

## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

**NIEUWBOUW 6 HERENHUIZENPLAN DE  
VIJVERBERG EN VELDZICHT - LANDGOED  
COUDEWATER TE ROSMALEN**

**TYPE DE LUXE, UITVOERING  
HERENHUIS HOEK- EN TUSSENWONING  
VOORZIEN VAN PLAT DAK**

**BOUWNUMMERS 001 T/M 006**

**16 - 09 - 2025**



## Algemene informatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een woning koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

### 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 kopers 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 U 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 koper en ondernemer.

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

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

- gaat uw ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u 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 bij Woningborg staat ingeschreven, is verplicht om een model wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u 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 u door Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de overeenkomst is getekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan

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

Onderdelen die niet door de ondernemer of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Zo vallen de door de ondernemer evt. aan te brengen erfafscheidingen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

### VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als 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 aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de bouw gestart is. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

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 aannemingsovereenkomst.

In afwijking van de Woningborg bepalingen zoals opgenomen in de Algemene Voorwaarden geldt het volgende:

Indien een termijn is uitgedrukt in een aantal werkbare werkdagen, worden werkdagen, respectievelijk halve werkdagen, als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de aannemer gedurende ten minste vijf uren, respectievelijk ten minste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.

Vanaf 2 uur wordt een halve onwerkbaar werkdag geteld, vanaf 5 uur een hele onwerkbaar werkdag.

### NUTSVOORZIENINGEN

De woningen worden aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering en zijn tevens voorzien van (loze) leidingen te gebruiken voor data, TV en/of 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. Wij adviseren u bij het inrichten van uw woning de maten, na oplevering, ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

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

### SITUATIESCHETS

De situatieschets is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van de bouwkavels in het bouwplan. De schaal van de situatietekening is niet bindend. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar. Na oplevering stelt het Kadaster, na inmeting, de juiste maten vast.

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 uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

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

Bomen en planten buiten de erfgrenzen vallen onder de verantwoordelijkheid van de landgoedbeheerder.

De groenvoorzieningen op eigen perceel dienen conform de voorschriften in het kavelpaspoort door de eigenaar van het perceel te worden onderhouden.

### AANDACHTSPUNTEN

- Waar benamingen van woningtypes worden gebruikt, worden ook de gespiegelde uitvoering bedoeld.
- De volgorde bij de uitvoering wordt in nader overleg met o.a. gemeente bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen.
- De verkoper en de ondernemer behouden zich het recht voor het bouwproject gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte woningen te verhuren of te herontwikkelen
- In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van voorzieningen die trekkrachten op het metselwerk uitoefenen, zoals bijvoorbeeld zonneschermen, airco-units e.d. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade aan het metselwerk optreden. Op schade aan de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen van voorzieningen waarbij het metselwerk op trek wordt belast, wordt geen garantie gegeven.

## Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u 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 u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van de woning.

Nadat de overeenkomsten door beide partijen zijn ondertekend, ontvangt u 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. Door middel van een gesprek kan uw hypotheekadviseur u hierover uitgebreid informeren en 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 u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de (bouw-) rente over de evt. vervallen, maar nog niet betaalde termijnen, tot aan de transportdatum, alsmede de rente over de grondkosten.

### 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 dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering e.d.) te zorgen.

### PRIJSWIJZIGINGEN

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend, tenzij anders overeengekomen in de aannemingsovereenkomst.

### 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 meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurshonorarium;
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage;
- leges;
- kosten Woningborg;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend); overdrachtsbelasting in geval van grond
- kadastrale inmeting;
- 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 voor de aansluitkosten en/of entreegelden van evt. data, TV en telefoon).

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

- afsluitprovisie voor een hypothecaire lening;
- renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

### BETALINGSVOORWAARDEN

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

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

### SCHOONMAKEN

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

### OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u 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.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

### WET KWALITEITSBORGING

Op 1 januari 2024 is Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen in werking getreden. Ter zake van de oplevering van de woning wordt in die wet verwezen naar (artikel 7:757a BW) naar een consumenten opleverdossier. De ondernemer zal bij oplevering van de woning het opleverdossier digitaal overhandigen met daarin:

- Gebruikershandleiding t.b.v. de woning incl. gegevens en bescheiden voor gebruik en onderhoud van de woning.
- Beschrijving van toegepaste materialen.
- (Revisie)tekening van de woning (verkooptekening) inclusief eventuele opties;
- Handleiding van de toegepaste installaties (verwarming en ventilatie);
- Revisietekeningen van de installaties (elektra (incl. PV-panelen, indien van toepassing), water riolering, verwarming, ventilatie).

### GROENVERKLARING

Het plan is opgenomen in het Register Groenverklaring. Met een Groenverklaring kunt u in aanmerking komen voor specifieke hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting. Meer informatie hierover kunt u verkrijgen bij uw hypotheekverstrekker.

Om een Groenverklaring te krijgen moet een project aan specifieke duurzaamheidscriteria waaronder minimale energieprestaties zoals BENG-2 = 0 en het gebruik van gecertificeerd duurzaam hout.

### BENG 2 = 0

De woning wordt uitgevoerd met een energieprestatie BENG-2 = 0, hetgeen betekent dat het gebouwgebonden fossiele energieverbruik nul is.

Dit houdt in dat de woning volledig gasloos is en alle benodigde energie uit duurzame bronnen (zoals zonnepanelen) zelf opwerkt. Dit geldt voor energie die nodig is voor verwarming, koeling, warm tapwater en ventilatie. Overig energieverbruik is hierin niet opgenomen.

