

# Technische Omschrijving

## Havendijk, Oudenbosch

Project: 20 woningen Havendijk  
Plaats: Oudenbosch  
Datum: 3 februari 2025



## Aankoop informatie

### 0. Voorrang SWK bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK 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 de verkrijgers, prevaleren steeds de bepalingen van SWK.

### 1. Inleiding en algemene informatie

#### De aankoop

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van SWK die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

#### SWK Garantie- en Waarborgregeling

##### *Wat houdt de SWK Garantie- en Waarborgregeling in?*

Het certificaat wordt uitgegeven door SWK onder de naam waarborgcertificaat. De SWK Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

##### *SWK geeft u meer zekerheid*

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij SWK, toetst SWK de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bepalingen van SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024.

##### *Wat betekent de SWK Garantie- en Waarborgregeling voor u?*

Als u een huis met SWK waarborgcertificaat koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK 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 en 3 maanden. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, dus als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij SWK zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/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.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan SWK hierin bemiddelen.

##### *Wat valt niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling?*

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast wordt in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

##### *Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)*

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- grond- en bouwkosten;
- honorarium architect en notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water-, riool-, en elektraleidingen;
- kosten SWK;
- de B.T.W.

**Niet** in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een in uw overeenkomst genoemde datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van telefoon en centraal antennesysteem.

De met u in de koop- /aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Ondernemer.

#### Koop- en aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen u en Ondernemer vastgelegd. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door Ondernemer is mede ondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

#### Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigd bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk is aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

#### Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent Ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

#### Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in de door u gekochte woning. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen.

Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.

Werkzaamheden door derden in de door u gekochte woning zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of goedkeuring door de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen na oplevering vallen niet onder de van toepassing zijnde garantiebepalingen.

### Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopers dag op de bouwplaats georganiseerd waarvoor de Ondernemer u tijdig uitnodigt.

### Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw woning voor bewoning mogelijkereeds gereed is. De Ondernemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de koop/- aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Wanneer de woning gereed is, krijgt u van Ondernemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de directie uw nieuwe woning te inspecteren. Bij deze oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering.

Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief eventueel meerwerk), ontvangt u tevens de sleutels van uw woning. Nadien zullen de eventuele geconstateerde onvolkomenheden door de Ondernemer worden verholpen.

### Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u de woning zelf verzekeren.

### Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u Van Agtmaal berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden te melden, die ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u er rekening mee houden dat een woning gebouwd wordt uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Na drie maanden en nadat eventuele onvolkomenheden zijn verholpen, wordt Van Agtmaal geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

### Wijzigingen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Toch is het soms nodig wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Wijzigingen kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of noodzakelijk blijken bij uitvoering. Mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning hebben Ondernemer en u geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u de woning koopt is het erratum onderdeel van de verkoopdocumentatie.

- De op tekening aanwezige maatvoering zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen in het aanwezige openbare gebied vallen buiten de invloedssfeer van Ondernemer.
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het Bbl wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De eventuele perspectieftekening met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/interieurplattegronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopers opties zoals bijvoorbeeld ligbaden zijn afgebeeld. Aan deze impressies kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

- De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn.
- Hetgeen op tekening is aangegeven is alleen van toepassing indien omschreven in de technische omschrijving.
- Ondanks dat de verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen bij afwijkingen aan deze omschrijving en/of bijbehorende tekeningen en documenten, geen rechten worden ontleend.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.

## 2. Stappenplan voor de aankoop van uw woning

Uw eerste contact is een gesprek met de makelaar die in opdracht van Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars bv de woningen van het project verkoopt. U ontvangt op dat moment de verkoopinformatie van het project die bestaat uit de verkoopbrochure met eventueel bijbehorende verkooptekeningen en technische omschrijving. Op dit moment wordt ook de Keuzelijst Ruwbouwopties aan u verstrekt. Op deze lijst staan de opties aangegeven die meegenomen worden in de ruwbouw en zodoende in een vroegtijdig stadium bekend moeten zijn, dus meteen bij aankoop van de woning. In deze lijst zijn ook een aantal inrichtingsmogelijkheden van de badkamer opgenomen waaruit een keuze gemaakt moet worden.

