



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## ZuiverWonen



# INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	3
ALGEMEEN	4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	5
KLEUR- en MATERIAALSTAAT	13
AFWERKSTAAT	14
OPPERVLAKTES	13
KOPERSINFORMATIE	15

## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

ZuiverWonen is gebaseerd op het circulaire-principe en is een Nul Op de Meter (NOM) woning welke niet alleen duurzaam is qua energiegebruik, spaarzaam met watergebruik, maar ook qua gebruikte materialen voor de realisatie van deze woning. De woning bestaat grotendeels uit houtskelet elementen en heeft een rieten kap.

In deze technische omschrijving vindt u een nauwkeurige omschrijving van de woning. Daarnaast treft u algemene informatie aan over de aankoop van de woning. De verkoop valt onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016.

### Partijen

Ontwikkeling: VolkerWessels Vastgoed BV  
Ringwade 4  
3439 LM Nieuwegein  
T: 088 186 6868  
E: info@vwvastgoed.nl

Architect: Zeinstra Veerbeek Architecten  
ILSY-plantsoen 5  
2497 GA Den Haag

Constructeur: Aveco de Bondt  
Postbus 202  
7460 AE Rijssen

Aannemer: IBB Kondor bv  
Postbus 27  
2300 AA Leiden  
Oude Vaartweg 1  
2343 JD Oegstgeest  
T: 071 3050 500  
E: info@ibbkondor.nl

Makelaars: Drieman Makelaars  
Aarplein 2  
2406 BZ Alphen aan den Rijn  
T: 0172 473 351  
E: alphen@drieman.nl  
www.garantiemakelaars.nl

Bij deze technische omschrijving behoren tevens de verkoopcontracttekeningen d.d. 22-10-2016.

## ALGEMEEN

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, 1 april 2012.

Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast.

Op de bijgevoegde tekeningen zijn de "oude" ruimte omschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze als volgt te lezen:

<u>Ruimte omschrijving</u>	<u>Bouwbesluit begrip</u>
woonkamer, keuken	verblijfsruimte
slaapkamers	verblijfsruimte
hal, overloop	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
meterkast	technische ruimte
kast	bergruimte
studie- / hobbykamer	onbenoemde ruimte
berging	onbenoemde ruimte
berging / garage	bergruimte
techniek	technische ruimte

### Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten aftimmering etc. In verband met de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, en dergelijke kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

De op de bouwtekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven en opties behoren niet tot de standaardlevering.

### Energie Prestatie Norm

De isolatie en installatie van de woning is dusdanig dat een "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van < 0 wordt gehaald. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van de woning een rol spelen. Hiernaast zullen de woningen worden voorzien van PV-panelen, de aantallen en positie zijn sterk afhankelijk van de woning oriëntatie.

### Nul Op de Meter (NOM)

Een Nul op de Meter-woning wekt evenveel (of meer) energie op als (dan) deze nodig heeft voor het huishouden. Dat wordt gerealiseerd door een uitgekende mix van isolatie en ventilatie (gevelaanpak), verwarming en koeling (slimme installaties) en eigen, duurzame energieopwekking (zonnepanelen, etc.). Bij standaard Nederlandse klimaatcondities en gemiddeld gebruik van de woning, komt de energiemeter hiermee op nul te staan. Dat is gezonder, goedkoper en goed voor het milieu.

### TECHNISCHE OMSCHRIJVING

#### **Peil van de woning**

Het peil P, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Vanwege hoogteverschillen in het terrein en om een goede afwatering te verkrijgen, kunnen een aantal tuinen en/of woningtoegangspaden enigszins hellend worden aangelegd.

#### **Grondwerk**

Voor de aanleg van de fundering, het op hoogte brengen van het terrein en aanleg van de woningtoegangspaden worden de benodigde ontgravingen verricht. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Er wordt geen extra grond aan- en afgevoerd voor de tuinen (gesloten grondbalans).

#### **Rioleringswerken**

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem en wordt samengesteld uit pvc-leidingen. De afvoer van vuilwater is voorzien van KOMO-keurmerk en wordt aangesloten op het gemeenteriool. In de woning worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Onder de woning wordt een drainageleiding aangebracht welke afvoert op het open water.