### 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, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'proces-verbaal van oplevering', door de ondernemer zijn hersteld. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

### ENERGIELEVERING

De ondernemer zal bij de beheerder van het elektranet vóór oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij oplevering van uw woning beschikbaar is. U dient echter zelf een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar keuze. Indien dit niet tijdig gebeurt, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

### TERUG LEVEREN VAN OPGEWekte ENERGIE

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 netbeheerder 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.

### UITLEZEN GEGEVENS WARMTEPOMP EN/OF PV-INSTALLATIE

De leverancier van de warmtepomp en/of de PV-installatie verlangt in het kader van de fabrieksgarantie dat de warmtepomp en/of de PV-installatie gedurende de looptijd van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024 van 2 jaar en 3 maanden na oplevering van de woning (al dan niet op afstand), met in achtname van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, kan worden uitgelezen en dat bij het niet (meer) kunnen uitlezen van deze gegevens de fabrieksgarantie komt te vervallen.

### BOUWVOCHT

Uw woning bevat tot geruime tijd na oplevering veel bouwvocht. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk beperkt door uitdrendend bouwvocht. U dient er rekening mee te houden dat droging altijd leidt tot krimp (en dus scheurvorming) van de toegepaste bouwmaterialen. Ook het direct na oplevering aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kan tot vervelende schades leiden aan de aangebrachte afwerkingen, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen, alsmede in de dekvloer als gevolg van droging en verharding in een geruime tijd na oplevering. U dient bovenstaande aspecten goed te bespreken met de leverancier van uw vloer- en wandafwerking.

Daarnaast is het van belang dat eventuele woninginrichting (meubels, kasten, etc.) de eerste periode voldoende afstand behoudt tot de wanden zodat het vocht ook hierbij niet opgesloten worden met alle gevolgen van dien.

### MEER- EN MINDERWERK

Nadat de koop- en de aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw 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 uw wensen tegemoet te komen bieden wij vele extra mogelijkheden om uw woning uit te breiden of te wijzigen. Deze optionele mogelijkheden zijn voor u omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen. Afhankelijk van de fase van uitvoering van uw woning, zijn er nog vele andere aanpassingen mogelijk.

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

Voorafgaand aan de koop kunt u op de optielijst zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning aan uw individuele wensen aan te passen. Doordat deze opties voor u al geprijsd zijn, heeft u al voor de aankoop inzicht in de totale prijs van uw droomwoning op maat.

#### *Sanitair En Tegels*

Wij wijzen u erop dat de woning standaard is voorzien van cementdekvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), kunt u een afspraak maken bij de showroom. Zij kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden. Het is bespreekbaar om bijvoorbeeld het tegelwerk en sanitair te laten vervallen.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u gelijk een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van de showroom. Bij specifiek maatwerk kan het zijn dat de offerte niet rechtstreeks aan u verstuurd wordt maar dat dit via het bouwbedrijf loopt.

#### *Keuken*

De woning is standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Wateraansluitpunten, afvoer / riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht; aantal en positie conform contractstukken.

#### *Overige Wensen*

Mocht u nog andere wijzigingen aan of in de door u gekochte woning wensen dan is dat (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk. Dit kunt u kenbaar maken tijdens het persoonlijk gesprek met de betreffende kopersbegeleider. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

Door u gewenste wijzigingen kunnen echter onverkort doch gemotiveerd worden afgewezen.

Het verdient derhalve aanbeveling uw eventuele afwijkende woonwensen tijdig voor aankoop te bespreken met de makelaar. Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels zijn op voorhand m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Als gevolg van koperswensen heeft de ondernemer het recht tot verlenging van de bouw-tijd.
- Meer- en minderwerken dienen schriftelijk goedgekeurd te worden.
- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, al mede normen en richtlijnen van Woningborg.
- Het combineren van verschillende ruwbouwopties kan consequenties hebben voor de energieprestatie van uw woning. De gekozen ruwbouwoptie-combinatie wordt na de initiële keuze van de koper onderzocht voor wat betreft de invloed ervan op de energieprestatie van de woning. Bij een combinatie van verschillende ruwbouwopties kan het voorkomen dat, afhankelijk van het resultaat er bouwkundige en financiële consequenties zijn of dat een bepaalde combinatie niet mogelijk is. Nadat uw specifieke woonwensen bekend zijn zal dit nader worden onderzocht en zullen de uitkomsten met u worden besproken voordat de ruwbouwopties definitief worden vastgelegd.

## Beschrijving van het werk

### PEIL VAN DE WONING

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

### GRONDWERK

- Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels e.d. wordt het nodige grondwerk verricht.
- Het op tekening aangegeven in eigendom te verkrijgen perceel wordt geëgaliseerd en de bovenste laag wordt vrij van obstakels opgeleverd.
- De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige grond. Aangezien het opgebrachte grond is dient u er rekening mee houden dat de grond kan inklinken.
- De achtertuin wordt omgespit.
- Ter plaatse van de erfgrenzen wordt, indien nodig, een talud aangebracht om de hoogteverschillen met de aangrenzende percelen op te vangen.