Wanneer u daadwerkelijk in aanmerking komt voor één van de woningen in het project, kan worden overgegaan tot het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Gelijktijdig met het ondertekenen hiervan wordt door u de Keuzelijst Ruwbouwopties ingevuld en door u ondertekend zodat deze opties meegenomen kunnen worden in de voorbereiding van de bouw. Deze keuzes zijn definitief, er kunnen later geen opties uit deze lijst meer gekozen dan wel gewijzigd worden.

De volgende stap bij de aankoop van uw woning is een gesprek met één van de kopers begeleiders van Van Agtmaal. Daarnaast ontvangt u vanuit de showroom(s) een uitnodiging om uw keuken, sanitair en tegelwerk te kiezen. De plaats van het sanitair is al bepaald door het invullen van de Keuzelijst Ruwbouwopties. In het persoonlijk gesprek met de kopers begeleider wordt uitleg gegeven over het kopers portaal 'Hoomctrl', wat wordt uitgesproken als Home Control. U krijgt inloggegevens voor een persoonlijk account. Met deze gegevens kunt u inloggen en bent u automatisch gekoppeld aan uw woning. Verderop vindt u informatie over dit portaal. Tijdens het gesprek worden de opties van de Keuzelijst Afbouwopties met u besproken. Per optie wordt aangegeven wanneer er een keuze moet worden gemaakt; de zogenaamde sluitingsdatum. U kunt uw keuzes doorgeven via Hoomctrl, maar natuurlijk ook in een persoonlijk gesprek met de kopers begeleider. Meer-/ minderwerk keuzes buiten de lijst zijn niet mogelijk.

Als de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koop- en aannemingsovereenkomst, zijn vervuld krijgt u hiervan vanuit Van Agtmaal bericht, de zogenaamde "Hoera-brief". Het notariële transport kan plaatsvinden als ook uw financiering is geregeld. Onder het notariële transport wordt ook wel het passeren van de akte van levering verstaan. De leveringsakte is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt waarmee het eigendom van een woning wordt overgedragen aan u, als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. In het geval van een nieuwbouwwoning gaat het veelal om de overdracht van het bouwperceel. De bouw gaat u in termijnen rechtstreeks aan Aannemersbedrijf Van Agtmaal bv betalen.

De volgende stap is de start van de bouw, een speciaal moment, zeker voor u als koper, uw droomwoning wordt namelijk nu echt gerealiseerd. Uiteraard houden wij u door middel van Hoomctrl en nieuwsbrieven op de hoogte.

U kunt te allen tijde inloggen op uw persoonlijke pagina van Hoomctrl. Hier staat uw complete bouwdoos voor u klaar. Het bouwdoos bestaat uit onder andere de verkoopbrochure, de verkooptekeningen en de door u gekozen opties. Ook vindt u hier nieuwsberichten rondom de voortgang en de status van het project. U kunt vanuit Hoomctrl direct berichten sturen aan de kopers begeleider, hierdoor is de lijn kort en heeft u snel het juiste antwoord.

Gedurende de bouwperiode worden er één of meerdere kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze kijkmomenten op de bouw ziet u de vorderingen van uw woning en kunt u kennis maken met uw nieuwe burens.

Wanneer de bouw bijna klaar is en uw woning bijna opgeleverd kan worden, vindt eerst de vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering draait het er om dat u mede controleert of aan al uw wensen is voldaan door onze vakmensen. Mochten er toch onvolkomenheden zijn dan kunt u deze aangeven en zorgen wij ervoor dat deze voor de definitieve oplevering van de woning verholpen zijn.

De definitieve oplevering van uw woning vindt zo'n twee tot drie weken na de vooroplevering plaats. Wij dragen in deze fase de woning over aan u, vanaf dit moment is uw woning opgeleverd en dus helemaal uw eigendom. U ontvangt op dit moment de sleutels en kunt beginnen aan het helemaal eigen maken van uw woning. Ruim voor die tijd informeren wij u nog over welke zaken u dan geregeld moet hebben, zoals bijvoorbeeld de verzekeringen.

