

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING KLOOSTERGOED THERESIA, VUGHT



september 2025



Bouwbedrijf  
**VAN STIPHOUT**

## Inhoudsopgave

1)	INLEIDING .....	4
2)	ALGEMENE INFORMATIE .....	5
1.	Uitvoeringsduur .....	5
2.	Nutsvoorzieningen .....	5
3.	Tekeningen.....	5
4.	Maatvoering.....	5
5.	Situatieschets .....	5
6.	Werkzaamheden door derden .....	5
7.	Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) .....	6
8.	Oplevervoorwaarden sanitair en tegelwerk .....	6
9.	Oplevering.....	6
10.	Constructie en afwerking.....	7
3)	WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING .....	9
4)	AANKOOPPROCEDURE .....	11
11.	Kopers-/woningmap .....	11
12.	De koop- en aannemingsovereenkomst.....	11
13.	Opschortende voorwaarden.....	11
14.	Uw hypotheek .....	11
15.	Prijswijzigingen .....	12
16.	Vrij op naam (V.O.N.).....	12
17.	Levering (eigendomsrecht).....	12
18.	Subsidies .....	12
19.	Betalingsvoorwaarden.....	13
20.	5% opleveringsregeling.....	13
21.	Verzekering.....	13
22.	Persoonlijke wensen (meer- en minderwerk) .....	13
5)	TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....	15
23.	Rondom en onder uw woning .....	15
24.	De ruwbouw van uw woning .....	19
25.	De afbouw van uw woning .....	23
26.	De installaties in uw woning.....	29
27.	Ruimte afwerkstaat interieur .....	38
6)	SLOTBEPALING.....	40

# 1

## **ALGEMENE INFORMATIE**

---



## 1) INLEIDING

Voor u ligt de technische omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de aankoop van de woning, de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning. Wij adviseren u dit document aandachtig door te lezen. De technische omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met de kopersbegeleider van de aannemer. De aannemer biedt u in dit project ook mogelijkheden voor extra opties. In de aparte optielijst staan de opties nader omschreven.

Deze technische omschrijving is van toepassing op de woningen van het plan “Kloostergoed Theresia Fase 1” in Vught. Wanneer een onderdeel specifiek van toepassing is voor één bepaald type woning of juist niet van toepassing is, wordt dit in de tekst aangegeven.

### **Betrokkenen:**

- Bouwbedrijf Van Stiphout gaat de woning bouwen, hierna “aannemer”.
- U als koper wordt eigenaar van de woning, hierna ‘koper’, ‘verkrijger’ of ‘u’.

### **Dit document is opgedeeld in vijf delen:**

- Algemene informatie
- Woningborg
- Aankoopprocedure
- Technisch
- Slotbepaling

### **VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN**

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024 is van toepassing. De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van Woningborg gelden onverkort, ongeacht de inhoud van de algemene projectinformatie of technische omschrijving. Bij eventuele tegenstrijdigheden of nadelige bepalingen voor de koper prevaleren altijd de bepalingen van Woningborg. Wij raden u aan de garantieregeling zorgvuldig door te nemen. Meer informatie vindt u op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).



## 2) ALGEMENE INFORMATIE

### 1. Uitvoeringsduur

De bouwtijd van de woning wordt uitgedrukt in werkbare werkdagen, zoals gespecificeerd in de aannemingsovereenkomst. Feestdagen, vakantiedagen, weekenden, Atv-dagen en dagen met onwerkbare weersomstandigheden (zoals regen of vorst) worden niet als werkbare werkdagen gerekend.

Bij schade door onvoorziene omstandigheden, zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is om de schade te herstellen.

Voor een volledige definitie van onwerkbare dagen verwijzen wij naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Tijdens de bouw organiseert de aannemer enkele kijkdagen, waarbij u de voortgang van uw woning kunt bekijken. Om veiligheidsredenen is het, buiten deze kijkdagen om, niet toegestaan de bouwplaats te betreden.

### 2. Nutsvoorzieningen

Elke woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en riolering. Daarnaast worden loze leidingen aangebracht die gebruikt kunnen worden voor data-, tv- en/of telefoonaansluitingen. De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektriciteit zijn inbegrepen in de koopsom. De eventuele aansluitkosten en/of entreegelden voor data-, tv- en telefoondiensten van een telecomaandbieder zijn niet inbegrepen in de koopsom.

### 3. Tekeningen

De op tekening aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen maken geen onderdeel uit van de levering, tenzij in deze technische omschrijving uitdrukkelijk anders is vermeld.

### 4. Maatvoering

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn alle maten aangegeven in centimeter. Bij maatvoering tussen wanden is geen rekening gehouden met eventuele wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft circa-maten; geringe maatafwijkingen zijn voorbehouden.

### 5. Situatieschets

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw gebruikt in alle officiële documenten en correspondentie. Let op: dit zijn geen huisnummers en hebben dus geen betrekking op uw uiteindelijke adres. De officiële huisnummers worden tijdig vóór de oplevering aan u bekendgemaakt.

Openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, evenals bomen en beplanting buiten de erfgronden, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze technische omschrijving uitdrukkelijk anders is vermeld.

### 6. Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw zijn werkzaamheden door kopers en/of derden niet toegestaan.

## 7. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen Bouwbesluit)

De woning voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna BBL), zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het BBL kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, entree of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het BBL zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Voor de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het BBL worden gehanteerd:

- |                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| • entree / hal     | : verkeersruimte                |
| • meterkast        | : meterruimte                   |
| • toilet           | : toiletruimte                  |
| • woonkamer/keuken | : verblijfsruimte               |
| • overloop         | : verkeersruimte                |
| • badkamer         | : badruimte                     |
| • slaapkamer       | : verblijfsruimte               |
| • (houten) berging | : bergruimte/ onbenoemde ruimte |
| • trapkast         | : bergruimte                    |
| • Techniek         | : technische ruimte             |

## 8. Oplevervoorwaarden sanitair en tegelwerk

Onder de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB) is het verplicht om woningen op te leveren met volledig afgewerkt sanitair en tegelwerk, zoals benoemd in het BBL. Het opleveren van een casco badkamer of toiletruimte is daarom geen mogelijkheid.

## 9. Oplevering

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

Uiterlijk twee weken vóór de oplevering van uw woning wordt u schriftelijk geïnformeerd over de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Tijdens de oplevering worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering', dat door beide partijen wordt ondertekend. De betreffende punten worden, voor zover mogelijk, binnen 15 werkbare dagen hersteld.

Indien u vóór de oplevering aan alle verplichtingen hebt voldaan, waaronder de volledige betaling van de bouwtermijnen en het restantbedrag van eventuele meerwerkopties, ontvang u bij de oplevering de sleutels van uw woning.



## 10. Constructie en afwerking

### WANDEN EN VLOEREN

Na de bouw heeft een nieuwbouwwoning doorgaans een relatief hoge luchtvochtigheid. Door droging en de werking van verschillende materialen kunnen in de eerste periode krimp- of zettingsscheuren ontstaan, met name bij aansluitnaden, wanden en vloeren. Daarom is het belangrijk in deze fase goed te ventileren en de woning geleidelijk te verwarmen. Bij bepaalde wandafwerkingen, zoals hard stucwerk of behang, kan dit leiden tot scheurvorming. Ook vloerafwerkingen zoals tegels, grind-, natuursteen-, houten- of pvc-vloeren kunnen schade oplopen doordat (krimp)scheurtjes in de ondervloer zich doorzetten in de afwerking. In dergelijke gevallen zijn vaak speciale voorzieningen in de afwerkvloer nodig. Voor schade door bouwvocht of scheurvorming zijn de aannemer en projectontwikkelaar niet aansprakelijk. Wij adviseren u om, mede in verband met de Woningborg-garantie, altijd advies in te winnen bij uw leverancier over de juiste toepassing en voorzorgsmaatregelen.

