

# ALGEMENE KOPERSINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING



## **25 koopwoningen Tussen de Leijen te Rijen**

**Hoekwoning**  
Kavels 19 & 25

**Tussenwoning**  
Kavels 20 t/m 24

**20 mei 2026**

## Inhoudsopgave

Algemene kopersinformatie .....	5
Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten .....	5
Garantie.....	5
Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2026 in? .....	5
Woningborg: geeft u meer zekerheid .....	5
Wat betekent de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg voor u? .....	6
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie? .....	6
Voorrang Woningborg-bepalingen .....	6
Opschortende en/of ontbindende voorwaarden .....	7
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) .....	7
Krijtstreepmethode .....	7
Situatieschets en kavelnummers .....	8
Wegwijzer bij de aankoop van uw woning .....	8
Eigendomsoverdracht .....	8
Hypotheek en de daarbij behorende kosten.....	9
Betalingen.....	9
Facturatie meer- /minderwerken (kopers keuzes) .....	9
Verzekeren.....	9
Oplevering en sleuteloverdracht .....	9
Onderhoudsperiode .....	10
Glasbewassing en gevelonderhoud.....	10
Kopershandleiding meer- en minderwerken & informatie inzake koperswijzigingen.....	10
Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden.....	11
Opruimen en schoonmaken.....	11
Duurzaam bouwen .....	11
Energie Prestatie Norm (BENG) .....	12
Archeologische vondsten .....	12
Duurzaam waterbeheer .....	12
Duurzaam Waterbeheer in “Tussen de Leijen te Rijen” .....	13
Opleveringsvolgorde.....	13
Veiligheid .....	13
Veiligheid tijdens de uitvoering.....	13

Veiligheid na de oplevering .....	14
Disclaimer .....	14
Technische omschrijving.....	16
Van toepassing zijnde voorschriften .....	16
Woningtypen .....	16
Maten en maatvoering .....	16
Werkzaamheden door derden .....	16
Parkeren .....	16
Terreininrichting .....	17
Peil .....	17
Grondwerken .....	17
Erfafscheidingen .....	18
Bestrating .....	18
Perceelsgrenzen.....	18
Prefab houten buitenberging.....	18
Fundering en begane grondvloer .....	19
Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden .....	19
Gevelmetselwerk .....	19
Binnenwanden .....	20
Verdiepingsvloeren.....	20
Kapconstructie.....	20
Buitenbetimmering.....	20
Staalconstructie.....	21
Gevelkozijnen, ramen en deuren .....	21
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen .....	21
Binnendeurkozijnen en –deuren .....	21
Hang- en sluitwerk binnendeuren.....	22
Trappen, traphekken en muurleuning .....	22
Dakafwerking .....	23
Beglazing buitengevelkozijnen .....	23
Dorpels en vensterbanken .....	23
Stukadoorswerk .....	23
Tegelwerk.....	24

Vloerafwerkingen .....	24
Huisnummerbord .....	25
Binnenbetimmering.....	25
Meterkast.....	25
Schilderwerk .....	25
Keuken.....	25
Installaties.....	27
Installatiezone .....	27
Vuilwaterriolering .....	27
Hemelwaterafvoeren .....	27
Aanleg- en aansluitkosten van water en elektra .....	27
Waterleidingen.....	28
Gasleidingen .....	28
Sanitair .....	28
Verwarmingsinstallatie .....	28
Ventilatievoorzieningen .....	30
Elektrische installatie .....	31
Zwakstroominstallatie .....	32
Telecommunicatievoorzieningen .....	32
PV Panelen.....	32
Bijlage 1: Kleuren- en materialenstaat.....	33
Bijlage 2: Afwerkstaat (kavelnummers 19 t/m 25) .....	34

## Algemene kopersinformatie

### Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een woning in dit project te kopen, wordt de koopovereenkomst voor de grond opgemaakt tussen u en Durendael BV (hierna te noemen de ontwikkelaar) en de aannemingsovereenkomst (conform het model van Woningborg) voor de bouw van de woning met Van Santvoort Bouw BV (hierna te noemen de aannemer), waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkopers worden vastgelegd. Met andere woorden; in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ontwikkelaar en de aannemer aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze overeenkomsten wordt een exemplaar van ieder naar de notaris verzonden, waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakten (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

### Garantie

De woningen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: Door de afgifte van het Woningborg-certificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De teksten van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn overeenkomstig het model van Woningborg; u beschikt dus over veilige contracten. Bij het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u het door het Woningborg uitgegeven boekje "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2026".

### Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2026 in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg onder de naam Woningborg-certificaat. Het certificaat wordt door Woningborg na ondertekening van de overeenkomst en nadat aan alle ontbindende en opschortende voorwaarden is voldaan rechtstreeks aan u toegezonden. De Garantie- en Waarborgregeling Woningborg beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/of gebreken na oplevering.

### Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een onderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de onderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan de bouwregelgeving. Ook wordt de concept koopovereenkomst en de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de aannemer.

### **Wat betekent de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg 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. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De aannemer 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.
- Ondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de onderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de onderneming evenwichtig vastgelegd.  
De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door een belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

***Let op: controleer of u het Woningborg-certificaat in uw bezit heeft voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht! Dit certificaat wordt u door Woningborg toegezonden.***

### **Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg. Daarnaast worden in uw koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst en in de Garantie- en Waarborgregeling Woningborg een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

### **Voorrang Woningborg-bepalingen**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als koper (de verkrijger), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



### **Opschortende en/of ontbindende voorwaarden**

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde opschortende voorwaarden is voldaan, waarna er gedurende de periode bepaald in de overeenkomst op grond van bepaalde ontbindende voorwaarden, nog afstand kan worden gedaan van de overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten. Over de exacte status van eventuele opschortende en/of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken of het opzeggen van de huur) aan te gaan.

### **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In dit besluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, die afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

#### Benaming op tekening:

- Woonkamer / keuken / slaapkamer
- Entree / overloop
- Technische ruimte / onbenoemde ruimte
- Toilet
- Badkamer
- Trapkast / berging

#### Benaming volgens Bbl:

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Onbenoemde ruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Bergruimte

### **Krijtstreepmethode**

Op de verkooptekening staat (indien van toepassing) in enkele ruimten een stippellijn getekend met daarbij de tekst “verblijfsruimte na krijtstreepmethode” weergegeven. Wat betekent dit? Het kan voorkomen dat een verblijfsruimte niet geheel voldoet aan de volgens het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) benodigde daglichttoetreding. Vergroting van de daglichttoetreding is daarbij om praktische of esthetische redenen niet mogelijk. Door gebruikmaking van de zogenaamde krijtstreepmethode wordt toch voldaan aan de eisen van het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit betekent dat de verblijfsruimte rekenkundig ten behoeve van de daglichttoetreding verkleind is. Het betreffende deel van het verblijfsgebied waarop dit van toepassing is valt buiten deze stippellijn. Dit heeft echter geen consequenties voor de bruikbaarheid van de betreffende ruimte.

### **Situatieschets en kavelnummers**

Bij de verkoopbescheiden treft u ter informatie een situatieschets aan. De schaal van deze situatieschets is niet bindend. De inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, inrichting en infrastructuur, groenvoorzieningen, parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie, deels ontleend aan de beschikbare gegevens. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande bebouwing verwijzen wij u naar de Gemeente Rijen.

Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de ontwikkelaar en/of de aannemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet geheel gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. De ontwikkelaar en/of aannemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "kavelnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt.

### **Wegwijzer bij de aankoop van uw woning**

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop-/aanneemsom als genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst niet alleen de bouw- en grondkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW en/of eventueel verschuldigde OVB (Overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering alsmede eventuele aansluiting voor CAI en telefoon.

### **Eigendomsoverdracht**

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.



**Hypotheek en de daarbij behorende kosten**

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Bemiddelingsvergoeding;
- Premie voor risicolevensverzekering;
- Eventuele taxatiekosten.

**Betalingen**

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert. De aannemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de aannemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, danwel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

**Facturatie meer- /minderwerken (kopers keuzes)**

Nadat u akkoord heeft gegeven op uw meer- / minderwerk wensen, ontvangt u de opdrachtbevestiging en de daaruit voortvloeiende facturen, die u dient te voldoen.

Voor de grote opties zal de termijnregeling gelden die gelijk is aan de basis termijnregeling volgens uw aanneemovereenkomst.

De kleine opties worden gefactureerd in twee termijnen, 25% bij opdracht en 75% voor oplevering. Dit conform de geldende regelingen van Woningborg.

**Verzekeren**

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

**Oplevering en sleuteloverdracht**

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de aannemer de woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

De aannemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

### **Onderhoudsperiode**

Gedurende drie maanden na oplevering kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen 'werken', waardoor bijvoorbeeld mogelijk krimpscheuren ontstaan.

### **Glasbewassing en gevelonderhoud**

Bij de woningen is sprake van (gedeeltelijk) vaste beglazing en/of raamonderdelen die niet of slechts beperkt van binnenuit bereikbaar zijn voor reiniging. Het reinigen van ramen en het uitvoeren van gevelonderhoud is de verantwoordelijkheid van de gebruiker/eigenaar van de woning.

Voor zover onderdelen niet veilig en doelmatig van binnenuit bereikbaar zijn, dient de bewassing en het onderhoud op een andere wijze te worden uitgevoerd. Indien bewoners ervoor kiezen deze werkzaamheden door een professionele partij te laten uitvoeren, dienen zij zelf zorg te dragen voor eventuele benodigde voorzieningen, zodanig dat wordt voldaan aan de geldende Arbo- en veiligheidswetgeving.

Er worden vanuit de bouw geen specifieke voorzieningen aangebracht ten behoeve van glasbewassing of gevelonderhoud, tenzij expliciet anders vermeld.

### **Kopershandleiding meer- en minderwerken & informatie inzake koperswijzigingen**

Nadat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde koperskeuzes. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.

Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de basiswoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom is er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken.

Bij dit project bestaat de mogelijkheid om verschillende keuzes te maken zoals deze op de verkoopoptietekeningen staan aangegeven. De volledige omschrijving van de mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de koperskeuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

Uw kopersbegeleider bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij/zij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen

niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de Woningborg-garantienormen en aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle koperskeuzes met de aannemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken. In het document "kopershandleiding meer- en minderwerken" staan deze mogelijkheden vermeld.

### **Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden**

In de koperskeuzelijst worden keuzes aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze(s) "uitbouw aan de achterzijde van de woning" is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal de maat van het totaalpakket van bouwmuur, afhankelijk van de bouwmethode, circa 25 cm de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de bouw staat voor een deel op het terrein van die naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

### **Opruimen en schoonmaken**

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Indien aanwezig worden de keuken en de sanitaire ruimten eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

### **Duurzaam bouwen**

De aandacht voor milieu en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want als we het milieu voor de toekomst willen veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van

zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

### **Energie Prestatie Norm (BENG)**

Uit het oogpunt van energiezuinigheid worden in het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) eisen gesteld aan de thermische isolatie en de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) van een woning. De BENG bestaat uit drie toetsingsindicatoren;

BENG 1: de energiebehoefte;

BENG 2; het primair fossiele energiegebruik;

BENG 3: het aandeel hernieuwbare energie;

De woning voldoet aan de gestelde eisen. BENG is afhankelijk van veel factoren, waaronder ook de ligging van de woning, het glasoppervlak in de gevels en het type installatie(s). Om de woningen te laten voldoen aan BENG worden verschillende installatievoorzieningen toegepast. Het is dus mogelijk dat woningen binnen hetzelfde type andere installatiecomponenten bevatten.

Daarnaast kan het zijn dat door het kiezen van een optionele meerwerkoptie een installatiecomponent gewijzigd en/of toegevoegd moet worden om aan BENG te blijven voldoen. In de optiekeuzelijst zijn hiervoor géén kosten meegenomen. Afhankelijk van de gekozen opties zal bekeken moeten worden wat de eventuele prijsconsequenties hiervan zijn.

### **Archeologische vondsten**

Indien zich onverhoopt tijdens de voorbereiding en/of de bouw van uw woning archeologische vondsten worden gedaan, zijn wij gehouden aan wettelijke voorschriften hieromtrent. Eventuele vertraging van de bouw kan geen reden zijn tot ontbinding en/of boete.

### **Duurzaam waterbeheer**

Per jaar verdwijnen per huis honderden liters regenwater via de regenpijpen (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Regenwater wordt dan vermengd met het vuile water van uw huishouden. Dat is niet gewenst, want regenwater hoeft niet gezuiverd te worden. In de natuur komt de regen immers ook direct in het landschap terecht. Daar komt bij dat door een flinke regenbui het riool kan overlopen, waardoor straten blank komen te staan. Om op deze momenten het riool te ontlasten, wordt vuil water in oppervlaktewater gestort. Het regenwater vermengt in het riool met vuil water en loopt dan weg via sloten en meren.

Tegenwoordig wordt het regenwater liever afgekoppeld van het vuilwaterriool (of bij nieuwbouw niet aangekoppeld). Zo komt het water dat valt op daken en verhardingen niet meer onnodig in het riool en de rioolwaterzuivering terecht. Dit schone regenwater kan direct naar een sloot, wadi of ander oppervlaktewater in de buurt afgevoerd worden.

Wat is het belang van afkoppelen/niet aankoppelen? Afkoppelen heeft een gunstig effect op het waterbeheer en is een goede maatregel om:

- Wateroverlast op straat en rivieren te verminderen door een vertraagde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater;

- Overstortingen van de riolering op oppervlaktewater te verminderen, dus minder watervervuiling en vissterfte;
- Verdroging van de bodem tegen te gaan, omdat water langer vastgehouden wordt op de locatie;
- De werking van de rioolwaterzuiveringsinstallaties te verbeteren en daarmee de vervuiling van oppervlaktewater te verminderen.

### **Duurzaam Waterbeheer in “Tussen de Leijen te Rijen”**

Vanwege de steeds grotere belasting op het rioolstelsel heeft de Gemeente Rijen in plan “Tussen de Leijen te Rijen” doen besluiten een gescheiden rioolstelsel aan te brengen zoals hieronder omschreven.

Het vuilwater (toilet, keukenafvoer, badkamerafvoer, e.d.) zal zoals te doen gebruikelijk worden afgevoerd via het riool. De hemelwaterafvoer (HWA) wordt aangesloten op een ondergronds rioolstelsel welke via de openbare ruimte wordt afgevoerd naar een wadi die in de openbare ruimte wordt aangelegd.