## Stappenplan bij de aankoop van uw woning

### 1. Oriëntatie



Verkoopgesprek bij de makelaar

### 2. Aankoop



Ondertekenen koop-/aannemingsovereenkomst. Keuzes maken ruwbouwoptielijst

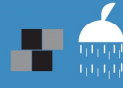
### 3. Opties



Gesprek met de kopers begeleider



Keuze afbouw optielijst



Bezoek showroom keuken en sanitair/tegelwerk



Vervullen opschortende voorwaarden

### 4. Bouw



Notarieel transport



Start bouw



Tijdens de bouw blijft u op de hoogte via 'hoomctrl'

### 5. Aangenaam wonen



Vooroplevering van de woning



Kijkdag(en) op de bouw



Oplevering van de woning



Verhuizen, inrichten...



Genieten van uw nieuwe thuis!

### 3. Projectomschrijving

Het project bestaat uit totaal twintig woningen onderverdeeld in zes twee-onder-een-kap geschakelde levensloopbestendige woningen, vier vrijstaande levensloopbestendige woningen en tien geschakelde rijwoningen.

## Technische informatie

### 4. Indeling van de woning

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden ruimten anders benoemd dan in de projectdocumentatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hiernavolgende benamingen. In de verkoopdocumentatie en tijdens de realisatie hanteert iedereen bouwnummers (regelmatig afgekort als bwnr.) voor een specifieke woning.

Let op: dit zijn geen huisnummers.

Het verblijfsgebied van de woning bestaat uit:

- Woonkamer en ruimte ten behoeve van keuken
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3

Slaapkamer 1 : bwnr. 15 t/m 20 twee-onder-een-kap geschakelde levensloopbestendige woning

Slaapkamers 1 & 2 : bwnr. 11 t/m 14 vrijstaande levensloopbestendige woning

Slaapkamers 1, 2 & 3 : bwnr. 1 t/m 10 geschakelde rijwoning

Overige ruimten:

- Entree, trap, overloop: verkeersruimte
- Meterkast: meterruimte
- Toilet: toiletruimte
- Badkamer: badruimte
- Technische ruimte: techniekruimte
- Buitenberging: bergruimte

Deze benamingen zijn zoveel als mogelijk op tekening aangegeven.

### 5. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de voordeur van de woning. De hoogte van het peil, ten opzichte van de omgeving, wordt bepaald in overleg met de Gemeente Halderberge en wordt zo optimaal mogelijk vastgesteld ten opzichte van omliggende terreinhoogtes, grondbalans, bestemmingplanhoogtes, etc.

### 6. Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van deze technische omschrijving, worden de benodigde ontgravingen, eventuele leveringen van zand en aanvullingen verricht. Er wordt geen bereikbare kruipruimte onder de woningen aangelegd. De als tuin bestemde terreingedeelten worden aangevuld met uitkomende grond of zand tot circa 100mm onder het peil van de woning.

### 7. Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC in de kleur grijs. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals bijvoorbeeld toilet, wastafel en douche) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast zodat hemelwater en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

### 8. Terreininventaris

Het terrein rondom de woningen zal worden ingericht als toekomstig openbaar gebied. Een en ander zoveel mogelijk conform ontwerp als opgenomen in de tekeningen en impressies. De detailuitwerking hiervan dient plaats te vinden conform opgave en goedkeuring van gemeente Halderberge. De op tekening en in impressies



aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn derhalve indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De perceelsgrenzen zullen worden afgescheiden van het openbare gebied door middel van gaashekwerk met hederabeplanting van 1,80m hoog en/of een beukhaag van 1,20m hoog conform de situatietekening. Ter plaatse van bouwnummer zes wordt een houten poort aangebracht. Bouwnummer 14, 15 en 16 worden aan de achterzijde afgescheiden door middel van een kokowall met een hoogte van 3,0m. Bouwnummer 12 en 13 worden aan de achterzijde afgescheiden door een kokowall met een hoogte van 2,0 meter, zoals aangegeven op de situatietekening.