### HOUTEN BOUWONDERDELEN

Zoals de zien op de 3d impressies, wordt bij de woningen in dit project veel gebruikgemaakt van hout. Denk hierbij aan de houten kozijnen, de gevelafwerking en de pergolaconstructies. Waar mogelijk past de aannemer onderhoudsarme materialen toe; dit is echter niet overal mogelijk. Houd er daarom rekening mee dat periodiek onderhoud nodig is om de levensduur van het hout te verlengen en uw woning in optimale staat te houden. Bij oplevering ontvangt u hiervoor een onderhoudsadvies met richtlijnen voor inspectie, reiniging en schilderwerk.



# 2

## WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING



### **3) WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING**

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en van bouwkundige gebreken na oplevering.

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woning verstrekt, mocht u voor de woning Nationale Hypotheek Garantie (NHG) willen aanvragen.

#### **WONINGBORG: GEEFT MEER ZEKERHEID**

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en de technische omschrijving getoetst aan het BBL. Ook wordt de concept Koop- en Aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

#### **WANNEER KOMT U IN HET BEZIT VAN HET WONINGBORG-CERTIFICAAT?**

Woningborg zendt u het certificaat toe, zodra zij voor het bouwplan de zogenaamde 'planacceptatie' heeft afgegeven. Op de website van Woningborg – [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl) – kunt u onder Downloads een schema vinden waarin de verschillende stappen van planaanmelding tot certificaatuitgifte worden weergegeven.

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

Als u een woning koopt met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en u door Woningborg N.V. in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat, dan betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model Koop- en Aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Gaat de bouwonderneming 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 bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de bouwtechnische kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op! Het Woningborg-certificaat moet in uw bezit zijn voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht. Deze krijgt u toegestuurd per mail door Woningborg.





# 3

**AANKOOPPROCEDURE**

---

## 4) AANKOOPPROCEDURE

### 11. Kopers-/woningmap

Door de aannemer wordt een digitaal (consumenten) dossier samengesteld en tijdens de oplevering aan de kopers verstrekt. Dit dossier voorziet de kopers tevens van nuttige informatie en tips. Hiervoor wordt het online dossier van 'volgjewoning' gebruikt.

### 12. De koop- en aannemingsovereenkomst

Voor deze aankoop sluit u een koopovereenkomst met BPD en een aannemingsovereenkomst met de aannemer. Daarmee verbindt u zich tot betaling van de totale koopsom, terwijl BPD zich verplicht tot levering van de grond en de aannemer tot de bouw van de woning. Zodra een bouwnummer aan u is toegewezen, stelt de makelaar een separate koop- en aannemingsovereenkomst op. Deze worden ter controle en bestudering aan u toegestuurd.

Na uw akkoord kunt u overgaan tot ondertekening van de overeenkomsten. Dit kan bij de makelaar of digitaal, eenvoudig vanuit huis. U ontvangt hiervoor een e-mail met een link naar de digitale documenten. Indien u samen met een partner koopt, ontvangt ieder afzonderlijk een e-mail. Ondertekenen is mogelijk via smartphone, tablet of computer. U identificeert zich eerst via iDIN en logt in bij uw bank. Indien u tekent bij de makelaar, vergeet dan niet uw verificatiemiddel van de bank mee te nemen (zoals een identifier of bankapp). U plaatst uw handtekening met de muis (op een computer) of met uw vinger (op een mobiel apparaat).

Na uw ondertekening worden de koop- en aannemingsovereenkomsten ook ondertekend door BPD en de aannemer. Zodra alle partijen hebben getekend, zijn de contracten en de transactiebon terug te vinden in uw persoonlijke account van uw online woningdossier van volgjewoning, onder het tabblad 'Documenten'. De notaris, Woningborg en de makelaar ontvangen automatisch een kopie van de ondertekende stukken.

De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de woningen. Aan door de makelaar verstrekte informatie of gedane toezeggingen kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend. Alleen schriftelijke (contract)stukken en toezeggingen van de aannemer zijn bindend.

### 13. Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de uiterste datum waarop verwacht wordt dat aan de voorwaarden zal zijn voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan, is de koop- en aannemingsovereenkomst bindend en kan een afspraak worden gemaakt bij de notaris.

### 14. Uw hypotheek

Voor de aankoop van de woning is meestal een hypotheek nodig. De kosten voor het aangaan van een hypotheek zijn voor rekening van de koper. U kan daarbij denken aan: notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte, afsluitprovisie voor de geldverstrekker, premie voor een (eventuele) overlijdensrisicoverzekering, etc. Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota's van de vervallen termijnen (facturen). Via de afgesproken wijze met uw geldverstrekker, dient de betaling geregeld te worden.



## 15. Prijswijzigingen

De totale koopsom zoals vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vast, met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief. Eventuele veranderingen in loon- of materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.

## 16. Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsom van de woningen 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 nieuwbouwwoning 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);
- Kadastrale inmeting;
- De eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier;
- De eenmalige aansluitkosten voor de riolering (echter niet de aansluitkosten en/of entreegelden van evt. data, tv en telefoon).

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

- Afsluitkosten voor een hypotheek;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie;
- Renteverlies over de grondkosten, over de voorbereidende kosten en werkzaamheden en over de vervallen bouwtermijnen.

## 17. Levering (eigendomsrecht)

Op de leveringsdatum wordt bij de notaris de 'akte van levering' getekend; en naar uw keuze ook de hypotheekakte. De 'akte van levering' zorgt voor eigendomsoverdracht van de bijbehorende grond. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale verschuldigde bedrag is aangegeven.

## 18. Subsidies

Eventuele beschikbare (overheids-)subsidies op bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen worden door de aannemer aangevraagd en komen volledig ten goede aan de aannemer. Deze subsidies zijn reeds verwerkt in de koop-/aanneemsom. Het is de koper uitdrukkelijk niet toegestaan deze subsidies zelf, of via een derde, aan te vragen ten behoeve van zichzelf.

## 19. Betalingsvoorwaarden

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

In de koop- aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht hebt op uitstel van betaling. Voor de tot transportdatum reeds vervallen bouwtermijnen ontvangt u bij transport van de verkoper de betreffende termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u de betreffende (reeds vervallen) 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 van de aannemer. U dient die termijnnota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

### 5% OPLEVERINGSREGELING

De aannemer stelt een bankgarantie bij de notaris, die voor iedere individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens woning. Deze bankgarantie is per verkrijger vastgesteld op 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom. Omdat deze bankgarantie door de aannemer wordt gesteld, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet bij de notaris in depot te storten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen.

De bankgarantie vervalt zodra alle geconstateerde gebreken, zoals opgenomen in het 'proces-verbaal van oplevering', door de aannemer zijn hersteld. Indien de aannemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen voldoet, dient u de notaris hiervan binnen diezelfde termijn schriftelijk op de hoogte te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

## 20. Verzekering

Gedurende de bouwperiode tot aan de opleveringsdatum is de woning door de aannemer verzekerd tegen risico's zoals brand- en stormschade. Vanaf het moment van oplevering bent u zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van de benodigde verzekeringen, zoals een opstal- en inboedelverzekering.

## 21. Persoonlijke wensen (meer- en minderwerk)

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, start de kopersbegeleiding. U kunt hiervoor een video bekijken waarin het hele traject wordt toegelicht. De kopersbegeleider van de aannemer neemt contact met u op om vragen te beantwoorden en, indien gewenst, een afspraak te maken voor het bespreken van uw persoonlijke wensen. De kopersbegeleider informeert u ook tijdig over de uiterste datum waarop uw keuzes bij de aannemer bekend moeten zijn. Dit is van belang voor een soepele voortgang van de bouw.