### **Opleveringsvolgorde**

Het bouwplan van uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continue zal verlopen. De koper kan derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de buitenruimte ook (deels) worden aangelegd. Door middel van nieuwsberichten worden de kopers op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

### **Veiligheid**

Binnen dit totale project is aandacht besteed aan de veiligheid. De woningen zijn ontworpen volgens de uitgangspunten van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dit houdt in dat er extra aandacht besteed is aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het bereikbare hang- en sluitwerk voldoet aan de basisnorm van het Politiekeurmerk "Veilig Wonen". Er wordt geen certificaat 'Politie Keurmerk Veilig Wonen' uitgereikt. Tevens worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht zoals op de tekeningen aangegeven.

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is de aannemer tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de aannemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de aannemer. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

### **Veiligheid na de oplevering**

Voor de onderhavige grondgebonden woningen geldt dat de bewassing van de ramen en het gevelonderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten bewoners ervoor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren, dan zullen zij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbowetgeving wordt voldaan.

### **Disclaimer**

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en Gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven of wijzigingen welke wegens installatietechnische redenen noodzakelijk zijn.

De flyers/verkoopbrochures van o.a. tegelwerk, sanitair, en keukens, optietekeningen en impressies maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de flyers/verkoopbrochures opgenomen of op de website weergegeven plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de warmtepomp, WTW-unit, verdelers van de vloerverwarming, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kunnen zij vanwege installatietechnische reden hiervan afwijken. Positie, plaatsingsrichting en afmeting van installaties en technische ruimtes (leidingschachten, lepe hoeken, etc.) zullen in het werk definitief bepaald worden.



Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, die aangeven waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De op tekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort niet tot de levering. De op tekening aangegeven lichtpunten betreffen de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet de lamp zelf, tenzij anders aangegeven.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de aannemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden vermeld in nieuwsbrieven, die regelmatig door de aannemer tijdens de realisatie van de woning worden verzonden vanuit 'Volgiewoning.nl'

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

Bij de verkoop van de woning wordt gebruikgemaakt van een voorlopig energielabel. Het definitieve energielabel wordt vastgesteld bij oplevering en kan afwijken van het eerder verstrekte voorlopige label. Aan het voorlopige energielabel kunnen geen rechten worden ontleend.

## Technische omschrijving

### Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de bouwvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

### Woningtypen

Dit plan bevat de volgende woningtypes met de navolgende kavelnummers;

- |                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| • Vrijstaande woning type 2; | Kavelnummers 01 & 02   |
| • Vrijstaande woning type 1; | Kavelnummers 03 t/m 08 |
| • 2 onder 1 kapwoning;       | Kavelnummers 09 t/m 18 |
| • Hoekwoning;                | Kavelnummers 19 & 25   |
| • Tussenwoning;              | Kavelnummers 20 t/m 24 |

De in deze technische omschrijving beschreven onderdelen hebben betrekking op de woning(en) welke op het voorblad zijn vermeld.

De woningen in project “25 koopwoningen Tussen de Leijen te Rijen” zijn ontworpen door Beusen Architecten BV uit Waalre. Meer informatie over de architect kunt u terugvinden op [www.beusenarchitecten.nl](http://www.beusenarchitecten.nl)

### Maten en maatvoering

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa" maten, uitgedrukt in meters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

### Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

### Parkeren

Kavelnummer 19 heeft de mogelijkheid om twee auto's te parkeren op eigen terrein. Daarbij geldt de verplichting om deze parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In het openbaar gebied worden ook openbare parkeerplaatsen aangelegd.

**Terreininrichting**

Onafhankelijk van het aanbrengen van de definitieve terreininrichtingen is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar, mogelijk middels tijdelijke voorzieningen.

De aanwezige en de ontworpen terreininrichting kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van de elementen zijn om die reden indicatief op de situatieschets aangegeven. Al de terreininrichtingsplannen zijn opgesteld door de Gemeente en vallen derhalve buiten onze verantwoordelijkheid. Niet alle woningen in het plan zullen gelijktijdig gerealiseerd worden. Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van uw woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart.

Ten behoeve van de terreininrichting dienen er bij het drukken van deze documentatie nog enkele plannen te worden afgerond.

**Peil**

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente. Het kan voor komen dat er tussen woningen onderling verschillende hoogtemaatvoeringen van toepassing zijn.

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) mag de drempel van de woningtoegangsdeur niet hoger zijn dan 20mm boven de afgewerkte vloer. Tijdens de uitvoering houden wij rekening met een na oplevering in eigen beheer aan te brengen vloerafwerking van 15mm waarbij de afstand tussen bovenzijde voordeurdrempel en bovenkant afgewerkte vloer dus ca. 35mm bedraagt.

**Grondwerken**

Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels en leidingen. De tuinen worden aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt circa 10 cm onder peil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. De tuin wordt zowel aan de voor- als aan de achterzijde zoveel als mogelijk ontdaan van bouwafval en puin. De tuinen worden daarna tot circa 50 cm diep omgespit.

Het komt bij nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuinen het regenwater moeilijk weg kan vloeien, zelfs na het omspitten van de tuin. De bodemstructuur is tijdens de bouw zodanig ontregeld geraakt (onder andere door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld.

Iedereen in Nederland moet zelf zorgdragen voor de afvoer van zijn of haar regenwater en hierin ligt dan ook een eigen verplichting bij de koper.

Voor optimaal plezier en gemak van uw tuin raden wij u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin.

### **Erfafscheidingen**

De juridische situatietekening geeft weer waar welke erfafscheidingen worden aangebracht. De beplantingen worden in een daarvoor geschikt seizoen aangeplant. De bewoners dienen de beplantingen zelf te onderhouden.

### **Bestrating**

Bij de woningen is geen bestrating voorzien.

### **Perceelsgrenzen**

Op de hoekpunten van het perceel worden, daar waar mogelijk, bij oplevering markeringspaaltjes aangebracht. Voor de juridische levering zal het perceel door middel van Voorlopige Kadastrale Grenzen worden gevormd.

### **Prefab houten buitenberging**

In de achtertuinen worden prefab houten buitenbergingen geplaatst. Deze bergingen worden geplaatst in enkele uitvoering overeenkomstig de situatietekening. De bergingen kunnen niet komen te vervallen.

De prefab houten bergingen worden gefundeerd op prefab betonplaten. Het platte dak van de berging bestaat uit een houten balklaag met dakbeschot van waterbestendige spaanplaat en wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

De buitenwanden van de bergingen bestaan uit geïmpregneerde rabatdelen van vurenhout op een vurenhouten regelwerk. Het kozijn en de buitendeur van de berging wordt uitgevoerd in hardhout. De onderdorpel van dit houten kozijn bestaat uit een thermisch verzinkt stalen hoekprofiel. De houten buitendeur wordt voorzien van een glasopening met ondoorzichtig glas. Het houten kozijn en de deur worden in het werk dekkend geschilderd als deze niet fabrieksmatig zijn afgewerkt. Kleur conform kleuren- en materialenstaat bijlage 1.

