

# VERKOOPINFORMATIE

**Algemene kopersinformatie**

**Technische omschrijving**

*1 februari 2025*



*7 levensloopbestendige woningen*

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

### Voorwoord

U overweegt een nieuwbouwwoning te kopen, wij kunnen ons voorstellen dat u dan veel vragen heeft. Immers het laten bouwen van een nieuwe woning doet u wellicht maar één keer in uw leven. Het is dan belangrijk te weten wat de mogelijkheden zijn en waar u rekening mee moet houden.

Deze verkoopinformatie zal veel van uw vragen al beantwoorden. Wij raden u dan ook aan deze aandachtig door te lezen.

Over de kwaliteit van uw nieuwe woning hoeft u zich geen zorgen te maken. Door onze jarenlange ervaring zijn de bouw en controle daarop bij ons in goede handen! Bovendien worden alle woningen gerealiseerd onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg en daarenboven sinds 1 januari 2024 ook onder de Wet Kwaliteitsborging.

### Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Uw nieuwe woning wordt gerealiseerd onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Deze instantie geeft een garantie op de technische kwaliteit van uw woning en tevens op de afbouw van uw woning. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/of gebreken na oplevering. De zogenaamde afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een onverhoopt faillissement van de ondernemer tijdens de bouw, de woning binnen de overeengekomen bouwkosten wordt afgebouwd inclusief de door u gekozen kopersopties. U betaald dus nooit meer dan u was overeengekomen. Woningborg kan er ook voor kiezen in plaats van afbouw u een schadeloosstelling te betalen. De kwaliteitsgarantie geeft de kopers de zekerheid dat de woningen aan de kwaliteitseisen van Woningborg voldoen evenals aan de garantievoorzieningen na oplevering.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op haar solvabiliteit, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan o.a. het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' en bouwtechnische aspecten. De aannemingsovereenkomst volgens model Woningborg, bewaakt de goede balans in de rechtsverhoudingen tussen u als koper en de bouwonderneming.

Bij het tekenen van de (koop-) en aannemingsovereenkomst ontvangt u een exemplaar van de 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling' waarin de volledige garantieregeling is opgenomen en wordt toegelicht.

De eventueel aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Eventueel vervallen onderdelen middels gekozen kopersopties (bijvoorbeeld bij een casco badkamer- en toilet afwerking) en de keukeninrichting welke geen onderdeel uitmaakt van de koop van de woning, zijn eveneens uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling.

Ongeacht hetgeen in deze verkoopinformatie is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Meer informatie over de organisatie en de werkzaamheden van Woningborg kunt u terugvinden op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

### De koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Indien u een keuze heeft gemaakt uit één van de beschikbare woningen en besluit tot koop over te gaan, zult u een koop- en een aannemingsovereenkomst sluiten.

De koopovereenkomst sluit u af met de ontwikkelaar voor de aankoop van de grond, de aannemingsovereenkomst sluit u af met ons bouwbedrijf voor de bouw van de woning. De aannemingsovereenkomst is opgemaakt conform het model van Woningborg. In de koop- en aannemingsovereenkomst worden de rechten en plichten van zowel u als verkrijger als van de ondernemer(s) vastgelegd. Met andere woorden; in de koop- en

aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en de ondernemer(s) hiervoor aan u leveren onder de opgenomen voorwaarden. Daarnaast zijn o.a. bepalingen opgenomen over de betalingsregeling, bouwtijd, ontbindende en opschortende voorwaarden en de eigendomsoverdracht van de grond.

Deze verkoopinformatie met technische omschrijving aangevuld met een sanitairlijst en tegelpakket en de verkooptekening(en), zijn de uitgangspunten voor de realisatie van uw woning en vormen samen met de koop- en aannemingsovereenkomst uw verkoopcontractstukken.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale koop- en aanneemsom, terwijl de ondernemer(s) zich verplicht(en) tot levering van de grond en tot de bouw van de woning. Na ondertekening van de overeenkomsten wordt een exemplaar naar de notaris gestuurd die zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst, tevens de hypotheekakte.

