



4 grondgebonden woningen –  
29.B01 t/m 29/B04  
Plan Lamsweerde

Wehl

## Algemene Projectgegevens

Het project bestaat 4 grondgebonden woningen inclusief bergingen en terreininrichting aan de Keppelseweg te Wehl.

Het project bestaat uit twee woningtypen. Deze technische omschrijving heeft betrekking op:

- Hoekwoning: kavel 29 B01 en 29 B04
- Tussenwoning: kavel 29 B02 en 29 B03

Projectontwikkelaar: Klomps Bouwbedrijf  
Postbus 58  
7090 AB Dinxperlo  
[www.klomps.nl](http://www.klomps.nl)

Architect: Architectengroep Gelderland  
Hummeloseweg 16  
7021 AE Zelhem  
[www.architectengroepgelderland.nl](http://www.architectengroepgelderland.nl)

Constructeur: Wiggers bouwconstructie  
Oranjestraat 11  
7051 AG Varsseveld  
[www.wiggers-ingenieurs.com](http://www.wiggers-ingenieurs.com)

Aannemer: Klomps Bouwbedrijf  
Postbus 58  
7090 AB Dinxperlo  
Tel. 0315 65700  
[www.klomps.nl](http://www.klomps.nl)

Woningborg: Tielweg 24  
2803 PK Gouda  
Tel. 0182 580 004  
[www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl)  
Registratienummer 01010

## Inhoudsopgave

### STABU code

00	AANKOOP
00.01	PROJECTINFORMATIE
01	ADMINISTRATIEVE- EN ALGEMENE VOORWAARDEN
12	GRONDWERKEN
14	BUITENRIOLERINGEN
15	TERREINVERHARDING
16	GROENVOORZIENING
17	TERREININRICHTING
20	FUNDERINGSPALEN
21	BETONWERK
22	METSELWERKEN
23	PREFAB BETONELEMENTEN
24	RUWBOUWTIMMERWERK
25	STAALCONSTRUCTIES
30	KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN
31	GEVELBEKLEDING
32	TRAPPEN HEKWERKEN EN BALLUSTRADES
33	DAKBEDEKKINGEN
34	BEGLAZINGEN
35	NATUUR- EN KUNSTSTEEN
38	GEVELSCHERMEN
40	STUCWERKEN
41	TEGELWERKEN
42	DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN
43	METAALWERKEN- EN KUNSTSTOFWERKEN
44	SYSTEEMWANDEN - EN PLAFONDS
45	AFBOUWTIMMERWERKEN
46	SCHILDERWERKEN
47	BINNENINRICHTING
50	WATER EN LOODGIETERSWERKEN
60	VERWARMINGSINSTALLATIES
61	VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELING
70	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES
90	ALGEMEEN

BIJLAGE 1: Afwerkstaat exterieur

BIJLAGE 2: Afwerkstaat interieur

BIJLAGE 3: N.v.t.

BIJLAGE 4: N.v.t.

BIJLAGE 5: Uitrustingsstaat / schakelmateriaal elektra

BIJLAGE 6: Inhoud consumenten dossier

BIJLAGE 7: Gebruik, onderhoud en garanties

## 00.00 AANKOOPPROCEDURE

### **Verkoop documentatie en contractstukken**

Bij de aankoop van uw woning krijgt u te maken met diverse documenten welke allemaal een andere “waarde” vertegenwoordigen;

- *Artist impression:* deze in de documentatie opgenomen perspectief beelden geven een artist-impressie weer van het exterieur, de bebouwing en de omgeving. De reële situatie en kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken met de werkelijkheid. Aan deze impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- *Verkoopdocumentatie:* de verkoopdocumentatie is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De verkoopdocumentatie dient echter slechts om een indruk te geven aan u als kandidaat koper van de uiteindelijke woningen.
- *Contractstukken:* waaronder de verkoopcontracttekeningen en de Technische Omschrijving. Deze zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De contractstukken behoren bij de overeenkomst voor het bouwen van uw woning, volgens deze gegevens wordt uw woning gebouwd.

Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

### **Optielijst opdrachtformulier ruwbouw**

Voordat U de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers keuzes. De woning die u wilt kopen, 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 standaardwoning 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 zijn er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo zijn er een aantal standaard opties uitgewerkt. De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de ruwbouwoptielijst opgenomen.

Bekijk de ruwbouwoptielijsten op het opdrachtformulier zorgvuldig en maak uw keuze. De ruwbouwopties dient u door te geven aan de makelaar voor het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. De afbouwopties via de afbouw optielijst geeft u door na uw gesprek met uw klantbegeleider. Let op! Zelfs als u geen enkele optie op de optielijsten kiest, laat dit dan weten aan uw klantbegeleider. Uw woning wordt anders geheel standaard uitgevoerd conform verkooptekening en technische omschrijving.

### **Afbouw optielijst**

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend en de financiering helemaal rond is, wordt u door de klantbegeleider uitgenodigd voor een individueel gesprek. De klantbegeleider informeert u tijdens het individuele gesprek en gedurende de bouw over de procedure en deadlines voor het doorgeven van uw afbouwopties. Meestal zijn er verschillende deadlines voor de diverse categorieën woonwensen, denk daarbij o.a. aan:

- Stopcontacten;
- Binnendeuren, hang- en sluitwerk.

De afbouw voor tegelwerk, sanitair en keuken dient de koper zelf na oplevering te doen.

Ook ontvangt u van de klantbegeleider toegang tot een digitaal woningdossier, waarin u deze informatie nog een keer kunt doorlezen. In dit woningdossier treft u alle informatie met betrekking tot uw woning aan inclusief de afbouwoptielijst, waarmee u uw woning volgens uw eigen wens en smaak qua interieur kunt laten afbouwen. Bekijk deze zorgvuldig en maak uw keuze.

### **Specifieke woonwens**

Heeft u een specifieke woonwens die wij voor u kunnen realiseren, maar die niet in de optielijsten staat? Vraag dan een vrijblijvende offerte aan. U kunt uw wens tijdens een persoonlijk gesprek met de klantbegeleider bespreken. Vervolgens bekijken wij of uw wens technisch haalbaar is en in het bouwproces kan worden ingepast. Zo ja, dan bieden wij u een passende offerte aan.

Let op! Voor individuele wensen geldt hetzelfde als voor de optielijsten: reageer op tijd. Uw aanvraag voor individuele wensen moet uiterlijk 5 werkdagen vóór het verstrijken van de deadline voor individuele wensen bij uw klantbegeleider zijn ingediend.

Uw aanvraag voor een individuele wens (wijziging) kan worden afgewezen, indien naar ons oordeel:

- de wijziging(en) in strijd is (zijn) met vergunningen, ontheffingen en overige beschikkingen, die voor de opzet en de uitvoering van het werk volgens het bestek vereist zijn;
- de wijziging(en) strijdig is (zijn) met de normen waaraan het te maken werk moet voldoen, zoals onder andere het bouwbesluit, de garantienormen van woningborg en de BENG eisen;
- de wijziging(en) leidt (leiden) tot een wijziging van de hoofdopzet van technische installaties in het werk (kleine wijzigingen en/of geringe aanpassingen moeten, met inachtnaam van het hiervoor gestelde, mogelijk zijn);
- de wijziging strijdig is met de hoofdopzet van het plan en/ of de architectuur wordt aangetast;
- het stadium van de bouw zo ver gevorderd is, dat de gevraagde wijziging ongewenst wordt geacht c.q. de wijziging zou kunnen leiden tot vertraging van het bouwproces.

Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Als uw aanvraag wordt afgewezen laten wij u dit zo snel mogelijk weten. Als er geen belemmerende voorwaarden zijn ontvangt u zo snel mogelijk na uw aanvraag van ons een offerte voor uw individuele wens(en). De offerte bevat een prijsopgave, een duidelijke technische omschrijving van de gewenste wijziging(en) en zonodig een bijbehorende bouwtekening. Als er aanleiding voor is laten we u ook weten met hoeveel werkdagen de opleveringstermijn van uw woning wordt verlengd.

### **Afbouwopties**

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle woonwensen (afbouwopties) met de aannemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze

wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken. Als u van ons de opdrachtbevestiging ontvangt met uw woonwensen (afbouwopties), verzoeken wij u om deze opdrachtbevestiging te ondertekenen en terug te sturen naar uw klantbegeleider, zodat de opties door ons aan u kunnen worden gefactureerd.

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

In de ruwbouwoptielijst worden keuzes aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze "Uitbouw achterzijde" zal het binnen spouwblad van de uitbouw in het vlak van de standaard binnenmuur doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw kiest, dan zal de zijkant van de uitbouw de erfgrans van de woning zonder uitbouw met ca 25 cm overschrijden. De zijkant van uitbouw staat dan voor een klein deel op het naastgelegen perceel. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk "erfdienstbaarheden" vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

#### **Maatvoering en positie installaties**

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen vanaf tekening gemeten maten afwijken van uw eigen meetwerk in de woning. Alle, op de tekeningen, aangegeven maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten, in mm, tenzij anders aangegeven. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met eventuele maat afwijkingen of dikte van wandafwerking zoals tegels e.d. Derhalve kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend.

De positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de zonnepanelen, inblaas-/afzuigventielen, vloerverwarmingsverdelers, convectoren, stopcontacten en lichtpunten zijn bij benadering aangegeven. Er wordt gestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkoopcontracttekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn afwijkingen mogelijk.

#### **Producten, materialen en kleurnuances**

Bij de in deze Technische Omschrijving en op tekening omschreven producten wordt uitgegaan van een standaardproduct, waarbij geringe afwijkingen in kleur en uitvoering kunnen optreden. Ook is het mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. Wij als aannemer zijn dan gerechtigd deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Daar waar in de Technische omschrijving en op tekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben. Wij maken u er op attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (kunststof, keramiek, plaatstaal etc.) met dezelfde eindkleur. Ook moet u er rekening mee houden dat de kleuren van door ons getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting. In een andere omgeving of met ander licht (bijvoorbeeld buiten) kunnen deze er duidelijk anders uit zien.

### **Eventuele tegenstrijdigheden**

Ondanks dat alle stukken met zorg zijn samengesteld kunnen er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de stukken onderling. Onderstaand geven wij aan welke stukken prevaleren indien er tegenstrijdigheden voorkomen;

- Bij tegenstrijdigheden tussen de gevelbeelden en plattegronden in de algemene verkoopbrochure, geldt dat de technische omschrijving met bijbehorende losse verkoopcontracttekening prevaleren boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkoopcontracttekeningen is hetgeen omschreven in de Technische Omschrijving leidend.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de standaard optielijst (ook wel woonwensen genoemd) en de Technische Omschrijving is hetgeen omschreven in de Technische Omschrijving leidend, tenzij anders is overeengekomen.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de opdrachtbevestiging van de gekozen woonwensen (opties) en de bijbehorende optietekeningen is de opdrachtbevestiging leidend.

## **00.01 PROJECTINFORMATIE**

### **Informatie tijdens de bouw**

Gedurende het project wordt u op de hoogte gehouden van de vorderingen. Dit doen wij door middel van het sturen van nieuwsberichten via email. Hierin leest u onder andere de voortgang van het werk, bijzonderheden tijdens de bouw, de prognose van de oplevering, andere informatie over de woningen en ontvangt u uitnodigingen over de kijkdagen.

### **Bezoek aan de bouwplaats**

Uiteraard hoort bij het kopen van een nieuwbouwwoning ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag. Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf 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 laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein te betreden.

### **Kijk- en meetdagen**

We begrijpen dat u als koper uitkijkt naar het moment dat u voor het eerst uw nieuwe woning kan betreden. Daarom organiseren we een kijkdag en u wordt daarvoor uitgenodigd. Tijdens de kijkdag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouwlocatie een risicovolle aangelegenheid.

Voor deze kijkdag (ook wel genoemd kijk- en meetdag) is het van belang dat minimaal de binnenwanden en de afwerkvloer in de woning zijn gerealiseerd, zodat u een goede indruk krijgt van de ruimtes in uw woning. Tijdens deze dag kunt u ook bijvoorbeeld leveranciers meenemen om e.e.a. op te meten. Bijvoorbeeld de kozijnen, installatiepunten in de keuken of badkamer of na oplevering aan te brengen stoffering.

Ons streven is om u ongeveer 2 weken van tevoren uit te nodigen voor deze kijkdag. Buiten deze kijkdag om is het verboden de bouwplaats te betreden, dit uiteraard voor uw eigen veiligheid.

### **Prognose oplevering**

“Wanneer is de oplevering?” is de vraag die we het allermeeeste krijgen tijdens het bouwtraject en dat is natuurlijk logisch omdat hier veel dingen vanaf hangen voor u. Tegelijkertijd is dit een vraag die heel moeilijk te beantwoorden is. Het bouwen van een woning is een complex proces waar heel veel partijen met elkaar samen moeten werken en waarin we deels afhankelijk zijn van het weer. Een product dat later wordt geleverd, een timmerman die ziek wordt, vertraging bij de nutsbedrijven, een week vorst... allemaal zaken die regelmatig voor komen en die effect hebben op de planning van de bouwwerkzaamheden. Tot op de allerlaatste dag zijn er nog werkzaamheden te verrichten in uw woning en hebben we te maken met leveringen en onderaannemers. Een uitvoerder is dagelijks bezig om alles in goede banen te leiden en alle partijen zo te coördineren dat alles zo goed mogelijk verloopt, daarbij denkend aan veiligheid, snelheid en kwaliteit! Door al deze factoren is het noemen van een specifieke datum heel moeilijk. In het begin van een bouwtraject zullen we vaak een prognose afgeven in de vorm van een kwartaal en jaar van oplevering. Hoe verder we in het bouwtraject komen, hoe specifieker we kunnen zijn. Er kan dan bijvoorbeeld een specifieke maand worden genoemd, maar het blijft een prognose!

Circa vier weken voorafgaand aan de oplevering heeft u de mogelijkheid om een zgn. voorschouw van de woning onder begeleiding van Klomps te doen. Tijdens de voorschouw kunt u de woning bezichtigen en eventuele tekortkomingen noteren, constateren en aan ons kenbaar maken. Wij zullen u hiervoor uitnodigen.

Circa vier weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Uw woning wordt dan geïnspecteerd door u en/of uw eventuele vertegenwoordiger. Tijdens deze oplevering zult u eveneens begeleid worden door een vertegenwoordiger van Klomps Bouwbedrijf. De aannemer zal bij deze oplevering een proces verbaal van oplevering opstellen die door beide partijen wordt ondertekend.

### **Schoonmaken**

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. 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.

### **Verzekering**

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf deze dag dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

### **Mandelig terrein**

Voor het totale woningbouwplan Lamsweerde wordt elk complex afzonderlijk ondergebracht in één VvE. Dit geldt niet voor de vier grondgebonden woningen. Bij aankoop van uw woning in dit nieuwbouwproject wordt u zelf eigenaar van de koopwoning, inclusief het bijbehorende terras en berging conform verkooptekening.

Het is belangrijk te begrijpen dat de rest van de terreininrichting, bestaande uit de tuinen, de wandelpaden, de wadi's, de semi-openbare verlichting en de ondergrondse infrastructuur, binnen het gehele woningbouwplan Lamsweerde gezamenlijk eigendom wordt (mandeligheid) van de eigenaren van de appartementsrechten in de appartementengebouwen en de eigenaren van de grondgebonden woningen. Het terrein is dus eigendom van meerdere eigenaren. De wijze verdeling in eigendom is nog niet bepaald, maar zal waarschijnlijk zodanig plaatsvinden waardoor een eigenaar van een appartementsrecht evenveel mandelige eigendom heeft als een eigenaar van een grondgebonden woning. Voor de koper van de grondgebonden woningen betekent deze mandeligheid van het terrein:

- De koper heeft recht op toegang en gebruik van het mandelige terrein, bijvoorbeeld voor toegang tot hun perceel.
- De koper is medeverantwoordelijk voor het onderhoud en de kosten van het mandelige terrein, zelfs als zij daar niet direct gebruik van maken.
- Beslissingen over het mandelige terrein moeten meestal in overleg met andere eigenaren worden genomen aangezien er in feite sprake is van gezamenlijke eigendom.
- De koper kan beperkt worden in wat zij met het mandelige terrein kunnen doen. Bijvoorbeeld, zij kunnen niet zomaar bouwplannen uitvoeren zonder goedkeuring van de andere eigenaren.
- De voorwaarden van de mandeligheid met de daarop van toepassing zijnde beheersregeling worden vastgelegd in een akte. De tekst van de mandelige eigendom met de beheersregeling zal z.s.m. aan de koper overhandigd worden.
- De mandelige eigendom wordt vastgelegd in de eerste akte waarbij een woning of appartementsrecht wordt overgedragen aan een koper.

## **01.00 ADMINISTRATIEVE- EN ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **Inleiding**

De bouw wordt gerealiseerd door Klomps Bouwbedrijf ingeschreven onder KvK-nummer 09038685. Voor uw woning wordt door Klomps Bouwbedrijf een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de Klomps Bouwbedrijf.

### **Voorrang Woningborg bepalingen**

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **Oplevering en ingebruikname**

De oplevering is het moment waarop de woning door de aannemer wordt overgedragen aan de verkrijger. Dit is het moment waarop de verkrijger de sleutel overhandigd krijgt en de juridische verantwoordelijkheid over gaat op de verkrijger. Dit is ook het moment waarop de woningborg termijnregeling en de 5% regeling op van toepassing is en u de woning zelf moet verzekeren.

### **Garantie bepalingen**

Op dit werk is van toepassing de Woningborg NV garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024 bijlage A van toepassing. Bijlage A vormt een onderdeel van deze Technische omschrijving.

Een aantal onderdelen en aspecten wordt in Bijlage A specifiek van de garantie uitgesloten, zoals: krimpscheuren, voorzieningen buiten het appartement c.q. het gebouw (denk aan bestrating, erfafscheidingen, beplanting, tuinophogingen, infiltratievoorzieningen e.d.), gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden dan wel die van derden, onvoldoende of onjuist onderhoud en esthetische kwesties.