De kosten voor wijzigingen worden, conform de Woningborg-regeling, apart aan u gefactureerd en vallen buiten de termijnen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Houd er rekening mee dat bepaalde wijzigingsverzoeken om organisatorische, architectonische, bouwkundige, constructieve of installatietechnische redenen niet uitvoerbaar kunnen zijn. Ook kan het voorkomen dat wijzigingen niet meer mogelijk zijn vanwege de voortgang van het werk. In alle gevallen beoordeelt de aannemer de uitvoerbaarheid van uw wensen. Bij minderwerk, waarbij onderdelen komen te vervallen, vervallen tevens alle bijbehorende garanties.

# 4

## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**



## 5) TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 22. Rondom en onder uw woning

#### **PEIL EN HOOGTELIKKING VAN DE WONING**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Deze peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Vught en kan per woning verschillen.

**AANDACHTSPUNT:** Volgens het BBL mag de opstaphoogte van de drempel van de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U dient hier zowel bij het aanleggen van de bestrating naar uw voordeur als bij het aanbrengen van vloerafwerking rekening mee te houden. Wij hebben rekening gehouden met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 10 mm achter de voordeur. Wilt u een dikkere vloer toepassen, plaats dan achter de voordeur een schoonloopmat.

De bergingen worden normaliter op hetzelfde peil geplaatst als de woning. Er kunnen echter hoogteverschillen tussen de onderlinge bouwpercelen zijn waardoor de bouwpeilen van twee naast elkaar gelegen woningen en dus van de bergingen kunnen afwijken. De exacte peilhoogtes van de bergingen worden daarom in het werk vastgesteld.

Let bij het bestraten van de oprit en/of terrassen op dat u rekening houdt met uw burens door voldoende afschot aan te brengen en te zorgen voor een goede afwatering. Denk daarbij aan het aanbrengen van een molgoot of riolering/drainage.

#### **GRONDWERK**

De grond onder uw woning is geschikt voor de bestemming wonen. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen.

De grond rond de woning wordt aangevuld met vrijgekomen grond, die vrij is van bouwvuil en grove puinresten. Tuinaanleg (zoals straatzand, teelaarde, spitten of drainage) valt niet binnen de koopsom en dient u zelf te verzorgen. Afhankelijk van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken om de tuin periodiek op te hogen.

**AANDACHTSPUNT:** Wij raden u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin. Laat daar waar beplanting of hagen wilt toepassen de achtertuin omspitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond losser te maken en de doorlaatbaarheid van de bodem voor wortels en water te verbeteren.

Denk bij de aanleg van de tuin ook goed na over de waterhuishouding op uw kavel. Het toepassen van gesloten verharding en/of dakoppervlak (tuinschuurtjes en overkappingen) verlaagt de mogelijkheid van de tuin om water op te nemen. Dit kan bij hevige of langdurige regenval tot overlast leiden. Laat indien nodig drainage of infiltratievoorzieningen aanleggen voordat u de tuin aanlegt. Tip: controleer altijd het bestemmingsplan wat de specifieke regels zijn omtrent het bijbouwen c.q. verharden van het eigen perceel.

## **RIOLERING / HEMELWATERAFVOER**

De bovengrondse hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in zink. De vuilwaterriolering wordt aangelegd met kunststof buismateriaal. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning worden uitgevoerd in hittebestendig materiaal tot 60°C en voorzien van de benodigde stankafsluiters. Deze worden aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht via een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool.

Het hemelwater dat op het hellende dak van de woning valt, wordt afgevoerd via dakgoten. Deze dakgoten zijn aangesloten op hemelwaterafvoeren (regenpijpen) met bladvangers. Waar nodig worden noodspuwers toegepast; deze zijn uitgevoerd in gepoedercoat staal. Bij ophoping van bladafval in de bladvanger kan regenwater langs de buis aflopen. Dit bladafval is eenvoudig te verwijderen.

De indicatieve posities van de hemelwaterafvoeren zijn weergegeven op de verkooptekeningen. De definitieve posities worden in overleg met de installateur bepaald en kunnen afwijken. De hemelwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op het gemeentelijke afvoersysteem, dat is gekoppeld aan de wadi's.

Indien van toepassing op uw woning: de platte daken van de bergingen, zijuitbouwen en het vlakke dak van woningtype P worden voorzien van begroeiing om hemelwater op te nemen.

### Losstaande bergingen

De hemelwaterafvoeren van losstaande bergingen van woningtype A t/m E worden niet aangesloten op de infiltratievoorziening of het gemeentelijk riool. In plaats daarvan wordt een grindkoffer aangebracht, waardoor het hemelwater langzaam in de bodem infiltreert.

### Regenton

Bij iedere woning wordt een regenton geplaatst voor de opvang van circa 110 liter regenwater. Deze is vervaardigd uit recyclebaar plastic. De exacte posities van de regentonnen worden nog bepaald in overleg met de installateur en de architect.

## **BESTRATING**

Er wordt geen bestrating aangebracht op de kavels, met uitzondering van enkele bouwnummers zoals aangegeven op de verkooptekening. Bij woningtypes A2, B2, D1, G2, F2 en G4 wordt de volledige of gedeeltelijke ruimte onder de pergolaconstructies voorzien van klinkerbestrating.

Opritten bij woningtype P worden niet aangelegd. Indien u ervoor kiest deze alsnog aan te leggen, is het raadzaam rekening te houden met mogelijke hoogteverschillen. Tussen de woningen en de nog aan te leggen openbare weg kunnen niveauverschillen bestaan. De hoogteoverbrugging en afwatering dienen in de bestrating en/of tuininrichting te worden meegenomen.

## TERREININVENTARIS EN BEPLANTING

De erfgrenzen zullen bij oplevering worden aangegeven door middel van hoekpaaltjes op de hoekpunten van het perceel, voor zover deze niet zijn bepaald door bebouwing (bijvoorbeeld de woning, berging, haag, erfafscheiding).

Erfafscheidingen of groenvoorzieningen op de individuele/onderlinge perceelsgrenzen worden niet aangebracht, tenzij anders op de verkooptekeningen is opgenomen. De erfscheiding kunt u zelf aanbrengen en bij voorkeur in goed overleg met uw bureu.

Bij bouwnummer 1 t/m 48 wordt de erfafscheiding met de openbare weg aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. Er worden pergola's en hagen toepast welke hieronder worden toegelicht.

### PERGOLA'S

Woningtypes A2, B2, F2 en G2 worden voorzien van een pergolaconstructie van massief hout.

Daar waar een pergolaconstructie op de erfgrens staat komt een privacy scherm. Bij woningtype A2 en B2 is dit een rvs open gaasnet. Bij woningtype F2 en G2 is dit verticaal houten regelwerk met open voegen.

Woningtypes A, B, C, D en E (m.u.v. bouwnummers 12 t/m 17) worden voorzien van pergolaconstructies van stalen buisprofielen volgens de verkooptekeningen.

De buisprofielen ter plaatse van de voordeur bij bouwnummers 5, 10, 11, 18 en 24 t/m 29 worden voorzien van een metalen luifel, alleen de breedte van de voordeur.

De houten pergolaconstructie van woningtype A2 en B2 en het gaasnet wordt voorzien van verschillende soorten klimplanten. Ook de buisprofielen ter plaatse van de voordeur bij bouwnummers 5, 10, 11, 18 en 24 t/m 29 worden voorzien van klimplanten. Deze beplanting heeft een beperkte aanplanthoogte en zal op termijn de constructie bedekken. Deze constructie en het groen dienen in stand te worden gehouden.

**AANDACHTSPUNT:** Indien u de houten pergolaconstructie wil onderhouden met beits of iets dergelijks, is het aan te bevelen dit in overleg met de bureu te doen aangezien de houten pergolaconstructie op de erfgrens staat.