Bij alle bouwnummers wordt in de achtertuin een prefab houten buitenberging geplaatst met een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking. De gevels van de buitenberging bestaan uit ongeïsoleerde, verduurzaamde rabatdelen van vurenhout met verticale beplanking in een zwarte kleur. De buitenberging wordt voorzien van een hardhouten glasdeur voorzien van gelaagd glas en wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van gevel/ plafondroosters. Het plafond en de wanden zullen niet nader worden afgewerkt. De buitenberging is voorzien van een lichtpunt op enkelpolige schakelaar, een enkele wandcontactdoos.

## 9. Fundering

De fundering van de woningen bestaat uit gewapend beton, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. De woning wordt gefundeerd op palen.

## 10. Gevels

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

### Uitwendige scheidingsconstructies

De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen conform de kleur- en materiaalstaat. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende stootvoegroosters aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De positie en het aantal dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden bepaald door de constructeur en de leverancier van de gevelstenen. Het voegwerk van de buitengevels wordt platvol gevoegd uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur grijs. In het gevelmetselwerk boven de kozijnen, daar waar nodig, stalen lateien aanbrengen. Onder de raamkozijnen in het metselwerk worden prefab betonnen raamdorpels aangebracht.

### Isolatie

Voor de thermische isolatie van de buitengevels (uitwendige scheidingsconstructie  $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast conform BENG berekening.

### Inwendige scheidingsconstructies

Alle binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ongeïsoleerde, ankerloze spouwmuren in kalkzandsteen. Alle overige lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsblokken. Waar constructief nodig worden betonnen lateien aangebracht. Stalen liggers, lateien, spanten en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

## 11. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen rib cassettevloer conform BENG-berekening. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als prefab betonnen breedplaatvloer.

## 12. Daken

De dakconstructie van de woning (uitwendige scheidingsconstructie  $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) is als volgt samengesteld:

Hellende daken:

- Geprefabriceerde kap;
- Dak elementen bestaande uit een drager van plaatmateriaal (groene/ bruine spaanplaat niet nader afgewerkt) voorzien van sporen en gordingkappen waartussen voldoende isolatie is aangebracht conform BENG-berekening;
- Dakbedekking middels keramische pannen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Platte daken woningen:

- Betonnen systeemvloer;
- Isolatieplaten;
- Bitumineuze dakbedekking;
- De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Platte daken dakkapel: (bwnr. 2 t/m 5)

- Geprefabriceerde dakkapel;
- Dak met houten balklaag en dakbeschot waartussen voldoende isolatie is aangebracht conform BENG-berekening;
- De zijwangen aan buitenzijde voorzien van betimmering;
- Bitumineuze dakbedekking of EPDM.

Er zal een dakvenster op de tweede verdieping geplaatst worden bij bwnr. 7, 8, en 9.

### 13. Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem bestaande uit toevoer middels glasroosters en afvoer via een mechanisch ventilatie-unit met CO<sub>2</sub> sensoren in de woonkamer en hoofdslaapkamer die wordt geplaatst in de bergruimte/ zolder en waarop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging:

- Keuken;
- Toiletruimte;
- Badruimte;

De op tekening aanwezige ventilatiepunten zijn indicatief en kunnen in aantal en/of positie om installatietechnische redenen wijzigen. De luchttoevoer in badruimte, toiletruimte, technische ruimte en meterruimte vindt plaats via de onderzijde van de deur.

Uw keuken dient te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap hiervoor is geen aansluitpunt voorzien op het centrale ventilatiesysteem. Bediening van het ventilatiesysteem vindt in woonkamer/keuken en badkamer plaats via een CO<sub>2</sub>-sensor/ schakelaar.

De luchtafvoer van de mechanische ventilatie en de ontluchting van standleidingen eindigen bovendaks op een door de installateur te bepalen positie.

De spouwmuur worden geventileerd d.m.v. stootvoegroosters

### 14. Materiaalomschrijving

#### Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in hout in kleur conform opgave architect. Buitenkozijnen worden ter plaatse van de draaiende delen (deuren en ramen) voorzien van tochtweringsrubbers. De buitendeuren worden uitgevoerd in hardhout m.u.v. de voordeur, deze wordt uitgevoerd als een vlakke deur in een sandwich-opbouw voorzien van een glasstrook. De voordeuren, Frans balkondeuren en dubbele tuindeuren worden uitgevoerd met een 3-puntssluiting.

De binnendeurenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als stalen, nastel opdekkozijn met bovenlicht in de kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgewerkte opdek deuren in de kleur wit. De deur naar de technische ruimte/ bergingsruimte bij bouwnummer 11 t/m 14 wordt uitgevoerd middels een verzwaarde deur met automatische valdorpel of een kunststof tochtstrip aan de onderzijde.

De binnendeuren worden voorzien van sloten (vrij- en bezetslot in toiletruimte en badruimte en loopsloten in de overige deuren) en aluminium schilden en krukken. De meterkasten worden eveneens in dezelfde stalen opdek-binnendeurenkozijnen uitgevoerd. De meterruimte wordt ingericht conform de normbladen en voorwaarden van de nutsbedrijven.

#### Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk wordt zodanig uitgevoerd dat de woningen voldoen aan een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid van tenminste 2 conform Bbl. De cilindersloten van de woningen en buitenberging worden gelijksluitend uitgevoerd.

### Trappen

De trappen van de woning wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap, daar waar zich geen trapkast bevindt. De traptreden en stootborden worden enkel gegrond en niet nader afgewerkt. Het traphek zal worden uitgevoerd middels een vurenhouten spijlenhekwerk met boven regel. Langs de buitenzijde van de trap wordt een hardhouten ronde muurleuning bevestigd. De trappen worden ten behoeve van verslepen leidingwerk voorzien van een lepe hoek afgewerkt met plaatmateriaal.

### Aftimmerwerk

De trappen, balustraden en leuningen worden niet geschilderd, maar fabrieksmatig gegrond afgewerkt waarbij, indien benodigd, schroef- en niet gaatjes niet zijn gestopt.

Er worden geen dorpels bij de binnendeurkozijnen toegepast met uitzondering van de toilet- en badruimte, daar worden hardstenen dorpels toegepast.

De meterkasten worden voorzien van de nodige betimmeringen. De knieschotten van de dak elementen op de tweede verdieping worden voorzien van een afschroefbaar luik, zoals aangegeven op tekening.

### Goten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten van de bouwnummers 15 t/m 20 worden uitgevoerd met zinken bekleding op de gootbodem. De dakgoten van de bouwnummers 1 t/m 14 worden uitgevoerd als zinken goot. De hemelwater-afvoeren worden uitgevoerd in zink en worden aangesloten op de riolering.

## 15. Vloer-, wand en plafondafwerkingen

### Plafondafwerking

De betonnen plafonds van de begane grond en de eerste verdieping (bwnr. 1 t/m 10), met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. Het plafond van de tweede verdieping (bwnr. 1 t/m 10) (onderkant dakplaat) worden niet nader afgewerkt, voor de overige bwnr. is dit de eerste verdieping.

### Wandafwerking

De wanden in de woningen, met uitzondering van de meterkast, toilet en badkamer, worden voor zover niet anders omschreven, nagenoeg behangklaar afgewerkt. Onder behangklaar wordt verstaan dat de muur glad wordt opgeleverd met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk, dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste +/- 35 mm niet is afgewerkt. De wand boven het tegelwerk in de toiletruimte en badruimte wordt voorzien van wit spackspuitwerk.

### Vloerafwerking

De vloeren van de woningen worden afgewerkt met een dekvloer, uitgezonderd ter plaatse waar vloertegels (in natte ruimten) worden aangebracht. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht. De dekvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. U dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden zoals bijvoorbeeld egaliseren of voorlijmen. In de woningen worden geen plinten toegepast.

### Tegelwerken

In de badruimte en toiletruimte van de woningen worden keramische vloertegels (formaat 30x30 cm) en keramische wandtegels (formaat 25x50 cm) aangebracht. De toiletruimte wordt voorzien van wandtegels tot circa 1,25 m gemeten vanaf bovenkant vloer. De badkamer wordt afgewerkt met wandtegels ter plaatse van de douchruimte tot aan het plafond de overige delen van de ruimte worden voorzien tot een hoogte van circa 1,50 m gemeten vanaf bovenkant vloer.

### Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden vensterbanken, behoudens badkamer, van "Bianco C" marmercomposiet aangebracht. Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde die doorlopen tot maaiveld, worden kunststeen dorpels toegepast. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen op de begane grond worden voor zover niet anders omschreven uitgevoerd in kunststeen.

## 16. Keuken

Op de (verkoop)tekening is in de keuken een opstelzone ten behoeve van een mogelijke keukeninrichting aangegeven. Het basis leidingwerk wordt aangebracht volgens 0-tekening van Image Keukens. Standaard wordt geen keuken meegeleverd in de woningen. Echter bieden wij wel de mogelijkheid voor u om een keuken af te nemen bij Image Keukens als keukenleverancier.

## 17. Beglazing en schilderwerk

### Beglazing

De ramen en deuren worden voorzien van isolerende HR++ buitenbeglazing conform BENG-berekening voor de bouwnummers 11 t/m 20. De ramen en deuren voor bouwnummers 1 t/m 10 worden voorzien van triple beglazing conform BENG-berekening. Het bovenlicht van het binnendeurkozijn van de meterkast en trapkast (en technische ruimte indien gepositioneerd op de begane grond) in de woningen wordt voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van enkel blank glas. De beglazing van de losse buitenberging wordt uitgevoerd in enkel glas.

### Schilderwerk

Het binnen- en buitenschilderwerk wordt mits anders omschreven en voor zover van toepassing uitgevoerd middels een dekkend (watergedragen) verfsysteem, e.e.a. conform schilderadvies verfleverancier en in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

## 18. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inclusief de watermeter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

### Waterleidingen

#### Koudwatertoestellen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte en is afsluit-/aftapbaar.

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:

Keuken:	aansluitpunt spoelbak (afgedopt) hoekstopkraan aansluitpunt vaatwasser (afgedopt) beluchterkraan
Toiletruimte:	closetpot fontein
Badkamer:	wastafel douche closetpot (m.u.v. toilet op verdieping bij bwnr. 2 t/m 5, 8 en 9)
Technische ruimte:	warmtepomp wasautomaat

#### Warmwatertoestellen

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van de lucht-water warmtepomp met boiler in de technische ruimte van de woningen bij bouwnummer 11 t/m 20. Voor de bouwnummers 1 t/m 10 bevindt deze zich op de zolder.

De volgende warmwatertappunten in de woningen worden aangesloten:

Keuken:	spoelbak (afgedopt) hoekstopkraan
Badkamer:	wastafel douche

Voor de opwekking van warmte en warm water wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp met warm-watervoorziening als omschreven in hoofdstuk 20 "Verwarming". De opstelplaats voor de warmtepomp bevindt zich in de technische ruimte van de woningen conform tekening van de bouwnummers 11 t/m 20. Voor de bouwnummers 1 t/m 10 wordt deze geplaatst op de zolder.

## 17. Sanitair

Het te leveren sanitair van Villeroy & Boch serie O.Novo wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Kranen worden geleverd in verchromde uitvoering.

Onderstaand sanitair en kranen worden standaard geleverd:

Toiletruimte:	wandcloset inclusief zitting en deksel fontein met fonteinkraan
Badruimte:	wastafel met wastafelmengkraan douchehoek: RVS douchedrain, douchethermostaatkraan, glijstangset met slang en douchekop wandcloset inclusief zitting en deksel (m.u.v. bwnr. 2 t/m 5, 8 en 9)
Technische ruimte/ zolder:	tapkraan t.b.v. warmtepomp tapkraan t.b.v. wasautomaat

## 18. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie inclusief meter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten.

### Wandcontactdozen en schakelmateriaal

Alle schakelaars, wandcontactdozen en aansluitpunten worden uitgevoerd in standaardmateriaal vlak inbouw (kleur wit). Met uitzondering van de meterkast en buitenberging, daar worden de schakelaars, wandcontactdozen en aansluitpunten uitgevoerd als opbouw. Het schakelmateriaal wordt horizontaal aangebracht.