In de berging wordt een opbouw elektra installatie aangebracht. De berging is natuurlijk geventileerd middels openingen in de gevel en/of het dak. Ondanks voldoende en goede ventilatievoorzieningen bestaat de mogelijkheid dat de berging vochtig blijft waardoor deze niet geschikt is voor opslag van goederen die hiervoor gevoelig zijn.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden niet aangesloten op de riolering, maar lozen in eigen tuin. Wij adviseren u om na oplevering in eigen beheer een grindkoffer of iets dergelijks onder deze hemelwaterafvoer te voorzien zodat het hemelwater op correcte wijze kan infiltreren in de ondergrond. Laat u hierover adviseren door uw hovenier of stratenmaker.

### **Fundering en begane grondvloer**

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgave van de constructeur wordt een fundering aangelegd. De fundering wordt uitgevoerd in gewapend betonnen funderingsstroken, een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van het bevoegd gezag. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte geïsoleerde vloer op zand, eveneens conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van het bevoegd gezag. De Rc-waarde (isolatiewaarde) van de begane grondvloer van de woningen bedraagt minimaal 3,7 m<sup>2</sup>K/W.

### **Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden**

Het binnenblad van de spouwmuren van de woningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenspouwbladen worden voorzien van dilatatievoegen, daar waar nodig volgens opgave van de leverancier. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwmuren, waarin alleen voorzieningen ten behoeve van de stabiliteit van de woning zijn opgenomen. De overige dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden ook uitgevoerd in kalkzandsteen en waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

### **Gevelmetselwerk**

Alle metselwerken worden uitgevoerd met een kleur zoals staat weergegeven op de verkooptekeningen. De verschillende kleuren op de verkooptekeningen dienen slechts als indicatie en kunnen in praktijk afwijken van de werkelijke kleur.

Het gevelmetselwerk wordt gemetseld in wild verband en direct na het metselen afgewerkt met een doorstrijkmortel. Dit betekent dat de gemetselde muur na het metselen direct op een diepte van circa 7 - 10mm wordt uitgekrabd. Daarna wordt de voeg na de droogtijd geborsteld en nageborsteld. Er wordt nadien geen separate voegvulling meer aangebracht.

Boven de kozijnen in het buitenblad worden waar nodig stalen lateien opgenomen. Onder de kozijnen met een borstwering komt een aluminium waterslag, kleur conform kleuren- en materialenstaat bijlage 1. Bij de tussenwoningen is aan de onderzijde van de houten gevelbekleding op de eerste verdieping een prefab betonnen waterslag voorzien.

In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht. Deze zijn echter niet op tekening aangegeven. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. Het aantal, uitvoering en plaats van deze dilatatievoegen worden uitgevoerd conform opgave van de fabrikant.

Daarnaast wordt het gevelmetselwerk van de woningen voorzien van open voegen die zorgen voor de ventilatie van de spouw. De buitenmuren van de woningen worden voorzien van spouwmuurisolatie. De Rc-waarde (isolatiewaarde) van de gevels van de woningen bedraagt minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

**Binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswanden", opgebouwd uit gasbeton. De niet-dragende binnenwanden op de zolderverdieping worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswanden" opgebouwd uit gasbeton of Metal-Stud.

**Verdiepingsvloeren**

De verdiepingsvloeren zullen bestaan uit betonnen breedplaatvloeren. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht, ook na afwerking. Daarnaast kunnen de noodzakelijke stalen liggers in de verdiepingsvloeren zichtbaar zijn en indien noodzakelijk brandwerend bekleed.

Stalen liggers kunnen later in het proces worden toegevoegd in de verdiepingsvloeren, wanneer dit noodzakelijk blijkt uit de definitieve constructieve berekeningen van de constructeur.

In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de WTW installatie opgenomen. Omdat er in de verdiepingsvloeren veel installatietechnisch leidingwerk is opgenomen, kan het voorkomen dat optionele spotjes niet meegenomen kunnen worden als meerwerk. De koperbegeleidster kan u hierover meer informatie verstrekken.

**Kapconstructie**

De schuine daken van de woningen worden uitgevoerd als een prefab kapconstructie. De onderzijde van de dakplaten wordt uitgevoerd in een wit gegronde watervast verlijmde houtspaanplaat waarbij de niet- en/of spijkergaten in het zicht blijven. De dakplaten worden onderling voorzien van aftimmerlatten. De onderzijde van de kapconstructie kan na oplevering door de koper worden voorzien van een eindafwerking.

De knieschotten van de woningen hebben (mits aanwezig) een constructieve functie en mogen derhalve door de koper na oplevering niet worden aangepast of verwijderd. De zichtzijde van deze knieschotten wordt afgewerkt overeenkomstig de onderzijde van de kapconstructie. De voorzijde van de knieschotten kan na oplevering door de koper worden voorzien van een eindafwerking. De knieschotten worden per zijde voorzien van één af schroefbaar luik.

De Rc-waarde (isolatiewaarde) van de kapconstructie van de woningen bedraagt minimaal 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

**Buitenbetimmering**

De gevelbekledingen van de woningen worden uitgevoerd in een nader te bepalen houtsoort. Deze worden mechanisch bevestigd.

De overige gevelbetimmeringen worden uitgevoerd in multiplex (of gelijkwaardig). Deze worden mechanisch bevestigd en in het werk dekkend geschilderd.



### **Staalconstructie**

De stalen lateien in het metselwerk boven de kozijnen worden thermisch verzinkt en (waar in het zicht) voorzien van poedercoating. Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht zullen stalen kolommen in de wanden en stalen balken in de vloeren worden aangebracht, waarvan de afwerking zichtbaar kan zijn.

### **Gevelkozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen en ramen zijn van hardhout en worden daar waar nodig aan de binnenzijde voorzien van een betimmering (houten rekwerk) boven het kozijn. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen. De buitendeuren van de woningen zijn van hardhout. De voordeuren van de woningen zijn samengestelde plaatdeuren en worden dekkend geschilderd, model conform verkooptekening.

### **Hang- en sluitwerk buitenkozijnen**

De buitendeuren van de woningen worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten en meerpuntssluitingen. Draai- / kiepramen worden voorzien met draai- / kiepbeslag.

Het kan mogelijkwerijs voorkomen dat tijdens de technische uitwerking van het project draaiende delen in de gevel te groot worden geacht voor toepassing van draai- / kiepbeslag. In dat geval zal alleen de draaifunctie van het raam worden toegepast in combinatie met een 'kierstand beveiliging'. De 'kierstand beveiliging' geeft u de mogelijkheid om het raam op kierstand te vergrendelen. Dit wordt ook zo toegepast wanneer er (optioneel) een ligbadcombinatie onder een raam wordt geplaatst, dit in verband met het opstapgevaar.

De scharnieren van de naar buiten draaiende delen van de buitenkozijnen zijn voorzien van dievenklauwen. De buitendeuren worden voorzien van een aluminium deurbeslag. In de voordeur wordt een aluminium brievenplaat aangebracht die is voorzien van een valklep met veer. Aan de binnenzijde is de brievenplaat voorzien van een borstel als tochtwering.