#### **Hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoer van het hellende dak met PV panelen wordt uitgevoerd in zink en loost op het terrein in een grindkoffer. Dit draagt bij aan klimaat adaptieve leefomgeving waardoor er minder water op het oppervlakte water wordt geloosd. Dit draagt bij aan het verminderen van water overlast stroom afwaarts.

#### **Bestratingen, beplantingen en terreininventaris**

##### Bestratingen

Het pad naar de voordeur en de inrit met opstelplaats voor de auto wordt uitgevoerd in wit grind. Rondom de woning wordt een grindstrook van ca. 1 m breedte aangebracht. Deze open bestrating maakt het mogelijk dat water lokaal wordt opgenomen in de bodem, zodat verdroging van bodem wordt verminderd en riolen minder worden belast. Een duurzame keuze.

##### Erfafscheidingen

Er worden op de kavels geen hekwerken, beplanting of erfafscheidingen met naast gelegen percelen aangebracht. Langs de sloten en/of het open water wordt geen beschoeiing aangebracht. Dit komt ten goede aan de ecologie, waardoor planten en dieren een beter leefomgeving krijgen.

Op de grens van de kavel met het openbaar gebied zal er door de projectontwikkelaar een haag worden geplaatst. Deze haag dient de koper te onderhouden en in stand te houden.

De hoeken van het perceel worden, daar waar de ondernemer dat nodig acht, aangegeven met een houten paaltje/piket. Het is mogelijk dat door de nutsbedrijven net binnen of buiten de erfgrans voorzieningen getroffen worden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, zoals CAI-kasten.

### Bepantingen

Op de kavel zal op een nader in overleg te bepalen plaats een zogenaamde 'levensboom' worden geplant om een bijdrage te leveren aan een verminderde uitstoot van CO<sub>2</sub>. U zult tijdig geïnformeerd worden over de keuzemogelijkheid van het type boom.

### **Fundering**

De woningen zijn voorzien van een (prefab) betonnen balkenfundering op (prefab) betonpalen. Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur, in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, het funderingssysteem vastgesteld.

### **Vloerconstructies**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab kanaalplaatvloer met een Rc-waarde van tenminste 5 m<sup>2</sup>K/W.

De woningen worden op voorschrift van de Nutsbedrijven voorzien van een kruipruimte en kruipluik, zodat deze ook in de toekomst bereikbaar zijn bij calamiteiten. De luiken worden, zover dit constructief mogelijk is, voor/nabij de voordeuren gepositioneerd.

De verdiepingsvloer(en) worden uitgevoerd als geprefabriceerde houten vloerelementen bestaande uit een houten balklaag en een houten bovenplaat met groef waarop een zandcementvloer wordt aangebracht. Al het hout heeft een FSC keurmerk.

De vloeren zijn aan de onderzijde voorzien van een gipsplaatafwerking.

### **Wandconstructies**

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd met een houten gevelbekleding welke 2x wordt behandeld met Woodstain op kleur.

De buitengevel elementen hebben een Rc-waarde van 5,0 m<sup>2</sup>K/W en bestaan uit een geïsoleerde spouw en een afwerking aan de binnenzijde met een gipsvezelplaat. De isolatie is bevestigd tegen het binnenspouwblad.

### Bouwmuren / eindwanden

De binnenspouwbladen van de voor-, achter- en zijgevels worden uitgevoerd in geprefabriceerde geïsoleerde houten spouwbladen. De dikte van deze wanden worden bepaald aan de hand van de berekening van de constructeur, de installatieadviseur en volgens de geldende geluidsvoorschriften.

### Binnenwanden

De niet dragende en dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in houtskelet bouw binnenwanden, dikte minimaal 70 mm en afgewerkt met een gipsplaat.

De wand tussen de keuken en de bijkeuken (berging) wordt uitgevoerd als geïsoleerde houten binnenwand, dikte 100 mm en afgewerkt met een gipsplaat.

### Buitenberging

De woning wordt voorzien van een houten buitenberging. De buitengevel van deze berging wordt afgewerkt met hetzelfde houtmateriaal als de woning. Het dak van de berging wordt afgewerkt met een mos-sedum pakket. Dit mos-sedum pakket maakt onderdeel uit het pakket aan klimaat adaptieve maatregelen. Daarnaast voert het hemelwater van de berging in een regenton.