### RIOLERINGSWERK

- De riolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente en bestaat uit kunststof leidingen en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
- Afvoer van hemelwater wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente c.q. conform gemeentelijke eisen. Onder voorbehoud wordt dit een systeem waarbij afvoer van het hemelwater wordt aangesloten op overstortkolken welke op eigen terrein worden geplaatst tegen de perceelsgrens.
- De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen.
  - Ter plaatse van de keuken zal een afvoer aangebracht worden voor de spoelbak. Positie zoals aangegeven op de verkooptekening. Eventuele aanpassingen en/of extra voorzieningen die benodigd zijn in de keuken zullen als meerwerk aangeboden worden op basis van de leidingwerk-tekening van de keuken.
  - Ter plaatse van de sanitaire ruimtes zullen de benodigde afvoeren aangebracht worden voor de standaard sanitaire voorzieningen. Positie en aantal zoals aangegeven op de verkooptekening. Eventuele aanpassingen en/of extra voorzieningen die benodigd zijn in de sanitaire ruimtes kunnen/zullen

in de showroom besproken worden en als meerwerk aangeboden worden.

- Voor de wasmachine zal een afvoer aanwezig zijn. Positie zoals aangegeven op de verkooptekening.

### ERFAFSCHIEDINGEN/TERREINRICHTING

- De hoekpunten van het perceel worden aangegeven d.m.v. houten paaltjes.
- Aan de achterzijde van de woningen wordt op de erfafscheiding tussen de onderlinge percelen een gaashekwerk ca 1.8m hoog voorzien. Deze wordt door het landschapsbeheer voorzien van Hedera beplanting
- Het terras op de begane grond, aan de achterzijde van de woning, wordt uitgevoerd in een houten vlonder met FSC keurmerk.
- De pergola wordt uitgevoerd in Douglas hout.

### FUNDERING

- De woningen met bouwnummers 1 t/m 3 (blok 7B) wordt gefundeerd op een palenfundering, aantallen en posities conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur. Dit betekent dat de fundering wordt uitgevoerd door middel van gewapende betonnen balkenfundering.
- De woningen met bouwnummers 4 t/m 6 (blok 5G) worden gefundeerd op een strokenfundering conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

### VLOEREN

- De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde (Rc-waarde conform BENG berekening) vrijdragende ribbenvloer conform de berekeningen van de constructeur.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer conform de berekeningen van de constructeur. De plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (plafondzijde) blijven zichtbaar. De kans bestaat dat de plaatnaden binnen eenzelfde ruimte zowel in de lengte- als in de breedterichting lopen en/of door onderbreking niet doorlopen en eventueel verspringen.
- De balkons op de 1<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in prefab beton in de kleur wit.
- De plafonds, m.u.v. de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk.
- Alle betonvloeren, m.u.v. de meterkast en de sanitaire ruimtes met vloertegels, worden afgewerkt met een cementdekvloer.
- Indien dit technisch noodzakelijk blijkt zal er een kruipluik bij de voordeur worden voorzien.

## BUITEN- EN BINNENMUREN

### Buitenmuren

- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in baksteen. Kleur en type conform monster en kleurenschema.
- Het metselwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd met een doorstrijkmortel.
- De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en voorzien van isolatie RC- waarde conform BENG berekening.
- Het gevelmetselwerk en de binnenspouwbladen worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
- Het kader om de gevelkozijnen, weergegeven op de verkooptekening, wordt uitgevoerd als een iets teruggiggende gemetselde rollaag in dezelfde steen als het gevelmetselwerk.

### Binnenmuren

- De constructieve binnenmuren (dragende binnenwanden) worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
- De niet dragende binnenwanden worden op de begane grond en verdiepingen uitgevoerd in lichte scheidingswanden van verdiepingshoge elementen van gasbeton
- Alle binnenwanden, m.u.v. de betegelde wanden en de wanden van de meterkast (onafgewerkt), worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar wil zeggen dat er oneffenheden aanwezig kunnen zijn.

### Waterslagen, lateien, gevelbanden etc.

- De waterslagen ter plaatse van de gemetselde borstweringen onder de gevelkozijnen worden uitgevoerd in prefab beton.
- De lateien, rollagen c.q. platte lagen boven de gevelkozijnen buiten worden uitgevoerd in gegalvaniseerde stalen hoeklijnen daar waar nodig, conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur. Kleur/afwerking conform kleurenschema
- Ter hoogte van de 2e verdieping wordt bij de hoekwoningen rondom een betonnen gevelband toegepast.

### Algemeen

In de gevels worden, indien nodig, voorzieningen aangebracht t.b.v. uitmondingen van kanalen/leidingen t.b.v. de ventilatie en/of verwarming de woning. Aantallen en positie door de installateur te bepalen.

Er worden nestkasten geplaatst in de gevel, de positie hiervan is indicatief aangegeven op de gevelaanzichten.

## TRAPPEN EN AFTIMMERINGEN

### Trappen

- De trappen worden uitgevoerd in vurenhout en worden aan één muurzijde voorzien van hardhouten leuningen (wit afgelakt) en een vuren hekwerk op de verdieping. Eventuele stootborden worden uitgevoerd in plaatmateriaal.
- Mogelijk worden (delen van) traphekken dichtgezet met wit afgewerkte multiplex beplating als de regelgeving dit eist.
- Beide trappen worden uitgevoerd als open trap, zonder stootborden.
- De traptreden worden fabrieksmatig gegrond en dus niet afgelakt. Trapbomen, spijlen en traphekken worden fabrieksmatig gegrond en in het werk 1x afgelakt. De onderzijde van de trap fabrieksmatig gegrond, verder onafgewerkt.
- De aannemer behoudt zich het recht om (afgetimmerde) lepe hoeken toe te voegen aan de trappen als dat noodzakelijk is voor het verloop van (stand)leidingen en kanalen. Ook als deze niet op tekening worden weergegeven. Eventuele montagepunten zullen in het zicht blijven.

### Aftimmeringen; leidingkokers

- Voor het wegwerken van leidingen in de woning worden in de woonkamer, keuken en slaapkamer(s), indien van toepassing leidingkokers aangebracht. Het kan voorkomen dat deze (nog) niet op de tekening worden weergegeven. Maar als de technische noodzaak er is, behoud de aannemer zich het recht om deze toe te voegen aan de woning.
- In de meterkast, op de zolder en in de technische ruimte zal het leidingwerk in het zicht komen. Dit wordt niet nader afgewerkt
- De vloerranden in het trapgat worden afgetimmerd.
- De vloerverwarmingsverdeler(s) blijven, indien geplaatst in een (trap)kast en/of technische ruimte en/of overloop, in het zicht. Enkel wanneer de verdeler in een verblijfsruimte geplaatst wordt zal deze worden voorzien van een omkasting.

## DAKCONSTRUCTIES

### Platdakconstructie

- Het platte dak van de woning wordt uitgevoerd als een betonnen systeemvloer conform de berekeningen van de constructeur. Het dak wordt voorzien van isolatie afgewerkt met een bitumen dakbedekking. (RC- waarde conform BENG berekening).
- De plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (plafondzijde) blijven zichtbaar. De kans bestaat dat de plaatnaden binnen eenzelfde ruimte zowel in de lengte- als in de breedterichting lopen en/of door

onderbreking niet doorlopen en eventueel verspringen.

- De dakrand van de platte daken en afdekkers worden voorzien van een aluminium dakrandprofiel, in kleur gemoffeld.
- Het overstek van het plat dak wordt uitgevoerd in een houten plaatmateriaal geschikt voor buitentoepassing, dekkend geschilderd conform kleur-/materialenstaat.

### *Algemeen*

In/op de dakvlakken worden, indien nodig, voorzieningen (pijpen) aangebracht t.b.v. de ventilatie, verwarming en rioolbeluchting van de woning.

Aantallen en positie door de installateur te bepalen.

Het platte dak van deze woning is niet direct bereikbaar vanuit de woning. Voor inspectie, onderhoud of andere werkzaamheden aan het dak dient toegang via de buitenzijde van de woning te worden gerealiseerd. Houd hier rekening mee bij het plannen van toekomstig onderhoud.

## **KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

### *Buitenkozijnen, ramen en deuren*

- De buitenkozijnen incl. de deuren en ramen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in hardhout en voorzien van alle benodigde draaiende delen.
- De onderdorpels van de kozijnpuien welke doorlopen tot aan de grond worden uitgevoerd in kunststof onderdorpel.
- De bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen.
- De te openen ramen hebben een draai- en/of kiepstand zoals op tekening is aangegeven. Hiervoor zal een standaard systeemgebonden aluminium beslag van toepassing zijn.

### *Binnendeur kozijnen en binnendeuren*

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als hardhouten kozijnen zonder bovenlicht, kleur wit.
- De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe deuren, kleur wit.
- De binnendeuren in de woning zonder glasopening, worden uitgevoerd als dichte deuren voorzien van freeslijn met honingraatvulling.
- De binnendeur tussen entree en woonkamer wordt uitgevoerd als een 4-vaks glasdeur voorzien van helder glas.
- De meterkastdeur, kleur wit, wordt voorzien van ventilatieopeningen conform geldende regelgeving.

### *Vensterbanken*

- Voor zover niet anders omschreven worden onder de buitenkozijnen met gemetselde borstweringen ter plaatse van de 2<sup>e</sup> verdieping aan de binnenzijde vensterbanken van hardsteen composiet aangebracht.
- Gevelkozijnen in betegelde ruimten worden niet voorzien van een vensterbank. Deze worden mee betegeld met het wandtegelwerk.

### *Hang- en sluitwerk*

- De voordeur wordt aan de buitenzijde voorzien van een greep in een donkere kleur ter keuze van de architect.
- De voordeur te voorzien van een sleutelbediende meerpuntssluiting.
- De buitendeuren van de woning worden voorzien van deugdelijk en inbraakwerend hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan politiekeurmerk.
- Sloten van de buitendeuren worden voorzien van cilindersloten met gelijksluitende cilinders.
- 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*

- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woning worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van blank HR++ isolatieglas (triple glas).
- De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit.
- Bij kozijnen / ramen / deuren met een borstwering ≤ 850mm wordt standaard letselwerend glas toegepast.

## **METAALWERK**

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen, balken, spanten en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, e.e.a. volgens opgave van de constructeur.

- Het hekwerk ter plaatse van de balkons uit te voeren in stalen strippenhekwerk en op kleur gepoedercoat conform kleurenschema.
- De screens ter plaatse van de buitengevels worden uitgevoerd als opbouw model. De screens worden elektrisch bediend d.m.v. een afstandsbediening. De screenkast en het screendoek worden uitgevoerd in kleur, conform kleurschema.

- De huisnummering wordt uitgevoerd als losse stalen nummer(s) op afstandhouders in een donkere kleur ter keuze van de architect.

#### DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in zink met de nodige overstortvoorzieningen.

#### SCHILDERWERK

- Het buiten- en binnen schilderwerk van de houten gevelkozijnen en deuren wordt zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde in gelijke kleur dekkend geschilderd (in het werk 1x afgelakt).
- Eventuele aftimmeringen ter plaatse van onbenoemde ruimte zijn fabrieksmatig wit (gegrond), deze worden niet geschilderd.
- Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woning worden dekkend geschilderd. Voor de afwerking van de trap verwijzen wij u naar het hoofdstuk "trappen".
- De radiator in de badkamer(s) worden van een fabrieksmatig aangebrachte verflaag voorzien, kleur wit.
- CV- en waterleidingen in het zicht worden niet geschilderd.
- De houten binnendeurkozijnen worden dekkend geschilderd in de kleur wit.
- De binnendeuren van de woningen worden fabrieksmatig afgelakt.
- De achterwanden in de meterkasten blijven onbehandeld

#### TEGELWERK (toilet en badkamer)

##### Vloer- en wandtegels

De toiletten en de badkamer worden standaard uitgevoerd met tegels van het merk Mosa, kleuren conform de sanitair- en tegelbrochure van Huysinc.

De tegels worden uitgevoerd met een afmeting 600x600 mm. voor vloer en 300x600 mm. voor de wand. Het aanbrengen van deze formaten is in de koopsom inbegrepen.

Hoogte van het wandtegels conform afwerkstaat. Er komt geen wandtegels op de achterwand bij de keuken.

De douchevloer wordt verdiept en onder afschot aangebracht.

##### Tegelvoegwerk

- De vloer- en wandtegels worden standaard ingewassen met grijze voegmortel.
- De voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht.

#### Afwerking

- Er worden standaard RVS jolly- en/of tegelprofielen toegepast op de uitwendige hoeken.
- Tegelsverbanden worden naar inzicht van de tegelzetter verwerkt tenzij anders overeengekomen in de tegelofferte.
- De inwendige hoeken van het tegelwerk worden van kitwerk voorzien.
- De bovenzijde van de inbouwreservoirs worden, daar waar van toepassing, afgewerkt met een hardsteen composiet afdekplaat.
- Onder de zijwand, het vaste deel van de douchecabine wordt een hardsteen composiet dorpel als afscheiding geplaatst.
- De hal op de 1<sup>e</sup> verdieping voor de toiletruimte wordt niet van tegelwerk voorzien.

#### DORPELS

- De onderdorpels van de buitendeurkozijnen op de begane grond worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststof onderdorpel.
- De onderdorpels van de zijlichten van de deurkozijnen worden uitgevoerd in kunststof.
- De onderdorpels ter plaatse van de gevelkozijnen op de verdiepingen worden uitgevoerd in keramische raamdorpels.
- De onderdorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van de toiletten en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen.
- De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

#### PLINTEN

Er worden géén vloerplinten en aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat ca. de onderste 4cm niet is afgewerkt.

#### KASTEN EN KEUKENMEUBELEN

- De woning wordt aangeboden zonder keukeninrichting. Keukens dienen na oplevering te worden geleverd en gemonteerd.
- Bij aankoop van de woning is een keukenwaardecheque inbegrepen ter waarde van € 11.750,- inclusief B.T.W. Deze keukencheque kunt u besteden bij de keukenafdeling van Huysinc te Waardenburg.
- Bij keuze van een andere keukenleverancier ontvangt u 75% van de keukencheque retour, dit bedrag wordt als minderwerk opgenomen in de lijst met woonwensen (het meer- en minderwerk van de woning).
- De op tekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen.

- In de woning wordt standaard géén voorziening aangebracht voor de afvoer van een afzuigkap. Voor een afzuigkap wordt er alleen een enkele wandcontactdoos aangebracht.

## SANITAIR

### Toilet begane grond:

- Wandcloset Villeroy & Boch type Avento
- Fontejntje Villeroy & Boch type Architectura
- Fonteinkraan Grohe Concetto kleur chroom
- Sifon HansGrohe Flowstar kleur chroom

### Toilet eerste verdieping:

- Wandcloset Villeroy & Boch type Avento

### Hal nabij toilet eerste verdieping:

- 1x Wastafel Villeroy & Boch type Avento breedte ca. 100 cm.
- 1x Wastafelkraan Grohe Concetto wastafelkraan kleur chroom

### Toilet tweede verdieping:

- Wandcloset Villeroy & Boch type Avento
- Fontejntje Villeroy & Boch type Architectura
- Fonteinkraan Grohe Concetto kleur chroom
- Sifon HansGrohe Flowstar kleur chroom

### Badkamer 2e verdieping:

- Douchedrain RVS
- Grohe Tempesta douchesysteem kleur chroom
- 1x Wastafel Villeroy & Boch type Avento breedte ca. 100 cm.
- 2x Wastafelkraan Grohe Concetto wastafelkraan kleur chroom
- Sifon HansGrohe Flowstar kleur chroom
- 1x spiegel afmeting ca. 100x60 cm., zonder spiegelverlichting/-verwarming
- Bad Villeroy & Boch type Subway afm. 80x180 cm.
- Badkraan Grohe Grohtherm Cosmopolitan badkraan kleur chroom

## WATERLEIDINGEN

### Koud waterleiding

- Vanaf de watermeter worden de koud waterleidingen incl. de benodigde hulpstukken gelegd naar de onderstaande voorzieningen:
  - De buitenkraan t.p.v. de achtergevel.
  - De opstelplaats van de optionele keuken excl. hoekstopkraan.
  - De spoelinrichting van de closets.
  - De fonteincombinatie toilet begane grond en 2<sup>e</sup> verdieping.
  - De wastafel in de hal nabij toilet 1<sup>e</sup> verdieping.
  - De wastafels in de badkamers.