### **Vrij Op Naam**

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop- en aanneemsom zowel de grond- en bouwkosten zijn begrepen, evenals alle bijkomende kosten van de architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, belastingen, kadastrale splitsing en de kosten voor het aanleggen van de huisaansluitingen voor water, riool en elektra. Een totaalprijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met uw financiering en grond- en bouwrente evenals exclusief de door uzelf aan te vragen abonnee-/aansluitkosten voor gebruik van telefoon, internet, radio, televisie en energieleveringen.

### **Hypotheek en bijkomende kosten**

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn (mits voor u van toepassing) voor u als koper voor eigen rekening. Hieronder vallen o.a. de kosten voor:

- de notaris voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- de aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- de premie voor een levensverzekering en/of overlijdensrisicoverzekering;
- de taxatiekosten eigen woning.

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

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en/of aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomsten zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken of het verkopen van uw huidige woning) aan te gaan.

### **Eigendomsoverdracht**

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

### **Betalingen**

De termijn grondkosten bent u verschuldigd aan de ontwikkelaar per datum als genoemd in de koopovereenkomst. De aanneemsom wordt u door ons bouwbedrijf gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst opgenomen. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert. Wij sturen u hiervoor termijnfacturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over eigen financiële middelen kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de ondernemer(s) betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer(s). Nadat de leverings- en hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw hypotheekverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgdragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling te zorgen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg, hiervoor ontvangt u van ons een aparte factuur.

### **Besluit bouwwerken leefomgeving**

De woningen worden gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het vigerende 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (BBL). Het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' is de landelijke regelgeving waarin staat omschreven aan welke technische eisen nieuwe en bestaande bouwwerken minimaal moeten voldoen, bijvoorbeeld uit oogpunt van brandveiligheid en stevigheid van de constructie. In het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' worden de namen van vertrekken binnen de woning anders genoemd.

De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, onbenoemde ruimte en verblijfs- en verkeersruimte. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet altijd overeen te komen met de werkelijke indeling van de woning.

Voor alle duidelijkheid zetten wij de juiste benamingen voor u uiteen:

#### Benaming op tekening:

Woonkamer, keuken, slaapkamer  
Entree, hal, overloop  
Berging, (trap)kast  
Zolder(kamer)  
Toilet  
Badkamer  
Garage, buitenberging  
Meterkast, schachten, cv- wasruimte

#### Benaming volgens BBL:

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Onbenoemde ruimte  
Onbenoemde ruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Buitenberging  
Technische ruimte

### **Kopersopties, kopersbegeleiding**

Samen met de architect heeft de ontwikkelaar een zo mooi mogelijke woning (en bouwplan) voor u ontworpen binnen de gestelde stedenbouwkundige kaders van de gemeente. Toch kunnen wij ons voorstellen dat u uw nieuwe woning nog persoonlijker wilt maken aan de hand van (uitbreidings)opties. Wij hebben daarom een breed scala aan kopersopties voor u bedacht. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot individuele maatwerk opties, informeer hiernaar bij uw kopersbegeleider.

Wanneer u tot aankoop van de woning bent overgegaan en zodra aan alle opschortende voorwaarden in de koop- en aannemingsovereenkomsten is voldaan, ontvangt u van ons een e-mail met daarin een persoonlijke inlogcode van het on-line platform [www.volgjewoning.nl](http://www.volgjewoning.nl). In uw persoonlijke woningdossier staan alle kopers contractstukken verzameld en treft u alle overige informatie aan over de realisatie van uw nieuwe woning.

Via de portal van Volg je woning kunt u een afspraak inplannen voor het kopersgesprek. Tijdens een persoonlijk onderhoud maakt u kennis met uw kopersbegeleider. U ontvangt dan nadere informatie over het verloop van het koperstraject, showroombezoek en het maken van keuzes in de portal van Volg je woning.