### **Verplichtingen van opdrachtgever / consument**

Bij het verstrekken van garanties behoort aantoonbaar onderhoud. Aantoonbaar onderhoud wil zeggen dat op gezette tijden onderhoud is gepleegd door een erkend bedrijf met verslaglegging waarin is aangegeven wanneer onderhoud is gepleegd, welke zaken zijn geconstateerd en wat er is uitgevoerd en/of is vervangen.

Eventuele eigen werkzaamheden en aanpassingen door derden kunnen van invloed zijn op de garanties. *Zie hiervoor bijlage 5*. Het volledige document gebruik, onderhoud en garantie. Wij adviseren u deze bijlage voor ingebruikname van de woning aandachtig door te nemen.

### **Indeling van de woning en ruimtobenaming conform bouwbesluit**

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

### **Indeling van de woning in verblijfsgebieden**

Een combinatie van aan elkaar gesloten verblijfsruimten, welke niet gescheiden worden door een dragende wand, worden benoemd als een verblijfsgebied. Meer informatie over het de

omgevingswet, vergunningen en het bouwbesluit kunt u gaan naar [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) of terecht bij uw gemeente.

De woningen worden ingedeeld in de volgende verblijfsgebieden:

- Woonkamer / keuken
- Slaapkamer(s)

### Ruimte benamingen

<u>Begane grond</u>	<u>Benaming conform bouwbesluit</u>
▪ Hal	verkeersruimte
▪ Meterkast	meterruimte
▪ Toilet	toiletruimte
▪ Woonkamer	verblijfsruimte
▪ Keuken	verblijfsruimte
▪ Techniek/berging	bergruimte

### 1<sup>e</sup> verdieping

▪ Slaapkamer (s)	verblijfsruimte
▪ Badkamer	badruimte
▪ Overloop	verkeersruimte
▪ Berging	bergruimte

### Buiten berging

▪ (Buiten)berging	bergruimte
-------------------	------------

### *Toelichting*

Daar waar op tekening staat aangegeven dat een ruimte een onbenoemde ruimte betreft, voldoet deze niet aan de regelgeving die gelden voor verblijfsruimte. Bij verblijfsruimten kan het zijn dat een gedeelte van de ruimte geen onderdeel uitmaakt van de verblijfsruimte t.b.v. de daglichtberekening (krijtstreepmethode), dit zal op tekening zijn aangegeven middels een gearceerd vlak.

### **BENG Label (bijna energie neutraal gebouw)**

Conform het bouwbesluit dient voor iedere nieuwbouw woning een energieprestatieberekening op basis van en NTA 8800 te worden gemaakt. In de volksmond wordt dit de BENG berekening (Bijna Energie Neutraal Gebouw) genoemd. Deze berekening resulteert in een energielabel waaraan de woning moet voldoen. Om deze eis te behalen is per woningtype en oriëntatie een voorzieningen pakket samengesteld van o.a. isolatie, beglazing, verwarmings-, ventilatie-, en energieopwekking installatie. Dit pakket kan per woning (type) verschillen door de diverse factoren die van invloed zijn op de berekening, waaronder de ook eventueel gekozen opties, de ligging en de oriëntatie van de woning.

De in de ontwerpberekening opgenomen isolatiewaarden zijn:

▪ Begane grondvloer	Rc 3,7 m <sup>2</sup> K/W
▪ Gevels	Rc 4,7 m <sup>2</sup> K/W
▪ Dakconstructie	Rc 6,3 m <sup>2</sup> K/W

Tussen het ontwerp en het definitieve berekening kunnen kleine verschillen ontstaan door bv nieuwe technieken, uitlopende installatie modellen, verkrijgbaarheid van materialen of installaties, meer en minderwerk, of noodzakelijke alternatieve uitvoeringswijze.

Daar waar in deze technische omschrijving wordt verwezen naar “de BENG eisen” worden de eisen bedoeld die behoren bij het definitieve energie label van de betreffende woning.

Uw woning wordt geleverd met een energielabel A+++ of beter (Gebouw-gebonden bijna energieneutraal)

### **Peil van de woning**

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van dekvloer op de begane grondvloer ter plaatse van de voordeur. De juiste hoogte wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

## **12.00 GRONDWERKEN**

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor keerwanden voorzijde, straatwerk, trappen, funderingen, vloeren en leidingen van het gebouw, de onder 15 benoemde terreinverhardingen, de onder 16 benoemde beplanting / erfafscheidingen en de onder 17 genoemde terreininrichting.

Als bodemafluiting in de toegankelijke kruipruimtes onder de begane grondvloer, wordt schoon zand toegepast. De percelen worden afgewerkt met de grond zoals deze bij het ontgraven is vrij gekomen. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, wandelpaden, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

## **14.00 BUITENRIOLERING**

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC met KOMO-keur. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Bij de overgang van binnen op buitenriool wordt geen polderkoppeling gemonteerd

Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal PVC / PP en zijn voorzien van de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het rioleringssysteem wordt belucht middels een ontspanningsleiding en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de woning, de berging en de bestrating wordt conform de gestelde eisen van de gemeente afgevoerd via wadi's op het binnenterrein en infiltratiesystemen. In de hemelwater afvoeren van de woningen worden bladscheiders geplaatst. Deze dienen tevens als noodoverloop voorziening.

Het riolering verloop, ontstoppingsmogelijkheden en diameters worden weergegeven in de revisie bescheiden.

### 15.00 TERREINVERHARDING

De nieuw aan te brengen bestrating voor paden, wegen, trappen, helling wandelbanen en parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd conform verkooptekening. De kopers hebben de verplichting al de bestrating na oplevering te handhaven en te onderhouden, en zal dus behoren bij de aankoop van de woning c.q. overeenkomst/akte mandelig terrein.

### 16.00 GROENVOORZIENING

Het binnenterrein rondom de appartementen wordt ingericht met diverse wadi's, beplantingen, bomen, zitplaatsen en speelplekken. E.e.a. zoals indicatief staat weergegeven op de verkooptekening. De kopers hebben de verplichting al deze groenvoorzieningen na oplevering te handhaven en te onderhouden, en zal dus behoren bij de aankoop van de woning c.q. overeenkomst/akte mandelig terrein.

### 17.0 TERREININRICHTING

#### Algemeen Terreininrichting

De gehele inrichting van het gebied is uitsluitend bedoeld ter illustratie en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Deze is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. De situatietekening is op het moment van verkoop nog niet volledig definitief, aangezien deze nog niet tot in de laatste details is uitgewerkt. Het woonrijp maken van het gebied zal in overleg met de gemeente en de ontwikkelaar verder worden uitgewerkt en zal, met goedkeuring van de gemeente, ook worden uitgevoerd. Het betreffende gebied zal uiteindelijk toebehoren aan de aankoop van de woning c.q. overeenkomst/akte mandelig terrein.

#### Lichtmasten:

Op diverse plekken conform verkooptekening worden lichtmasten in het plangebied opgenomen. Deze zijn aangesloten op de algemene meterkast van de diverse gebouwen in het plan.

#### Buitenberging:

aan de rechtergevel van de hoekwoning worden viertal ongeïsoleerde en gemetselde buitenberging van ca. 1,9 x 2,7 m (e.e.a. conform tekening) voorzien van een gestorte betonnen vloer. Het dak is opgebouwd uit een vuren balklaag voorzien van een vochtbestendige spaanplaat dakbeschot. Het platte dak wordt voorzien van éénlaags bitumen dakbedekking aan de randen afgewerkt met een stalen daktrim of kap. De gevels zijn opgebouwd uit halfsteens gevelmetselwerk welke aan beide wordt uitgevoerd met een prefab voegmortel in kleur en uitvoering conform materiaal- en kleurschema en hierop aanvullend ter goedkeuring van de architect / ontwikkelaar. De berging wordt geleverd met een hardhouten deurkozijn en hardhouten deur met een borstweringshoogte van ca 665 mm hoog, gelaagd matglas, inbraakwerend hang- en sluitwerk met een gelijk sluitende profielcilinder. Deurkozijn en deur worden fabrieksmatig voorzien van een aflaklaag (concept III). In de berging wordt een lichtpunt, schakelaar en enkele wandcontactdoos conform tekening in opbouw uitvoering aangebracht. Tegen de buitenzijde van de berging wordt een PVC hemelwaterafvoer aangebracht. De hemelwaterafvoer loost rechtstreeks op het maaiveld.

*De gevel van een buitenbergingen is regenwerend. Omdat er voor het grootste deel van het jaar in de berging een vochtig binnen klimaat heerst dient deze ruimte goed geventileerd te worden. Derhalve is een dergelijke ruimte in principe niet geschikt voor de opslag van vocht-/corrosiegevoelige spullen. De vochtwering van de buitenberging voldoet aan de NEN 2778.*

Erfgrens:

De erfsgrenzen worden aangegeven door middel van de onder par 16 aangegeven erfscheiding en zo nodig aanvullend met perkoenpalen.

Erfafscheidingen

Op de erfafscheidingen tussen de woningen onderling wordt middens een houten schutting uitgevoerd.