Bij bouwnummer 1 t/m 30 worden gemengde hagen aangebracht zoals opgenomen op de verkooptekeningen met een hoogte van circa 160cm. Deze hagen bestaan uit diverse plantensoorten.

Bij bouwnummer 34 t/m 36, 39, 40 en 42 t/m 48 worden gemengde hagen aangebracht zoals opgenomen op de verkooptekeningen. De hagen tot 2m uit de gevel hebben een hoogte van circa 160cm en de overige hagen hebben een hoogte van circa 100cm. Deze hagen bestaan uit diverse plantensoorten.

Bij bouwnummers 49, 50 en 52 worden gemengde hagen aangebracht, conform de verkooptekeningen, met een hoogte van circa 160 cm. Deze hagen bestaan uit diverse plantensoorten. Bij bouwnummer 49 wordt de haag, gezien vanaf de voorzijde, geplaatst aan de rechterzijde en op de erfgrens met bouwnummer 52. Bij bouwnummer 50 komt de haag aan zowel de linker- als rechterzijde. Voor bouwnummer 51 zijn geen hagen voorzien.

Vanwege de aanplanthoogte, het aantal planten per strekkende meter en het moment van aanplanten, kan het zijn dat de haag nog niet zichtdicht is. Op termijn zal dit, mits goed onderhouden, dicht groeien.

**AANDACHTSPUNT:** Sommige hagen staan op de erfgrens. Het is raadzaam deze samen met uw burens te onderhouden. Bovendien is het raadzaam de hagen van 160cm te laten groeien tot een hoogte van 180cm en op die hoogte te onderhouden.

#### **KLIEMPLANTEN**

Bij woningtype P worden plaatselijk conform verkooptekeningen rvs-spandraden tegen de gevel gemonteerd welke worden voorzien van klimplanten.

#### **HUISVUIL EN TUINAFVAL**

Het groenafval, restafval en oud papier/karton zal individueel worden verzameld door middel van gescheiden afvalcontainers. Plastic, blik en drinkkarton wordt verzameld in speciale zakken. Glasafval kunt u kwijt in glasbakken die staan op verschillende plekken in de gemeente. Voor meer informatie over afvalinzameling kijkt u op de website van de gemeente (<https://vught.nl/afval-scheiden>).

## 23. De ruwbouw van uw woning

### FUNDERING

De woning wordt gefundeerd volgens opgave van de constructeur en naar aanleiding van het uitgevoerde funderingsonderzoek.

### VLOEREN

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd middels een geïsoleerde systeemvloer.

Bouwnummers 1 t/m 30 en 49 t/m 52 hebben een toegankelijke kruipruimte. Bouwnummers 31 t/m 48 hebben geen toegankelijke kruipruimte. In verband met onderhoud / inspecties is het raadzaam de kruipluiken toegankelijk (demontabel) te houden door hiermee rekening te houden met het aanbrengen van de vloerafwerking. De posities van de kruipluiken zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen.

De verdiepingvloeren bestaan uit prefab betonnen breedplaatvloeren met daarop gewapend beton. De zogenaamde V-naden aan de onderzijde (plafonds) tussen de vloerplaten blijven zichtbaar, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking.

In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere voor elektra-, water- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie.

### GEVELS EN DRAGENDE WANDEN

Het binnenspouwblad van de gevels en overige dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, uitvoering en dikte volgens opgave van de constructeur.

In de spouw van de buitengevels van de woning wordt isolatie aangebracht conform de thermische eisen tegen het binnenspouwblad. De gevels worden voorzien van de nodige open voegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Voor een goede waterdichting van de gevels worden waar nodig slabben en folies verwerkt.

De buitengevels worden samengesteld met houten geveldelen (exacte keuzes nog nader te bepalen door architect) die aangebracht wordt op stijl- en regelwerk.

Bij woningtype D1 worden de zijuitbouwen uitgevoerd met een metalen gevelbekleding, verticaal aangebracht in banen.

In het project worden verblijfskasten en kraamkasten toegepast voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. De posities die zijn uitgewerkt op de verkooptekeningen zijn indicatief.

### ***Kleurstelling gevel | Bouwnummer 1 t/m 30 en 49 t/m 52***

De houten gevel wordt gerealiseerd met natuurlijk vergrijzend hout. Dit is een onderhoudsarme methode en behoeft behalve schoonmaken, geen onderhoud zoals beitsen of oliën of verven. Dit betekent wel dat het hout natuurlijk zal vergrijzen.

### **Kleurstelling gevel / Bouwnummer 31 t/m 48**

De houten gevel wordt uitgevoerd in een donkere kleur, naar verwachting zwart. De definitieve kleur wordt bepaald door de architect. De keuze voor zwart geeft deze woningen een eigentijdse en karaktervolle uitstraling. Deze kleur wordt verkregen door een behandeling met een afwerklaag, waarvan het exacte materiaal (beits of verf) nog wordt bepaald.

In tegenstelling tot het natuurlijk vergrijzende hout dat wordt toegepast bij bouwnummers 1 t/m 30 en 49 t/m 52, vereist de zwarte afwerking mogelijk periodiek onderhoud om de kleur en uitstraling te behouden. Denk hierbij aan het bijwerken van de afwerklaag na verloop van tijd, afhankelijk van de gekozen methode en de mate van blootstelling aan weersinvloeden.

De afwerking wordt zodanig aangebracht dat de gevels bestand zijn tegen normale weersomstandigheden en veroudering. Nadere informatie over het exacte materiaal en het onderhoudsadvies volgt zodra de architect zijn definitieve keuze heeft gemaakt.

**AANDACHTSPUNT:** Bij oplevering zal voor het onderhoud van de gevel een onderhoudsadvies worden gedeeld.

### **DAKEN**

De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geprefabriceerde geïsoleerde zelfdragende houten dakelementen.

Onder de dakplaten worden, daar waar nodig, constructieve knieschotten geplaatst. Een knieschot is een houten wandje tussen de vloer en het dak. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de dakconstructie en mogen niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar door middel van één afschroefbare plaat per zijde. Deze moet in de eerste periode open blijven t.b.v. het ventileren vanwege het aanwezige bouwvocht. De beplating op de knieschotten wordt niet verder afgewerkt.

De onderzijde van de hellende dakelementen worden in de verblijfsruimtes voorzien van wit spuitpleisterwerk. Dit heeft een fijne korrelstructuur. Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst op elementennaden en kunststof strips op plaatnaden.

Aan de buitenzijde van de dakplaten wordt op het hellende dakvlak een metalen dakafwerking aangebracht in banen. De dakranden worden afgewerkt middels een dakrand met aluminium windveer. Kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties van de woning worden opgenomen in de dakconstructie.

### **STAALCONSTRUCTIE**

Indien constructief noodzakelijk worden stalen balken, kolommen, spanten en/of liggers toegepast, conform opgave van de constructeur. Indien deze onderdelen in contact kunnen komen met buitenlucht of vochtige lucht worden deze thermisch verzinkt uitgevoerd.



## **BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

De buitenkozijnen en ramen van de woning worden uitgevoerd in hout. Zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde worden deze dekkend geschilderd, al dan niet fabrieksmatig.

De binnenzijde van de kozijnen en ramen wordt in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde. De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen en of als vast glas, een en ander volgens de verkooptekeningen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en condensprofielen.

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd als (samengestelde) houten plaatdeur. De entree deur wordt voorzien van een briefplaat met tochtborstels/tochtklep.

In het hellende dak wordt indien van toepassing een dakvenster toegepast conform de verkooptekeningen.

De achterdeur van de woning wordt uitgevoerd in hout met beglazing en aan de binnenzijde en buitenzijde dekkend geschilderd, al dan niet fabrieksmatig.