De werkwijze voor het maken van keuzes en opdragen van kopersopties is op hoofdlijnen als volgt:

- In de portal van Volg je woning staan de kopers keuzelijsten STAP 1, 2 en 3 met daarin opgenomen de mogelijke aanpassingen aan uw woning inclusief de daaraan verbonden kosten.  
De volgende fasen zijn van toepassing:
  - STAP 1 hoofdontwerp (indien van toepassing binnen het project)
  - STAP 2 ruwbouw
  - STAP 3 afbouw
- Door het invullen en bevestigen van de keuzelijsten geeft u (per fase) opdracht tot het uitvoeren van de gewenste opties die daarmee tevens onderdeel uitmaken van de aannemingsovereenkomst;
- De gekozen kopersopties worden conform de voorwaarden van Woningborg uitgevoerd en zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst separaat aan u gefactureerd;
- Aanvullende werkzaamheden (meerwerk) kunnen leiden tot een langere bouwtijd c.q. aanvullende werkbare werkdagen. Indien van toepassing staat dit onderaan de kopers optielijst vermeld.

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat wij als uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk zijn voor letsel aan personen ontstaan op het bouwterrein. Alleen personeel van ons bouwbedrijf of van onze onderaannemers worden op het bouwterrein toegelaten en vallen onder de verzekering van het bouwbedrijf.

Vanwege uw persoonlijke veiligheid is het, **niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden!**

Het is eveneens niet toegestaan tijdens de bouwuitvoering en voordat de woning aan u is opgeleverd werkzaamheden door u uit te (laten) voeren op of aan uw nieuwe woning in aanbouw.

Alleen op aangeven van de kopersbegeleider wordt u in de gelegenheid gesteld uw woning op een nader te bepalen tijdstip te bezichtigen tijdens het zogenaamde kijk- en meetuurtje. U ontvangt hiervoor apart een uitnodiging zodra het leidingwerk in de wanden is aangebracht. Tijdens het kijk- en meetuurtje kunnen gekozen kopersopties en de posities van het leidingwerk en aansluitpunten worden gecontroleerd. Tevens kunt u de eerste ruwe maten opnemen voor bijvoorbeeld vloer- wandafwerking en/of vitrages.

### **Oplevering, sleuteloverhandiging en verzekering**

Uw woning maakt deel uit van een seriematig bouwplan van meerdere woningen, daardoor zal het bouwproces van een individuele woning niet altijd continue verlopen. De bouwrouting en opleveringsvolgorde zullen nog worden bepaald afhankelijk van o.a. de bouwplaats en bouwlogistiek en/of gerealiseerde verkopen. De volgorde van woningverkopen zegt niets over de bouwrouting dan wel opleveringsvolgorde. Aan een voorgenomen bouw- en opleveringsvolgorde kunnen geen rechten worden ontleend. Alleen de schriftelijke definitieve opleveringsdatum is bindend.

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld eventueel aangevuld met extra werkbare werkdagen als gevolg van gekozen meerwerk zoals vermeld in de kopers optielijst.

Wanneer uw woning nagenoeg gereed is, ontvangt u circa drie (doch uiterlijk twee) weken vooraf een uitnodiging voor de oplevering van uw woning. Bij de oplevering wordt de woning definitief aan u als koper overgedragen. Samen met ons en -indien u dit wenst- met een deskundige van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis, worden eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een proces verbaal van oplevering. Geconstateerde opleverpunten zullen zo snel als mogelijk door ons worden verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van de woning en de eventuele hypotheekakte zijn gepasseerd, ontvangt u ná ondertekening van het proces verbaal van oplevering de sleutels van uw nieuwe woning. Vanaf de dag van oplevering van uw woning dient u zelf voor een opstal- glas- en inboedelverzekering te zorgen.