### **Binnendeurkozijnen en –deuren**

Bij de woningen worden stalen (fabrieksmatig afgewerkte, nastel) opdek binnendeurkozijnen met bovenlicht van het fabricaat Svedex toegepast. De bovenlichten worden voorzien van blank enkel glas. Dit met uitzondering van de meterkast en trapkast, hier wordt een dicht paneel toegepast.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte (dichte) opdek plaatdeuren van het fabricaat Svedex en zijn circa 231 cm hoog. De binnendeur tussen hal /entree en woonkamer wordt uitgevoerd in een opdek lijndeur type CN55. De overige binnendeuren op begane grond en verdiepingen worden uitgevoerd als zijnde opdekdeuren type SL1.

Voor alle woningen geldt dat de binnendeurkozijnen op de zolderverdieping worden uitgevoerd als binnendeurkozijn zonder bovenlicht, hier loopt de wand boven het kozijn door.

Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met later aan te brengen vloerafwerking (zie hoofdstuk “peil”), hiertoe worden de binnendeuren standaard op circa 28mm afstand vanaf de afwerkvloer aangebracht zodat u uw vloerafwerking hier onderdoor kunt aanbrengen. Deze ruimte onder de binnendeuren is niet te wijzigen. De binnendeurkozijnen worden gemonteerd op de door ons te realiseren afwerkvloer.

Na het in eigen beheer leggen van de vloerafwerking dient u zorg te dragen voor voldoende ruimte onder de binnendeuren (minimaal vereiste ruimte is 20mm) zodat het ventilatiesysteem goed kan functioneren. Wanneer u dit niet doet is het goed mogelijk dat er in de natte ruimte(s) schimmel ontstaat.

U krijgt toegang tot de deuren configurator van Svedex met een persoonlijke inlog via [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl). Hier kunt u (zodra de tool voor uw woning is ingericht) online de standaarduitrusting van uw woning bekijken en een keuze maken. Mochten de binnendeuren en binnendeurkozijnen niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u online kiezen voor andere binnendeuren, binnendeurkozijnen en deurkrukken. Met behulp van de deuren configurator kunt u zien wat de mogelijkheden zijn, hoe de wijzigingen er uit zien en worden ook de prijsconsequenties inzichtelijk gemaakt.

### **Hang- en sluitwerk binnendeuren**

De binnendeuren worden afgemonteerd met hang- en sluitwerk, bestaand uit metalen paumelles en loopsloten. De binnendeuren zijn voorzien van aluminium deurkrukken en schilden van het fabricaat Svedex, type Buvalux D’sign Plus.

Het hang- en sluitwerk zal o.a. bestaan uit:

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet insteekslot, deurkrukken, vrij- en bezet schilden en paumelles;
- Meterkast: kastslot, knopschild aan de buitenzijde, een blind kortschild aan de binnenzijde en paumelles;
- Trap- en/of overige bergkasten en overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, schilden en paumelles.

### **Trappen, traphekken en muurleuningen**

Van de vurenhouten trap, trapbomen en hekwerken worden de bomen en hekwerken in een voorlak geschilderd. De trapgatbetimmering wordt eveneens in een voorlak geschilderd. Voorgenoemde onderdelen hebben dus nog een eindlak nodig. Kleine beschadigingen en noesten kunnen nog aanwezig zijn en dienen door de kopers zelf te worden bijgewerkt alvorens de eindlaag wordt aangebracht. De treden en stootborden worden gegrond.

De muurleuning wordt uitgevoerd in hardhout en wit gelakt. De muurleuning volgt de vorm van de trap en wordt aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders. Mogelijk kunnen de trappen worden voorzien van zogenaamde lepe hoek(en) waardoor leidingen de trap kunnen passeren. Op de zolderverdieping wordt het traphek in verband met opklimbaarheid mogelijk uitgevoerd als een dicht paneel.

De verdiepingstrap wordt in dichte uitvoering aangebracht, de zoldertrap wordt in open uitvoering aangebracht.

### **Dakafwerking**

Op de schuine dakvlakken worden keramische dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht. Kleur conform kleuren- en materialenstaat bijlage 1.

### **Beglazing buitengevelkozijnen**

Kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van blank geïsoleerd HR<sup>++</sup> (Hoog Rendement) glas.

Daar waar volgens het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) veiligheidsglas vereist is m.b.t. sterkte, windbelasting, windsterkte etc. is dit in de glasopeningen de buitenkozijnen, -ramen en -deuren meegenomen. Voor de overige glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning is eveneens veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen.

### **Dorpels en vensterbanken**

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd is. Verder wordt de woning niet voorzien van dorpels.

De vensterbanken zijn van composiet natuursteen, kleur wit (Bianco - C) en worden aangebracht onder de ramen waar een gemetselde borstwering aanwezig is. Deze vensterbanken hebben een overstek van circa 2 cm. Bij betegelde wanden wordt geen vensterbank aangebracht. In dat geval zal het toegepaste wandtegелwerk worden omgezet. Het is niet mogelijk om de woning op te leveren zonder vensterbanken.

### **Stukadoorswerk**

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden waar wandtegелwerk en/of spuitwerk wordt aangebracht en de ruimten die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt. Wandoppervlakken boven tegelwerk en plafonds worden conform de afwerkstaat afgewerkt met spackspuitwerk. Eventueel aanwezige stalen kolommen (op tekening) die in de wanden staan worden afgetimmerd en eveneens behangklaar opgeleverd.

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden afgewerkt om te kunnen behangen of waarop een sierpleister kan worden aangebracht met een korreldikte vanaf 2,5 mm. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is noodzakelijk.

De beton- en gipsplaatplafonds in de woningen worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren (plafond) blijven in het zicht. Eventueel aanwezige stalen liggers die in de plafonds aanwezig zijn worden afgetimmerd en kunnen onder het plafond uitsteken.

### **Tegelwerk**

In het toilet wordt het wandtegelwerk tot circa 1,2 meter hoogte aangebracht. In de badkamer worden de wandtegels tot onderkant plafond aangebracht.

#### Wandtegels

De wandtegels zullen gelijmd worden aangebracht in de ruimten conform de afwerkstaat in bijlage 2. Hiervoor worden standaard wandtegels (Mosa) liggend aangebracht met afmeting 15x30cm. Kleuren conform de tegelbrochure.

#### Vloertegels

Er worden keramische vloertegels toegepast in de ruimten conform de afwerkstaat in bijlage 2. Hiervoor worden standaard vloertegels (Mosa) aangebracht met afmeting 30x30cm. Kleuren conform de tegelbrochure.

Binnen het pakket basistegels is er keuze uit verschillende kleuren. De tegels zijn in de projectshowroom te bezichtigen. Het tijdens de bouw laten aanbrengen van andere afmetingen, andere merken tegels en/of motieven kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer op afschot naar de afvoergoot getegeld.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen (wandtegels licht grijs en vloertegels grijs) en daar waar nodig voorzien van dilataties en kitvoegen. De kleurstelling van de kitvoegen wordt door ons in het werk bepaald.

De uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof tegelhoekprofielen. Het aanbrengen van een andere kleur voeg kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. In ruimten met betegelde wanden wordt het tegelwerk ter plaatse van buitenkozijnen omgezet. De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht.

Dilataties welke in de kalkzandsteen- en/of niet-dragende binnenwanden (bijvoorbeeld boven een binnendeurkozijn) zijn voorzien, worden ook in het tegelwerk doorgezet en afgekit. Dit kan gevolgen hebben voor uw tegelindeling. Dit is om scheurvorming in uw tegelwerk te voorkomen.