De kozijnen die tot aan peil doorlopen, worden voorzien van kunststenen onderdorpels. De kozijnen met vast glas die tot aan peil doorlopen worden voorzien van een prefab kantplank. Onder de kozijnen op de badkamers en onder de raamkozijnen bij woningtype P worden aluminium waterslagen/raamdorpels toegepast. Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht in een wit/grijsachtige kleur (Bianco C).

Voor de badkamerramen komt een scharnierend luik met verticale houten geveldelen gelijk aan de gevel. Deze worden scharnierend uitgevoerd.

## **HANG- EN SLUITWERK**

Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het BBL, inbraak weerstandsklasse 2.

De buitendeuren van de woning worden voorzien van driepuntssluiting en veiligheidsbeslag. De houten berging wordt voorzien van éénpuntssluiting. De entree deur, de achterdeur en de deur van de berging worden voorzien van gelijksluitende veiligheidscilinder. Draai-kiepramen hebben geen veiligheidssluiting (slot).

De buitendeuren en ramen worden voorzien van scharnieren van gegalaniseerd staal en aluminium deur- en raambediening.

## **BEGLAZING**

De buitenkozijnen in de gevel van de woning worden voorzien van triple glas. Eventueel beglazing welke doorloopt tot vloerniveau wordt voorzien van letselwerend glas. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

**AANDACHTSPUNT:** De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks-)garantie op de beglazing.

## **BUITENBERGINGEN OP EIGEN PERCEEL (WONINGTYPE A, B, C, D EN E)**

Bouwnummers 1 t/m 30 krijgen een losstaande berging, conform de verkooptekeningen. Deze bergingen worden opgebouwd uit een vuren houten regelwerk en bekleed met houten geveldelen/planken. De bergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

De vloer wordt gerealiseerd met een prefab betonvloer. Toegang tot de berging wordt verkregen via een houten kozijn met een openslaande houten deur, voorzien van draadglas. De kleurstelling is conform de kleur- en materiaalstaat. De deur wordt uitgevoerd met een dorpel.

Ventilatie vindt plaats op natuurlijke wijze, door middel van roosters en/of openingen in de gevel en/of het dak. De daken van de bergingen worden voorzien van een sedumdak t.b.v. waterbuffering.

## **GEMEENSCHAPPELIJKE BERGINGEN (WONINGTYPE F EN G)**

De gemeenschappelijke, ongeïsoleerde bergingen worden opgebouwd uit een houten constructie en bekleed met houten geveldelen/planken. Ook de scheidingswanden tussen de bergingen worden uitgevoerd in vuren houten delen.

De vloer op het maaiveld wordt gerealiseerd als een gewapende betonvloer, waarvan de bovenzijde gespaand wordt afgewerkt. Deze afwerking is enigszins ruw van structuur.

## 24. De afbouw van uw woning

### **BINNENWANDEN**

Niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken, cellenbeton of metalstud. Waar nodig (volgens het BBL) worden wanden uitgevoerd in geluidwerend materiaal, bijvoorbeeld kalkzandsteen. Ter plaatse van de badkamer zullen de wanden worden uitgevoerd als vochtbestendige wanden.

### **BINNENDEUREN EN –KOZIJNEN**

Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen. De binnendeuren van woningtype A, B, C, D, E en P worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeuren van woningtype F en G worden uitgevoerd met bovenlicht.

De binnendeuren worden uitgevoerd als dichte opdekdeuren met honingraadvulling. De deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

### **AKOESTISCHE DEUREN**

In uitzondering op bovenstaande worden, vanwege akoestische eisen, de slaapkamerdeuren van woningtype F en G en de deur van de technische ruimte van woningtype P voorzien van akoestische vulling, driezijdige kierdichting en aan de onderzijde een valdorpel.

De binnendeurkozijnen ter plaatse van de toiletruimte en de badkamer(s) worden voorzien van een kunststenen dorpel. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van een dorpel.

Alle binnendeuren worden voorzien van stalen paumelles (soort scharnier) en aluminium deurkrukken met bijbehorende schilden. De toiletruimte en de badkamer(s) worden voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkast van een kastslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten, hetgeen betekent dat deze niet op slot kunnen.

**AANDACHTSPUNT:** Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 20 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 35 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 15 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen.

## TRAPPEN EN HEKWERKEN

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout (naaldhout).

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. De onderzijde van deze trap, gelegen in de trapkast, wordt niet afgewerkt, met uitzondering van woningtype P. Bij woningtype P wordt plaatmateriaal op regelwerk aangebracht tegen de onderzijde van de trap.

Bij woningtype A t/m E wordt de trap van de eerste naar de tweede verdieping standaard uitgevoerd als een open trap zonder stootborden.

Langs één wand van de trap komt een transparant gelakte leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de open zijde van de trap wordt daar waar nodig indien van toepassing een vurenhouten traphek aangebracht.

De houten traptreden, traphekken en eventuele bijbehorende (trap/lepe hoek/koof) panelen worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd en dienen door u van nadere afwerking te worden voorzien. Het verdient de aanbeveling om de traptreden te bekleden met een ruw materiaal, bijvoorbeeld tapijt. De onderzijde van de dichte trappen (ter plaatse van de trapkast) worden niet afgewerkt.

Indien vanwege installaties noodzakelijk, wordt er één of twee afgetimmerde “lepe hoeken” in de hoek van de trap gerealiseerd (dit kan dus afwijken van tekening).

Bij woningtype A, B, C, D en E wordt in het schalmgat een dichte koof toegepast t.b.v. leidingwerk.

**AANDACHTSPUNT:** Let op: In de eerste periode kan de trap een krakend geluid maken. Dit is normaal en verdwijnt vaak vanzelf nadat de trap zich heeft ‘gezet’. Wacht daarom een volledig stookseizoen voordat u maatregelen overweegt. De trap moet zich nog ‘zetten’ en te vroeg genomen maatregelen kunnen later vaak moeilijk of niet nogmaals getroffen worden. U dient eerst een volledig stookseizoen af te wachten voor de trap voldoende ‘gezet’ is.

Bij woningtype F en G is de techniekruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping toegankelijk via een vlizotrap. De vlizotrap is een inklapbare zoldertrap, uitgevoerd in hout, en wordt bevestigd in een luik met rondom een afdichting conform de geldende eisen. De trap is voorzien van antislipprofielen op de treden en een bedieningsstang voor veilig openen en sluiten.

## **AFWERKING WANDEN**

Alle niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, behoudens de meterkastruimte, de wanden ter plaatse van de opstelling van de warmtepomp-/ventilatie (techniekruimte), de knieschotten en de wanden van de berging. Deze wanden worden niet nader afgewerkt.

De wanden van de toiletruimte en de badkamer worden betegeld zoals omschreven is bij het onderdeel tegelwerk. Boven het tegelwerk van de toiletruimte worden de wanden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk.

**AANDACHTSPUNT:** Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dun laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sauzen.

## **AFWERKING PLAFONDS**

De betonnen plafonds van de woning worden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk. De plaatnaden van de plafonds (V-naden) blijven zichtbaar.

Schuine dakvlakken in verblijfsruimtes (slaapkamers) worden voorzien van spuitpleisterwerk. De technische ruimtes op zolder zijn voorzien van standaard spaanplaat en worden niet verder afgewerkt.

Het plafond in de meterkast, van de trapkast en van de berging worden niet nader afgewerkt.

## **AFWERKING VLOEREN**

De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer. Achter het knieschot op de zolder en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en (deels vloer-) verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren, etc.

**AANDACHTSPUNT:** Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is niet mogelijk. U dient voor deze typen vloerenafwerking aanvullende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld egaliseren, krimpwapening, ondervloeren etc. Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en de aannemer is daarvoor niet aansprakelijk.



## **TEGELWERK**

In de badkamer en toiletruimtes wordt tegelwerk aangebracht conform de beschikbare brochures.