### **Schoonmaken**

De woning wordt bezemschoon opgeleverd en tegels, sanitair en de beglazing worden nat gereinigd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

### **Krimp**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen alsmede door droging van bouwvocht, kunnen met name in hoeken en bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze krimpscheuren (niet constructief) zijn niet ernstig en kunnen bij het onderhoud van uw woning het beste worden dichtgezet met speciaal daarvoor verkrijgbare flexibele materialen. Ook in het hout van de trappen kunnen door droging krimpscheuren ontstaan. De ondernemer is niet aansprakelijk voor deze krimpscheuren.

Het is raadzaam om uw leverancier te raadplegen over de eigenschappen van de door u gewenste vloer- en /of wandafwerking en welke voorbehandeling hiervoor nodig is op de betreffende ondergrond. Uw leverancier kan tevens bepalen of er bijvoorbeeld dilatatievoegen nodig zijn voor de vloerafwerking en/of welke lijmsort er moet worden toegepast.

### **Revisie en (eerste) gebruik van uw nieuwe woning**

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een digitale oplevermap. In deze map is o.a. informatie opgenomen die nodig is om uw woning in goede staat te houden, zoals onderhoudsvoorschriften, een onderaannemerslijst, een overzicht van toegepaste materialen en kleuren, een revisietekening van de elektra-installatie binnen uw woning en de brochure van Woningborg 'gebruik en onderhoud van uw nieuwe woning' met tips en adviezen voor het (eerste) gebruik van een nieuwbouwwoning. Wij adviseren u deze goed door te lezen alvorens aan de afwerking van uw woning te beginnen en in te huizen.

*Opmerking: bij oplevering is er nog veel bouwvocht aanwezig in de woning. Dit kan vocht zijn als gevolg van weersomstandigheden nog voordat de woning wind- en waterdicht was of bijvoorbeeld als gevolg van het op druk zetten van het leidingsysteem kort voor oplevering. Zoals ook vermeld in de brochure van Woningborg 'gebruik en onderhoud van uw nieuwe woning' adviseren wij u vochtmetingen uit te (laten) voeren alvorens met wand- en/of vloerafwerking aan te vangen. Raadpleeg uw leverancier van de wand- en/of vloerafwerking t.a.v. maximaal toelaatbare vochtwaardes en de door leverancier te accepteren ondergrond. Daarnaast adviseren wij u voldoende tijd in te plannen tussen het moment van oplevering, afwerken van de woning en de uiteindelijke verhuizing.*

### **Geen misverstanden**

Deze verkoopinformatie met technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en/of constructieve wijzigingen, alsmede ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit (nadere) eisen van de overheid, belanghebbenden of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen grote afbreuk doen aan kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

De op de verkooptekening aangegeven maten zijn circa-maten. Er wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van maatafwijkingen. Genoemde wijzigingen en/of maatafwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vorderen van verrekening van kosten. Aan de in de technische omschrijving genoemde merknamen kunnen geen rechten worden ontleend. Deze merknamen dienen alleen ter indicatie van het beoogde kwaliteitsniveau. De ondernemer behoudt zich het recht voor om producten van een ander fabricaat te leveren.

Getoonde gevelimpressies, illustraties, foto's, sfeerplattegronden, kleuren ed. geven slechts een indruk van de woning en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Zo kan het voorkomen dat in gevelimpressies en/of sfeerplattegronden kopersopties staan aangegeven welke niet tot het basisontwerp c.q. het gekochte behoren, hiervoor wordt verwezen naar de verkooptekening. De in de sfeerplattegronden aangegeven keuken- en badkamer- en/of tuininrichtingen, meubels, inrichtingselementen ed. dienen enkel ter inspiratie maar behoren niet tot de levering van de woning.

Het openbaar gebied (paden, groen, parkeerplaatsen ed.) evenals de omliggende verkaveling zoals op de situatietekening aangegeven is indicatief en volgens de laatst bekende gegevens van de gemeente. De ondernemer maakt een nadrukkelijk voorbehoudt ten aanzien van wijzigingen in de inrichting van het openbaar gebied en/of verkaveling zoals door de gemeente worden bepaald. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

---

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Peil van de woning

Het peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer op de begane grondvloer van de woningen. Het peil wordt bepaald door de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Bovenop de dekvloer is ruimte gereserveerd voor het aanbrengen van een eindafwerking (na oplevering door koper) met een totaaldikte van maximaal circa 20mm.

