

Bij de oplevering van de woningen is een aantal voorzieningen getroffen om hemelwater te bergen:

- De daken van de bergingen worden afgekoppeld op een grindkoffer.
- Het achterdakvlak van de woning is aangesloten op een regenton (hoeveel liter?).

Dit is echter niet toereikend om te voldoen aan de eis van 20 liter per m2 verhard oppervlak.

Houd u ook rekening met waterberging bij de inrichting van uw tuin. Hoe minder verharding (betegeld

- terras, inrit e.d.) hoe beter.
- Het hemelwater wordt nog op gemeentelijk riool aangesloten.
- De riolering wordt uitgevoerd conform het rioleringsplan en conform de voorschriften in de normbladen.
- De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn inbegrepen.

### **Terreininventaris.**

Verhardingen:

- Aan de voorzijde wordt de Delftse stoep uitgevoerd in blauwgrijs beton tegels 300x300 zie juridische situatietekening. Verder wordt er geen bestrating aangebracht. Gemeenschappelijke paden worden uitgevoerd met 300\*300 betontegels.
- Erfafscheidingen:  
De kavelverdeling, hagen, poorten, sierpalen en hekwerken zijn op de juridische situatietekening aangegeven.  
Tussen de bergingen in de achtertuinen wordt een stalen poort en hekwerk van ca 1800 hoog met hedera beplanting aangebracht.  
De kavelgrenzen tussen de woningen zijn niet voorzien van een erfafscheiding, met uitzondering bn1. Aan de voorzijde worden enkele bijzondere erfafscheidingen geplaatst, zie de juridische situatietekening

### **Vrijstaande houten berging.**

- De woningen met een vrijstaande houten berging:
- De bergingen hebben een buitenwerks afmeting van ca 200x300 cm en een hoogte van 240 cm.
- Het platte dak bestaat uit een houten balklaag waarop een dakbeschot met dakbedekking wordt aangebracht. De dakranden worden voorzien van een dakrandprofiel.
- Buitenzijde bergingen worden bekleed met houten verduurzaamde delen, binnenzijde regelwerk is in het zicht.
- Hemelwater berging worden uitgevoerd in grijze PVC en loze in een grindkoffer.
- De berging wordt uitgevoerd met een houten deur voorzien van draadglas.
- Vloer is van prefabbeton 120 mm dik en gefundeerd op een zandlaag van 5 cm met daaronder een puinpakket.

### **Aangebouwde berging.**

- De woning met aangebouwde berging worden uitgevoerd in metselwerk geheel volgens kleur en materiaal staat.
- De vloer wordt uitgevoerd als een ribcassette vloer en prefab beton plafond zoals het woonhuis.
- De berging wordt uitgevoerd met een houten deur voorzien van draadglas.
- De berging krijgt aan de voorzijde houten kozijn met draaideur.
- Het platte dak bestaat uit een houten balklaag waarop een dakbeschot met dakbedekking wordt aangebracht. De dakranden worden voorzien van een dakrandprofiel.

### **Fundering.**

- De woning wordt gefundeerd op heipalen met daarbovenop funderingsbalken van gewapend beton. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd, na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

### **Vloeren.**

- De begane grond vloer van de woning is een geïsoleerde ribcassettevloer met een isolatiewaarde (Rc) van 3.7 m<sup>2</sup> K/W.
- De verdiepingsvloeren van de woning worden uitgevoerd in een kanaal/leidingplaatvloer.
- Raveelijzers kunnen in het zicht komen.

### **Gevels.**

- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in schoonmetselwerk met een baksteen, zie hiervoor de kleur- en materialen staat.
- De kruipruimte wordt conform regelgeving geventileerd door middel van vloerventilatiekokers.
- Spouwventilatie doormiddel van toepassen stootvoegroosters in kleur zwart, grijs of wit.
- Waterkerende lagen in het metselwerk uitvoeren met loodvervanger. Kleur zwart.
- Onder de raamkozijnen die niet aan peil staan worden composiet waterslagen aangebracht.
- De isolatiewaarde (Rc) van de dichte gevelconstructie bedraagt minimaal 4,7 m<sup>2</sup> K/W.
- Onder de buitenkozijnen welke aansluiten op het maaiveld worden gemetselde klampstenen aangebracht.
- In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht. Deze zijn niet op tekening aangegeven.