### **Dakconstructies**

#### Hellende daken

De dakconstructie van de hellende dakvlakken worden uitgevoerd in geïsoleerde houten dakelementen met een Rc-waarde van 6.0 m<sup>2</sup>K/W en voorzien van een rieten dak (behoudens het

gedeelte van het dak wat voorzien wordt van PV-panelen). De houten dakelementen zijn aan de onderzijde voorzien van een groene spaanplaat die wit gegrond wordt. De houten dakelementen kunnen voorzien zijn van dragende knieschotten, e.e.a. ter nadere uitwerking van de constructeur.

De overstekbetimmeringen worden, waar van toepassing, uitgevoerd in een nader te bepalen houten beplating.

Sierklossen en overige sierelementen aan de gevel worden uitgevoerd in hout.

De veranda en de pergola van de woning wordt uitgevoerd in hout waarbij de kolommen van de veranda uitgevoerd worden in meranti. De veranda is ontstaan vanuit het creëren van extra oppervlakte voor PV panelen en het voorkomen van directe zoninstraling in de zomer, waardoor de woning niet onnodig opwarmt. Dit verbetert het comfort en draagt bij aan het opwekken van duurzame energie.

### Ventilatievoorzieningen

De ventilatievoorziening geschiedt door middel van een gebalanceerd WTW ventilatiesysteem op basis van CO<sub>2</sub>-sturing. Dit houdt in dat verse buitenlucht vanaf een centrale positie in de woning (de overloop op de 1<sup>e</sup> verdieping) wordt geblazen. Deze lucht wordt vervolgens via afzuigpunten in alle verblijfsruimten mechanisch afgezogen. In de woonkamer, slaapkamers, keuken, toilet, badkamer en de ruimte waar de wasmachine staat opgesteld wordt in de wand of tegen het plafond een afzuigventiel aangebracht.

In de woonkamer wordt de hoofdbediening van het ventilatiesysteem in combinatie met een luchtkwaliteit (CO<sub>2</sub>)-sensor geplaatst. Het ventilatiesysteem reageert op de waargenomen waarden van de sensoren. Door de CO<sub>2</sub> uitstoot te reguleren ontstaat er een gezondere binnenklimaat in de woning.

In de woonkamer komt een bedieningspaneel waarmee de mechanische ventilatie-unit bediend kan worden. De capaciteit van de ventilatie-unit is afhankelijk van de EPC- en ventilatieberekening van de desbetreffende woning.

De (nacht)ventilatie van de woon- en slaapkamers geschiedt door middel van:

- draai-/kiepramen en/of deuren;
- mechanisch ventilatiesysteem;
- de overige ruimten/constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:
  - De woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer en het toilet: toevoer ventilatielucht via de opening tussen de dorpel en de onderkant van de binnendeur, afvoer via een afzuigopening van de mechanische ventilatie.
  - De meterkast: ventilatie via het meterkastfront.
  - De gevels: uitgevoerd als geventileerde spouwmuur.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

### Kozijnen, ramen en deuren

#### Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, voorzien van de nodige deuren en draairamen, welke eveneens worden uitgevoerd in hardhout. Ook deze zijn van FSC hout.

De roedeverdeling (zie hiervoor de geveltekeningen) van de kozijnen en ramen wordt verkregen middels houten roeden op het glas.

De buitenkozijnen, deuren en ramen worden voorzien van de benodigde spouwlaten, beglazingsprofielen en aftimmerlatjes en worden fabrieksmatig rondom afgewerkt met een verflaag.

De onderdorpels van de kozijnen op begane grond niveau worden uitgevoerd in kunststof.

Het dakvenster in het hellende dakvlak is een tuimeldakvenster voorzien van HR++ glas.

### Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd in hout, kleur wit, zonder bovenlicht en op de eerste verdieping als plaatstalen kozijnen zonder bovenlicht en worden fabrieksmatig gemoffeld in de kleur wit. De binnendeuren op de begane grond worden uitgevoerd als vlakke fabrieksmatig afgelakte dichte stompe deuren, de dubbele deuren naar de woonkamer met glasstroken en op de verdieping als dichte opdekdeuren, in de kleur wit.

### Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd met een 3-puntssluiting.

Het hang- en sluitwerk op de binnendeuren bestaat uit paumelles, deurkrukken en schilden. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De overige deuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van loopsloten.