### **Woningtype F en G:**

- Wandtegels: Mosa keramische wandtegels afm. 15x30cm volgens brochure.
- Vloertegels: Mosa keramische vloertegels afm. 30x30cm volgens brochure.

### **Overige woningtypes:**

- Wandtegels: Mosa keramische wandtegels afm. 30x60cm volgens brochure.
- Vloertegels: Mosa keramische vloertegels afm. 60x60cm volgens brochure.

In de badkamer wordt de vloer van de douchehoek onder afschot betegeld naar een lijngoot.

Voor alle woningen geldt dat wandtegelwerk in de badkamer wordt aangebracht tot aan de onderkant van het plafond. In de toiletruimte(s) wordt wandtegelwerk aangebracht tot een hoogte gelijk aan de bovenkant van het inbouwreservoir (ca. 120 cm) met daarboven wit spuitwerk. De horizontale plateaus (indien van toepassing) aan de bovenzijde van de inbouwreservoirs van de toiletten worden eveneens voorzien van wandtegels.

De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van (aluminium) hoekstrippen. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit houdt in dat de voegen van het wandtegelwerk verspringen ten opzichte van de voegen van het vloertegelwerk. De voegen van de wandtegels worden wit gevoegd en die van de vloertegels grijs.

Mochten de tegels niet aan uw wensen voldoen dan kunt u de projectshowroom bezoeken en kunnen andere tegels worden uitgekozen. Afwijkende tegels, andere maatvoering, patronen en strokend verwerken kunnen leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van de aannemer wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de projectshowroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

## **SANITAIR**

Het sanitair in de woning is van het merk Villeroy & Boch, serie architectura in de kleur wit en de kranen zijn van het merk Grohe. Zie hiervoor ook de brochure.

### **Het volgende sanitair wordt toegepast voor de toiletten:**

- Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een keramische fontein voorzien van verchromde fonteinkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een muurbuis.

**Het volgende sanitair wordt toegepast in iedere badkamer conform de beschikbare brochures:**

- Een enkele wastafel voorzien van één wastafelmengkraan (als uitzondering heeft badkamer 1 van woningtype P een dubbele wastafel). De waterafvoer vindt plaats middels een verchroomde sifon die is aangesloten op een verchroomde muurbuis.
- Boven de wastafel wordt een rechthoekige spiegel (afmeting spiegel ca. 80x60cm) gemonteerd met spiegelklemmen.
- Een thermostatische douchekraan en glijtangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een lijngoot van RVS.
- Een glazen douchewand van circa 2m hoog, indien van toepassing
- Elektrische (design) radiator, afmeting en vermogen te bepalen door installateur.
- Badkamer 2 van woningtype wordt voorzien van een bad incl. thermostatische badkraan.

Het aansluitpunt van de wasmachine (zolder) wordt voorzien van een tapkraan.

In de projectshowroom kunt u het sanitair naar eigen smaak wijzigen of uitbreiden. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van de aannemer wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de projectshowroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

**AFTIMMERWERK**

Tegen de binnenzijde van de buitenkozijnen worden plaatselijk, indien nodig, houten aftimmerlatten aangebracht. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

**SCHILDERWERK**

De buitenkozijnen, ramen, deuren en buitenbetimmeringen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en afgelakt in een dekkend verfsysteem, mogelijk gebeurt dit ook fabrieksmatig. De binnenzijde van deze elementen wordt uitgevoerd in dezelfde kleur als de buitenzijde.

De trapgataftimmering, traptreden, trapbomen en het hekwerk van de trappen worden niet in het werk afgelakt, maar wel fabrieksmatig gegrond. De muurleuning wordt transparant afgelakt.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

Waterleidingen, verzinkte leidingen en kunststof leidingen worden niet geschilderd.

**AANDACHTSPUNT:** Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het houtwerk na het verstrijken van de garantietermijn.

Met name bij donkere of transparante kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Over het algemeen geldt het volgende advies:

- Bij lichte kleuren telkens in het derde jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het zesde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij donkere kleuren telkens in het tweede jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het vierde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij transparante kleuren telkens in het tweede jaar een nieuwe laag aanbrengen.

## KEUKEN

De woning wordt opgeleverd zonder keukeninrichting. U dient zelf een keuken te kiezen en aan te schaffen bij een keukenleverancier. In de koopprijs is hiervoor een stelpost opgenomen (zie hieronder). Nuva Keukens in Tilburg is aangesloten als projectshowroom.

Om schade tijdens de bouw te voorkomen, kan de keuken pas na oplevering van de woning worden geplaatst. Op de verkooptekening is met een stippellijn de contour van een mogelijke keukenopstelling weergegeven. Deze indicatie dient ter bepaling van de posities van de (afgedopte) leidingen.

Voor de exacte posities van de aansluitpunten ontvangt u, indien gewenst, van de aannemer een zogenaamde nultekening, waarop alle leidinginformatie staat aangegeven.

### **Standaard worden aansluitpunten voor de volgende apparatuur aangebracht.**

- Afvoer en warm en koud watervoorziening voor spoelbak (afgedopt).
- Perilex aansluiting voor een elektrische kookplaat.
- Enkelvoudige wandcontactdoos recirculatie afzuigkap.
- Dubbelwandige wandcontactdoos voor een koelkast en een vriezer.
- Enkelvoudige wandcontactdoos voor een vaatwasser (op een aparte groep).
- Enkelvoudige wandcontactdoos voor een oven (op een aparte groep).
- Loze leiding t.b.v. een eventuele boiler.
- Afvoer en koud watervoorziening voor vaatwasser.
- 2x dubbele wandcontactdoos boven aanrechtblad voor algemene keukenapparatuur.

Als kopersoptie kan het leidingwerk van de keuken worden aangepast. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van de aannemer wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure en de bijbehorende sluitingsdatum.

De stelposten incl. 21% btw voor de keukens zijn als volgt:

-	Woningtype A t/m E	€ 8.740,-
-	Woningtype F en G	€ 4.600,-
-	Woningtype P	€ 14.575,-

## 25. De installaties in uw woning

### METERKAST

De woning wordt voorzien van een meterkast met een meterkastbord van onafgewerkt houten plaatmateriaal en ingericht volgens de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

### WATERINSTALLATIES

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen. U dient zich bij de oplevering van de woning aan te melden bij het plaatselijke waterbedrijf.

De waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter volgens de geldende voorschriften en uitgevoerd in kunststof. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

#### Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De fonteinkraan in de toiletruimte.
- Het spoelreservoir van de toiletten.
- (Afgedopte) tappunt t.b.v. vaatwasser in de keuken.
- Het tappunt ten behoeve van de wasmachine.
- Het vulpunt ten behoeve van de verwarmingsinstallatie. Indien mogelijk wordt deze gecombineerd met het tappunt ten behoeve van de wasmachine.

#### Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar (let op: geen verbruikshoeveelheden):

- Het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken: 2,5 l/minuut (afgedopt).
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/minuut.
- De douchemengkraan: 2,5 l/minuut.

Woningtype A, B, C, D, E en P worden standaard uitgerust met een buitenkraan die is aangesloten op de koudwaterleiding (zie verkooptekeningen). Er wordt geen schrobput of afvoer geplaatst.

### BINNENRIOLERING

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten:

- De afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt).
- De toiletten.
- De fontein in de toiletruimte.
- De wastafel in de badkamer.
- De douche.
- De opstelplaats van de wasmachine.
- Het warmwatertoestel /verwarmingstoestel.

### GASINSTALLATIES

De woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie. Er wordt geen gasaansluiting in de woning gemaakt en ook geen gasmeter in de meterkast geplaatst.