Houten buiten terras

Aan de achtergevel wordt een zwevend en verhoogd hardhouten terras gemaakt conform tekening voorzien van een hardhouten hekwerk rondom en hardhouten trap richting gemeenschappelijke tuin.

## **21.00 BETONWERKEN**

De gehele betonconstructie inclusief de benodigde afmetingen uit te voeren conform tekening en berekening van de constructeur. In de betonconstructies wordt de door de constructeur voorgeschreven betonsamenstelling en wapening toegepast.

Funderingsconstructie:

De funderingen van de woningen en bergingen worden, in overleg met de constructeur, uitgevoerd als in het werk gestorte fundatiebalken op mortelschoefpalen. Het benodigde aantal en afmeting van de palen en balken alsmede de benodigde wapening en betonkwaliteit wordt aangegeven middels tekening en berekening van de constructeur.

Geïsoleerde prefabbetonvloer conform omschrijving §23 begane grond.

## **22.00 METSELWERKEN**

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen / uitvoering toegepast:

Metselwerken funderingen:

Het funderingsmetselwerk / metselwerk onder maaiveld wordt tot +/- 15 cm onder peil uitgevoerd als vuilmetselwerk. met betonblokken in klinkerkwaliteit of kalkzandsteenblokken / elementen.

Gevelmetselwerk buitengevels:

Het gevelmetselwerk van de woning en de berging wordt conform tekening en onderstaande specificatie uitgevoerd met een gebakken waalformaat gevelsteen in halfsteens verband. Type en kleur uitgevoerd conform afwerkstaat Exterieur:

- Het schoonmetselwerk wordt minimaal 2 lagen onder nieuwe maaiveldhoogte aangezet; hierbij wordt rekening gehouden met het verloop van het maaiveld en de eventueel nog aan te brengen bestrating;
- Conform de verkooptekening zullen de aangegeven rollagen, kaders, ed worden uitgevoerd;
- Net boven maaiveld niveau worden in het gevelmetselwerk kunststof vloerventilatiekokers aangebracht in de kleur zwart t.b.v. ventilatie kruipruimte;
- Onder de kozijnen tot op peil wordt een betonnen kantplank geplaatst;
- Onder de kozijnen met een borstwering worden betonnen raamdorpels aangebracht;
- Ter voorkoming van scheurvorming in de gevels worden dilataties in het metselwerk aangebracht. De plaats en aantal dilataties in gevels volgens opgave leverancier gevelstenen. Deze dilatatievoegen worden uitgevoerd als een ca 5 mm brede open voeg zonder afdichting;
- Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd met een prefab voegmortel in kleur en uitvoering conform materiaal- en kleurschema en hierop aanvullend ter goedkeuring van de architect / ontwikkelaar;
- Aan de onder- en bovenzijde van een gevelvlak alsook onder en boven kozijnen worden open stootvoegen voorzien van kunststof stootvoegroosters toegepast, h.o.h. afstand max. 100 cm. Aan de onderzijde van het gevelmetselwerk op de fundering, worden open stootvoegen aangebracht voor de afvoer van eventueel zak water.

*NB in het gevelmetselwerk is het mogelijk dat ten gevolge van de aard van de steen, het voegwerk en/of weersinvloeden witte uitslag of tintverschillen in het voegwerk ontstaan. Deze zijn inherent aan metselwerk.*

*Uitvoering metselwerk conform uitvoeringsrichtlijnen baksteen metselwerk volgens vereniging Koninklijke Nederlandse Bouwkeramiek (KNB).*

#### Spouwmuurisolatie

De spouwmuren van de woning wordt voorzien van een thermische spouwisolatie conform BENG eisen van het energie label.

#### Constructieve binnenwanden:

De binnen spouwbladen, woning scheidende wanden, stabiliteit wanden en overige constructieve wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Dikte en kwaliteit van de wanden conform opgave constructeur. De woning scheidende wand wordt uitgevoerd als een z.g. anker loze wand. In de kalkzandsteenwanden worden volgens opgave leverancier de nodige dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet nader afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilataties ook na door de koper aan te brengen afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat. Afwerking binnen wanden conform §40.

#### Lichte scheidingswanden:

De niet dragende lichte scheidingswanden zullen uitgevoerd worden als 10 cm dikke cellenbeton elementen. De kwaliteit conform de geldende geluidseisen voor de desbetreffende ruimte(n). Daar waar volgens leverancier vereist worden kunststof aansluitprofielen tegen wanden / plafonds aangebracht. Afwerking binnen wanden conform §40.

#### Lichte scheidingswanden bergingen

De niet dragende lichte scheidingswanden tussen de bergingen onderling worden opgetrokken uit kalkzandsteen, 100mm, vellingblokken, tweezijdig schoonwerk aan beide zijden. Eindafwerking onafgewerkt.

*Uitvoering lichte scheidingswanden conform richtlijnen van Stichting Technisch Bureau Afbouw (TAB) met verwijzing naar TAB-richtlijnen 1.3. Afwerking volgens Groep 2. (in de volksmond "behangklaar")*

### **23.00 PREFAB BETONELEMENTEN**

#### Begane geground vloer:

Geïsoleerde prefabbeton plaatvloer, constructief ontwerp conform opgave leverancier en goedkeuring van de constructeur en de energetische uitgangspunten conform de BENG berekening. Voor de toegang naar de kruipruimte wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer e.e.a. conform verkooptekening. Deze sparing wordt afgedekt met kierdicht en geïsoleerd kruipluik.

#### Verdiepings- en dakvloeren:

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als prefab betonnen plaatvloeren, constructief ontwerp conform opgave leverancier en goedkeuring van de constructeur. De onderlinge voegen worden als V-naden uitgevoerd en blijven ook na afwerking zichtbaar. Ten behoeve van het leidingverloop worden waar nodig leidingsleuven in de vloeren aangebracht.

#### Lateien:

Boven de buitenkozijnen worden, daar waar volgens tekening aangegeven, aan de binnenzijde prefab betonnen lateien toegepast. Een en ander conform opgave leverancier.

### **24.00 RUWBOUWTIMMERWERK**

#### HSB geïsoleerde gevelbekleding aan voorgevel:

Conform tekening en kleurenstaat wordt aan de diverse gevels een HSB geïsoleerde gevelbekleding kunstof/composiet gevelafwerking toegepast welke aangebracht wordt op de kalkzandsteenwanden met een benodigde Rc-waarde conform BENG berekening.

*De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde betimmering sluiten niet strak op elkaar conform de verwerkingsvoorschriften en ten behoeve van het noodzakelijke (schilder) onderhoud. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.*

### **25.00 STAALCONSTRUCTIES**

#### Staalconstructie:

Staalconstructies volgens opgave van de constructeur. Alle staalonderdelen die in aanraking komen met de buitenlucht in thermisch verzinkte uitvoering. Alle staalconstructies die binnen de thermische schil gesitueerd zijn worden voorzien van een laag zink fosfaatprimer met een minimum dikte van 80 µm. Alle staalconstructies welke onder het maaiveld worden

gesitueerd thermisch verzink. Stalen balken ten behoeve van de constructie kunnen geheel of gedeeltelijk onder de plafonds liggen. Deze liggers zullen daar waar vereist brandwerend bekleed en/of geschilderd worden.

Stalen lateien:

Stalen lateien en geveldragers boven kozijnopeningen in de buitengevels worden als prefab thermisch verzinkte lateien uitgevoerd volgens tekening en berekening constructeur.

### **30.00 KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN**

Raam- en deurkozijnen:

De raam- en deurkozijnen van de woning worden uitgevoerd in kunststof met rechte houtlook verbindingen, type VEKA of gelijkwaardig in de kleur en uitvoering conform materiaal- en kleurenschema.

Model kozijn, ramen en deuren, en draairichting ramen en deuren conform verkooptekening. De ramen worden uitgevoerd als draai-/kiepsysteem. Waar nodig voorzien van benodigde luchtdichtingen, tochtprofielen, compriband en dpc-folie. De onderdorpel ter plekke van de buitendeuren uitgevoerd in kunststof.

De bovenkant van de onderdorpel wordt zo geplaatst dat na het aanbrengen van de vloerafwerking (laminaat, tapijt oid) de opstand nog +/- 20 mm zal zijn. Hierbij uitgaande van een afwerkingspakket van +/- 15 mm. De bovenzijde van de onderdorpel komt daarmee +/- 35mm boven de cementdekvloer / het Peil. Onder de kozijnen komen waterslagen.

De kleur van de buitenzijde van de kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd conform kleurenschema. De ramen en deuren worden alleen aan de buitenzijde voorzien van een renolitefolie met houtnerf structuur conform kleurenschema. De binnenzijde van de kunststofkozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in glad-wit RAL 9010.

De kunststof kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen, voorzien van minimaal 60 µm grondverf of geïmpregneerd en voorzien van aangehechte slabben DPC folie en kunststof hoeken.

Buitendeuren:

De voordeur en achterdeur wordt, overeenkomstig model tekening, uitgevoerd als een vlakke geïsoleerde deur voorzien een dicht paneel. Isolatiewaarde deuren en glas conform BENG eisen. Kleuren e.e.a. conform materiaal- en kleurenschema (bijlage 1).