## **Trappen en hekwerken**

### Binnen

De trappen in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. Langs de muurzijde wordt een ronde houten leuning aangebracht.

De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping (zolder) wordt uitgevoerd als een vlizo trap.

### Buiten

Waar nodig wordt aan de buitenzijde van de ramen een doorvalbeveiliging, uitgevoerd in gemoffeld aluminium of staal in een nader te bepalen kleur aangebracht.

## **Stukadoorswerk**

### Plafondafwerking

De plafonds van de woningen worden op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping afgewerkt met een gipsplaat welke niet nader afgewerkt wordt. Dit geheel als meerwerk ter keuze van de koper.

De onderzijde van de kapconstructie (schuine gedeelte) in de diverse ruimtes wordt voorzien van een groene spaanplaat als afwerking. Deze plaat wordt niet nader afgewerkt.

### Wandafwerking

De wanden in het toilet en de badkamer worden tot plafond voorzien van tegelwerk. De overige binnenwanden worden "behangklaar" afgewerkt. De houten betimmeringen onder de kapconstructie krijgen geen behandeling.

## **Tegelwerken**

### Vloertegels

De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels, fabricaat Mosa, afmeting 300 x 300 mm, kleur volgens kleurkeuze monstertegels. Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht.

Onder de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer wordt een dorpel van kunststeen aangebracht. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels.



### Wandtegels

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels, fabricaat Mosa, afmeting 150 x 300 mm, kleur volgens kleurkeuze monstertegels. Het toilet en de wanden van de badkamer worden betegeld tot plafondhoogte. De Mosa tegels zijn cradle to cradle gecertificeerd.

De standaard vloer- en wandtegels worden door de tegelshowroom in het Wooniversum bemonsterd. Indien gewenst kan van deze standaard worden afgeweken. De wandtegels zullen niet strokend met de vloertegels worden aangebracht.

### **Dekvloeren**

De vloeren van alle ruimten, met uitzondering van de meterkast en de tweede verdiepingvloer, worden voorzien van een zandcement dekvloer. De woningen worden niet voorzien van vloerplinten.

### **Vensterbanken**

Onder de kozijnen, die niet tot op de vloer doorlopen, worden waar mogelijk aan de binnenzijde houten vensterbanken toegepast met een dikte van 20 mm in de kleur gebroken wit.

Indien de wand, bij het kozijn, voorzien is van tegelwerk wordt geen vensterbank maar tegelwerk aangebracht.

### **Keukeninrichting**

Voor het duurzaam inrichten van uw keuken is een stelpost opgenomen van € 5.000 incl. BTW.

### **Beglazing**

In alle buitenkozijnen, ramen en deuren wordt isolerend dubbel glas, type HR++ (Hoog Rendement), aangebracht.

### **Schilderwerk**

Alle buitenkozijnen, ramen, deuren en gevelbetimmeringen worden in het werk behandeld met één laag dekkend schilderwerk. Uitgevoerd in kleur volgens de kleurenstaat.

De trappen, trapbomen, hekwerken en betimmeringen worden met uitzondering van de bovenzijde van de treden en de stootborden dekkend behandeld met een niet slijtvaste verflaag. De traptreden zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte grondverf. De trapleuning wordt in het werk nog één keer afgelakt met blanke lak.

De in de woning in het zicht blijvende water- en afvoerleidingen worden dekkend geschilderd in een lichte kleur, met uitzondering van de leidingen in de meterkast. Eventuele cv-leidingen worden niet geschilderd.

### **Behangwerk**

De woning wordt niet voorzien van behangwerk, maar de wanden worden, waar van toepassing, zogenaamd "behangklaar" opgeleverd.

De verkrijger dient er rekening mee te houden dat alvorens er door hem kan worden behangen, er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht. Het betreft hier het verwijderen van kleine oneffenheden, het vullen van kleine gaten en dergelijke, het stofvrij maken en waar nodig het behandelen van sterk zuigende ondergronden.

## Waterinstallatie

### Waterleidingen

De warmwatervoorziening wordt aangesloten op de warm- en koudwaterleiding. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar. De warmwaterleiding wordt vanaf het warm water leverend toestel (cv-ketel) geleverd. De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in de wanden, vloeren en daar waar mogelijk in leidingkokers.

De volgende tappunten worden aangesloten.