## **VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERTOESTEL**

### **Woningtype F en G**

Het warm tapwater en de verwarming van de begane grond en eerste verdieping worden verzorgd door een individuele, volledig elektrisch gevoede afvoerlucht-warmtepomp. Deze warmtepomp heeft een geïntegreerd boilervat en combineert verwarming, koeling, ventilatie en warmtapwaterbereiding in één systeem. De warmtepomp benut warmte uit de afgevoerde binnenlucht om het boilervat voor te verwarmen, waarna een elektrische naverwarmer het water tot de gewenste temperatuur brengt. De installatie, inclusief boiler, wordt geplaatst op de tweede verdieping in de techniekruimte, die bereikbaar is via een vlizotrap. De warmtepomp moet altijd toegankelijk blijven voor onderhoud en inspectie.

### **Woningtype A, B, C, D, E en P**

Voor de vloerverwarming en het leveren van warmtapwater wordt een bodemwarmtepomp aangebracht. Een bodemwarmtepomp is een duurzaam verwarmingssysteem dat warmte uit de bodem haalt. Via leidingen in de grond wordt aardwarmte gewonnen en naar een warmtepomp geleid. De pomp verhoogt de temperatuur en gebruikt deze voor verwarming en warm water in huis. In de zomer kan het systeem ook koelen. De binnenopstelling met bediening en buffervat voor warmtapwater wordt geplaatst in de technische ruimte bij woningtype P en op zolder bij woningtype A, B, C, D en E.

De warmtepomp die toegepast wordt, kan ook koelen. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. Met deze koeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd doordat er koud water door de leidingen in de vloer stroomt.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat, is de beschikbare hoeveelheid warm water beperkt. U dient hier bij het gebruik van de woning rekening mee te houden. De boiler heeft naar verwachting een bruto inhoud van 150 liter (woningtype A, B, C, D, E en F) en circa 240 liter (woningtype P). Deze inhoud is gebaseerd op voorlopige uitgangspunten; de definitieve inhoud per woningtype wordt nog bepaald aan de hand van technische berekeningen.

De verwarming wordt uitgevoerd door middel van lage temperatuurverwarming (LTV) systeem. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler. De positie van de verdelers van de vloerverwarming/-koeling zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. Indien blijkt dat een andere positie nodig is, kan deze nog wijzigen. De verdelers worden niet voorzien van een omtimmering/omkasting.

**AANDACHTSPUNT:** Onder de beoogde wandkeukenopstelling zoals weergegeven op de verkooptekening wordt geen vloerverwarming aangebracht. Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de opstelling waar wij rekening mee hebben gehouden? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de verkoopbegeleider van de aannemer, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de verblijfsruimtes (woonkamer en slaapkamers). In de badkamers wordt een elektrische radiator geplaatst als aanvulling op de vloerverwarming. De vloerverwarming heeft in de badkamer géén ruimteregeling. De temperatuur in de badkamer is te regelen met de elektrische radiator.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

Hal	18 °C	vloerverwarming
Woonkamer/ keuken	22°C	vloerverwarming
Toilet	18 °C	geen voorzieningen
Slaapkamers	22°C	vloerverwarming
Badkamer	22°C	vloerverwarming
Badkamer	22°C	elektrische radiator
Overloop	18°C	geen voorzieningen
Zolder	18°C	geen voorzieningen
(Houten)berging	onverwarmd	geen voorzieningen
Meterkast	onverwarmd	geen voorzieningen

De berekening van het verwarmingsvermogen geschiedt overeenkomstig de ISSO-publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen'. Er mag geen nachtverlaging in de woning worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

**AANDACHTSPUNT:** De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

De toegepaste warmtepompinstallatie voldoet aan de door Woningborg gestelde eisen. De warmwatercapaciteit en opwarmtemperatuur zijn afhankelijk van uw woonsituatie en een verstandig en duurzaam gebruik. Waar een gasgestookte installatie een onbeperkte stroom warmtapwater kan produceren, is dat bij een warmtepompinstallatie beperkt. Bepaalde keuzes die door jou gemaakt kunnen worden, kunnen van invloed zijn op de beschikbaarheid van warmtapwater en het comfort dat u ervaart. Houd bij de keuzes die u heeft rekening met de toegepaste warmtepompinstallatie of vraag de kopersbegeleiding van de aannemer om advies.

**AANDACHTSPUNT:** Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Overige ruimtes zijn ruimtes waar het verblijven van personen een ongeschikte functie heeft. Het BBL stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, vraag dan aan de kopersbegeleider of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

## **BALANSVENTILATIE**

De woning wordt geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmte-terug-win-unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dakdoorvoer van buiten aangevoerd. In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo voorverwarmd met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te komen.

Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats en het aantal zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. De plaats en het aantal wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur.

Vers ingebrachte lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt.

Voor de keuken geldt dat uitsluitend een recirculatie-afzuigkap kan worden aangesloten. Dit is nodig voor een goede werking van het balansventilatiesysteem. Een afvoer naar buiten is daarom niet toegestaan. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.

De spuiventilatie van de woning geschiedt door middel van (het openzetten van de) draaiende delen in de buitenkozijnen.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven of ventilatieroosters in of onder de deur of in het paneel boven de deur.

## **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkooptekening is aangegeven. De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010).

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt inbouw materiaal (witte kleur) toegepast met uitzondering van de meterkast, de berging en ter plaatse van de opstelruimte van de techniek. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

**De volgende montagehoogten worden aangehouden:**

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
- Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld data of CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de dekvloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de berging, de meterkast en ter plaatse van de techniek (WTW/CV).
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de dekvloer aangebracht.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken wordt de wandcontactdoos voor de (recirculatie) afzuigkap op circa 200 cm boven de dekvloer aangebracht.
- De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals het warmwatertoestel, de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine, de installatie voor ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en in de meterkast, worden bepaald door de installateur.
- Wandlichtpunten worden op circa 220 cm boven de dekvloer en/of het maaiveld aangebracht.
- De schakelaar van het lichtpunt van het toilet wordt op circa 135 cm boven de dekvloer aangebracht indien deze boven of direct naast het plateau is gepositioneerd.
- De bediening van het ventilatiesysteem en de thermostaten worden op circa 150 cm boven de dekvloer aangebracht.

Bij de voordeur en, indien van toepassing, bij de achterdeur wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht (zie verkooptekeningen). De lamp zelf wordt niet meegeleverd; u kunt deze na oplevering zelf plaatsen. Bij woningtype P is er nog één extra buitenlichtpunt opgenomen zoals weergegeven op de verkooptekening.

Ter plaatse van de voordeur wordt een beldrukker aangebracht, aangesloten op de schel of gong nabij de meterkast.

De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van de aannemer. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze

**ROOKMELDERS**

In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval. Voor een goede werking, zal de batterij met enige regelmaat vervangen moeten worden.



### **TELECOM- EN MEDIAVOORZIENINGEN**

In de woonkamer en slaapkamer 1 is per ruimte één UTP-aansluitpunten aangebracht, bedoeld voor dataverkeer zoals internet en/of televisie. Daarnaast wordt in de woonkamer één loze leiding voorzien, waarin u desgewenst zelf extra bekabeling of aansluitingen kunt voorzien. Deze leidingen zijn onbedraad en bieden flexibiliteit voor toekomstige toepassingen. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI, data, telecom of glasvezel inbegrepen. Na oplevering kunt u zich aanmelden bij een leverancier naar keuze.

### **PV-PANELEN (ZONNEPANELEN)**

Op de woningen worden PV-panelen geplaatst voor het opwekken van elektriciteit. Het aantal panelen per woning is onder andere afhankelijk van de oriëntatie van het dakvlak. Bij woningtype P kunnen de panelen deels op de carport worden geplaatst. Voor woningtypes F en G bestaat de mogelijkheid dat de dakvlakken van de gezamenlijke bergingclusters worden benut, met name bij woningen die op het noorden zijn georiënteerd.