- Luiken zijn decoratief en niet draaibaar.
- De bovenkant van de voorgevels en bovendaks brandmuren worden afgedekt met zink.
- Indien gekozen wordt voor een aanbouw zal die geheel (ook de zijgevel aan de L+R zijde, indien de burens geen uitbouw hebben gekozen) in de kleur van de achtergevel worden uitgevoerd. Zie kleur en materiaalstaat.
- De aangebouwde berging wordt in halfsteens metselwerk uitgevoerd.

#### ***Wanden en muren.***

- De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen zoals aangegeven op tekening en berekeningen van de constructeur.
- Alle op de tekening als zodanig aangegeven separatiemuren, e.d. worden als lichte scheidingswand uitgevoerd met een dikte van 100 mm.

#### ***Daken.***

- Het hellende dak van de woning wordt uitgevoerd in geïsoleerde dakplaten, aan de binnenzijde fabrieksmatig bruin of groen, verder onafgewerkt. Het dak wordt met keramische dakpannen gedekt. De isolatiewaarde (Rc) van de hellende dakconstructie voor de woning bedraagt in totaal minimaal 6,3 m<sup>2</sup> K/W.
- Standaard zijn de woningen voorzien van PV-panelen en worden indaks aangebracht. Aantal kunnen per type en situatie woningen verschillen. Zie verkoop tekeningen. Optioneel kan gekozen worden voor meer PV-panelen, deze worden indaks aangebracht conform optie tekening, in overleg met de kopers begeleider kunt u hierin een keuze maken. In verband met het behouden van hoge beeldkwaliteit wordt het niet toegestaan op dakpannen PV-panelen aan te brengen, afgestemd met gemeente en ontwikkelaar.
- Onderaan de hellende daken worden goten aangebracht.
- De aangebouwde berging wordt uitgevoerd middels een houtenbalklaag met daarop houten platen in het zicht. Het dak wordt ongeïsoleerd uitgevoerd.

#### ***Buitenkozijnen, -deuren en -ramen.***

- De buitenkozijnen en -ramen zijn geproduceerd van FINTI hout en worden voorzien van dekkend schilderwerk, kleur conform kleur- en materiaalstaat. (Let op donkere kleuren hebben iets meer onderhoud nodig).
- De ramen in de woning worden, zoals aangegeven op de geveltekeningen als draaikielramen uitgevoerd.
- De entree deur is een geïsoleerde deur met glasopening, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De tuindeur van de woning wordt uitgevoerd als hardhouten deur met isolerende beglazing en wordt voorzien van dekkend schilderwerk, kleur conform kleur-materiaalstaat.
- Alle bewegende delen in de gevelkozijnen van de woning worden voorzien van enkel kaderprofiel.
- Ter plaatse van deuren en andere kozijnen op maaiveldniveau worden kunststeen onderdorpels aangebracht met neuten, de accenten in de gevels worden in kunststeen uitgevoerd.
- De buitendeuren worden voorzien van meerpuntssluiting. Overige hang- en sluitwerk in ramen, heeft standaard beslag. Hang- en sluitwerk voldoet aan het Politiekeurmerk, maar er wordt geen certificaat verstrekt.

#### ***Binnendeurkozijnen en binnendeuren.***

- De binnendeurkozijnen van de woning zijn stalen montagekozijnen, voorzien van een bovenlicht en zijn fabrieksmatig afgewerkt. Bovenlicht met afgeslankte bovendorpel. Bovenlicht uitgevoerd in float glas, het kozijn in de meterkast en de trapkast worden uitgevoerd met een blind paneel.
- De binnendeuren van de woning zijn fabrieksmatig afgelakte dichte opdekdeuren.

#### ***Beglazing.***

- De beglazing voldoet aan de kwaliteitseisen omschreven in NEN 3265, kwaliteit B.
- De glasdikte wordt bepaald volgens NEN 2608.
- Standaard worden glasopeningen van de gevelkozijnen, ramen en deuren van de woning uitgevoerd met hoog rendement (HR++) isolerende beglazing met ventilatie roosters. Conform de BENG berekening.
- De enkele beglazing in de deur van de berging wordt uitgevoerd in draadglas.
- Een aantal woningen wordt de beglazing voorzien van horizontale/verticale roedes (Wienersprosse). (Zie verkoop tekeningen)

**Hang- en sluitwerk.**

- Sloten van binnendeuren:
  - woonkamer, keuken, slaapkamers : loopslot
  - meterkast : kastslot
  - badkamer en toilet : vrij- en bezetslot
- Sloten van buitendeuren:
  - alle buitendeuren zijn voorzien van een gelijksluitend cilinderslot;
  - het hang- en sluitwerk van bereikbare delen van de woning en berging heeft de inbraakwerendheidsklasse 2, conform bouwbesluit.

**Trappen en balustraden.**

- De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een dichte vurenhouten trap.
- De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een open vurenhouten trap.
- Om de trapgaten worden houten balustraden aangebracht.
- Eén aangrenzende wand ter plaatse van de trap wordt voorzien van een houten gelakte muurleuning.
- Rondom de trapgaten, ter plaatse van de verdiepingsvloeren wordt een betimmering aangebracht.
- De treden van de trap worden gegrond opgeleverd.

**Wandafwerking.**

- In de toiletruimte worden tegels aangebracht tot ca. 1.200 mm hoogte.
- In de badkamer worden tegels aangebracht tot plafondhoogte.
- Wandtegel standaard afmeting 200x300 uit te zoeken bij de showroom.
- Vloertegel standaard afmeting 300x300 uit te zoeken bij de showroom.
- De wand en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
- De inwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een kitvoeg.
- Uitwendige hoeken met Schlüterprofiel.
- Boven het wandtegelwerk van het toilet worden de wanden voorzien van structuurspuitwerk.
- Rondom de trapgaten, ter plaatse van de verdiepingsvloeren wordt een betimmering aangebracht.
- De wanden van de meterkast worden niet afgewerkt. Alle overige wanden van de woning, voor zover niet betegeld, worden behang klaar afgewerkt dit houdt in dat de wanden gereed zijn voor zwaar vinylbehang of middel grof gestructureerde afwerking zoals glasvlies met grove structuur.
- De wanden worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de plintzone van 5 cm.

**Vloerafwerking.**

- De vloeren op de begane grond, 1<sup>e</sup> verdieping en zolder met uitzondering van de meterkast worden voorzien van een dekvloer van ca. 7 cm dik. Kwaliteit Cw12 vlakheidsklasse 4. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.
- In de badkamer wordt er ten behoeve van de douchehoek verdiept vloertegelwerk aangebracht (afschot in douchevloer conform nadere detaillering).
- De binnendeurdorpels van de badkamer en het toilet worden in kunststeen uitgevoerd.

**Plafondafwerking.**

- De betonplafonds van alle ruimten binnen de woning, behoudens de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk.
- V-naden blijven in het zicht.
- Onderzijde dakplaat alsmede de knieschotten zijn voorzien van groene of bruine spaanplaat. Afgewerkt met aftimmerlatten over de naden.
- De plafonds van de meterkast en de berging worden niet nader afgewerkt.

**Aftimmerwerk.**

- De aansluitingen van de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde waar nodig afgetimmerd.

**Meterkastruimte.**

- De meterkastruimte wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

**Schilderwerk.**

- Er wordt voor al het binnen- en buitenschilderwerk een schildersysteem aangebracht in een dekkende kleur, conform het kleur- en materiaalstaat.
- Het gevelmetselwerk van diverse woningen wordt voorzien van schilderwerk conform gevelaanzichten en kleur- en materiaalstaat.



- Onbehandeld blijven onder andere de cv-leidingen, het meterbord en de schuine plafonds (behoudens de fabrieksmatige afwerking).
- De binnendeuren en de binnendeurkozijnen worden fabrieksmatig afgewerkt. Door het verschil in ondergrond kan er een kleurverschil ontstaan van de binnendeurkozijnen met de binnendeuren.
- De bomen, spil en muurleuning van de vurenhouten trappen en traphekken worden afgelakt, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De overige onderdelen van de trap worden fabrieksmatig voorzien van een grondverf.

### ***Keukenopstelling.***

- De woning is niet standaard voorzien van een keukeninrichting.
- Ten behoeve van het plaatsen en aansluiten van een keukeninrichting zijn als voorbereiding hiervoor in de keuken de volgende afgedopte leidingen en aansluitpunten aangebracht:
  - Een bedrade aansluiting t.b.v. de koelkast op ca. 300 mm boven de vloer;
  - Een bedrade aansluiting t.b.v. de recirculatie afzuigkap op ca. 2250 mm boven de vloer;
  - Een bedrade enkele wcd 220V -16 amp op een aparte groep voor de vaatwasser;
  - Een bedrade enkele wcd 220V -16 amp op een aparte groep voor de oven;
  - Een loze leiding t.b.v. boiler op ca. 650 mm boven de vloer;
  - Een perilex 2x 220V-16 amp t.b.v. elektrische koken op ca. 650 mm boven de vloer;
  - 2 stuks dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad t.b.v. algemeen gebruik;

### ***Goten en hemelwaterafvoeren.***

- De op de tekening aangegeven posities van de hemelwaterafvoeren zijn indicatief.
- De hemelwaterafvoeren aan de voor en achterzijde worden uitgevoerd in zink en voorzien van een bladvanger.
- De vrij hangende zinken goten worden bevestigd met gootbeugels.
- De omtimmerde goot aan de voorzijde wordt afgewerkt met Rockpanel.

### ***Waterleiding.***

- De waterleiding wordt uitgevoerd in kunststof.
- Vanaf de wateraansluiting loopt de koud waterleiding naar de kraan van de keuken, het toilet, het fonteintje in het toilet, de wasmachineaansluiting, de wastafel, de douche en toilet in de badkamer conform verkooptekening.
- Er wordt een wasmachineaansluiting op zolder aangebracht.
- Vanaf het warmwatertapapparaat loopt de warmwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van de kraan in de keuken, de douche en de wastafel in de badkamer.

### ***Gasleiding.***

- Er wordt geen gasleiding aangebracht.

### ***Sanitair.***

- Uitvoering sanitair:
  - De toiletten worden uitgevoerd als inbouwreservoirs met een hangend toilet.
  - Sanitair geheel conform sanitair overzicht brochure Middelkoop in de bijlage.
  - Afwijkend sanitair kan worden uitgezocht bij de aangewezen showroom.

### ***Warmtepomp.***

- De warmtepomp bestaat uit een binnen en buiten unit. De binneneenheid staat op zolder en de buitenunit op het hellend dakvlak geïntegreerd in een prefab kunststof kap.
- Een luchtwaterwarmtepomp is een apparaat dat lucht aanzuigt en omzet in warm CV water en warm tapwater.
- Het warme tapwater wordt opgeslagen in een 180 liter buffervat. Het warme tapwater wordt gebruikt voor warm water uit de kraan, de douche of het bad. Bijvoorbeeld bij douchen wordt uitgegaan van een gemiddelde douchetemperatuur en normale douchekop met een verbruik van ca. 10 ltr/ min. Let op met regendouches dit verkort de tijd (vraag nader informatie bij de showroom).
- Wanneer het buffervat leeg is wordt er door de warmtepomp weer nieuw warm water opgewekt. Dit kan enige tijd duren. Het is ook mogelijk om middels elektra sneller warmtapwater op te wekken dit is echter wel een duurdere oplossing. Wij willen u adviseren om deze optie zo min mogelijk te gebruiken.
- Via de warmtepomp wordt warm water met lage temperatuur door de vloerverwarming gepompt.
- In de woonkamer wordt de bediening (thermostaat) van de warmtepomp gemonteerd.
  - Op dit display kunt u de temperatuur instellen en regelen. Ook behoort koelen tot de mogelijkheid. Meer hierover vindt u in de uitgebreide bedieningsomschrijving van de warmtepomp.

- In iedere slaapkamer hangt een aparte thermostaat om de vloerverwarming per vertrek te kunnen regelen. De thermostaat in de woonkamer is wel leidend. Wanneer deze geen warmte vraagt zal er ook geen warmte in de slaapkamers aanwezig zijn.

#### ***Mechanische ventilatie.***

- De ventilatie wordt automatisch geregeld middels vochtmeter in de MV-box en een Co2 sensor in de woonkamer en slaapkamer 1.

#### ***Onderhoud.***

- Gezien de installatie die in uw woning wordt aangebracht adviseren wij u om een jaarlijks onderhoudscontract bij de leverancier aan te gaan. De kopers begeleider kan u van de nodige informatie voorzien en vragen daaromtrent beantwoorden.

#### ***Luchttoevoer- en verbrandingsgasafvoerkanalen.***

- Het luchtafvoerkanaal van de mechanische ventilatie installatie naar de dakdoorvoer wordt uitgevoerd in staal.
- T.b.v. de afzuigkap kan er alleen worden gekozen voor een recirculatiekap, laat u verder adviseren door de keukenshowroom uit de verschillende varianten.

#### ***Centrale verwarming.***

- De individuele CV-installatie (warmtepomp) wordt bedrijfsklaar opgeleverd.
- De warmtebron is een individuele lucht-water-warmtepomp conform BENG-berekening.
- De woning wordt voorzien van vloerverwarming op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping.
- De installatie wordt uitgevoerd als tweepijpssysteem waarvan de leidingen zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer, slaapkamers en een aparte te bedienen elektrische radiator in de badkamer.
- De zolder wordt voorzien van een radiator.
- De op tekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de radiatoren en vloerverwarmingsverdelers zijn indicatief. Definitieve aantallen, afmetingen en posities worden bepaald aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur. Vloerverwarmingsverdelers buiten de trapkast worden omtimmerd.

#### ***Milieuvoorzieningen.***

- Er zal tijdens het bouwen rekening worden gehouden met de toepassing van milieuvriendelijke en minder milieubelastende materialen. Standaard zal het afval zoveel als mogelijk gescheiden worden opgeslagen en afgevoerd.

#### ***CAI/ Telefoon.***

- De woning wordt aangesloten op het plaatselijke kabelsysteem, beheerd door een door de gemeente te kiezen exploitatiebedrijf. De eenmalige entreekosten zijn voor zowel telefoon als CAI niet in de aanneemsom opgenomen. In de woonkamer bevinden zich een onbedrade aansluitpunt voor telefoon en een onbedrade aansluitpunt te gebruiken voor CAI.
- In 1 slaapkamer bevindt zich één onbedraad aansluitpunt, te gebruiken voor zowel CAI of telefoon. Voor verdere informatie m.b.t. CAI en telefoon adviseren wij u om contact op te nemen met het kabelbedrijf respectievelijk de telefoonaanbieder.
- T.b.v. de modem wordt een dubbele wandcontactdoos in de meterkast (opbouw) aangebracht.

#### ***Ventilatievoorzieningen.***

- De woning is voorzien van een individueel mechanisch ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer via roosters en een mechanische afvoer.
- De lucht van de keuken, het toilet, de badkamer wordt mechanisch afgezogen.
- De afgezogen lucht wordt via afvoerkanalen vanaf de ventilatie unit via de dak doorvoer naar buiten afgevoerd.
- De verse luchttoevoer vindt plaats in de woonkamer/keuken en de slaapkamers middels ventilatieroosters.
- Om verspreiding van de ventilatielucht mogelijk te maken wordt onder de binnendeuren ventilatieruimte opgehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten.
- De op tekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuigornamenten evenals de ventilatieroosters in de gevelkozijnen zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. De plaats van de afzuigventielen worden door de installateur bepaald.
- De buitenbergingen worden geventileerd via roosters (hout) of staande rollaag (steen) in de gevel.

**Elektrische installaties.**

- De installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit evenals aan de eisen van het energiebedrijf.
- De woning wordt ter plaatse van de woningentree aan de voorgevel voorzien van een verlichtingsarmatuur op ca 2000mm +.
- De houten berging wordt voorzien van een aansluitpunt voor buitenverlichting op ca 2000mm +.
- Het schakelmateriaal wordt ca. 1050 mm boven de vloer geplaatst m.u.v. de trapopgang.
- Het schakelmateriaal ter plaatse van de trapopgang wordt op ca. 1200 mm boven de vloer geplaatst.
- De plaats van de wandcontactdoos in de badkamer is ca. 1050 mm boven de vloer, in de keuken op ca. 1250 mm boven de vloer, in de woonkamer, slaapkamers ca. 300 mm.
- De loze leidingen ten behoeve van aansluiting voor CAI en telefoon bevinden zich ca. 300 mm+.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn van kunststof, kleur wit.
- Elektrapunten conform verkooptekening.
- Leidingwerk in de buitenberging wordt als opbouw uitgevoerd.

**Rookmelder.**

- De woning wordt, op de vereiste plaatsen, voorzien van rookmelders welke onderling zijn gekoppeld en aangesloten op de elektrische installatie.

**Benaming ruimten volgens deze technische omschrijving**

- entree, overloop
- mk (meterkast)
- woonkamer
- keuken
- slaapkamer
- toilet
- badkamer
- berging
- zolder

**Benaming ruimten volgens het Bouwbesluit**

- verkeersruimte
- meterruimte
- verblijfsruimte
- verblijfsruimte
- verblijfsruimte
- toiletruimte
- badruimte
- bergingsruimte
- onbenoemde ruimte