De wandcontactdozen worden in de woonkamer en slaapkamers geplaatst op circa 300 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. Boven het aanrechtblad 1200 mm boven de vloer. De wandcontactdozen in de overige ruimten worden geplaatst circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst.

In de woningen wordt voor de aansluitpunten voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasmachine, combimagnetron en elektrisch kooktoestel een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

De woningen worden bij de entree en aan de achtergevel voorzien van een buitenlichtpunt op de gevel. Ten behoeve van deze lichtpunten worden bedieningsschakelaars in de woningen aangebracht. In de buitenberging wordt een standaard energiezuil toegepast.

### Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van:

- Beldrukker ter plaatse van de voordeur;
- Bel in entree;
- Beltransformator in meterruimte.

### Rookmelders

In de woningen worden conform de geldende voorschriften rookmelders toegepast. Deze rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

### PV panelen op het dak

De woningen worden voorzien van PV panelen conform BENG-berekening e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. De installatie bestaat uit PV-panelen en een omvormer welke is aangesloten bij de bouwnummers 11 t/m 20 in de technische ruimte. Bij de bouwnummer 1 t/m 10 zijn deze geplaatst op de tweede verdieping.

## 19. Telecommunicatievoorzieningen

De aansluitkosten van de CAI, data en telefoon zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen en komen derhalve geheel voor rekening van de koper(s). De aansluitingen dienen door de koper(s) zelf te worden aangevraagd. De aanleg van twee loze leiding ten behoeve van CAI, data of telefoon in uw woning worden wel aangelegd door de aannemer. Deze loze leidingen worden toegepast in de woonkamer op 300mm boven de vloer.

## 20. Verwarming

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond, eerste en tweede verdieping inclusief warmwatervoorziening. De verdeelunit voor de begane grond wordt onder de trap gesitueerd. De verdeelunit voor de eerste en tweede verdieping wordt in de technische ruimte van de woningen geplaatst.

De toe te passen lucht-water warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte van de woningen en heeft een geïntegreerde boiler. De luchtwaterwarmtepomp is geschikt om te verwarmen en beperkt te koelen. Het buitendeel wordt geplaatst als "in-dak" systeem bij de rijwoningen en als "op-dak" systeem bij de hoekwoningen (bwnr. 1, 6 en 10), bereikbaar vanaf de tweede verdieping. Bij de overige type woningen wordt het buitendeel geplaatst op het platte dak. Exacte posities conform advies installateur.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in iedere verblijfsruimte. De temperatuurregeling geschiedt middels een master-slave regeling. In de woonkamer bevindt zich de hoofdthermostaat (master), waarmee je de gewenste temperatuur kan instellen. Middels de thermostaten in de slaapkamers (slave) is naregeling van de vloerverwarming van de slaapkamers mogelijk, indien hier geen warmtevraag is.

Dit is vergelijkbaar met een kraan op de radiator, bij warmtevraag van de hoofdthermostaat in de woonkamer is de warmtevraag naar de slaapkamers indien benodigd te knijpen en daarmee te reduceren. Aangezien deze enkel de warmtelevering kan knijpen, is deze niet in staat om warmte te laten leveren als deze niet wordt gevraagd door de hoofdthermostaat in de woonkamer (master), dit zoals aangegeven vergelijkbaar met de radiatorkraan. Hiermee kan een beperkt temperatuurverschil van een paar graden worden voorzien voor de slaapkamers, waarbij deze door te knijpen koeler kan zijn dan de temperatuur in de woonkamer gedurende het stookseizoen.

Onbenoemde ruimtes/zolder worden niet voorzien van een thermostaat.

In de badkamer wordt een elektrische handdoek radiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

Verblijfsruimten:	woonkamer/keuken	22° C
	slaapkamers	22° C
Verkeersruimten:	entree/ overloop	18° C
Badruimte:	badkamer	22° C
Toiletruimte:	toilet	18° C
Berging:	in pandige berging	15° C
	buitenberging	onverwarmd

## 21. Schoonmaken en opleveren

De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## 22. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomst.