
Technische Omschrijving

71 woningen Gouden Singel Bouwstroom 5 23 april 2025

18 Twee-onder-een-kapwoningen, 21 drie-onder-een-kapwoningen en 31 rijwoningen.
Bouwnummers 501 t/m 571 (behalve 563)



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Algemeen	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Projectgegevens	4
1.3. Voorbehoud wijzigingen	4
1.4. Berekening daglicht	5
1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering	5
1.6. Realisatie van het project	5
1.7. Voorrang Woningborg bepalingen	5
1.8. Bouwnummers / huisnummers	6
1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten	6
2. Projectgegevens	7
2.1. Hoogteligging	7
2.2. Grondwerk	7
2.3. Fundering	7
2.4. Buitenriolering	7
2.5. Bestrating	7
2.6. Terreininventaris	8
2.7. Vloeren	8
2.8. Gevels	8
2.9. Binnenwanden	9
2.10. Daken	9
2.11. Kozijnen	10
2.12. Hekwerken en metaalwerken	11
2.13. Trappen	11
2.14. Goten en hemelwaterafvoeren	11
2.15. Kunststeen	11
2.16. Vloerafwerking	12
2.17. Plafondafwerking	12
2.18. Binnentimmerwerk	12
2.19. Beglazing en schilderwerk	12
2.20. Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning	12

2.21. Tegelwerk	13
2.22. Binnenriolering	13
2.23. Waterinstallatie en sanitair	13
2.24. Gasinstallatie	13
2.25. Verwarmingsinstallatie	14
2.26. Gebalanceerde ventilatie	15
2.27. Elektrische installatie	15
2.28. Energielabel	16
2.29. Keukeninrichting	16
2.30. Veranda	17
3. Ruimte afwerkstaat	18
4. Kleur- en Materialenstaat	19
5. Aanvullende verkoopinformatie	20
5.1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling	20
5.2. Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	20
5.3. Koop- en aannemingsovereenkomst	21
5.4. Betalingen tijdens de bouw	21
5.5. Eigendomsoverdracht van uw woning	21
5.6. De eindafrekening	21
5.7. Hypotheek, rente en fiscus	21
5.8. Verstrekken projectgegevens	22
5.9. Limitering garantie	22
5.10. Oplevering van uw woning	22
5.11. Opleverings- en risicoregeling	22
5.12. Ingebruikname van de woning	22

1. Algemeen

1.1. Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij het nieuwbouwproject Gouden Singel, bouwstroom 5 te Berkel en Rodenrijs. In het project worden 71 grondgebonden woningen gerealiseerd waarvan 31 rijwoningen, 21 drie-onder-een-kapwoningen, 18 twee-onder-een-kapwoningen en 1 villa.

In deze omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar dit project onderhevig aan is, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

De technische informatie vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst.

1.2. Projectgegevens

Deze technische omschrijving is van toepassing op het project Gouden Singel, bouwstroom 5 bestaat uit de volgende woningtypes:

31 Rijwoningen:

Verelst (V.H1), Stuvén (V.H2a)
Koninck (M.B1a), Asselijn (M.B1b), Bartsius (M.B1c), Vosmaer (M.B2b),
Van der Does (M.B3a), Bellaert (M.B3b)
De Lairese (S.D1), Dujardin (S.D1k), Van Eeckhout (S.D2), Flinck (S.D3), Maes (S.D3k), Van Aelst (S.D4)
Cuypers (H.A), Toussaint (H.B)
Ravesteyn (V.F1a), Honthorst (V.F1b), Poelenburch (V.F2)

21 Drie-onder-een-kapwoningen:

De Lairese (S.D1), Dujardin (S.D1k), Van Eeckhout (S.D2)
Ravesteyn (V.F1a), Honthorst (V.F1b), Poelenburch (V.F2)
Van Ruisdael (V.D1), Avercamp (V.D2), Ryckhals (V.D3)

18 Twee-onder-een-kapwoningen:

Leydekker (V.A1), Bilderdijk (V.A2a), Vossius (V.A2b)
Bloemaert (S.A3a), Van Blommendael (S.A3b), Rombouts (S.A6)
Camphuysen (M.A1a), Willaerts (M.A1b), Eversdijk (M.A2)
Van Dijk (H.R4a), Vermeer (H.R4b), De Ruyter (H.R2).

Per woningtype zijn de basis plattegronden, gevels en doorsneden op tekening aangegeven. In de woningconfigurator zijn per woningtype de diverse grote opties en indelingsvarianten waaruit gekozen kan worden opgenomen.

Tevens is bijgevoegd de koperskeuzelijst waarin de mogelijkheden staan aangegeven omtrent eventuele wijzigingen en opties. Ook staan in deze lijst de standaard opties bij de diverse bouwnummers aangegeven. Bij tegenstrijdigheden tussen woningconfigurator en de koperskeuzelijst prevaleert de koperskeuzelijst.

1.3. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De inspiratieplattegronden, situatieschets, woningconfigurator en artist impressies, zoals opgenomen in de brochure en website, zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling. Echter, deze kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woningen. Hiervoor zijn de verkoopcontracttekeningen bedoeld. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van deze aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

De informatie in deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

Eventuele 'noodzakelijke' veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/ of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. Wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of -voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Als koper zal u hierover middels een erratum/nota van wijziging geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op tekeningen aangegeven in circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken conform de wettelijke bepaalde maattoleranties. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u als koper aan derden. Van Mierlo Bouwprojecten B.V. raadt u als koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Van Mierlo zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

1.4. Berekening daglicht

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project. Voor dit project kan gebruik worden gemaakt van de zgn. 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn, een koperswijziging of de belemmering door een dakoverstek/terras de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte.

1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de geldende Arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het in het belang van de persoonlijke veiligheid van u als koper zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er tijdens de bouw kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Kinderen jonger dan 18 jaar zijn te allen tijde, ook niet tijdens de kijkdagen, niet toegestaan op het bouwterrein. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

1.6. Realisatie van het project

De bouw wordt uitgevoerd door Van Mierlo Bouwprojecten B.V. en is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

1.7. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving (=TO) is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

N.B. Zie voor een nadere toelichting over Woningborg art. 5.1.

1.8. Bouwnummers / huisnummers

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan u als koper verstrekt.

1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld op basis van de gegevens van de bij het project betrokken partijen. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in kleuren, materialen en afwerking, die geen enkele afbreuk doen aan de kwaliteit van de gekochte woning en geen financiële consequenties hebben voor kopers;
- Kleine afwijkingen in de tekeningen t.o.v. de werkelijke uitvoering.

2. Projectgegevens

2.1. Hoogteligging

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer exclusief vloerafwerking (peil) wordt door de gemeente vastgesteld. Vanuit dit peil worden alle hoogten gemeten. De gemiddelde hoogte van het terrein rondom de woningen is ca. 100 mm onder het eerder genoemde peil gelegen, met uitzondering van de achtertuin. De gemiddelde hoogte in de achtertuin is ca. 200 mm onder het eerder genoemde peil gelegen. Met deze hoogte is rekening gehouden met de toekomstige afwerking van de tuin, zodat er minder grond afgevoerd hoeft te worden. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur circa 20 mm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen.

De verdiepingshoogte in de woningen is minimaal 2,60 meter met uitzondering van de schuine kappen en eventuele erkers.

2.2. Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan. Het bij de woning behorende kavel wordt geëgaliseerd opgeleverd. De tuin wordt aangevuld met gebiedseigen grond, welke geschikt is voor de bestemming Wonen.

Als bodemafluiting in de inspectieruimte onder de begane grondvloer wordt een ca. 100 mm dik zandpakket toegepast. Onder de bestratingen (niet zijnde de staptegels) op de kavel wordt een schoon zandpakket van ca. 100 mm dikte aangebracht. Onder de bestratingen van de rijstroken op het kavel wordt een schoon zandpakket van ca. 200 mm dikte aangebracht. Onder de bestratingen van de gemeenschappelijke achterpaden wordt een schoon zandpakket van ca. 200 mm dikte aangebracht.

2.3. Fundering

De fundering van de woning bestaat uit betonpalen waarover betonbalken worden aangebracht. De berging of garage wordt eveneens gefundeerd op betonpalen. De lengte en type van de palen, alsmede het heisysteem worden door de constructeur en de geotechnisch adviseur bepaald.

2.4. Buitenriolering

De buitenriolering van de woningen wordt vervaardigd van kunststof (PVC) leidingen. Deze riolering wordt voor regenwater (hemelwater) en vuilwater gescheiden uitgevoerd. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. De vuilwater leidingen worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en indien nodig een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de funderingsbalken. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop- /aanneemsom begrepen.

De afvoer van het regenwater wordt, eventueel gecombineerd met een of meerdere woningen, aangesloten op de gemeentelijke riolering of geloosd op open water. De hemelwaterriolering van de berging of garage wordt aangesloten op de desbetreffende riolering van de woning. Een vrijstaande berging in de tuin grenzend aan het gemeenschappelijk achterpad worden aangesloten op de riolering in het achterpad. De hemelwater leidingen worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en indien nodig voorzien een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de funderingsbalken. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop- /aanneemsom begrepen.

Onder de woningen (en incidenteel in de achtertuin) is een drainage aangelegd, ten behoeve van het droog houden van het terrein gedurende de bouw. Dit drainagesysteem wordt aangesloten op de (terrein)riolering c.q. het open water. Tevens zijn er de benodigde spoelputten en inspectieputten opgenomen buiten de percelen. Het drainagesysteem geldt als een voorziening buiten de woning en is daarmee uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De/het achterpad(en) worden voorzien van straatkolken. Deze kolken worden aangesloten op de aanwezige riolering in het achterpad.

2.5. Bestrating

De plaats van de bestratingen zijn op de situatietekening aangegeven.

Betontegels, afmeting 400x600, kleur grijs (uitvoering door derden):

- De bestrating van het looppad naar de voordeur in de voortuin met een enkele rij zonder randopsluiting;

- De bestrating van de rijstroken voor de opstelplaats auto zonder randopsluiting. De opstelplaats bestaat uit twee rijstroken van 600mm breed en worden aangebracht vanaf de inritbestrating;

Betontegels, afmeting 500x500x60 mm, kleur grijs (uitvoering door derden):

- De bestrating van de gemeenschappelijke achterpaden.

2.6. Terreininventaris

De plaats van de erfafscheidingen en eventuele groenvoorzieningen zijn op de situatietekening aangegeven. De vrije hoekpunten van de erfgrenzen van het perceel worden aangegeven met geïmpregneerde perkoenpalen.

Hekwerken (uitvoering door derden):

- Draadmat hekwerk ca. 1800 mm hoog in de kleur groen op de erfgrens van de grens met het openbare gebied en de achter- en/of zijtuinen. Locatie conform situatietekening.

Groenvoorzieningen (uitvoering door derden):

- Een lage haag ca. 70-100 cm hoog bij aanplanten, op de erfgrens van de voor- en zijtuinen en het openbare gebied. De haag wordt geplant aan de woningzijde ten opzichte van de erfgrens. Locatie en type haag zoals op situatietekening is weergegeven;
- Klimplanten (Hedera) op de metalen hekwerken van ca. 1,8 meter hoog (excl. de eventuele draaipooten) 5 planten per meter, ca. 0,8 meter hoog bij aanplanten.

Het aanbrengen van groenvoorzieningen (o.a. bomen) is afhankelijk van het plantseizoen en kan dus daardoor na de oplevering plaatsvinden. De groenvoorzieningen kunnen bij het aanbrengen ook nog niet volledig volgroeid zijn c.q. hekwerken niet volledig begroeid zijn. De verzorging en onderhoud van de groenvoorziening op eigen kavel zijn voor rekening koper.

2.7. Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en worden per woning onderbroken. In de begane grondvloer wordt per woning één geïsoleerd inspectieluik voorzien van een luikoog opgenomen zodat de inspectieruimte onder de vloer (mogelijk deels) bereikbaar wordt. De inspectieruimte wordt zwak geventileerd.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer en worden per woning gedilateerd. Aan de onderzijde zijn de vloerelementen voorzien van v-naden (h.o.h. 1,2 meter), mede om maatverschillen tussen de elementen (binnen de wettelijke gestelde maattoleranties) op te vangen. Bij de trapgaten wordt een metalen raveelijzer toegepast, welke verdiept wordt uitgevoerd middels een sponning in de vloerelementen.

De vloer van de stenen berging of garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer van betonnen prefab elementen, afgewerkt met een cement dekvloer of betonnen druklaag direct vlak afgespaand. De vloer van de houten tuinberging wordt uitgevoerd als een prefab betonvloer met vorstrand.

2.8. Gevels

De gevels worden opgebouwd uit de volgende materialen:

Buitenspouwblad:

- Schoon metselwerk plint en bovenbouw, wildverband metselverband, waalformaat, type steen handvorm. Kleur(en) volgens het kleurenschema van de architect;
- Het metselwerk wordt voorzien van voegwerk, doorstrijkmortel terugliggend. Kleur(en) volgens het kleurenschema van de architect;
- Gemetselde rollagen, verticaal metselwerk, plint- of accentstenen als op tekening weergegeven in een kleur(en) volgens het kleurenschema van de architect;
- De benodigde open stootvoegen in het gevelmetselwerk voor ventilatie van de spouw;
- De benodigde dilatatievoegen van het gevelmetselwerk ter voorkoming van scheurvorming in het gevelmetselwerk blijven open en worden niet verder afgewerkt;
- De gevelspekbanden van prefab beton als op tekening aangegeven in de kleur naturel;
- De prefab betonnen waterslagen onder de gevelkozijnen in de kleur naturel;
- Waar nodig worden boven de gevelkozijnen thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien of geveldragers toegepast, kleur volgens de kleur- en materialenstaat;
- Gevelbekleding van hout zoals aangegeven op de tekeningen in een kleur volgens de kleur- en materialenstaat;

- Ten behoeve van de ventilatie van de inspectieruimte worden kunststof ventilatiekokers met muisdichte roosters opgenomen in de gevel;
- De buitengevels van de woningen zijn voorzien van een in de spouw opgenomen thermische isolatie.

Binnenspouwblad:

- De binnenspouwbladen bestaan uit prefab betonnen elementen.

Entree afwerking:

- RVS buitenlamp type Soho hangend model in de kleur zwart, naast de voordeur op de gevel gemonteerd. De positie is aangegeven op tekening;
- Leisteen huisnummerplaatje (type Cannes) uitgevoerd met strakke rand en daarop witte cijfers verdiept gegraveerd. Naast de voordeur op de gevel gemonteerd, positie cf. tekening;
- RVS beldrucker type Folde Tord Boontje TB50 naast de voordeur op de gevel gemonteerd. De positie is aangegeven op tekening.

2.9. Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden als ankerloze spouwmuren uitgevoerd in prefab betonnen elementen. De binnenspouwbladen bestaan uit prefab betonnen elementen. Niet dragende binnenwanden binnen de woning worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden dik 70 mm (of 100 mm, daar waar dat vereist is). De schachten van de badkamers en eventuele zolderindelingen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden of metalstudwanden. Daar waar de lichte scheidingswanden aansluiten op andere wandmaterialen worden veerankers met flexibele pur toegepast. Ter plaatse waar lichte scheidingswanden aansluiten op hellende dakvlakken wordt een kunststof U-profiel toegepast. De lichte scheidingswanden van de techniekruimten onder de nok worden tot een hoogte van 2.700mm uitgevoerd en aan de bovenkant afgewerkt met een vlokkenplaat o.g.

Het kan voorkomen dat een constructieve wand onderdeel is van de binnenwandstructuur en wordt daarom uitgevoerd in prefab beton of kalkzandsteen, indien nodig in een afwijkende dikte.

2.10. Daken

Hellende daken:

- De hellende daken van de woningen bestaan uit geïsoleerde dakelementen voorzien van panlatten en afgedekt met sneldekpannen. Kleur volgens het kleurenschema van de architect;
- De dakelementen zijn voorzien van dragende knieschotten, e.e.a. zoals aangegeven op tekening. De dragende knieschotten zijn een constructief bouwelement en het is niet mogelijk om deze te verwijderen na oplevering;
- Per woning wordt minimaal één (met gereedschap) afneembaar toegangsluik in de knieschotten aangebracht ten behoeve van het bereiken van de achtergelegen ruimte. Er kunnen leidingen voorkomen in deze ruimte en is dus niet bedoeld als opslag ruimte. Schade door verkeerd gebruik vallen buiten de garantievoorwaarden;
- In de hellende daken zijn mogelijk houten dakvensters met witte binnenzijde opgenomen. De houten dakvensters zijn op tekening aangegeven.
- In het schuine dakvlak zijn mogelijk houten dakkapellen opgenomen, zoals aangegeven op tekening. De zijkanten (zijwangen) en boeidelen worden bekleed met houten bekleding. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De afwerking aan de binnenzijde is gelijk aan de afwerking van de schuine kap;
- De sierelementen als onderdeel van de kap (bijvoorbeeld makelaar / windveer / sierklossen) gemaakt van hout worden geschilderd in de kleur wit (RAL 9010);
- De dakoverstekken worden uitgevoerd in hout en geschilderd in de kleur wit (RAL 9010).

In de daken van de woningen worden de aan- en afvoer van de mechanische ventilatie en de afvoer van de rioolontluchting aangebracht. De doorvoeren in het dak worden uitgevoerd door middel van een zogenoemde dakdoorvoeran.

Platte daken:

- Het platte dak van de berging of garage is een geïsoleerde betonvloer, waarop een 2-laagse bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht;
- De erkers zoals op tekening aangegeven worden uitgevoerd in geïsoleerd houtskeletbouw, eventueel voorzien van staal, waarop een 1-laags EPDM dakbedekking wordt aangebracht. De erker wordt aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaten;
- De dakranden worden afgewerkt middels een blank aluminium kraaltrim. Met uitzondering van de houten bergingen, deze worden voorzien van een vlakke trim.

Luifels:

- De luifels boven de voordeur zoals op tekening aangegeven worden uitgevoerd in een houten betimmering, opgehangen aan twee metalen trekstangen, waarop een 1-laags EPDM dakbedekking o.g. wordt aangebracht met een blank aluminium kraaltrim;
- De luifel is voorzien van een metalen spuwer.

2.11. Kozijnen

Buitenkozijnen:

- De gevelkozijnen worden vervaardigd van hardhout. De ramen en deuren worden, met uitzondering van de woningtoegangsdeur, uitgevoerd in hardhout met de benodigde tochtprofielen;
- De op tekening staande aftimmeringen naast de kozijnen aan de buitenzijde worden afgewerkt in hout, in de kleur van het kozijn;
- De Luxe Kegro Design voordeuren zijn opgebouwd uit isolerende sandwichpanelen en voorzien van een brievenklep en glasopening(en) conform tekening. Er kan een ander model voordeur gekozen worden. De voordeurkleuren uit de koperskeuzelijst kunnen afwijken van de kleuren op de verkooptekeningen;
- De bergings- of garagedeur aan de straatzijde wordt uitgevoerd in de kleur van de voordeur. De toegangsdeur van de berging of garage aan de achtertuinzijde wordt gelijk uitgevoerd aan de kleur van de draaiende delen van de woning, kleur volgens de kleur- en materialenstaat;
- Hefschuifpuien in de achtergevel worden vervaardigd van hardhout. De hefschuifpuien bestaan uit twee delen en één daarvan als schuivend deel uitgevoerd;
- Indien het buitenkozijn in de achtergevel op de begane grond is uitgevoerd met dubbel openslaande deuren, is er één deur als loopdeur uitgevoerd;
- De draairichtingen van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven;
- De deurhoogten van de buitendeuren van de woning zijn minimaal circa 2,30 m.

De kleuren van de gevelkozijnen, de ramen en de deuren zijn volgens de kleur- en materialenstaat. Zowel buiten- als binnenzijde van de gevelkozijnen, de ramen en de deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd.

Binnenkozijnen:

- De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig kleur kristalwit afgewerkt plaatstaal met bovenlichten voorzien van blank glas. De bovenlichten in de kozijnen van meterkast en trapkast (indien van toepassing) worden voorzien van een dicht paneel, bij de meterkast voorzien van een ventilatiesleuf;
- Op de zolderverdieping worden de binnendeuren uitgevoerd zonder bovenlicht.
- De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig kleur kristalwit afgelakte dichte opdekdeuren;
- De binnendeuren van de slaapkamers bij woningtype S.D2K zijn uitgevoerd in een geluidwerende uitvoering met aanslagstrip in het kozijn. Hierdoor zijn er bij deze deuren beperkte meerwerk keuzemogelijkheden;
- De binnendeur van de techniekruimte zijn uitgevoerd in een geluidwerende uitvoering met aanslagstrip in kozijn. Hierdoor zijn er bij deze deuren beperkte meerwerk keuzemogelijkheden;
- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2,30 meter. Bij trapkasten en/of bij schuine kapconstructies kan dit afwijken;
- De binnendeuren hangen circa 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 15 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd).

Hang- en sluitwerk:

- Alle draaiende delen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2, voorzien van anti- kerntrekbeslag;
- De cilinders van de sloten van de buitendeuren en de garage worden per woning uitgevoerd als gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel de buitendeuren te bedienen zijn;
- De draaiende ramen zijn voorzien van raamboompjes met slot;
- De binnendeuren worden afgehangen met paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal. In de basis standaard uitgevoerd met Buvalux Extra o.g., andere opties zijn beschikbaar via de meerwerklijst. De navolgende sloten worden toegepast:
 - Woonkamer en slaapkamers (m.u.v. slaapkamer 1) loopslot;
 - Slaapkamer 1 dag- en nachtslot;
 - Badkamer en toiletruimte vrij en bezetslot;
 - Techniekruiimte en trapkast (indien van toepassing) loopslot;
 - Meterkast knopkastsot.

2.12. Hekwerken en metaalwerken

Metaal/kunststof werken:

- De cv-verdeler van de vloerverwarming wordt voorzien van een omkasting indien deze in een verblijfs- of verkeersruimte is gesitueerd, in een lichte kleur (RAL 9010). Wanneer de verdeler op zolder, in de techniek ruimte of in een trapkast wordt geplaatst wordt er geen omkasting aangebracht.

2.13. Trappen

Trappen:

- De trap van begane grond naar de eerste verdieping is een dichte, vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal bij alle woningtypes;
- De trap van eerste verdieping naar de tweede verdieping is een open, vurenhouten trap bij alle woningtypes;
- De trappen zijn voorzien van één of twee lepe hoek(en). De lepe hoek wordt afgetimmerd. De lepe hoek(en) is noodzakelijk voor de aanleg van installaties in de woning. De positie van de lepe hoek(en) is indicatief weergegeven op tekening. De definitieve positie van de lepe hoek(en) wordt bepaald aan de hand van installatie tekeningen.

Traphekken/leuning:

- Langs de muurzijde van de trap worden ronde transparant hardhout gelakte leuning aangebracht;
- De vrije beëindiging van een trapgat wordt voorzien van een houten traphek met ronde spijlen, of een dichte beplating indien aan de trapzijde een leuning aanwezig is, geschilderd in de kleur wit (RAL 9010);
- Traptreden en stootborden worden alleen voorzien van een grondlaag en niet afgelakt. De schroef-, spijkergaatjes, e.d. worden niet dicht gemaakt en blijven in het zicht.

2.14. Goten en hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in antracietkleurig kunststof (PVC), positie nader te bepalen. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief;
- De goten bij de hellende daken van de woningen worden uitgevoerd als een houten bakgoot van watervast houten timmerwerk en bekleding. met daarin een kunststof folie (EPDM o.g.). De goten zijn geschilderd in de kleur wit (RAL 9010);
- De stuiknaden van de gootbetimmering sluiten niet strak aan t.b.v. noodzakelijk onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen;
- De luifels boven de voordeuren worden voorzien van een metalen spuwer.

2.15. Kunststeen

- De dorpels onder de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in lichtgrijze kunststeen. Indien een casco afwerking wordt gekozen worden de dorpels niet aangebracht;
- De vensterbanken zijn van kunststeen (marmer composiet Bianco C) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers en toiletten worden voorzien van wandtegels;
- De onderdorpels van de buitendeuren en de gevelkozijnen die doorlopen tot het maaiveld zijn uitgevoerd in kunststof in de kleur zwart.

2.16. Vloerafwerking

- De betonvloeren van de woningen worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer dik ca. 70 mm, daarin worden de vloerverwarmingsleidingen opgenomen;
- Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de entreehal;
- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van tegel- of gietvloeren, adviseren wij u uw leverancier hier vooraf over te informeren;
- De vloergedeeltes achter de dragende knieschotten worden niet van een afwerkvloer of verdere afwerking voorzien;
- De vloer van de stenen berging of garage wordt afgewerkt met een cement dekvloer of betonnen druklaag direct vlak afgespaand, dik ca. 70 mm. De vloer van de houten berging wordt niet van een afwerkvloer of verdere afwerking voorzien;
- Ter plaatse van het geïsoleerde inspectieluik in de begane grondvloer wordt de mat-omranding van thermisch verzinkt hoekstaal voorzien.

2.17. Plafondafwerking

- Op de in de woning voorkomende betonnen plafonds, m.u.v. de meterkast, wordt wit spuitpleisterwerk aangebracht. De v-naden tussen de verschillende betonnen elementen blijven zichtbaar;
- Op verlaagde plafonds (indien van toepassing) van gipsplaat wordt wit verfwerk aangebracht;
- De onderzijde van de hellende dakvlakken op de 2e verdieping en de knieschotten blijven onbehandeld (bruine/groene spaanplaat).