De bergingsdeur van de buitenbergingen, zie omschrijving berging paragraaf 17.

Binnendeurkozijnen:

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen, fabrieksmatig afgelakte verdiepingshoge nastel montagekozijnen geschikt voor opdekdeuren, met bovenlicht en slanke vario bovendorpel.

De bovenlichten van meterkast en trapkast worden voorzien van een enkelzijdig gelakt boardpaneel. De overige bovenlichten worden uitgevoerd met glaspaneel.

#### Binnendeuren:

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte hardboard opdekdeuren voorzien van honingraatvulling. Boven- en zijkanten met uitgefreesde sponning voorzien van kantfolie. De onderzijde is onbehandeld. De binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

De binnendeuren worden standaard ca 28 mm vrijgehouden van de dekvloer. Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal 15 mm onder de deuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem. In sommige gevallen, bij toepassing van dikke vloerafwerking, zult u er rekening mee moeten houden dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Alle binnendeuren hebben, tenzij anders aangegeven op tekening, een afmeting van 930 x 2315 mm, m.u.v. de meterkastdeur, welke een afmeting heeft van 730 x 2315 mm.

#### Hang-&sluitwerk:

Het hang- en sluitwerk van ramen en deuren in de buitengevels van de woning en de berging uitgevoerd als \*\*veiligheidssysteembeslag in blank geanodiseerd aluminium en voldoet aan de eisen van weerstandsklasse 2.

Buitendeuren zijn voorzien van krukbediende driepuntsluitingen. Daar waar nodig worden de ramen voorzien van afsluitbare raamboompjes conform de norm van politiekeurmerk. Alle profielcilinders van de buitendeuren van de woning en berging worden uitgevoerd in gelijk sluitende uitvoering.

De voordeur wordt voorzien van een deurgreep aan de buitenzijde en een brievenbusklep met tochtborstel in de deur. Er wordt geen deurhaak of deuropvangbeugel geplaatst.

Alle binnendeuren worden afgehangen aan 3st paumelles per deur en voorzien van een loopslot en blank aluminium deurkrukstel met bijpassende schildplaten. Deur toilet en badkamer worden voorzien van een vrij/bezet slot. Deur meterkast wordt voorzien van kastslot met sleutelkastrozet.

### **32.00 TRAPPEN, HEKWERKEN EN BALUSTRADES**

#### Verdiepingstrap:

Voor de toegang naar de 1e verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst. Trap bestaande uit vurenhouten treden, trapbomen en spil, stootborden van plaatmateriaal en een hekwerk bestaande uit houten spijlen en leuning. Langs de muurzijde van de trap wordt een houten leuning rond 38 mm op aluminium leuningdragers geplaatst. Het balustrade hekwerk wordt, indien dit i.v.m. het risico op overklauteren vereist is in geheel dichte uitvoering gemaakt. De trap en het hekwerk worden fabrieksmatig gegrond, min. 80 m $\mu$ . De muurleuning wordt fabrieksmatig transparant afgelakt.

*Uitvoering trappen conform richtlijnen van Nederlandse Branchevereniging voor de Timmerindustrie, NBvT Sectie Trappen.*

### **33.00 DAKBEDEKkingEN**

#### Platte dak:

Het platte dak van de woning wordt voorzien van afschotdakisolatie isolatiewaarde conform de BENG eisen. De opbouw van de dakbedekking ziet er als volgt uit:

- Een laag PE-folie als dampremmende laag, naden getapet los gelegd op de houten ondergrond.
- Een laag afschotisolatie, isolatiewaarde conform BENG berekening,
- 1e laag gemodificeerd, gebitumineerd polyestermat, met ballastlaag.
- Toplaag volledig gebrand op de 1e laag volgens de brandmethode.
  - de benodigde loden hwa plakplaat type onderuitloop/stadsuitloop verdiept en waterdicht inwerken in de dakbedekking gelijk aan de toplaag.
- Zinken kraal incl. strook dakbedekking gelijk aan de toplaag tot ruim op het dakvlak gebrand.
- Extra randstroken t.p.v. alle opgaand werk.

*Uitvoering platdakdekkerswerk conform richtlijnen Vebidak.*

### **34.00 BEGLAZINGEN**

#### Buitenbeglazing:

In de buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning wordt isolerende HR++ buitenbeglazing geplaatst, isolatiewaarde conform de BENG berekening. Beglazing kunststof kozijnen met rubber afdichting. Daar waar conform de wet noodzakelijk wordt z.g. doorvalveilige beglazing toegepast.

Beglazing buitendeur van de ongeïsoleerde berging zie paragraaf 17.

#### Binnen beglazing:

De bovenlichten van de binnen kozijnen worden conform hoofdstuk 30 voorzien van blank floatglas.

#### Letselwerende beglazing:

De toepassing van letselwerende beglazing volgens NEN 3569 "veiligheidsbeglazing in gebouwen", melden wij u dat deze niet door het bouwbesluit wordt vereist. In onderhavig project is deze norm niet van toepassing verklaard. Wij voldoen hiermee aan de waarschuwingsplicht, hetgeen vrijwaring biedt van eventuele schadeclaims. Letselwerende beglazing kan indien gewenst optioneel aangeboden worden.

*Uitvoering beglazing conform de Nederlandse praktijk richtlijnen NPR 3577.*

*Voor de beoordeling van onvolkomenheden in het (isolatie)glas is de richtlijnen van Kenniscentrum Glas (KCG) van toepassing.*

### **35.00 NATUUR- EN KUNSTSTEEN**

#### Buitendeur dorpels:

Onder de buitendeuren van de woning wordt een kunststof (DTS) buitendeurdorpel met neuten toegepast.

Binnendeurdorpels:

Onder de deuren van toilet en badkamer worden kunststeenstenen badceldorpels toegepast.

Vensterbanken:

Onder de raamkozijnen, met aan de binnenzijde een steenachtige borstwering worden, uitgezonderd te betegelen wanden, marmercomposiet vensterbanken, type Bianco C, toegepast met een overstek van ca 30 mm. Naden tussen vensterbankdelen en de aansluitingen met het kozijn word afgekit.

*NB natuursteen is een natuurproduct welke tint en structuur verschillen kan bevatten. Dit is inherent aan het materiaal. Indien een vensterbank uit meerdere delen bestaat kan er verschil tussen zitten.*

### **38.00 GEVELSCHERMEN**

Het plaatsen van zonneschermen, screens, hordeuren e.d. is niet opgenomen.

### **40.00 STUCWERKEN**

Wandafwerking:

De wanden van de woning worden conform afwerkstaat Interieur afgewerkt in vlakheidsklasse groep 3. Dit met uitzondering van de te betegelen wanden, ter plaatse van de keukensuggestie, meterkast en achter de installaties in de techniekruimte. Deze wanden blijven onafgewerkt. T.p.v. overgangen van verschillende materialen c.q. twee verschillende wanden wordt ter versteviging de benodigde weefsels toegepast. De aansluiting wand-plafond en wand-wand (verschillende materiaal) worden "ingesneden".

*Uitvoering conform TBA-richtlijnen 1.2 & 1.6 en tabellenkaart 2 oppervlakte beoordelingscriteria. Groep 3. Dat wil zeggen dat de wand klaar is om voorbereidende werkzaamheden voor het behangen te kunnen uitvoeren. Zoals bijvoorbeeld het licht opschuren van de muur welke door koper gedaan dient te worden. Er kunnen dus nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes tot circa 1 cm voorkomen.*

*Let op; voor een gladde scan / vliesbehang of sauswerk is een wand nodig in klasse 2 of 1. De wanden zijn dus niet direct geschikt voor vliesbehang en/of sauswerk.*

*NB in een de wandafwerking kunnen zich bij zg. "strijklicht", binnen de geldende toleranties, lichte vlakheidsafwijkingen aftekenen. Een wand wordt beoordeeld bij diffuus daglicht.*

*In het stucwerk kunnen en mogen krimpscheuren ontstaan.*

Plafondafwerking:

Betonplafond van de begane grond / de verdieping m.u.v. plafond meterruimte worden uitgevoerd met Spacks Excellence (og) Spuitpleister in de kleur naturel wit. Spackspuitwerk wordt in 2 lagen aangebracht, waarvan de toplaag een fijne korrelstructuur heeft. De v-naden tussen de vloerplaten onderling blijven in het zicht aanwezig. De aansluiting wand-plafond worden "ingesneden".

*Uitvoering conform TBA-richtlijnen 1.5, tabellenkaart 2 groep 4 en de URL0708*

*In het spackwerk kunnen en mogen krimpscheuren ontstaan.*

#### **41.00 TEGELWERKEN**

Vloertegels en wandtegels alsmede de plaatsing hiervan is niet in de koopsom opgenomen. Tegelwerk dient door verkrijger zelf geleverd en aangebracht te worden na oplevering.