#### Koud water:

- de fonteinkraan in de toiletruimte;
- het reservoir van het toilet in de toiletruimte;
- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer;
- de warmwaterbereider van de warmtepomp;
- de wasmachinekraan;
- de keukenkraan in de keuken;

#### Warm water:

- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer;
- de keukenkraan in de keuken;

### Warmwatertoestel

De in het hoofdstuk verwarmingsinstallatie omschreven warmtepomp / boiler is tevens ingericht voor de warmwatervoorziening.

## PV Panelen

De woning wordt voorzien van 36 stuks zonnepanelen (of pv-panelen) die afhankelijk van de woning oriëntatie en de daarmee gepaarde opbrengst op het hellende dak worden geplaatst. De panelen vangen zonne-energie op die wordt omgezet in elektriciteit. In de technische ruimte wordt een omvormer geplaatst die de zonne-energie omzet naar elektriciteit.

## Sanitair

De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering. Het sanitair wordt standaard geleverd en aangebracht conform de verstrekte verkooptekeningen en onderstaande specificatie.

### Closetcombinatie toiletruimte

- Wandcloset met closetzitting en bijbehorend deksel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit.
- Bedieningspaneel, fabricaat Geberit, kleur wit.

### Fonteincombinatie toiletruimte

- Porseleinen fontein, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit.
- Verchroomde fonteinkraan, fabricaat Grohe.
- De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde plugbekersifon met een muurbuis die is aangesloten op de binnenriolering.

### Wastafelcombinatie badkamer

- Porseleinen wastafel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit.
- Verchroomde wastafelkraan, fabricaat Grohe.
- Spiegel, afmeting rond 600 mm, met kunststof spiegelklemmen.

- De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde bekiersifon met een muurbuis die is aangesloten op de binnenriolering.

### Douchecombinatie badkamer

- Een draingoot t.b.v. de afvoer van de douche.
- Douchemengkraan fabricaat Grohe, met glijstangcombinatie fabricaat Grohe.

### Badcombinatie

- Acryl ligbad, fabricaat Villeroy & Boch, afmeting 1.800 x 800 mm.
- Badmengkraan, fabricaat Grohe, met badset fabricaat Grohe.

### Aansluitpunt t.b.v. wasmachine

- Verchroomde wasmachine-aansluitkraan, inclusief beluchter (Grohe) en keerklep.

*Opstelling conform de verstrekte verkooptekening.*

## **Verwarmingsinstallatie**

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen zoals aangegeven in de ISSO 51.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd ten behoeve van verwarming en warmwatervoorziening. Er wordt een lucht/waterwarmtepomp gecombineerd met een boiler toegepast, CW5.

De temperatuurregeling vindt per vertrek plaats. De masterbediening zit in de woonkamer. Er zal vloerverwarming op de begane grond en de eerste verdieping worden aangebracht en een aanvullende (elektrische) paneelradiator in de badkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen:

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| ▪ hal, overloop           | 15° C      |
| ▪ woonkamer, keuken       | 20° C      |
| ▪ slaapkamer              | 20° C      |
| ▪ toiletruimte            | onverwarmd |
| ▪ badkamer                | 22° C      |
| ▪ berging                 | onverwarmd |
| ▪ kast, technische ruimte | onverwarmd |
| ▪ garage/berging          | onverwarmd |

## **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeelt over groepen naar de diverse aansluitpunten ten behoeve van de wasmachine, kookgroep, warmtepomp en vaatwasser. De installatie wordt aangelegd volgens de NEN 1010 en de en de symbolen als aangegeven op de verkooptekeningen (plaatsaanduiding is om en nabij), en is opgebouwd in een centraal dozensysteem en afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal. Ter plaatse van de centraaldoos kan de eindgebruiker een armatuur bevestigen.

De schakelaars bevinden zich op circa 1.050 mm boven de vloer. De onbedrade aansluitpunten en optionele loze leidingen voor CAI en KPN bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer, met uitzondering van wandcontactdozen boven het werkblad ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Één van de wandcontactdozen in de keuken en zal voorzien worden van een USB-aansluiting. Deze is op circa 1200 mm boven de vloer gesitueerd.

Indien de wandcontactdozen in combinatie worden uitgevoerd met de met schakelaar, wordt de hoogte van de schakelaar aangehouden.

De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en de vloeren, voor zover niet anders aangegeven. In het zicht komende elektraleidingen en opbouw montage komen voor bevestigd op de prefab kapconstructie. Onder de prefab kapconstructie is voor wandlichtpunten gekozen om opbouwleidingen te vermijden. Dit geldt ook voor eventuele opties.

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d. zijn van kunststof, type inbouw, kleur standaard wit / crème. Uitzonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd; daar is type opbouw toegepast.

### Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

### Rookmelders

De woning wordt standaard voorzien van voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet. Ter plaatse van de begane grond is de rookmelder in de hal gesitueerd, ter plaatse van de verdieping is de rookmelder op de overloop gesitueerd.

### Telecommunicatievoorzieningen

De woning is voorzien van aansluitmogelijkheden voor telefoon en centraal antenne-installatie (CAI) in de navolgende ruimte(n):

Telefoon:

- woonkamer (onbedraad)

CAI:

- woonkamer (onbedraad)

USB-aansluitingen, 1x in woonkamer en 1x in keuken

## **Stookkosten**

De verbruikskosten van water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

## **Schoonmaken en opleveren**

Ongeveer twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning.

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

## KLEUR- en MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
-----------	-----------	-------

### GEVELS

houten gevelbekleding	hout	donkergrijs / zwart
raamorpels	kunststof	
pergola	hout	wit
hemelwaterafvoer	zink	natuurlijk

### KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN (GEVELS)

kozijnen	hardhout	wit
voordeur	hardhout	wit
tuindeur	hardhout	wit
ramen	hardhout	wit
betimmeringen	hout	wit

### DAKEN

dakbedekking schuin dak	riet	natuurlijk
goot	zink	natuurlijk

## AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer, keuken	dekvloer	behangklaar	gipsplaat
Toilet	vloertegels	wandtegels tot plafond	gipsplaat
Hal, overloop	dekvloer	behangklaar	gipsplaat
Kast	dekvloer	onbehandeld	niet afgewerkt
Badkamer	vloertegels	wandtegels tot plafond	gipsplaat
Slaapkamers	dekvloer	spaanplaat	gipsplaat
Berging (tweede verdieping)	houten vloer	spaanplaat	spaanplaat

## OPPERVLAKTES

Woningtype	GBO	BVO
Biobased	160 m <sup>2</sup>	woning: 242 m <sup>2</sup>

*N.B. Oppervlaktes in circa m<sup>2</sup>, (op basis van de NEN 2580).*

## KOPERSINFORMATIE

### De aankoop

De beslissing tot aankoop van een woning is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen hebt genomen. Het zal u inmiddels duidelijk zijn. Bij het kopen van een woning komt er nogal wat kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen we graag helpen voorkomen. Daarom staat IBB Kondor u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeert zij u over alle relevante zaken. We leveren duidelijke en geordende informatie. Deze algemene kopersinformatie is daar een voorbeeld van.

### Woningborg-garantie: extra zekerheid

Uiteraard wilt u er zeker van zijn, dat wij uw woning in perfecte staat en conform hetgeen met u is overeengekomen aan u opleveren. Om die extra zekerheid te bieden, is op uw woning de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing.

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

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

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

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg staan ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

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

### De koop- en de aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van de woning, sluit u met VolkerWessels Vastgoed een koopovereenkomst voor de grond, waarbij ook ontwikkelingskosten in rekening worden gebracht en met IBB Kondor sluit u een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbreekelijk met elkaar verbonden.

Met het tekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopsom van de grond met ontwikkelingskosten en van de aanneemsom, terwijl VolkerWessels Vastgoed zich als verkoper verplicht tot levering van de grond en IBB Kondor zich verplicht tot de bouw van de woning. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst door naar VolkerWessels Vastgoed, die de koopovereenkomst tekent. De aannemingsovereenkomst zal door IBB Kondor worden ondertekend. U ontvangt de overeenkomsten daarna getekend retour. De makelaar en Woningborg N.V. ontvangen van ons een kopie. De notaris ontvangt een origineel, die dan de notariële akte (ook akte van transport genoemd) van het perceel grond en het daarop in aanbouw zijnde woningen kan voorbereiden.