2.18. Binnentimmerwerk

- De binnenzijden van de gevelkozijnen wordt alleen afgewerkt ter plaatse van vensterbanken en wandtegels. Waar wandtegels of prefab beton aansluiten op kozijnen worden kitvoegen aangebracht;
- De trapgaten worden afgewerkt met plaatmateriaal;

2.19. Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- Isolerende beglazing (HR++) wordt toegepast in alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning. De deuren van de verschillende type buitenbergingen wordt beglaasd met mat veiligheidsglas. Indien nodig wordt de isolerende beglazing geluidwerend of brandwerend uitgevoerd;
- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank glas (met uitzondering van het bovenlicht in de meterkast en trapkast, deze worden voorzien van een dicht paneel indien van toepassing);
- De gevelkozijnen op de begane grond zijn in de basis niet voorzien van letselwerende beglazing (extra veiligheid bij mogelijk doorvallen).

Schilderwerk:

- De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat;
- De gevelkozijnen en de draaiende delen van de bergings- of garagedeur aan de straatzijde worden uitgevoerd in de gekozen kleur van de voordeur;
- Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem;
- De trapbomen, traphekken en spullen worden één keer dekkend geschilderd in de kleur wit (RAL 9010);
- De muurleuning langs de trap worden fabrieksmatig transparant afgelakt;
- De trap treden en stootborden zijn fabrieksmatig voorzien van grondverf. Bij een trapkast is de onderzijde van de trap voorzien van grondverf, spijker- en schroefgaten blijven in het zicht.

2.20. Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning

- Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel kan verbergen. Voor

andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen;

- De wanden op de zolder worden niet afgewerkt;
- Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

2.21. Tegelwerk

- De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat;
- De wanden en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht;
- Voegwerk voor het wandtegelwerk is standaard zilvergrijs;
- Voegwerk voor het vloertegelwerk is standaard grijs;
- Waar wandtegels aansluiten op kozijnen worden kitvoegen aangebracht.

Tegels:

- Wandtegels ca. 20 x 40 cm liggend verwerkt, standaard in de kleur mat wit, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het standaard tegelpakket;
- Vloertegels ca. 45 x 45 cm, standaard in de kleur zwart, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het standaard tegelpakket;
- Vloertegels ten behoeve van de douchehoek ca. 15 x 15 cm (i.v.m. afschot doucheput);
- Tegelhoogte toilet ca. 1250 mm hoog en daarboven spuitwerk;
- Tegelhoogte badkamer tot plafond hoog.

Zie de projectspecificatie c.q. de monster-panelen van de projectshowroom/tegelleverancier voor nadere informatie over het standaard tegelwerk.

2.22. Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. De fontein in het toilet en de wastafel in de badkamer worden uitgevoerd met een muurbuis. Leidingen van kunststof die in het zicht komen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden in de kleur chroom uitgevoerd. Het leidingwerk ter plaatse van de opstelruimte van de technische installaties en de wasmachine wordt als opbouwleidingwerk uitgevoerd en niet nader afgewerkt.

2.23. Waterinstallatie en sanitair

Waterinstallatie:

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de opstelplaats voor de wasmachine en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwaterinstallatie naar de tappunten in de badkamer en de keuken. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Sanitair:

Het sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering en de waterinstallatie.

Fabricaat sanitair: Villeroy & Boch, type/lijn: O.novo, kleur wit:

- Diepspoelcloset DirectFlush met deksel (SoftClosing & QuickRelease);
- Inbouwreservoir Wisa met wit kunststof bedieningspaneel;
- Fonteincombinatie 360x275 mm met chroom kunststof plugbekersifon en muurbuis;
- Wastafelcombinatie Memento 600x420 mm met chroom kunststof plugbekersifon en muurbuis;
- Kunststof doucheput met r.v.s. geborstelde deksel 200x200 mm ten behoeve van de betegelde douchehoek;
- Kunststof planchet 600x165 mm in de kleur wit;
- Rechthoekige spiegel ca. 570x400 mm met spiegelklemmen boven de wastafel.

Fabricaat kranen: Grohe, kleur verchromd:

- Fonteinkraan (Costa-L);
- Wastafelmengkraan S-size (Eurosmart);
- Thermostatische douchemengkraan (Grohtherm 800) met handdouche (Tempesta 110) en een glijstang.

Zie de projectspecificatie van de projectshowroom voor nadere informatie over het standaard sanitair.

2.24. Gasinstallatie

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting.

2.25. Verwarmingsinstallatie

Uw woning is voorzien van een warmtepomp met een geïntegreerde boiler van minimaal 180 liter die de woning voorziet van verwarming, (ver)koeling en warm tapwater. De warmtepomp is aangesloten op een gesloten verticale bodemwarmte-wisselaar (VBWW). In de winter maakt de warmtepomp warmte om uw woning te verwarmen en om warm tapwater te maken. In de zomer maakt de warmtepomp koude om uw woning in beperkte mate te koelen en warmte om warm tapwater te bereiden. De wisselaar wordt gevuld met een water/glycol mengsel, ook wel brine genoemd. Door het water/glycol mengsel door de wisselaar te laten stromen wordt warmte aan de bodem en het grondwater onttrokken en afgegeven aan de warmtepomp. De warmtepomp kan ook passief koelen in de zomer. Dat betekent dat uw woning enkele graden wordt gekoeld en er slechts beperkte elektriciteit noodzakelijk is (benodigd voor het oppompen van brine). Wanneer u in de zomer de woning koelt via het systeem dan brengt u weer warmte in de bodem die u in de winterperiode aan de bodem heeft onttrokken. Indien u niet of onvoldoende koelt in de zomer dan zal/kan de bodembron na verloop van tijd te ver afkoelen en uiteindelijk onbruikbaar worden om uw woning van warmte te voorzien. Door te koelen verhoogt u dus het rendement en levensduur van de bron.

Dit warmtepompsysteem (bodemplus en warmtepomp) is eigendom van Eteck en wordt door Eteck aangeleverd, gerealiseerd en beheerd. U betaalt een maandelijkse vergoeding en Eteck garandeert langjarig de performance van het systeem. Daarbij is alles inbegrepen: huur, service, onderhoud en vervanging. Het is bij aankoop van de woning ook mogelijk om deze huur op de warmtepomp eenmalig af te kopen. Meer informatie over de werking van de warmtepomp, de huurvoorwaarden en afkoopregeling van Eteck vindt u terug in het informatiepakket van Eteck. Deze voorziening valt buiten de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

N.B. De warmtepomp verbruikt stroom in plaats van gas. Hierdoor is het stroomverbruik hoger maar daartegen wordt geen gas verbruikt. In de basis worden zonnepanelen aangebracht. Optioneel is het mogelijk om te kiezen voor extra zonnepanelen op het dak waardoor een extra gedeelte van het stroomverbruik duurzaam opgewekt kan worden.

Bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid behorende bij het windsnelheidsgebied, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

▪ Verblijfsruimte (e.g. woonkamer, keuken en slaapkamer(s))	22° Celsius
▪ Badruimte	22° Celsius
▪ Toiletruimte	18° Celsius
▪ Verkeersruimte (e.g. hal, gang, trap en overloop)	18° Celsius
▪ Onbenoemde ruimte	18° Celsius
▪ Garage / berging	Geïsoleerd, maar onverwarmd.

De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming, uitgelegd als hoofdverwarming op basis van een laagtemperatuursysteem. De vloerverwarming verdelers worden geplaatst zoals aangegeven staat op tekening. Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen.

Omdat er in de badkamer waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, zijn er extra aandachtspunten voor een legionellavrij ontwerp. Om deze reden wordt de vloerverwarming niet in de gehele badruimte gemonteerd. Om het tekort aan capaciteit op te heffen wordt de badkamer voorzien van een extra elektrische handdoekradiator (afm. afhankelijk van de transmissieberekening van de installateur).

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd met een weersafhankelijke regeling die de warmtepomp kan aansturen op basis van de buiten temperatuur en een Ruimte Bedien Eenheid (RBE) in combinatie met een naregeling per vertrek. Dit betekent dat de woonkamer wordt voorzien van een RBE, de slaapkamers en de zolder worden voorzien van een ruimtethermostaat. Met dit principe is het mogelijk om de slaapkamertemperatuur omlaag bij te stellen ten opzichte van de woonkamer (Master/Slave principe). De omschakeling tussen verwarming en koeling wordt bepaald aan de hand van de buiten temperatuur. Het is niet mogelijk om een ruimte te verwarmen en een ander te koelen.

De opstelplaats van de warmtepomp is op zolder. Op tekening zijn de techniek zone(s) aangegeven met een gearceerd gebied. Indien de opstelplaats van de wasmachine en wasdroger niet mogelijk is in de techniek ruimte dan wordt ook het gebied van de opstelplaats gearceerd. In het gearceerde gebied zal al het leidingwerk als opbouw worden uitgevoerd en is dus in het zicht. De op tekening weergegeven

opstelling van installaties binnen de techniek ruimte is indicatief, als in de nadere uitwerking blijkt dat een andere opstelling noodzakelijk is dan kunnen de installaties binnen deze zone nog verplaatst worden.

2.26. Gebalanceerde ventilatie

In de woningen vindt de toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht plaats middels gebalanceerde ventilatie. Verse lucht wordt mechanisch ingeblazen in de verblijfsruimten. De afvoer van binnenlucht vindt plaats middels mechanische afzuiging in de badkamer, het toilet, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine. In de gevels zijn derhalve geen ventilatievoorzieningen opgenomen.

De plaats van de mechanische WTW-unit (Warmte Terug Win) is indicatief aangegeven op tekening. In de woonkamer is een bedrade driestanden hoofdbediening aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen. Een extra losse nevenbediening, bijvoorbeeld in de badkamer, is als kopersoptie verkrijgbaar (draadloos en voorzien van batterij).

De kanalen van het ventilatiesysteem worden uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerd staal en zoveel mogelijk opgenomen in de leidingschachten en waar nodig in de vloeren. Ter plaatse van de opstellingsruimte van de WTW-unit en de lepe hoeken van het trappenhuis worden op de zolderverdieping de kanalen in het zicht aangebracht en niet afgewerkt. De aan- en afvoerpunten staan indicatief op tekening aangegeven. Deze punten kunnen niet verplaatst worden.

2.27. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd als inbouwsysteem behalve in de garage/berging en in de technische ruimten of op de knieschotten op zolder (indien gekozen), hier wordt voorzien in opbouw aansluitpunten. De aansluitpunten zijn indicatief op de tekening aangegeven. De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken.

Het schakelmateriaal is van het type Jung AS500 en wordt uitgevoerd in een witte uitvoering (vrijwel gelijk aan RAL 9010). Het schakelmateriaal wordt horizontaal in een frame aangebracht. Tenzij anders vermeld worden wandcontactdozen standaard op circa 300 mm hoogte van de vloer aangebracht, schakelaars op circa 1050 mm hoogte van de vloer aangebracht, en wandlichtpunten op circa 2100 mm hoogte van de vloer aangebracht.

- De woning is standaard voorzien van een huisaansluiting van 3x25 Ampère. De meterkast heeft standaard ruimte voor 48 modules, waarvan er circa 24 bezet zijn. Er is ruimte voor uitbreiding binnen de meterkast voor extra groepen, het kan wel zijn dat er een extra aardlekschakelaar nodig is voor een uitbreidingsoptie;
- Er worden twee onbedrade leidingen voor een eventuele telefoonaansluiting, centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht in de woonkamer, één in de hoofdslaapkamer en één in slaapkamer 2, e.e.a. conform tekeningen. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad;
- Naast de voordeur en de achterdeur van de woning is een buitenlicht-aansluitpuntvoorziening aangebracht, welke wordt aangesloten op de installatie van de woning. Het buitenlichtpunt naast de voordeur wordt voorzien van een armatuur (Zie paragraaf 2.8 Gevel, Entree afwerking voor type/uitvoering);
- Ter plaatse van de opstelling voor de keukeninrichting zijn in basis de volgende aansluitpunten voorzien (plaats volgens indicatieve keukenopstelling):
 - 1 bedraad aansluitpunt (op aparte groep);
 - 3 onbedrade leidingen voor eventuele keukenapparatuur;
 - 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht;
 - 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap;
 - 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
 - 1 enkele twee fase (2x230 Volt) wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken.

Iedere woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie, bestaande uit: een RVS beldrukker (naast de voordeur op de gevel gemonteerd, zie paragraaf 2.8 Gevel, Entree afwerking voor type/uitvoering), een bel (in de entreehal) en een trafo (in de meterkast). Tevens zijn de woningen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten zoals aangegeven op tekening. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie en worden tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders blijven werken.

De garage krijgt een opbouwinstallatie (aansluitingen conform verkooptekening), aangesloten op de installatie van de woning.

Ten behoeve van de gemeenschappelijke achterpaden worden op tuinbergingen en/of gevels een buitenlicht-aansluitpunt met armatuur op schemerschakelaar aangebracht, welke wordt aangesloten op de installatie van de woning. Op situatietekening is weergegeven waar deze lichtpunten komen.

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten voor eventuele aansluiting op het CAI-net en het telefoonnet zijn niet inbegrepen.

Zonnepanelen:

De woningen zijn voorzien van zonnepanelen om te voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) eisen. Aanvullend op de BENG berekening is vanwege duurzaamheidsambitie gekozen om in de basis extra zonnepanelen op te nemen in het plan. De indicatieve locatie van de panelen en het aantal panelen is aangegeven op de verkooptekeningen, deze kan verschillen al naar gelang de ligging en vorm van de woning. De panelen zijn opgenomen op het dak en voor bouwnummers 517 t/m 522, 549 t/m 552, 564 t/m 571 ook op de veranda. De panelen leveren stroom welke middels een zogenaamde omvormer op de elektriciteitsvoorziening van de woning aangesloten wordt. Via het koperskeuzetraject is het mogelijk om extra PV zonnepanelen te kiezen.

Hieronder het aantal PV-zonnepanelen per bouwnummer:

Bouwnummer	Aantal panelen	Aantal Wattpiek (Wp)
501 t/m 516, 523 t/m 548, 553 t/m 562	4	Ten minste 420 Wp
517 t/m 522, 549 t/m 552, 564 t/m 571	12 (6 dak en 6 veranda)	Ten minste 420 Wp

2.28. Energielabel

De woningen voldoen standaard aan het energielabel A+++.

2.29. Keukeninrichting

De woningen worden standaard opgeleverd zonder keukeninrichting en wandafwerking ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Rioolafvoer en aansluitpunten voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op een plaats volgens indicatieve keukenopstelling.

U dient er rekening mee te houden dat de afzuigkap van uw keuken een zogenaamde re-circulatiekap dient te zijn. De afzuigkap kan niet op het gebalanceerde ventilatiesysteem worden aangesloten vanwege de ventilatiebalans in uw woning. Tevens kunnen wij geen medewerking verlenen aan het maken van extra gevel- of dakdoorvoer voor het aansluiten van een afzuigkap met afzuigmotor, omdat de woning daarmee niet meer aan de BENG-eisen zal voldoen.

2.30. Veranda

De woningen met bouwnummers 517 t/m 522, 549 t/m 552, 564 t/m 571 worden standaard opgeleverd met een veranda, geschakeld met de veranda van de burens, achter in de tuin. Afmetingen van de veranda is ca. 4.500 x 3.500mm (bxd).

De constructie van de veranda is opgebouwd uit een fundatie op standaard betonpoeren (niet onderheid), waarop houten staanders van onbehandeld Douglasshout worden bevestigd. De balklaag op de staanders is tevens van onbehandeld Douglasshout. De dakrand wordt voorzien van een witgeschilderd boeideel.

De zijwanden van de veranda is opgebouwd uit regelwerk van Douglasshout en afgewerkt met rabatdelen (zwart).

De veranda wordt uitgevoerd met een 1-laagse bitumineuze of EPDM dakbedekking, een zinken daklijst en een zinken hemelwaterafvoer (indien geschakeld gecombineerd met uw burens). De hemelwater wordt op het maaiveld geloosd.

Standaard worden de veranda's uitgevoerd met 6 PV-zonnepanelen aangesloten op een omvormer geplaatst in de veranda.

De veranda geldt als een voorziening buiten de woning en is daarmee uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

3. Ruimte afwerkstaat

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entreehal	2	zandcement	behangklaar**	sputpleisterwerk
Meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet	3	Tegels	tegels tot 1250 mm hoog, daarboven spuitwerk	sputpleisterwerk
Woonkamer	1	zandcement	behangklaar**	sputpleisterwerk
Keuken	1	zandcement	behangklaar**	sputpleisterwerk
Trapkast	6	zandcement	onafgewerkt	onderzijde trap grondverf
Overloop	2	zandcement	behangklaar**	sputpleisterwerk
Slaapkamer 1	1	zandcement	behangklaar**	sputpleisterwerk
Slaapkamer 2	1	zandcement	behangklaar**	sputpleisterwerk
Slaapkamer 3	1	zandcement	behangklaar**	sputpleisterwerk
Badkamer	4	tegels	tegels tot 2100 mm hoog, daarboven spuitwerk	sputpleisterwerk
Zolder	7	zandcement	onafgewerkt	onafgewerkt

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* Toelichting:

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

** Toelichting behangklaar:

Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen.

4. Kleur- en Materialenstaat

Voor het overzicht van onderstaande kleuren in het plan wordt verwezen naar de kleurenstaat.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Metselwerk steen A		Rood-paars genuanceerd
Metselwerk steen B		Rood-blauw genuanceerd
Metselwerk steen C		Rood gesinterd
Metselwerk steen D		Oranje-blauw
Metselwerk steen E		Oranje rood
Metselwerk steen F		Lichtrood genuanceerd
Metselwerk steen G		Geel bruin
Plint of accent steen H		Zwart-mangaan
Doorgestreken voeg bij Metselwerk steen A t/m D		Donker grijs
Doorgestreken voeg bij Metselwerk steen E t/m H		Antraciet
Latei / geveldrager	Staal	Signaalbruin (RAL 8002)
Prefab waterslagen en spekbanden	Prefab beton	Licht grijs
Luifel	Hout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Hemelwaterafvoer	PVC	Antraciet
Daken		
Dakpan 1b	Beton	Oranjerood
Dakpan 2b	Beton	Graniet
Dakpan 3b	Beton	Zwart
Dakdoorvoeren	Aluminium	Antraciet (RAL 7016)
Zonnepanelen		Antraciet
Dakgoten	Hout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Dakrand	Aluminium	Blank geanodiseerd
Overstek	Hout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Wangen van dakkapel	Hout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Sierelementen	Hout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Kozijnen		
Buitenkozijnen	Hardhout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Draaiende delen 501 t/m 526, 533 t/m 556	Hardhout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Draaiende delen 527 t/m 532, 557 t/m 562, 564 t/m 571	Hardhout	Kwartsgrijs (RAL 7039)
Voordeur 501 t/m 526, 533 t/m 556	Kegro o.g.	N.t.b. via koperskeuzelijst
Voordeur 527 t/m 532, 557 t/m 562, 564 t/m 571	Kegro o.g.	Kwartsgrijs (RAL 7039)
Deur gemetselde berging	Hardhout	Zelfde kleur als voordeur
Sectionaaldeur garage	Kunststof	Zelfde kleur als voordeur
Kader rond voordeur (indien aanwezig)	Hout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Houten bergingen		
Buitenkozijn	Hardhout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Bergingsdeur	Hardhout	Zuiver-wit (RAL 9010)
Houten delen	Vuren	Naturel
Dakrand	Aluminium	Blank geanodiseerd
Veranda		
Stijl- en regelwerk	Douglashout	Naturel
Schutting	Hout (rabatdelen)	Zwart
Daklijst	Zink	Naturel

Wijzigingen voorbehouden!