- De douchecombinatie in de badkamers.
- Het ligbad in de badkamer.
- De tapkraan t.b.v. wasmachine.
- Warmwatervoorziening (WP-boiler) op 2<sup>e</sup> verdieping

### Warmwater installatie

- De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een lucht-/water warmtepomp. Deze voorziening heeft een boilervat met een inhoud van circa 200 liter.
- Vanaf de warmwatervoorziening worden de warmwaterleidingen incl. de nodige hulpstukken gelegd naar de onderstaande voorzieningen:
  - De opstelplaats van de optionele keuken excl. hoekstopkraan.
  - De wastafels in de badkamers
  - De douchecombinatie in de badkamers.
  - Het ligbad in de badkamer.
  - Warmwatervoorziening (WP-boiler) op 2<sup>e</sup> verdieping

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen en één reservegroep.
- Voor zover niet anders omschreven worden alle schakelaars aangebracht op een hoogte van ca 1050mm. De aantallen, plaats, soort etc. zie afwerkstaat elektra.
- Alle wandcontactdozen (met uitzondering van de onder de volgende punten genoemde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van ca 300mm.
  - De wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar worden aangebracht op een hoogte van ca 1050mm.
  - De lichtschakelaar in het toilet kan mogelijk iets hoger (ca. 1350mm) geplaatst worden indien dit benodigd is i.v.m. aanwezig inbouwreservoir.
  - De dubbele wandcontactdoos boven de opstelplaats van de optionele keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van ca 1200mm.
  - De wandcontactdoos voor de afzuigkap
  - In de badkamer wordt nabij de wastafel(s) een wandlichtpunt aangebracht op een hoogte van ca 1800mm.
  - De wandcontactdozen in de technische ruimte volgens opgave installateur.
  - De wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger in de berging op een hoogte van ca. 1050mm.

- Loze leidingen worden op ca. 300mm boven de vloer aangebracht. In de meterkast wordt een aansluitpunt gerealiseerd van het kabelnetbedrijf (geen abonnement) Vanaf de meterkast wordt een loze leiding aangelegd tot de loze doos.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woning worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als inbouwmodel in horizontale uitvoering, merk Jung type AS500 in de kleur alpine wit. In de technische ruimte en de meterkast kunnen eventueel opbouwdozen/leidingen worden toegepast.
- In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht volgens vigerende voorschriften. De rookmelders dienen wekelijks te worden gecontroleerd en na 10 jaar te worden vervangen.
- Alle woningen worden voorzien van PV-panelen. Aantal conform de BENG berekening. De panelen worden aangesloten op een omvormer. De omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom. De stroom kan, indien mogelijk, worden terug geleverd aan het elektra net. De ondernemer is niet verantwoordelijk voor de mogelijkheid van het terug leveren van energie aan het energienet of regelgeving van overheidswege of energiebedrijven.
- Het systeem wordt standaard niet uitgevoerd met een module waarmee omvormer / zonnepanelen uitgelezen kunnen worden.
- In de BENG berekening wordt geen aantallen aangegeven, enkel het totaal vermogen van de zonnepanelen. Het aantal zonnepanelen op de plattegrond- en aanzichttekeningen van de woning zijn dan ook indicatief weergegeven.
- Voor het te verwachten vermogen van de pv-installatie wordt uitgegaan van:
  - Bouwnummer 01: 5280 Wp
  - Bouwnummer 02: 4400 Wp
  - Bouwnummer 03: 5280 Wp
  - Bouwnummer 04: 5280 Wp
  - Bouwnummer 05: 4400 Wp
  - Bouwnummer 06: 5280 Wp
- Het lichtpunt bij de voordeur wordt voorzien van een armatuur met schemerschakeling.
- Conform BENG berekening zullen er bij enkele kozijnen screens worden toegepast (conform gevelaanzicht). Deze zijn elektrisch bedienbaar middels afstandbediening.

#### GASLEIDINGEN

Er wordt géén gasleidingnet aangebracht in de woning.

#### TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- De woning wordt voorzien van een UTP en CAI aansluitpunt in de woonkamer en een loze leiding in de woonkamer en slaapkamers.

- De woning wordt voorzien van een loze leiding voor de internet (UTP), centrale antenne installatie (CAI) op een hoogte van circa 300mm. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven.
- Loze leiding uitkomend in een doos voorzien van blindplaatdeksel. Er worden in de woning dus géén bedraade aansluitpunten voor Cai, UTP/data/internet en/of telefoon voorzien.
- De aanvraag voor aansluiting op de telefooninstallatie, centrale antenne installatie of data/ internet dient door u zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entree- en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

#### VENTILATIE

- De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem (zgn. WTW-systeem) met mechanische toevoer in de woonkamer en slaapkamers en mechanische afzuiging in toilet, keuken, badkamer, opstelplaats wasmachine en berging.
- Het systeem heeft een hoofdschakelaar in de woonkamer en een schakelaar in de badkamer.
- De afzuig/inblaas-punten worden voorzien van witte kunststof ventielen. Aantallen en plaats van deze punten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald.
- In de technische ruimte komen de benodigde leidingen t.b.v. het ventilatiesysteem in het zicht. Plaats en afmeting volgens de berekening en tekeningen van de installateur.
- In de woning wordt standaard géén voorziening aangebracht voor de afvoer van een afzuigkap. Voor een afzuigkap wordt er alleen een enkele wandcontactdoos aangebracht. Wij adviseren u de aanschaf van een recirculatie afzuigkap. Deze heeft namelijk géén kanaal naar buiten en past goed in uw energiezuinige woning.
- I.v.m. het toegepaste WTW systeem in uw woning is het niet mogelijk om optioneel een afvoer naar buiten aan te bieden. Het is ook niet toegestaan om deze later zelf te maken omdat dit de juiste werking van het WTW systeem negatief beïnvloed.