Het aantal Wattpiek per woning dat geleverd zal worden volgens de voorlopige BENG-berekeningen (wijzigingen voorbehouden):

Type A t/m E		Type F en G	
Bouwnummer	Wattpiek	Bouwnummer	Wattpiek
1	3949	31	2194
2	3510	32	2194
3	3510	33	2633
4	3510	34	5265
5	4388	35	4388
6	3949	36	4826
7	3510	37	3510
8	3510	38	3071
9	3510	39	3510
10	4388	40	3071
11	3510	41	3510
12	2633	42	3071
13	2633	43	3071
14	2633	44	3510
15	2633	45	3510
16	2633	46	3071
17	2633	47	3071
18	4388	48	3510
19	3510		
20	3510	Type P	
21	3510	Bouwnummer	Wattpiek
22	3510	49	6143
23	3949	50	4826
24	3071	51	6143
25	2633	52	4388
26	2633		
27	2633		
28	2633		
29	2633		
30	3071		

De positie en het aantal PV-panelen is indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en zijn nader te bepalen door de installateur. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst in de techniekruimte.

## MATERIAALGEBRUIK

De woning wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende maatregelen ingezet. Zo is de woning voorzien van een zeer energiezuinig ventilatiesysteem en een warmtepompinstallatie. Warm waterleidingen worden zoveel mogelijk geïsoleerd om warmteverlies te beperken.

## DUURZAAM GEPRODUCEERD HOUT

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout is duurzaam geproduceerd. Wij kopen het hout zo veel mogelijk in met FSC-keurmerk of PEFC-keurmerk.

## ISOLATIEWAARDEN

In de woning wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatiewaarden conform de huidige wet- en regelgeving.

Onderdeel	Isolatiewaarde
Begane grondvloer woning	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Gevels woning	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Schuine dak woning (vlas isolatie)	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Vloer losstaande houten berging	Ongeïsoleerd
Gevels losstaande houten berging	Ongeïsoleerd
Dak losstaande berging	Ongeïsoleerd

## ENERGIELABEL

Bij oplevering van de woning wordt het energielabel van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt het energielabel A++++ conform het *voorlopige* energielabel.

### TER INFORMATIE: Definitie van Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) vast aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

De BENG-eisen houden rekening met het gebouw gebonden energieverbruik per m<sup>2</sup>. Er geldt een aparte eis:

- BENG 1: voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken.
- BENG 2: de resterende energiebehoefte moet zo efficiënt mogelijk worden opgewekt.
- BENG 3: de energievraag van een gebouw moet zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan.

De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het BBL.

## KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Houten gevel woningtype A t/m E	Hout	Natuurlijk vergrijzend
Houten gevel woningtype F en G	Hout	Zwart (ntb Woningborg)
Houten gevel woningtype P	Hout	Natuurlijk vergrijzend
Gevel uitbouw kopgevel woningtype E	Metaal	Grijs
Gevel berging woningtype A t/m E	Hout	Natuurlijk vergrijzend
Dorpel	Kunststeen	Donkergrijs
Buitenkozijnen woningtype A t/m E en woningtype P	Hout	Grijs
Buitenkozijnen woningtype F en G	Hout	Zwart (ntb Woningborg)
Draaiende delen van kozijnen	Hout	Grijs
Voordeur (en panelen)	Hout	Grijs
Deur buitenberging	Hout	Grijs
Dakramen	-	Grijs (kleur dakbedekking)
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Dakranden	Aluminium	Lichtgrijs
Dakbedekking (hellend dak)	Metaal	Grijs
Dakbedekking uitbouw kopgevel woningtype E	Sedum	-
Dakbedekking bergingen	Sedum	-
Dakbedekking plat dak woningtype P	Sedum	-
Hemelwaterafvoeren	Zink	
Dakgoten	Zink	
Houten pergola (woningtype A2 en B2)	Hout	Natuurlijk vergrijzend
Houten pergola met hekwerk (woningtype G2, F2, G4)	Hout	Zwart
Stalen pergola (buizen)	Staal	Gegalvaniseerd
Poort	Aluminium	Grijs
Hekwerk (schapenhek)	Hout	Naturel
Carport	Staal	Gepoedercoat (kleur ntb)
Bel	Rond	

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast.

Het bouwbedrijf zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van de woning.

## 26. Ruimte afwerkstaat interieur

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree (indien van toepassing)	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Conform eisen nutsbedrijven	Onafgewerkt
Toiletruimte	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot circa 120cm, daarboven structuur spuitwerk	Structuur spuitwerk
Trapkast	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onderzijde trap fabrieksmatig geground
Woonkamer/keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Overloop/hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Badkamer(s)	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot (schuin) plafond	Structuur spuitwerk
Slaapkamer 1	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Slaapkamer 2	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Slaapkamer 3 (indien van toepassing)	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Slaapkamer 4 (indien van toepassing)	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Slaapkamer 5 (indien van toepassing)	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Wasruimte	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Techniekruimte begane grond (indien van toepassing)	Afwerkvloer	Onafgewerkt (installaties en leidingwerk in het zicht)	Structuur spuitwerk, onderzijde trap fabrieksmatig geground
Techniekruimte 2 <sup>e</sup> verdieping (indien van toepassing)	Afwerkvloer	Onafgewerkt (installaties en leidingwerk in het zicht)	Dakplaten onafgewerkt in het zicht
Berging woningtype P	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

De aannemer zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van de woning. Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet altijd gelijk.

De in de afwerkstaat genoemde afwerking van behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden worden niet behangen. Met de in de afwerkstaat genoemde term van behangklaar wordt bedoeld 'klaar voor de hanger'. Dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.



5

**SLOTBEPALING**





## **6) SLOTBEPALING**

### **VOORBEHOUD WIJZIGINGEN**

Deze technische omschrijving en bijbehorende verkoopdocumentatie, inclusief de situatietekening en de verkooptekeningen, is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie ter plaatse en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en de inrichting van het openbaar gebied. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, inritten en parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantaarnpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes.

Indien noodzakelijk, behoudt de aannemer zich het recht voor om af te wijken van de tekst en/of tekeningen, mits dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit, waarde of bruikbaarheid van de woning. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is de aannemer gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meer kosten. De wijzigingen zullen kenbaar gemaakt worden via nieuwsbrieven of een erratum.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte (consumenten)dossier.

### **VOORBEHOUD INRICHTING OMGEVING**

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van de woningen en de grootte van de kavels is nauwkeurig bepaald. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijking van een kavel – zowel groter of kleiner – dan in de koopovereenkomst staat vermeld, zullen geen van de partijen recht geven op verrekening. De schaal van de situatietekening is niet bindend.

## **MATEN**

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten en tussen de wanden c.q. vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking (bijv. stucwerk), plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens.

Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening.

Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen woning. Dit kan tijdens een van de kijkmomenten. De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald, net zoals de ook de in- en uitblaasventielen en de verdeler(s) van de vloerverwarming.

## **ARTIST IMPRESSIONS**

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressions, aantal zonnepanelen en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend, meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekeningen en zijn dus niet in de aanneemsom inbegrepen.

## **TOEGANG TOT DAKEN**

Het kan voorkomen dat ten behoeve van benodigde onderhoudswerkzaamheden van een woning, toegang tot de daken verleend moet worden. Dit verloopt mogelijk via privéruimten van anderen. Hiertoe zal tijdig contact worden opgenomen met de betreffende eigenaar om een afspraak voor toegang in te plannen. Een en ander met het doel om de overlast voor de eigenaar/bewoner zoveel mogelijk te beperken.

## **COMMUNICATIE**

Een woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. De koper kan geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat de woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte verder ook worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

## **BOUWNUMMERS**

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

## **TYPES EN MERKEN**

Bij alle genoemde types of merknamen moet worden gelezen "of gelijkwaardig". De bouwonderneming behoudt zich het recht voor om alternatieven toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven in deze technische omschrijving.