### **Nog meer zekerheid**

Gelijktijdig met het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard. Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Zoals gezegd dient u bij oplevering alle betalingstermijnen te hebben voldaan (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk). Voor de laatste 5% van de aanneemsom geeft de bouwondernemer aan de notaris echter een zogenaamde bankgarantie. Dat geeft u de garantie dat het bouwbedrijf de geconstateerde gebreken zal verhelpen. De gebreken dienen binnen 3 maanden te zijn opgelost. Pas dan wordt de bankgarantie opgeheven. Dat biedt u zekerheid.

### **Bedenktijd**

Tot één kalenderweek na ingang van de bedenktijd kunt u, zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper. Het verdient aanbeveling (om bewijsproblemen te voorkomen) de ontbinding schriftelijk, per aangetekende brief met "bewijs van terpostbezorging" of telefaxbericht met verzendbericht aan VolkerWessels Vastgoed te sturen. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Opschortingsdatum**

In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen we u een nieuwe opschortingsdatum voor.

### **De koopsom**

De koopsom van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- sloopkosten van de huidige bebouwing, voor zover van toepassing;
- kosten voor het bouw- en woonrijp maken;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- makelaarscourtage;
- gemeentelijke leges de bouw betreffende;
- omzetbelasting (thans 21%, eventueel wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- aanlegkosten van water, elektra, riolering, gas, telefoon en CAI. Verbruikskosten tot aan de oplevering zijn uiteraard voor onze rekening;
- kosten van het waarborgcertificaat.

Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam'-prijs opgenomen.

Daarbij moet u denken aan:

- kosten voor het aanvragen en afsluiten van een hypotheekgarantie;
- afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- rente tijdens de bouw;
- kosten voor het aanvragen van een gemeentegarantie;
- kosten voor eventueel meerwerk;
- kosten voor de inrichting en aanleg van de tuin;
- abonneekosten voor telefoon, internet en televisie (CAI).

### Betaling

In de koopovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als 'koopsom' en in de aannemingsovereenkomst als 'aanneemsom'. De betaling van de koopsom geschiedt in haar geheel en de betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen.

#### De grond- en ontwikkelkosten aan VolkerWessels Vastgoed:

De grond- en ontwikkelkosten (inclusief de eventueel verschuldigde rente over deze bedragen) zoals genoemd in de koopovereenkomst zullen via de notaris worden verrekend. Deze zullen op de nota van afrekening worden vermeld en na transport aan VolkerWessels Vastgoed worden overgemaakt door de notaris. Het saldo van uw nota van afrekening dient u vóór de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) op de door de notaris opgegeven rekening over te maken.

#### De termijnbetaling aan IBB Kondor:

In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig met de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt u van IBB Kondor een termijnfactuur. Deze factuur dient u te betalen binnen de termijn zoals vermeld op de factuur.

#### De rentebetalingen aan VolkerWessels Vastgoed en/of IBB Kondor:

Hier dient u onderscheidt te maken tussen de zogenaamde 'grondkostenrente', 'uitstelrente' en 'boeterente'.

##### *Grondkostenrente:*

Op de grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat VolkerWessels Vastgoed u rente over de grondkosten in rekening brengt. Het percentage van deze grondkostenrente is in de koopovereenkomst vastgelegd.

##### *Uitstelrente:*

Zolang de grond nog niet aan u in eigendom is overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten.

Daarnaast is het mogelijk dat, op het moment dat u de koop- en de aannemingsovereenkomst ondertekent reeds met de bouw van uw woning is gestart en dat reeds één of meer bouwtermijnen zijn vervallen.

Ook ten aanzien van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen niet aan u in eigendom zijn overgedragen. U dient de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen echter, uiterlijk vóór de eigendomsoverdracht (het notarieel transport) te betalen.

Indien u van dit recht gebruik maakt heeft VolkerWessels Vastgoed het recht u, over de grondkosten 'uitstelrente' in rekening te brengen en heeft IBB Kondor het recht u over de eventueel vervallen bouwtermijnen 'uitstelrente' in rekening te brengen.

Het percentage van deze uitstelrente is in de koop- en in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.

##### *Boeterente:*

Indien u de vervallen grondkosten en/of bouwtermijnen niet tijdig betaalt, heeft VolkerWessels Vastgoed respectievelijk IBB Kondor het recht u daarover boeterente in rekening te brengen. Het percentage van deze boeterente is in de koop- en in de aannemingsovereenkomst vastgelegd.