De badkamer en de toilet wordt als volgt opgeleverd:

- Er komt geen dekvloer in de badkamer, zodat koper flexibel is met het leidingwerk.
- Kanalen en leidingen in leidingsleuven in de ruwe vloer en in de wanden v.d. badkamer(s) worden niet aangesmeerd.
- Dekvloer in de toilet word 50mm i.p.v. 80mm dik t.b.v. aanbrengen vloertegels, leidingwerk in wanden v.d. toilet wordt niet aangesmeerd en de wanden toilet vanaf 1500+ tot o.k. plafond wordt niet gestukadoord.
- Onderkant plafonds (is bovenliggende vloer) wordt wel v.v. spuitwerk.
- Al het basis leidingwerk in zowel toilet als badkamer wordt standaard afgedopt.
- Aanbrengen kanalen en leidingen op een buiten standaard plaats is mogelijk tegen meerprijs. Het is dan wel van belang dat de kopers een technische tekening aanleveren!

#### **42.00 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN**

##### Cementdekvloer:

De vloeren van de woning, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met een zandcementdekvloer. De bovenzijde van deze dekvloer op de begane grond wordt als "peil = 0" aangeduid. Deze dekvloer zal +/- 35 mm onder de bovenzijde van de buitendeurdorpel liggen zodat er ruimte blijft voor uw eigen vloerafwerking. Zo nodig wordt er een dilatatie in de vloer opgenomen. In het geval van een harde vloerafwerking (bv tegels of PVC), adviseren wij u deze in uw eigen vloerafwerking door te zetten.

*druksterkte NEN 2741 Cw12, Vlakheidsklasse NEN 2747 klasse 4*

*Uitvoering volgens de URL 0706 en TBA-richtlijnen 2.2. Richtlijnen voor het aanbrengen van hechtende dekvloeren met vloerverwarming.*

*In de dekvloeren kunnen en mogen krimp scheuren ontstaan.*

*Bij toepassing van een harde vloer zoals plavuizen, natuursteen, marmoleum, PVC is er aanvullende egalisatie nodig. Deze dient u zelf aan (te laten) brengen.*

##### Vloerluik omranding:

Ter plaatse van het luik naar de kruipruimte wordt een stalen rooster en vochtbestendig kruipluik in de dekvloer opgenomen.

#### **43.00 METAALWERKEN- EN KUNSTSTOFWERKEN**

##### Huisnummerbordjes:

Er wordt geen huisnummerbordje geleverd.

##### Invoerleidingen meterkasten:

Voor de invoer van water, elektra, telefoon en antenne kabel/glasvezel worden afzonderlijke mantelbuizen tot in de meterkast aangebracht. De invoeren worden luchtdicht aangesloten.

#### **45.00 AFBOUWTIMMERWERKEN**

##### Plinten:

- Er worden geen vloerplinten geleverd.

##### Aftimmeringen:

- De trap wordt afgewerkt met een kitnaad, krimplijsten en trapbetimmeringen materialen overeenkomstig de trappenmateriaal en betreffende naad en aansluit behoefte.
- De kunststof buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgewerkt met MDF afgelakte aftimmerlaten welke verlijmt worden aangebracht. De aansluiting tussen aftimmerlat en kozijn wordt niet afgekit. Het benodigde afkitten van de aftimmerlat en de muur behoort bij het binnenschilderwerk van de muur / het behangwerk.
- Vloerverdelers-units welke in een kast, berging of techniekruimte zijn opgenomen worden niet afgetimmerd.
- In de meterkast wordt een betimmering aangebracht conform voorschrift nutsbedrijven.
- Bergingen, technische ruimte en kasten worden niet afgetimmerd.

##### Leidingkokers diversen

- T.b.v. de doorvoer van leidingen worden er, indien noodzakelijk, verlaagde plafonds, plafondkokers en/of verdiepingshoge leidingkokers aangebracht op de begane grond en verdieping afgewerkt met gipsvezelbeplating of gelijkwaardig.
- Leidingen worden alleen in verblijfsruimten, verkeersruimten en sanitaire ruimten afgetimmerd. In alle overige ruimten blijven deze leidingen in het zicht.
- Leidingschachten in badkamer of toilet worden afgewerkt.
- Er zijn in verblijfsruimten, verkeersruimten en sanitaire ruimten wél leidingen in het zicht vanaf de sanitaire toestellen en verwarmingselementen tot het dichtstbijzijnde aansluitpunt vanuit wand of vloer.
- Leidingdoorvoeren door brandscheidingen worden conform geldende eisen afgedicht.

#### **46.00 SCHILDERWERKEN**

##### Buiten schilderwerk:

Geschilderd worden: Houten buitenkozijn en deur van de ongeïsoleerde berging. Zie paragraaf 17. Overig buitenschilderwerk is niet aanwezig.

##### Binnenschilderwerk:

Het complete binnen schilderwerk inclusief bijbehorend klein reparatiewerk, bijgronden en kitwerk is niet in de koopsom opgenomen. Het geheel komt voor rekening en risico van verkrijger.

#### **47.00 BINNENINRICHTING**

##### Keuken:

Een keukeninrichting is niet in de koopsom inbegrepen. De opstelplaats voor de keuken wordt standaard voorzien van aansluitpunten. Zie hiervoor de tekening en de omschrijving bij de technische installatie.

De levering en de montage van de keuken komt voor rekening en risico van verkrijger. Deze keuken wordt na de oplevering van de woning door een derde in opdracht van de koper gemonteerd en aangesloten.

Het eventueel aanpassen van de leidingen e.d. kunnen direct in het bouwproces meegenomen. U dient dan wel zelf een duidelijke installatietekening bij de aannemer aan te leveren. U ontvangt vervolgens van de aannemer een eventuele meerwerk opgave voor het aanpassen van deze installatie.

## **50.00 WATER EN LOODGIETERSWERKEN**

### Hemelwaterafvoeren:

De hemelwaterafvoer aan de woning en aanbouw worden uitgevoerd in zink en zijn voorzien van bladafscheider. De hemelwaterafvoeren van de woning worden boven maaiveld middels een overgang aangesloten op de PVC buitenriolering par 14. Kleurverschil tussen de hulpstukken, loofafscheider en hemelwaterafvoer is mogelijk. De PVC hemelwaterafvoeren van de ongeïsoleerde buitenbergingen worden rechtstreeks op het maaiveld geloosd.

### Binnen riolering:

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in gerecycled PVC of PVC met hergebruikgarantie klasse 41 NEN 7045 en worden aangesloten op de riolering. Leidingen en kanalen in techniekruimte/berging worden grotendeels als opbouw uitgevoerd. De riolering is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt belucht middels een ontspanningsleiding tot bovendaks. In woningscheidende wanden kunnen, i.v.m. geluid, geen afvoeren van lozingstoestellen opgenomen worden. Aangesloten op de buitenriolering par 14.

De volgende aansluitingen worden gerealiseerd:

- keuken : aanrecht gootsteen, met aftakking tbv vaatwasser;
- toilet b.g. : toiletcombinatie en fonteintje ;
- badkamer : douche, wastafel en toilet;
- berging/techniek: : warmtepomp, wasautomaat met aftakking tbv wasdroger, WTW installatie;

### Waterleidingen:

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen e.e.a. ter beoordeling van de aannemer. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden gerealiseerd:

- keuken : aanrecht gootsteen en vaatwasser incl. kraan;
- toilet bgg. : toiletcombinatie en fonteintje ;
- badkamer : douche, wastafel en toilet;
- berging/techniek : wasautomaat incl. kraan en vulpunt voor de warmtepomp;

### Warmwatertoestellen:

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de lucht/water warmtepomp.

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- keuken : aanrecht in de keuken;

- badkamer : douche, en wastafel in de badkamer.

Alle koud- en warm aansluiting worden afgedopt opgeleverd. Er worden geen stopkranen geplaatst.

#### Sanitair:

De aankoop en montage van het sanitair is niet in de koopsom opgenomen. Het geheel komt voor rekening van verkrijger. De badkamer en de toilet wordt als volgt opgeleverd:

- Er komt geen dekvloer in de badkamer, zodat koper flexibel is met het leidingwerk.
- Kanalen en leidingen in leidingsleuven in de ruwe vloer en in de wanden v.d. badkamer(s) worden niet aangesmeerd.
- Dekvloer in de toilet word 50mm i.p.v. 80mm dik t.b.v. aanbrengen vloertegels, leidingwerk in wanden v.d. toilet wordt niet aangesmeerd en de wanden toilet vanaf 1500+ tot o.k. plafond wordt niet gestukadoord.
- Onderkant plafonds (is bovenliggende vloer) wordt wel v.v. spuitwerk.
- Al het basis leidingwerk in zowel toilet als badkamer wordt standaard afgedopt.
- Aanbrengen kanalen en leidingen op een buiten standaard plaats is mogelijk tegen meerprijs. Het is dan wel van belang dat de kopers een technische tekening aanleveren!

## **60.00 VERWARMINGSINSTALLATIES**

### Algemeen:

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen zoals aangegeven in de ISSO 51 en de eisen zoals vernoemd in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020 versie 1-1-2021

Onderstaande temperaturen kunnen bij de "voorgeschreven norm -10 graden" worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen:

- |  |            |
|--|------------|
| ▪ woonkamer                                  | 22 °C      |
| ▪ verkeersruimte en toilet                   | 18 °C      |
| ▪ berging/techniek (binnen thermische schil) | 15 °C      |
| ▪ keuken                                     | 22 °C      |
| ▪ slaapkamer(s)                              | 22 °C      |
| ▪ badkamer                                   | 22 °C      |
| ▪ berging 1ste verdieping                    | onverwarmd |

### Warmtepomp:

De warmtebron in de woning bestaat uit een warmtepompinstallatie conform BENG berekening, in hoofdlijnen bestaande uit een lucht-water warmtepomp, 180 liter boiler en naverwarmer. De warmtepomp bestaande uit twee delen te weten een binnen- en buitenunit. De binnen-unit met geïntegreerd tapwatervat wordt geplaatst in de techniek ruimte. De buitenunit wordt achter het terras geplaatst conform op de op de tekening aangegeven positie.

Bij warmtepompsystemen zijn de energieprestaties, warmtebronnen of dergelijke en een eventuele ruimtekoeling uitgesloten van de Woningborg-garantie.

Naast het verwarmen kan de lucht/water warmtepomp ook koelen. De afgifte van deze koeling vindt plaats middels dezelfde vloerverwarming. Dit koelsysteem is bedoeld om opwarming van de woning te beperken (topkoeling). Daarbij is het advies om dit te

combineren met de door u zelf aan te brengen zonwering (bijv. rolluiken of screens). Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk.

#### Afgiftesysteem:

Voor de afgifte van warmte wordt in de entree, de woonkamer, de keuken, de techniekruimte, de badkamer, de berging en de slaapkamer vloerverwarming aangebracht in de afwerkvloer. De vloerverwarming slangen worden geplaatst conform opgave en berekening van de installateur. Nabij grote glasvlakken worden de slangen dicht bij elkaar aangebracht. De leidingen worden zoveel mogelijk in de afwerkvloer aangebracht. De vloerverwarmingsverdeler(s) worden gemonteerd op de op de verkooptekening aangegeven positie. Daarbij wordt eventueel in de badkamer een elektrische convector bijgeplaatst indien uit de transmissieberekening blijkt dat dit noodzakelijk is om de temperatuur te behalen.

#### Regeling:

De temperatuurregeling wordt aangestuurd voor de gehele woning met een thermostaat in de woonkamer. Voor wat betreft de verblijfruimten (de slaapkamer(s)) is per verblijfruimte een naregel thermostaat opgenomen. Dat houdt in dat de gekozen basis temperatuur voor het verwarmen in de hoofdvertrek (keuken/woonkamer) de maximale temperatuur is voor de slaapkamer. Deze ruimten kunnen dus alleen naar beneden worden na geregeld, de zg master-slave regeling. Een belangrijk aandachtspunt hierin is wel dat het opwarmen van de ruimte wel geruime tijd kost, omdat het gekozen verwarmingsstelsel een lage temperatuur verwarming is!

#### Vloerafwerking:

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 de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,13 m<sup>2</sup>K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloeren leverancier. Denk er ook om dat de gebruikte ondervloer een zo laag mogelijke warmteweerstand heeft. Ten aanzien van de 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. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

## **61.00 VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELING**

### Mechanische ventilatie:

De woning wordt voorzien van een warmteterugwinventilatiesysteem (WTW) conform de BENG eisen. De luchttoevoer gaat via inblaasventielen in de woonkamer en slaapkamer(s). Afgezogen wordt middels afzuigventielen in de keuken, de toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine en de wasdroger. De ventilatielucht wordt toegevoerd en afgevoerd via een dak of gevel doorvoer conform ontwerpberekening van de installateur. Voor de bediening van het ventilatiesysteem wordt in de keuken / woonkamer een bediening geplaatst. Voor de badkamer wordt een RF draadloze bedieningsschakelaar geleverd.

De montage van de WTW unit aan een massieve kalkzandsteenwand of op een speciale vloerframe i.v.m. geluid en trillingen.

De ventilatiekanalen worden grotendeels ingestort in de leidingsleuven van de prefab betonnen vloerelementen. De punten van luchttoevoer en luchtafvoer worden aangegeven op de installatietekening.

Het aantal en de positie van luchttoevoer en luchtafvoer punten zijn indicatief aangegeven op de installatietekening. E.e.a. ter beoordeling van de installateur. Dit kan na definitieve uitwerking afwijken van hetgeen nu op tekening aangegeven is.

#### Afzuigkap:

Niet opgenomen, behoort tot de keuken. In het kader van de energetische uitgangspunten is een recirculatie kap het uitgangspunt. Het is niet toegestaan een afzuigkap met motor aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

## **70.00 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES**

### Elektra installatie:

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De elektrische installatie wordt aangelegd (op basis van NEN 1010) vanuit de meterkast en verdeeld in de navolgende afzonderlijke groepen:

- verlichting / wandcontactdozen;
- kooktoestel tot 7,4kw (2x230v);
- vaatwasser;
- oven of magnetron;
- wasmachine;
- wasdroger;
- installaties: Verwarming installatie, e.d.

De installatie zal worden uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. Schakelmateriaal wordt als volledig inbouw uitgevoerd, uitgezonderd in de meterkast, de berging/kast en de technische ruimte, hier wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.

Voor de verlichting / wandcontactdozen worden naar keuze van de installateur flexibele fabrieksmatig bedrade leidingen toegepast. De overige leidingen inclusief de loze leidingen worden uitgevoerd in PVC elektrabuis.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof gelijkend RAL 9010. Dubbele wandcontactdozen en wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars en of loze leidingen zullen in separate inbouwdozen in een samengesteld afdekraam geplaatst worden.

### Omvang installatie:

De omvang van de installatie volgens onderstaande omschrijving, de in bijlage 3 "Uitrusting" genoemde aansluitingen en op de tekening aangegeven positie.

- Alle wandcontactdozen voorzien van randaarde.
- Plaats en aantal lichtpunten, schakelaars en rookmelders conform tekening

Montagehoogten vanaf afgewerkte vloer (cm):

- Schakelaars 105 cm
- Wandcontactdozen in verblijfsruimten : 30 cm
- Overige wandcontactdozen + wcd naast schakelaar: 105 cm
- Wandcontactdozen boven aanrecht: 120 cm
- Wandcontactdozen wasmachine en wasdroger: 120 cm
- Wandcontactdoos keukenapparaten koelkast/VW/oven-magnetron/elektrisch koken (Perilex): 10 cm
- Wandcontactdoos afzuigkap: 210 cm
- Aansluitpunt loze leiding: 20 cm
- Beldrukker: 150 cm
- Co2 voeler 150cm
- Thermostaat 150cm
- rookmelder hal: tegen het plafond

#### Data / ICT voorzieningen:

Standaard wordt er, mits dit op de locatie door betreffende aanbieders wordt geleverd, een CAI en glasvezel aansluiting tot in de meterkast gemaakt.

De aanleg van de aansluiting op het telefoonnetwerk is niet in de koopsom inbegrepen. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en centraal antenne installatie (CAI) 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.

#### Omvang installatie:

- 1 onbedrade aansluitpunt t.b.v. data / ICT in de woonkamer;
- 1 onbedraad aansluitpunt t.b.v. data / ICT in de hoofdslaapkamer.

In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst nabij een wandcontactdoos.

Zwakstroom installatie: De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie. De installatie bestaat uit een beldrukker nabij de voordeur, een trafo in de meterkast en een schel in de hal.

#### PV panelen:

De woning wordt voorzien van een conventionele PV installatie op het dakvlak. Uitgangspunt voor alle woningen is 2 st panelen van minimaal 395WP. De positie, type en afmeting conform de BENG eisen behorende bij het energielabel van uw woning. E.e.a. wordt mede bepaald a.d.h.v. de technische mogelijkheden en de geldende ontwerprichtlijnen. De eventueel op de tekening aangegeven panelen zijn uitsluitend indicatief weergegeven en kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De PV panelen wekken energie op welke via een omvormer gekoppeld worden aan het elektriciteitsnet van uw woning. De PV panelen worden middels de bijpassende onderconstructie op het dak gemonteerd of geballast op het platdak geplaatst. De PV installatie incl. onderliggende draagconstructie wordt geaard uitgevoerd.

*NB. De PV panelen kunnen enige kleurafwijkingen hebben of onderling licht van tint verschillen of anders reflecteren. Deze nuances zijn cosmetisch en zijn toegestaan. Ze hebben geen invloed op het rendement en kunnen hierop niet worden afgekeurd.*

*Het terugleveren van de opgewekte energie opbrengst van de zonnepanelen, dus de stroom, aan het netwerk van de Netbeheerder kan in sommige gevallen vanwege de beschikbare capaciteit van het netwerk niet plaatsvinden. Dit kan als gevolg hebben dat uit veiligheid uw omvormer zichzelf uitschakelt zodat er geen energie opbrengst is. Op het moment dat er weer ruimte is op het netwerk zal de omvormer weer opstarten. Klomps geeft geen garantie bij ingebruikname van de woning dat er ten alle tijden energie opbrengst van de zonnepanelen zal zijn en is niet aansprakelijk voor de afschakeling van de omvormer of voor de eventueel gederfde energie opbrengsten.*

## **90.00 ALGEMEEN**

### Aansluitingen water en elektra:

Bij oplevering is de woning bedrijfsklaar aangesloten voor:

- Elektra.
- Water.