Het laten vervallen van het wand- en/of vloertegelwerk in de badkamer en het toilet is onder andere door de Wkb (Wet kwaliteitsborging) en om garantie technische redenen niet mogelijk.

### **Vloerafwerkingen**

De vloeren die niet voorzien zijn van tegelwerk worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een anhydriet dekvloer. In de gehele woning is de dikte ca. 6 cm anhydriet en 2 cm isolatie. Achter de knieschotten zal de afwerkvloer niet doorlopen. Voor het aanbrengen van sommige vloerafwerkingen is het schuren van de vloer noodzakelijk.

Wij adviseren u om hierover advies in te winnen bij uw specialist, de gietvloer wordt namelijk niet geschuurd opgeleverd.

### **Huisnummerbord**

Er worden goudkleurige huisnummercijfers gemonteerd.

### **Binnenbetimmering**

Aan de binnenzijde van de woningen worden daar waar nodig rondom de buitenkozijnen passend gezaagde aftimmeringen aangebracht, zonder bevestigingsmiddelen in het zicht. Waar nodig wordt voor een juiste aansluiting op de plafonds boven de buitenkozijnen een plaatmateriaal aangebracht. De aftimmeringen dienen voor een juiste afwerking en correcte aansluiting van de kozijnen op de wandafwerking en het plafond.

In de meterkast wordt een underlayment (of gelijkwaardig) meterbord (achterwand) geplaatst voor het bevestigen van de installatieonderdelen. Rondom de trapgaten (kopse zijde van de vloer) wordt een betimmering aangebracht.

Er worden geen plinten in de woning aangebracht. Plinten van minimaal 5 cm hoogte dienen na oplevering in eigen beheer te worden geplaatst voor een juiste aansluiting van de wandafwerking op de vloeren.

Ter plaatse van de aansluiting van de dakconstructie op de gevelvlakken en vloeren worden waar nodig aftimmerlatten geplaatst.

### **Meterkast**

De meterkast wordt voorzien van een binnendeurkozijn en binnendeur overeenkomstig de rest van de woning. Overeenkomstig de richtlijnen van de nutsbedrijven worden in de deur en/of het paneel boven de deur ventilatieopeningen voorzien.

### **Schilderwerk**

Schilderwerk aan de buitenzijde wordt uitgevoerd in het daarvoor geschikte seizoen. De kleur aan de binnenzijde van de kozijnen en de draaiende delen is gelijk aan de kleur aan de buitenzijde. De voordeuren worden fabrieksmatig voorzien van een voorlak en worden in het werk geschilderd.

### **Keuken**

Voor de aankoop van de keuken zijn de volgende bedragen opgenomen;

- Hoek- en tussenwoningen: € 6.050,- incl. BTW (€ 5.000,- excl. BTW)

Hiervoor wordt de woning voorzien van een standaard keuken. Voor de volledige informatie verwijzen wij u graag naar de separate keukendocumentatie, of kunt u de project keukenshowroom bezoeken. De keuken wordt altijd pas na oplevering geplaatst.

Samen met de adviseurs van de project keukenshowroom kunt u ook een alternatieve invulling of keukenopstelling bedenken, waarbij dan uiteraard de basiskeuken zal worden verrekend. Tot aan de nader te bepalen sluitingsdatum is het verplaatsen van de basis aansluitpunten, binnen de keukenzone conform verkooptekening/keukenbrochure kosteloos, indien u een keuken kiest in

de project keukenshowroom. Wanneer u de keuken op een ander locatie in de woning wenst zullen eventuele bouw- of installatietechnische meerkosten met u besproken worden.

Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de project keukenshowroom, dan kunt u er desgewenst ook voor kiezen om de keuken achterwege laten. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer de gewenste keuken aan te (laten)brengen. Al het in de keuken aanwezige leidingwerk zal dan op de standaard plaats afgedopt worden opgeleverd. Voor het eventueel verplaatsen en/of uitbreiden van het standaard leidingwerk verwijzen wij u naar de kopershandleiding meer- en minderwerken.



## Installaties

### Installatiezone

Op de zolderverdieping van de woning wordt een technische ruimte gerealiseerd. Hierin worden de technische installaties van de woning geplaatst. De zone rond deze installaties wordt als installatiezone aangemerkt. De leidingwerken van en naar deze toestellen worden als opbouw uitgevoerd.

Buiten de installatiezone zullen de leidingen, voor zover als mogelijk, uit het zicht (als inbouw) worden uitgevoerd. Uitzondering hierop is het kanalen- en/of leidingwerk (incl. dak- of geveldoorvoer) t.b.v. de WTW installatie. In het geval deze voorzieningen buiten de technische ruimte gerealiseerd worden zal dit als opbouw uitgevoerd worden.

### Vuilwaterriolering

De aanleg van en aansluiting op de vuilwaterriolering is in de koopsom inbegrepen. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. Alle leidingen worden voorzien van alle noodzakelijke voorzieningen zoals onder andere ontstoppings- en ontluchtingsvoorzieningen. Op de zolderverdieping van de woning is een riool aansluitpunt voor de wasmachine en wasdroger voorzien.

### Hemelwaterafvoeren

De woning wordt voorzien van zinken goten en hemelwaterafvoeren (conform bijlage 1: kleur- en materialenstaat).

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op een gescheiden rioleringssysteem. Meer hierover leest u onder de paragraaf “Duurzaam Waterbeheer in Tussen de Leijen te Rijen”.

### Aanleg- en aansluitkosten van water en elektra

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de kosten van ingebruikstelling zijn in de aanneemsom opgenomen. De ondernemer zal bij de eigenaar/beheerder van het water- en elektranetwerk uit de regio vóór oplevering van de woning de aansluitingen aanvragen zodat deze bij oplevering van de woning beschikbaar zijn.

U bent vanaf de oplevering van de woning zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

## Waterleidingen

Alle waterleidingen worden aangelegd in kunststof buis. Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De mengkraan op het aanrecht in de keuken\*;
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer.

*\* Bij toepassing van een optionele Quooker (of andere warmwaterkraan met boiler) is een warmwaterleiding niet meer noodzakelijk en komt deze veelal te vervallen doordat deze niet meer wordt ingetekend op de installatietekening van de keuken. De uiteindelijke uitvoering hiervan is dus afhankelijk van de definitieve installatietekening.*

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De toilet(ten);
- De fontein in de toiletruimte;
- De vaatwasser aansluiting;
- Het tappunt voor de wasmachine;
- De vulkraan voor de warmtepompinstallatie.

## Gasleidingen

Er worden geen gasleidingen toegepast.

## Sanitair

De inrichting van de sanitaire ruimten is op de verkooptekening aangegeven. Voor de volledige informatie verwijzen wij graag naar de separate sanitair documentatie.

Voor dit project wordt gebruik gemaakt van een (digitale) projectshowroom waar u een goede indruk kunt opdoen van de materialen en afwerking en u uw wensen en wijzigingen kunt selecteren. Uiteraard kunt u daarbij ook een alternatieve invulling of opstelling bedenken, waarbij dan uiteraard de basisuitrusting zal worden verrekend. Voor de volledige informatie verwijzen wij graag naar de separate handleiding die u tijdens de koperbegeleiding zal worden aangereikt.

Het laten vervallen van het sanitair in de badkamer en het toilet is onder andere door de Wkb (Wet kwaliteitsborging) en om garantie technische redenen niet mogelijk.

## Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform het normblad, dat op dit werk van toepassing is.

De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepompinstallatie, het binnendeel van de installatie is geplaatst in de installatiezone op de zolderverdieping van de woning. In de nabijheid van de warmtepomp wordt een expansievat gemonteerd. Het buitendeel van de warmtepompinstallatie wordt in de tuin geplaatst. De buitendelen van de kavelnummers 19 t/m 24 worden voorzien van een omkasting.

Door het buitendeel circuleert buitenlucht. Via een ingenieus systeem kan de warmtepompinstallatie “warmte” onttrekken aan de buitenlucht zodat er warm CV water en warm tapwater ter beschikking is.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt in de gehele woning uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. In de badkamer wordt eveneens vloerverwarming gerealiseerd, dit in combinatie met een elektrische designradiator (DRL Lisa). De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer van de woning. De slaapkamers alsmede de onbenoemde ruimte op de zolderverdieping worden eveneens voorzien van een thermostaat. De elektrische radiator in de badkamer kan bediend worden middels een regeling op de radiator.

De centrale verwarmingsleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis weggewerkt in de afwerkvloer, dit met uitzondering ter plaatse van de verdelers. De verdelers worden voorzien van een omkasting, dit met uitzondering van de verdeler in de trapkast en de installatiezone op de zolderverdieping van de woning. De locatie van deze verdelers kunnen later in het bouwproces om installatietechnische redenen nog worden gewijzigd.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingsgroepen en bij gesloten ramen en deuren worden de volgende minimale temperaturen gegarandeerd:

- Woonkamer / keuken: 22 °C
- Slaapkamer: 20 °C
- Badkamer: 22 °C
- Entree / toilet / overloop: 18 °C
- Onbenoemde ruimte: 18 °C

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking een optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals PVC, parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) ook mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,05 m<sup>2</sup>K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Ten aanzien van de lage temperatuur vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Lage temperatuur vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld. Bij oplevering van de woning ontvangt u een gebruikersinstructie.

## **Ventilatievoorzieningen**

De ventilatiebehoefte van de woning wordt voorzien van een “balansventilatie systeem” met WTW (warmteterugwinning). Het WTW-systeem functioneert middels een mechanische toevoer van verse buitenlucht en een mechanische afvoer van de binnenlucht. De mechanische toe- en afvoer van lucht wordt verzorgd door de WTW-unit welke zich in de technische ruimte van de woning bevindt. Deze zuigt lucht af in de volgende ruimten;

- De keuken
- Het toilet
- De badkamer
- De opstelplaats voor de wasmachine

Het WTW ventilatiesysteem zorgt ervoor dat de aangevoerde “koude buitenlucht” voorverwarmd wordt door de afgevoerde warme binnenlucht. De voorverwarmde buitenlucht wordt in de woonkamer en slaapkamers gebracht via de luchtventielen in het plafond.

De WTW-installatie bevat filters om te voorkomen dat stof en vuil uit de buitenlucht de woning binnen komen. Er zijn optioneel filters verkrijgbaar die pollen uit de buitenlucht filteren. De filters moeten met enige regelmaat worden schoongemaakt. Wij raden u aan om de filters één keer per jaar te vernieuwen alsmede minimaal 2 keer per jaar zelf te reinigen met behulp van een stofzuiger.

De hoofdbediening van het WTW-ventilatiesysteem (3-standenschakelaar) wordt geplaatst in de badkamer van de woning.

Het WTW-ventilatiesysteem heeft kunststof wand- en/of plafond afzuigventielen zoals indicatief weergegeven op de verkooptekening. Op dit systeem kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. De afzuigventielen in de keukenruimte worden gecentraliseerd geplaatst in de ruimte en dienen enkel voor het afvoeren van kookvocht. Door het gebruik van een recirculatiekap worden de kookluchtjes geneutraliseerd. De door u te plaatsen keuken dient altijd te worden voorzien van een recirculatiekap. In geval de afzuiging wordt opgenomen in de kookplaat (bijv. Bora) dient eveneens gekozen te worden voor recirculatie.

De overige ruimten / constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| • De meterruimte:                | vrije ruimte onder de deur in combinatie met een ventilatievoorziening in en/of boven de deur; |
| • De binnendeur van het toilet:  | vrije ruimte onder de deur;  |
| • De binnendeur van de badkamer: | vrije ruimte onder de deur;  |
| • Overige binnendeuren:          | vrije ruimte onder de deur;  |

De prefab houten buitenberging wordt natuurlijk geventileerd middels openingen in de gevel en/of het dak.

## Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installatie wordt in principe aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeeldozen zijn voorzien van een deksel met lamphaak. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning, en is standaard uitgerust met 2 aardlekschakelaars waardoor er maximaal 8 eindgroepen geplaatst kunnen worden.

Wanneer u optioneel kiest voor een extra aparte eindgroep dient u er rekening mee te houden dat u tevens dient te kiezen voor een uitbreiding van de groepenkast inclusief extra aardlekschakelaar.

De leidingen in de woningen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast, de installatiezone en ter plaatse van de dakplaten die niet binnen een verblijfsruimte of verkeersruimte vallen. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd. Daarnaast worden de leidingen en het elektramateriaal in de prefab houten buitenberging als opbouw uitgevoerd.

De dubbele wandcontactdozen worden samengesteld uit twee enkelvoudige wandcontactdozen die onder één afdekraam naast elkaar worden geplaatst. Alle wandcontactdozen en het schakelmateriaal zijn van het merk Busch Jaeger SI Balance in de kleur wit.

De hoogte van de elektrapunten ten opzichte van de dekvloer is:

- Lichtschakelaars: + 105 cm\*;
- Wandcontactdozen: + 30 cm overige in de woonkamer en de slaapkamers;  
+ 120 cm t.p.v. opstelplaats wasmachine / wasdroger\*\*;  
+ diverse hoogten in keukens conform apart schema\*\*\*;
- Drie standenschakelaar + 105 cm;
- UTP / loze leidingen + 30 cm;
- Thermostaat: + 150 cm hoogte;

\* Schakelaars bij trapleuningen en inbouwreservoirs worden op mogelijk afwijkende hoogte aangebracht.

\*\* Wandcontactdozen t.b.v. wasmachine / wasdroger op knieschotten komen mogelijk lager als de eerdergenoemde 120 cm.

\*\*\* Schakelaars op de wand waartegen de keuken is geplaatst worden boven elkaar geplaatst indien dit nodig blijkt.

Er zijn elektrische aansluitpunten voorzien voor de wasmachine en wasdroger. Beide op een afzonderlijke aparte groep aangesloten en afgemonteerd met een enkelvoudige wandcontactdoos (opbouw). In de meterkast van de woning wordt een dubbele (onbenutte) wandcontactdoos (opbouw) aangebracht.

Nabij de voor- en achterdeur van de woning wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting gemaakt (bij de voordeur inclusief armatuur, bij de achterdeur exclusief armatuur). Beide buitenlichtpunten zijn vanuit de woning te bedienen met een enkelpolige schakelaar.