### De meer- en minderwerkbetaling aan IBB Kondor:

De meer- en minderwerk termijnen staan los van de bouwtermijnen, welke u bent overeengekomen via de koop- en de aannemingsovereenkomst, en worden door IBB Kondor in twee termijnen aan u gefactureerd.

Van de opdrachtbevestiging zal 25% van de totale meerprijs in rekening worden gebracht bij de opdracht daartoe. Het resterende gedeelte, 75%, zal circa drie weken voor oplevering in rekening worden gebracht. Indien het saldo van het totale meer- en minderwerk leidt tot uitbetaling (restitutie) wordt dit verrekend bij de laatste bouwtermijn. Wanneer niet voldaan wordt aan de betalingscondities zoals vermeld op de factuur, is rente verschuldigd over het betreffende factuurbedrag.

### **De eigendomsoverdracht bij de notaris**

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor het eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd.

De overdracht bij de notaris vindt plaats zo spoedig mogelijk nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld.

### **Technische omschrijving**

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect en de adviseurs. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen en dergelijke, welke voortvloeien uit eisen van o.a. de constructeur, overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerking zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit, uiterlijk en waarde. De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijk zijn "circa" of globaal en hebben geen bewijskracht. De op tekening aangegeven inrichtingen zoals meubilair, losse kasten en apparaten behoren niet tot de levering. De perspectieftekeningen zijn "Artiest Impressionist" en dus niet bindend.

De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de in de tekeningen aangegeven informatie.

### **Meer- en minderwerk**

Voor het koperskeuzetraject is de kopersbegeleider van de bouwonderneming uw aanspreekpunt die met u het gehele meer- en minderwerk zal behandelen. Na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst volgt op uitnodiging een individueel gesprek met de kopersbegeleider. Naast opties uit de keuzelijst, bieden wij u de mogelijkheid om wijzigingen te bespreken die u inmiddels zelf heeft bedacht, waarin de keuzelijst niet voorziet.

Om uw individuele wensen te kunnen honoreren moeten deze echter wel passen binnen een aantal "spelregels". Wat uitgevoerd kan worden wordt uiteraard, sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten we ervoor waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg.

Wanneer in kader van minderwerk op uw verzoek zaken niet worden aangebracht (denk aan sanitair en tegelwerk), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de voorschriften van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en/of de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. In dit geval is de Bepekte Garantie- en Waarborgregeling van toepassing.

## Verzekeringen

Tot aan de datum van de sleuteluitreiking is de woning door de -aannemer verzekerd tegen een groot aantal risico's waaronder schade door storm en brand. Vanaf de oplevering is de woning voor uw eigen risico. Dat betekent dat u dan zelf voor verzekering van uw woning moet zorgen.

## Oplevering

De oplevering van uw woning is een belangrijk moment. U ontvangt tenminste twee weken van tevoren schriftelijk de exacte datum en het tijdstip van oplevering.

Wees er attent op dat bij oplevering ook alle facturen voldaan dienen te zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan de bank verstrekt.

Tijdens de oplevering wordt u als koper, al dan niet vergezeld door eigen deskundigen, in de gelegenheid gesteld de woning te beoordelen in de staat waarin deze dan verkeert. Eventueel geconstateerde gebreken of tekortkomingen bij de oplevering worden vermeld op het 'proces-verbaal van de oplevering' ofwel het opleveringsrapport op, dat tijdens de opname van de woning wordt gemaakt.

Na het opmaken van het proces-verbaal wordt dit door u en door de bouwaannemer ondertekend, waarna u direct een kopie ontvangt. Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u bij de officiële oplevering de sleutels van uw huis. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw huis.

## Onderhoudstermijn

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Voor de woningen geldt een onderhoudsperiode van zes maanden na oplevering. Meld de gebreken direct schriftelijk na ontdekking. De bouwaannemer moet die gebreken verhelpen. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Bij beschadigingen kan er discussie ontstaan, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het klussen). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels gebouwd is van levende materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dit in het bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van de wanden bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en zijn helaas niet te voorkomen. Na de zes maanden na oplevering is de ondernemer alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

## Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerend 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 zake kundig 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 het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u als koper toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Schriftelijk zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

## Prijsstijgingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21%). Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor onze rekening en risico. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.