De zogenaamde aansluitkosten voor het verkrijgen van water/elektra zijn in de koopsom v.o.n. begrepen. Voor de levering dient de koper zelf een leveringsovereenkomst af te sluiten.

### Onderhoud algemeen:

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt en naar de bijlage "gebruik, onderhoud en garanties van uw woning".

### Terreininrichting:

De definitieve afwerking van de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, plaatsing van verlichting etc. is afhankelijk van de bouwsnelheid. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal in overleg tussen Klomps bouwbedrijf en de gemeente worden bepaald, doch zal in principe niet worden uitgevoerd voordat de laatste woning in een straat gereed is. Direct na oplevering van de bouw is de woning bereikbaar via de bouwweg. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aanleg van de terreininrichting.

### NUTS:

I.v.m. de huidige capaciteit problemen bij de netbeheerders kan er momenteel geen garantie worden gegeven op het tijdig verkrijgen van de benodigde NUTS aansluitingen. Klomps zal tijdig alle benodigde aanvragen regelen, maar de daadwerkelijke levering is afhankelijk van de capaciteit in het netwerk en de mogelijkheden van de netbeheerders.

De oplevering van de woning kan niet plaatsvinden zonder deze aansluitingen. Hiermee is de oplevering dan ook direct gekoppeld aan de levering van de NUTS aansluitingen. Alle mogelijke verwachtingen mbt de oplevering zijn dan ook onder voorbehoud hiervan. Klomps is niet aansprakelijk voor de eventuele latere levering van de NUTS aansluiting en de daarmee samenhangende oplevering van de woning en bijbehorende boetebeding. Ook voor alle eventuele gevolgkosten voor u als koper kan klomps niet aansprakelijk worden gesteld.

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 andere aanpassingen die uit bouwkundig of installatietechnisch oogpunt noodzakelijk zijn.

Volledigheidshalve melden wij dat aan de artist impressies, de sfeerplattegronden, advertentie-uitingen en dergelijke geen rechten kunnen worden ontleend. De in de verkoopfolder en advertenties opgenomen artist impression en sfeerplattegronden zijn slechts artistieke weergaven naar het idee van de ontwerper van de artist impression en sfeerplattegronden. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor de verkooptekeningen en technische omschrijving aan te passen indien dit ter verkrijgen van de omgevingsvergunning wordt voorgeschreven.

Tenslotte:

Klomps bouwt traditionele woningen. Deze woningen worden door mensen op de bouwplaats gebouwd. Dit is mensenwerk waarbij de "hand van de bouwvakker" zichtbaar kan zijn. Daarnaast hebben we te maken met zeer wisselende weersomstandigheden en werken we met (natuur)producten zoals baksteen, specie, dakpannen, hout, en natuursteen, die in basis al in kleur en textuur kunnen en mogen verschillen en ook nog wisselend reageren op de weersomstandigheden. Al deze invloeden hebben hun signatuur in het eindproduct waarbij het werk aan de geldende normen en aan goed en deugdelijk werk zal voldoen.

De term "mooi" is persoonlijk en is hierin geen criterium. "ik vind dat niet mooi" zal derhalve niet als gebrek worden aangemerkt.

**Bijlage 1: AFWERKSTAAT EXTERIEUR**

Zie verkooptekening!

**Bijlage 2: AFWERKSTAAT INTERIEUR**

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafond
entree/hal	dekvloer	behangklaar	structuur spacspuitwerk
meterkast	meterkastplaat	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
toilet	50 cm dekvloer	Niet nader afgewerkt	structuur spacspuitwerk
woonkamer	dekvloer	behangklaar	structuur spacspuitwerk
berging/techniek	dekvloer	niet nader afgewerkt	structuur spacspuitwerk
keuken	dekvloer	behangklaar	structuur spacspuitwerk
slaapkamer(s)	dekvloer	behangklaar	structuur spacspuitwerk
overloop	dekvloer	behangklaar	structuur spacspuitwerk
badkamer	Geen dekvloer	niet nader afgewerkt	structuur spacspuitwerk
Berging 1 <sup>ste</sup> verd	dekvloer	niet nader afgewerkt	structuur spacspuitwerk

**Bijlage 5: UITRUSTINGSSTAAT**

**BEGANE GROND**

Entree / Hal:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 2 Wisselschakelaars t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 enkel wandcontactdoos;
- 1 Wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop verdieping;
- 1 Buitenlichtpunt voordeur;
- 1 Schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt voordeur;
- 1 Rookmelder 230V;
- 1 Zwakstroom belinstallatie, type scheltrafo;
- 1 Beldrukker;
- Vloerverwarming.

Meterkast:

- 1 Trafo t.b.v. belinstallatie;
- 1 Groepenkast met voldoende groepen;
- 1 Dubbele wandcontactdoos.

Toilet begane grond:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- Vloerverwarming;
- Afzuigpunt mechanische ventilatie.

Woonkamer/keuken:

- 3 Plafondlichtpunten;
- 3 Schakelaars t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 Buitenlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. het buitenlichtpunt;
- 3 Dubbele wandcontactdozen;
- 1 onbedrade leiding;
- Vloerverwarming;
- Inblaaspunten mechanische ventilatie.
- Afzuigpunt mechanische ventilatie.
- 1 RF schakelaar t.b.v. mechanische ventilatie;
- 1 Aansluitpunt kamerthermostaat;
- 2 Dubbele wandcontactdozen (boven aanrechtblad);
- 1 Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 Enkele wandcontactdoos + 210 + Peil t.b.v. recirculatie afzuigkap;
- 1 Perilex aansluiting op afzonderlijke groep t.b.v. elektrisch koken;
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. vaatwasser;
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. oven of magnetron;

Berging/techniek:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 enkele wandcontactdoos;

- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. warmtepomp;
- 1 Enkele wandcontactdoos t.b.v. mechanische ventilatie;
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. droger;
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. wasmachine;
- 1 Aansluitpunt thermostaatleiding;
- 1 Aansluitpunt t.b.v. omvormer zonnepanelen + omvormer;
- Data aansluiting t.b.v. koppeling omvormer met router;
- Omvormer PV panelen;
- Afzuigpunt mechanische ventilatie.
- Warmtepompinstallatie;
- WTW installatie
- Vloerverwarming;
- verdeler vloerverwarming.

### **1<sup>ste</sup> VERDIEPING**

#### Overloop:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 enkele wandcontactdoos;
- 1 Rookmelder 230V;
- Vloerverwarming.

#### Badkamer:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 Wandlichtpunt boven wastafel;
- 1 Schakelaar t.b.v. wandlichtpunt;
- 1 Enkele wandcontactdoos, nabij wastafel;
- 1 RF overbruggingsschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie;
- 1 Aansluitpunt elektrische radiator;
- Vloerverwarming;
- Afzuigpunt mechanische ventilatie.


#### Hoofdslaapkamer:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 3 Dubbele wandcontactdozen;
- Vloerverwarming;
- 1 Loze leiding;
- Inblaaspunt mechanische ventilatie.

#### Berging:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- Vloerverwarming.
- verdeler vloerverwarming.

**Bijlage 6: INHOUD DIGITAAL CONSCUMENTENDOSSIER**

CONSUMENTENDOSSIER			
<b>Project:</b>	Inhoud	Adres:	 <b>Klomps</b> bouwbedrijf
<b>Projectnr.:</b>	22.000	Postcode / plaats:	
		Kavel:	
<b>Consument:</b>	Fam.....		
Tabblad	INHOUD CONSUMENTENDOSSIER		ontvangen
1	Inleiding		<input type="checkbox"/>
2	Contractstukken (incl. eventueel meer en minderwerk)		<input type="checkbox"/>
3	Proces Verbaal van Oplevering		<input type="checkbox"/>
4	Garanties en voorwaarden Woningborg NV		<input type="checkbox"/>
5	Gebruik, onderhoud en garantievorwaarden Klomps Bouwbedrijf		<input type="checkbox"/>
6	Materiaal - kleurenschema en overzicht leveranciers		<input type="checkbox"/>
7	Bouwkundige werktekeningen		<input type="checkbox"/>
8	Revisietekeningen (buiten riolering)		<input type="checkbox"/>
9	Constructie tekeningen & berekeningen hoofdconstructeur		<input type="checkbox"/>
10	Installatie tekeningen Binnenriolering		<input type="checkbox"/>
11	Installatie tekeningen Waterinstallatie		<input type="checkbox"/>
12	Installatie tekeningen / documentatie Sanitair		<input type="checkbox"/>
13	Installatie tekeningen / documentatie / gebruiksaanwijzing verwarmingsinstallatie		<input type="checkbox"/>
14	Installatie tekeningen / documentatie / gebruiksaanwijzing ventilatie - luchtbehandelingsinstallatie		<input type="checkbox"/>
15	Installatie tekeningen / documentatie / gebruiksaanwijzing electrotechnische installaties		<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>



**GEbruik, ONDERHOUD EN GARANTIEVOOR-  
WAARDEN VAN UW WONING**