5. Aanvullende verkoopinformatie

5.1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

De bouwer is aangesloten bij Woningborg N.V. 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 technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als koper ontvangt u ook het Woningborg-boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling". Hierin staan alle garantiebepalingen en -termijnen uitvoerig beschreven.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- Gaat uw 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 en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg 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 Woningborg hierin bemiddelen.

De Woningborg-garantieregeling biedt u dus langdurige zekerheid wat betreft de technische en financiële risico's die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden kunnen zijn.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Zo vallen o.a. de in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties buiten de garantie. Ook zal het warmtepompsysteem dat eigendom is van Eteck buiten de Garantie- en waarborgregeling vallen.

5.2. Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De levering van de grond alsmede de aanneming van werk voor de bouw van de woningen geschieden 'vrij op naam', dat wil zeggen dat een aantal kosten al in de koopsommen daarvan is opgenomen, de koopsom van de grond, de kosten van de omgevingsvergunning en de bouw, de honoraria voor architect en constructeur, de kosten van de Woningborg-garantieregeling, de aansluitkosten voor water en elektriciteit, de verkoopkosten, de notariskosten die betrekking hebben op de overdracht en de BTW volgens geldend tarief.

In de aanneemsom zijn enkele (mogelijke) kosten niet inbegrepen: eventuele waarborgsommen voor de levering van water en elektriciteit, de aansluitkosten voor de telefoon en het centraal antennesysteem. Ook de kosten die u moet maken om de financiering van uw woning te realiseren (zoals hypotheekafsluitprovisie, notariskosten voor de hypotheekakte, rente over vervallen termijnen en rente tijdens de bouw) zijn niet in de koop- en/of aanneemsom begrepen.

5.3. Koop- en aannemingsovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de verkoper en u als koper vastgelegd en in de aannemingsovereenkomst die van de ondernemer (de aannemer) en u als koper.

Deze overeenkomsten kennen een bedenktijd van één kalenderweek. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen en de verkoper verplicht zich de bijbehorende grond aan de koper te (doen) leveren, de koper verplicht zich de koop-/aanneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen zowel verkoper als de ondernemer en de koper een kopie: de originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte voor de eigendomsoverdracht opmaakt.

5.4. Betalingen tijdens de bouw

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de koopakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor betaling zorgt;
3. U hebt een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval hebt u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de koop- en in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen.

Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meer- en minderwerk aan u als koper gefactureerd.

5.5. Eigendomsoverdracht van uw woning

De eigendomsoverdracht van de grond met het daarop eventueel reeds gebouwde, vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' wordt gepasseerd. In de koopovereenkomst wordt daarvoor een uiterste termijn overeengekomen; vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van levering als de hypotheekakte worden getekend.

5.6. De eindafrekening

Voor het notarieel transport krijgt u van de notaris een eindafrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de eindafrekening vermeld zijn:

- Rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen;
- Notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- Hypotheek-afsluitkosten van uw geldgever;
- Eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de eindafrekening vindt u eveneens vermeld welk bedrag de notaris van uw geldgever/hypotheekbank zal ontvangen en welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

5.7. Hypotheek, rente en fiscus

Op de eindafrekening blijft na aftrek van alle reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. In de meest voorkomende gevallen zal een geldgever/hypotheekbank op het moment van passeren van de hypotheekakte van u verlangen dat minimaal een bedrag gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen in depot blijft en dat deze -mocht u geen volledige financiering hebben afgesloten- uit uw eigen middelen zoals hiervoor bedoeld bij de notaris worden voldaan. Over het bedrag dat in depot bij de geldgever/hypotheekbank (achter)blijft ontvangt u rente. Deze rente wordt in mindering gebracht op de hypotheekrente die u moet betalen. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten hebt betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- De hypotheekrente minus eventuele depotrente;
- Kosten van de hypotheekakte, incl. kadastraal recht, BTW e.d.;
- Afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt en eventuele kosten van taxatie, hetgeen een vereiste van uw geldgever/hypotheekbank kan zijn.

Uw makelaar of uw financieel adviseur kan u exact vertellen welke bedragen fiscaal aftrekbaar zijn.

Een hypotheek is altijd maatwerk, gebaseerd op de totale koopsom en uw financiële mogelijkheden. De uiteindelijke woonlasten en de hoogte van het benodigde hypotheekbedrag kunnen de financieel adviseurs nauwkeurig voor u berekenen. Ook een hypotheekaanvraag kunnen zij voor u verzorgen. Let bij de aanvraag van uw hypotheekofferte op of de geldigheidsduur van de offerte overeenkomt met de termijnen genoemd in uw aannemingsovereenkomst (geldigheidsduur van minimaal 9 maanden).

5.8. Verstrekken projectgegevens

Buiten de koperscontractstukken zullen er geen andere project gerelateerde documenten door de ondernemer aan u als koper worden verstrekt.

5.9. Limitering garantie

Indien u als koper ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Indien de optie casco badkamer/toilet wordt gekozen dan wordt gesteld dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

5.10. Oplevering van uw woning

Circa drie weken voor de geprognosticeerde oplevering krijgt u als koper een uitnodiging voor een voorschouw van de woning die circa 1 week voor de oplevering zal plaatsvinden. Tijdens de voorschouw kunt u de woning die bijna gereed is alvast inspecteren op eventuele gebreken of onvolkomenheden.

Circa twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; sanitair, beglazing en tegelwerken worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de bouwer uw nieuwe woning. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgelegd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De genoteerde punten worden door de bouwer gedurende de onderhoudstermijn verbeterd c.q. hersteld. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door bouwer en koper ondertekend. Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van uw woning overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.

5.11. Opleverings- en risicoregeling

Bij de oplevering van de woning verstrekt de bouwer aan de notaris een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, e.e.a. conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Doel hiervan is een garantie te scheppen dat eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering snel en adequaat worden verholpen. In de informatiefase voorafgaand aan uw aankoopbeslissing ontvangt u hierover nadere gegevens. Wat betreft de koopsom: de 'Risicoregeling Woningbouw' is op dit plan niet van toepassing. Dit betekent, dat een eventuele stijging van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw voor rekening en risico van de bouwer komt.

De overeengekomen koopsom kan dus niet verhoogd worden, ook al gaat de bouw door onvoorziene omstandigheden méér kosten dan begroot was.

5.12. Ingebruikname van de woning

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Leggen van tegelvloeren

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat u als koper bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.