#### VERWARMING/KOELING

- De verwarming geschiedt door middel van een lucht-water warmtepompinstallatie in de technische ruimte van de woning. Vermogen conform transmissieberekening installateur.
- De zak-/stijgleidingen, cv-verdelers en overige benodigde leidingen in de technische ruimte komen in het zicht.
- De woning wordt uitgerust met een vloerverwarmingssysteem (laag temperatuursysteem) als

hoofdverwarming op de begane grond en beide verdiepingen van de woning exclusief de meterkast, technische ruimte en berging.

- De vloerverwarming kan bij warme dagen ook worden gebruikt om te koelen. Deze comfortkoeling zorgt ervoor dat relatief koel water door de leidingen van het vloerverwarmingssysteem stroomt waardoor de temperatuur beperkt kan worden verlaagd (2 tot 3 graden Celsius ten opzichte van de buitentemperatuur). Dat is niet te vergelijken met airconditioning, maar wel zeer comfortabel. Het is niet mogelijk de ene kamer te koelen en de andere te verwarmen.
- De badkamer wordt, naast vloerverwarming, voorzien van een elektrische radiator.
- De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de dekvloer.
- Op de tekening is de plaats van de verdeler(s) van de vloerverwarming ter indicatie aangegeven. De exacte positie en afmeting hiervan kan nog wijzigen indien de installateur dit noodzakelijk acht.
- Daar waar deze vloerverdelers niet in kasten of bergingen kunnen worden geplaatst, worden ze voorzien van een omkasting.
- De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van onderstaande temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen. E.e.a. conform de voorwaarden van Woningborg.
- | Ruimte               | temperatuur |
|----------------------|-------------|
| Entree/overloop/hal  | 18°C        |
| Inpandige bergruimte | 15°C        |
| Woonkamer            | 22°C        |
| Keuken               | 22°C        |
| Toiletten            | 18°C        |
| Slaapkamers          | 22°C        |
| Badkamer             | 22°C        |
| Technische ruimte    | onverwarmd  |
- De temperatuur garantie zoals bovenstaand is weergegeven is alleen van toepassing voor het verwarmen van de woning. Deze ruimte temperaturen kunnen niet afgegeven worden voor het koelen in de zomer.
- De temperatuurregeling van de vloerverwarming van de woning geschiedt door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer op de 1<sup>e</sup> verdiepingen en een thermostatische regeling in de slaapkamers en keuken. De thermostatische regeling kan de temperatuur naar behoefte voor de betreffende ruimte schakelen t.o.v. de hoofdthermostaat in de woonkamer.

## Afwerkstaat per vertrek

### ALGEMEEN

De afwerkstaat geldt voor alle woningen. Per ruimte-soort is aangegeven, hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten worden uitgerust.

### ENTREE

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar (niet behangen) *
Plafond:	Spuitwerk

### METERKAST *(conform eisen NUTS bedrijven)*

Vloer:	Onafgewerkt
Wanden:	Onafgewerkt
Plafond:	Onafgewerkt

### TOILETTEN

Vloer:	Vloertegels
Wanden:	Wandtegels tot circa 1500 mm. boven vloerpeil, daarboven spuitwerk
Plafond:	Spuitwerk
Uitrusting:	Afzuigpunt t.b.v. mechanische ventilatie, aantal en positie ter opgave van installateur / EPC-berekening

### KEUKEN

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar (niet behangen) *.
Plafond:	Spuitwerk
Uitrusting:	Nabij keukenopstelling afzuigpunten t.b.v. mechanische ventilatie, aantal en positie ter opgave van installateur / EPC-berekening.

### WOONKAMER

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar (niet behangen) *.
Plafond:	Onafgewerkt
Uitrusting:	In woonkamer mechanische toevoer t.b.v. mechanische ventilatie, aantal en positie ter opgave van installateur / EPC-berekening.

### INPANDIGE BERGING

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar (niet behangen) *.
Plafond:	Spuitwerk

Uitrusting:	Afzuigpunt t.b.v. mechanische ventilatie, aantal en positie ter opgave van installateur / EPC-berekening.
-------------	---

### OVERLOOP / HAL (INCL. VOORPORTAAL TOILET 1<sup>E</sup> V.D.)

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar (niet behangen) *
Plafond:	Spuitwerk

### BADKAMER

Vloer:	Vloertegels
Wanden:	Wandtegels tot aan het plafond
Plafond:	Spuitwerk
Uitrusting:	Afzuigpunt t.b.v. mechanische ventilatie, aantal en positie ter opgave van installateur / EPC-berekening

### SLAAPKAMERS (INCL. INLOOPKAST)

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar (niet behangen) *
Plafond:	Spuitwerk
Uitrusting:	Mechanische toevoer t.b.v. mechanische ventilatie, aantal en positie ter opgave van installateur / EPC-berekening

### TECHNISCHE RUIMTE T.P.V. BERGING

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar (niet behangen) *
Plafond:	Spuitwerk
Uitrusting:	Afzuigpunt t.b.v. mechanische ventilatie, aantal en positie ter opgave van installateur / EPC-berekening. Aansluiting + afvoer wasmachine en aansluiting wasdroger

\* De in de staat van afwerking genoemde behangklare wanden worden niet behangen. Met de in de staat van afwerking aangegeven term "behangklaar" wordt bedoeld dat de wanden "klaar zijn voor de behanger"; dit wil zeggen dat er nog oneffenheden en gaatjes in kunnen zitten.