**E. Bijzonderheden.**

De verkrijger is ermee bekend dat voor het leveren en aanbrengen van de keuken, het sanitair en het tegelwerk in de woning uitsluitend opdracht kan worden verstrekt aan de gecontracteerde leveranciers van de aannemer. Het is niet mogelijk dat derden, voor de oplevering werkzaamheden in de woningen verrichten. Wanneer de koper ervoor kiest om geen sanitair, tegelwerk en/of keuken bij de door ons geselecteerde showroom aan te schaffen is het niet mogelijk om deze voor oplevering mee te nemen. De aannemer zal dan de badkamer en de toiletruimte casco opleveren en het bedrag zoals genoemd in de meer en minderwerk lijst in mindering brengen. Wanneer u ervoor kiest om de badkamer en toilet casco op te leveren voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan de bouwvergunning en bouwbesluit normen. U kunt de aannemer ter zake niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk stellen. Dit houdt tevens in dat een derde de aannemer niet meer aansprakelijk kan stellen en u geen garantie heeft op de gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/of aanbrengen van sanitair en tegelwerk in de badruimte en toiletruimte(n) door de aannemer alsmede op directe en/of indirecte schade en/of gevolgschade.

Te denken valt aan:

Het niet voldoen aan de eisen conform het Bouwbesluit zoals:

- geluidsisolatie.
- bruikbaarheid.

U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de "zelfwerkzaamheden" aan u woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan.

Wanneer u ervoor kiest om de badkamer en toilet casco op te leveren dan worden de wanden van deze ruimten niet nader afgewerkt door stucwerk of anderszins ter voorbereiding voor tegelwerk of nader te bepalen wandafwerkingen.

Ook de cementdekvloer komt te vervallen. (vloerverwarmingslangen worden tot bovenzijde slang ruw ingewerkt) De waterleiding en riolering wordt i.v.m. het vervallen van het sanitair in toilet en badkamer, 10cm boven de ruwe vloer afgedopt aangebracht, op de standaard plaats zoals op de onze verkooptekening. De plafonds worden standaard gespoten zoals opgenomen in de staat van afwerking.

## **F. Slotbepaling.**

Eventuele afwijkingen.

Hoewel deze technische omschrijving met zorg en nauwkeurigheid is samengesteld aan de hand van tekeningen en gegevens, verstrekt door de architect van dit plan, moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van maatafwijkingen en/of eventuele wijzigingen. De wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of waarvan de wenselijkheid en noodzakelijkheid tijdens de voorbereiding op de bouw blijkt, zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden. Indien de omschrijving afwijkt van de tekeningen, zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Het recht wordt voorbehouden deze wijzigingen aan te brengen, indien noodzakelijk zonder voorkennis van de verkrijger. De verkrijger kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard wordt getracht dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk te beperken. Een en ander zal geen aanleiding geven tot reclamering of ontbinding van de koop-aanemingsovereenkomst.

De op tekeningen aangegeven maten zijn ca maten.

De artist-impressies van de verkoopomschrijving geven een sfeerindruk van de woningen en is een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekeningen en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend.

Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de omschrijving opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

De woonomgeving buiten de perceelgrenzen is niet ontworpen onder verantwoordelijkheden van de aannemer. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de weg en parkeerplaatsen, bomen en groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de aannemer niet verantwoordelijk. Voor actuele alsmede toekomstige planontwikkelingen rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

De op tekening aangegeven opties zijn niet opgenomen in de verkoopprijs van de woning. Deze kunnen tegen meerprijs uitgevoerd worden conform de meer- en minderwerklijst.

**Kleuren en Materialen staat vindt u in de Bijlage A: Technische omschrijving kleuren en materialen.**

**Afwerkstaat**

RUIMTE	AFWERKING			TEMP. Verwarming
	VLOER	WAND	PLAFOND	
hal, entree	dekvloer	behangklaar	sputwerk	18° C
mk (meterkast)	nvt	gegrond houten plaatmateriaal	niet afgewerkt	n.v.t.
overloop	dekvloer	behangklaar	sputwerk	18° C
slaapkamer	dekvloer	behangklaar	sputwerk	22° C
badkamer	tegels	tegels	sputwerk	22° C
toilet	tegels	tegels + sputwerk	sputwerk	18° C geen radiator
woonkamer / keuken	dekvloer	behangklaar	sputwerk	22° C
zolder	dekvloer	behangklaar	bruine/groene dakplaat	18° C radiator
Aangebouwde berging	dekvloer	schoonwerk metselwerk	balklaag niet afgewerkt	n.v.t., sterk geventileerd
Houten berging	prefab betonvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt	n.v.t., sterk geventileerd

De Architect heeft het recht om gedurende het bouwproces op details/kleur af te wijken van de lijst.