Niet bedrade (loze) leidingen in de woning, en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een witte afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning. In de loze aansluitingen is een controledraad opgenomen. Deze controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

De woningen zijn voorzien van rookmelders die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet conform geldende normen. Deze rookmelders bevatten tevens een ingebouwde nood accu. De plaats van deze rookmelders is aangegeven op de verkooptekening.

### **Zwakstroominstallatie**

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een signaalgever in de hal / entree;
- Een transformator in de meterkast/groepenkast.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

In de woonkamer is een bedrade UTP (Cat. 5) aansluiting voorzien. Verder is in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer een loze leiding opgenomen, zie hiervoor ook de verkooptekening. In de loze aansluitingen is een controledraad opgenomen. Deze controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

De individuele (aansluit)kosten van telefonie, CAI en internet voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

### **PV Panelen**

De woning is voorzien van “op dak” zonnepanelen, aangebracht op de dakpannen. Het definitieve aantal en type PV-panelen is afhankelijk van de BENG berekening in combinatie met de situering van het dakvlak. Momenteel zijn de BENG berekeningen nog niet definitief waardoor het aantal en type PV-panelen welke op de verkooptekening zijn weergegeven nog de “voorlopige” aantallen zijn. Zodra het aantal en type PV-panelen per kavelnummer definitief is zullen wij dit kenbaar maken via Volg Je Woning.

Een PV-paneel zet zonne-energie om in elektriciteit. De zonne-energie die zo wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie, en heeft een lagere CO<sub>2</sub> uitstoot en een lagere energierekening als duurzaam doel. Het eventueel meer opgewekte vermogen wordt terug geleverd aan het openbare netwerk. Let op: het werkelijk vermogen is van vele factoren afhankelijk zoals de exacte oriëntatie, eventuele belemmeringen door schaduw, aantal zonuren per jaar en de intensiteit daarvan. Op de zolderverdieping wordt een zogenaamde omvormer geplaatst. Deze omvormer zorgt ervoor dat de gelijkstroom van de zonnepanelen wordt omgezet in wisselstroom. Alle huishoudelijke elektrische apparaten werken op wisselstroom. Zonnepanelen produceren echter gelijkstroom.



## Bijlage 1: Kleuren- en materialenstaat

Element	Materiaal	Kleur
<b>Basis woning;</b>		
<u>Gevel:</u>		
Gevelmetselwerk	Baksteen, wf, wildverband	Volgens verkooptekening
Voeg	Uitkrabben en naborstelen (7 – 10mm verdiept)	Grijs
Lateien	Staal (in kleur)	Grijs
Houten gevelbekleding	Nader te bepalen	Volgens verkooptekening
<u>Gevelopeningen: entree</u>		
Kozijn	Hout	Grijs
Entreedeur	Hout	Grijs
Overige buitendeuren (voor zover niet voorzien van houten gevelbekleding)	Hout	Grijs
Dorpel	Kunststeen	Antraciet
<u>Gevelopeningen: ramen</u>		
Kozijn	Hout	Grijs
Draaiende delen	Hout	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
<u>Dakvlak:</u>		
Dakpannen	Keramische pan	Antraciet / donkergrijs / zwart
Boeidelen en overstekken	Multiplex	Wit
HWA	Zink	Naturel zink
<b>Bijgebouwen:</b>		
<u>Prefab houten berging:</u>		
Gevel	Houten geïmpregneerde rabatdelen	Naturel
Dakrand	Aluminium daktrim	Naturel
Kozijn	Hout	Wit
Buitendeur	Hout	Wit
HWA	PVC	-

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht / compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

## Bijlage 2: Afwerkstaat (kavelnummers 19 t/m 25)

<b>Hal / Entree (verkeersruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Overige voorzieningen:	• 1 deur(huis)bel installatie, drukknop buiten naast de voordeur, beltrafo en deurschel;
	• Vloerverwarming;
<b>Toilet (toiletruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Vloertegels volgens monster;
• Wandafwerking:	• Wandtegels volgens monster tot 1,2 meter;
	• Structuurspuitwerk boven de wandtegels;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Sanitair:	• Conform separate sanitair documentatie;
• Overige voorzieningen:	• Ventilatiepunt WTW installatie;
	• Vloerverwarming;
<b>Woonkamer (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Overige voorzieningen:	• Kamerthermostaat;
	• Loze leiding;
	• Bedrade leiding t.b.v. UTP;
	• Ventilatiepunt(en) WTW installatie;
	• Vloerverwarming;
<b>Keuken (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening en keukenschema;
• Overige voorzieningen:	• Keukenopstelling conform separate keukengegevens;
	• Dubbele wandcontactdozen boven het werkblad t.b.v. algemeen gebruik (zoals aangegeven op de keukengegevens);
	• Ventilatiepunt(en) WTW installatie;
	• Vloerverwarming;

<b>Trapkast (onbenoemde ruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Verdiepingstrap in het zicht (onderzijde trap niet verder afgewerkt, nietgaten in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Overige voorzieningen:	• Vloerverwarmingsverdeler;
<b>Overloop (verkeersruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Overige voorzieningen:	• Vloerverwarming;
<b>Hoofdslaapkamer (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Overige voorzieningen:	• Loze leiding; • Thermostaat; • Ventilatiepunt(en) WTW installatie; • Vloerverwarming; • Vloerverwarmingsverdeler (of deze zit op één van de overige slaapkamers)
<b>Overige slaapkamers (verblijfsruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Overige voorzieningen:	• Thermostaat; • Ventilatiepunt(en) WTW installatie; • Vloerverwarming; • Vloerverwarmingsverdeler (of deze zit op de hoofdslaapkamer)

<b>Badkamer (badruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Vloertegels volgens monster;
• Wandafwerking:	• Wandtegels volgens monster tot plafond;
• Plafondafwerking:	• Structuurspuitwerk (v-naden in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Sanitair:	• Conform separate sanitair documentatie;
• Overige voorzieningen:	• Driestandenschakelaar t.b.v. WTW installatie; • Ventilatiepunt WTW installatie; • Elektrische handdoekradiator; • Vloerverwarming;
<b>Zolder (onbenoemde ruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar;
• Plafondafwerking:	• Dakplaat - watervast verlijmde houtspaanplaat (wit gegrond, nietgaten in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening;
• Overige voorzieningen:	• Thermostaat; • Vloerverwarming;
<b>Technische ruimte (onbenoemde ruimte)</b>	
• Vloerafwerking:	• Anhydriet dekvloer;
• Wandafwerking:	• Behangklaar (daar waar mogelijk i.v.m. opstelplaats diverse installatietechnische toestellen);
• Plafondafwerking:	• Dakplaat - watervast verlijmde houtspaanplaat (wit gegrond, nietgaten in het zicht);
• Elektrische installatie:	• Conform verkooptekening; • Enkele WCD (op aparte groep) t.b.v. wasmachine (opbouw); • Enkele WCD (op aparte groep) t.b.v. wasdroger (opbouw);
• Overige voorzieningen:	• Warmtepomp (incl. expansievat); • WTW unit; • Ventilatiepunt WTW installatie; • Vloerververwarmingsverdeler; • Omvormer PV installatie; • Aansluitpunt riolering t.b.v. wasmachine en wasdroger (opbouw); • Koudwaterleiding t.b.v. wasmachine (opbouw);