## Kleurenschema

### GEVELS

Metselwerk	Baksteen, wildverband	Zandkleurig beige
Voeg	Doorstrijk, terugliggend	Licht beige
Voeg plint	Doorstrijk, terugliggend	Beige grijs

### BUITENKOZIJNEN

Deurkozijnen	Hardhout	Zandgeel
Deuren	Hardhout	Bruinbeige
Raamkozijnen	Hardhout	Zandgeel
Ramen (draaiende delen)	Hardhout	Bruinbeige
Screen	Aluminium	Beigegrijs RAL7706
Screendoek	Kunststof	Grijs/zand

### PERGOLA

Kolommen	Douglas hout	Onbehandeld
Liggers	Douglas hout	<b>Onbehandeld</b>

### DAK PLAT

Dakbedekking		Antraciet/zwart
Dakrand	Hout	Zandgeel

### DIVERSEN

Overige stalen lateien/hoeklijnen	Staal	Beigegrijs RAL7006
Waterslagen	Beton	Grijs
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Aftimmeringen (binnen)	Hout	Wit
Hekwerk balkon	Spijlenhekwerk	Beigegrijs RAL7006
Binnendeuren/kozijnen	Hout	Wit
Balkon	Beton	Wit
Pilaster onder balkon	Beton	Wit
Dorpel/gevelband	Beton	Grijs
Vlonder	Hardhout	Bruin

## Bijzonderheden

### BOUWBESLUIT

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

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

Om deze verkoopdocumentatie voor u, 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 u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

- |              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| • Entree     | verkeersroute                   |
| • Meterkast  | meterruimte                     |
| • Toilet     | toiletruimte                    |
| • Woonkamer  | verblijfsruimte                 |
| • Keuken     | verblijfsruimte                 |
| • Corridor   | verkeersroute                   |
| • Slaapkamer | verblijfsruimte                 |
| • Badkamer   | badruimte                       |
| • Wasruimte  | technische ruimte               |
| • Zolder     | onbenoemde ruimte               |
| • Techniek   | technische ruimte               |
| • Berging    | Berging/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 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.

### *Wij attenderen u erop dat:*

- De vanuit het bouwbesluit verplichte overdekte opstelplaats voor fietsen bevindt zich (bij toepassing berging) in berging.
- De geïsoleerde metselwerk berging voldoet conform van het Bouwbesluit niet aan de eisen voor een stallingsruimte van motorische voertuigen. Het is dan ook niet toegestaan een gemotoriseerd voertuig in de berging te plaatsen.
- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem voor de keuze van de vloerafwerking rekening dient worden gehouden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door u aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van 0,07m<sup>2</sup> 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 u 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 boilervat t.b.v. 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.
- Het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op uw thermostaat. Derhalve adviseren wij om 's-nacht de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graad te verlagen omdat het anders te lang duurt en erg veel energie vergt 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.
- Beperkte vloerkoeling is niet te vergelijken met een aircosysteem.
- Het toepassen van buitenzonwering heeft een positief effect op de binnentemperatuur tijdens de zomermaanden.
- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen,

condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.

- Tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voor komen. Dit kan betekenen dat de hoogte van uw tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt, indien aanwezig, voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van de erfgronden middels een zgn. natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat uw tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt.
- Ten behoeve van het juist laten functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem u tijdig de filters dient te reinigen en vervangen en tevens de kanalen dient te reinigen volgens voorschriften van de fabrikant.
- Ten behoeve van het wassen van ramen, regelmatig onderhoud/reiniging van buitenkozijnen, overstekken, betimmeringen, zonnepanelen e.d. u rekening dient te houden met kosten (voor onder andere steigers, hoogwerkers e.d.).
- Indien in de lijst van "afwerking per vertrek" als wandafwerking "behangklaar" staat omschreven betekent dit nog wel dat deze wanden een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk e.d.
- het mogelijk is 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 mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.
- Indien er een kruipruimte aanwezig is onder de woning dan is het mogelijk dat er water in staat (bij bijvoorbeeld een hoge waterstand).
- Er wordt door de aannemer geen opstookprotocol uitgevoerd tijdens de bouw. Dit dient in eigen beheer na oplevering uitgevoerd te worden. Het opstookprotocol is op te vragen bij de leverancier van de afwerkvloer.
- Tijdens de bouw en na oplevering kan er veel (bouw)vocht in de woning komen door regenval en/of werkzaamheden (door derden). Om het (bouw)vocht te verwijderen is het van belang de woning goed te ventileren middels het openen van ramen en deuren. Daarnaast is het van belang dat de verwarming wordt ingeschakeld. Het is ten eerste

af te raden om het systeem in deze periode te laten koelen.

## 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 u 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 u geen financiële gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze verkoopdocumentatie 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 koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontlenen 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 overeenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van VOF Landgoed Coudewater. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, e.d. 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 kunt u zich wenden tot VOF Landgoed Coudewater.

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

Op de verkooptekeningen zijn 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.

De plaats, de afmeting en het aantal van de cv-verdelers, verwarmingselementen, rookmelders, aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zuiver informatief en indicatief op de tekening(en) aangegeven. De definitieve plaats, aantal en grootte kunnen afwijken, deze worden bepaald door de installateur n.a.v. geldende regels en richtlijnen, en aanpassingen van de indeling van de woning.