### Grondwerk, terrein

Er worden de nodige grondwerken verricht voor funderingen, rioleringen en leidingen. De hoogte van de niet te bebouwen terreingedeelten binnen de perceelsgrenzen wordt tot circa 150 - 200 mm onder peil afgewerkt met uitkomende grond en zoveel als mogelijk ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

Er worden geen voorzieningen aangebracht voor het opvangen van eventuele hoogteverschillen op (onderlinge) perceelsgrenzen en/of terreingedeelten gelegen binnen de perceelsgrenzen. Eventueel noodzakelijke voorzieningen maken onderdeel uit van de tuininrichting door koper.

*Opmerking: Bij de bouw van de woning kan door bouwverkeer de grond rondom de woning zijn verdicht. Hierdoor kan de waterdoorlatendheid van de grond niet optimaal zijn wanneer hierop een tuin wordt aangelegd. U kunt dit oplossen door bij de aanleg van de tuin de grond te cultiveren door middel van het omspitten van de bovenlaag tot ± 50 cm diep eventueel te vermengen met grof zand indien de bovenlaag uit kleigrond bestaat. Daarnaast kan in gebieden met slecht waterdoorlatende grond wateroverlast ontstaan in de tuin en/of berging. Om wateroverlast zoveel als mogelijk tegen te gaan zult u zelf maatregelen moeten treffen en/of hiervoor advies inwinnen bij een deskundige.*

### Rioleringswerken

De woning wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente volgens een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen: hemelwater en afvalwater worden gescheiden aangesloten. Alle rioolleidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige onstopningsstukken en beluchtingen.

### Erfafscheidingen, verhardingen, beplanting

De hoekpunten van het perceel worden bij oplevering door een houten piketpaaltje aangegeven.

Op het perceel worden geen verhardingen aangebracht.

De gang- en achterpad wordt uitgevoerd in standaard betegels. Er wordt geen afwateringsvoorziening aangebracht. Eventueel gewenste achterpadverlichting is door koper zelf te voorzien en aan te sluiten op de eigen meterkast.

De openbare bestratingen en groenstroken worden door en voor rekening van de gemeente aangelegd en onderhouden. De erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd met hagen conform de tekeningen, met uitzondering van kavel 1. Bij kavel 1 wordt de erfafscheiding uitgevoerd met gaashekwerk + heder.

### Buitenberging

In de tuin van de woning wordt een prefab houten berging geplaatst overeenkomstig de (situatie)verkooptekening. De berging wordt regenwerend uitgevoerd echter is niet vochtvrij.

Het platte dak van de berging bestaat uit een houten balklaag welke wordt voorzien van een dakbeschot met dakbedekking en een aluminium daktrim. De buitenwanden van de bergingen bestaan uit horizontaal geïmpregneerde rabatdelen van vurenhout. Het kozijn en de buitendeur van de berging worden vervaardigd van hardhout. De berging wordt voorzien van natuurlijke ventilatie. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

### **Funderingen**

Het type en de afmetingen van de funderingsconstructies worden aan de hand van uitgevoerde sonderingen en berekeningen bepaald door de constructeur. De funderingen worden ná goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht uitgevoerd volgens de door de constructeur vervaardigde tekeningen en berekeningen.

### **Vloeren**

De woning wordt uitgevoerd met een vrijdragende betonnen vloer met isolatie volgens opgave van de constructeur. Deze geïsoleerde betonnen vloer wordt afgewerkt met een dekvloer. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de vloerconstructie bedraagt 3,7 m<sup>2</sup>K/W.

### **Gevels**

De gevels van de woningen worden volgens het materiaal- en kleurenschema uitgevoerd;  
-Metselwerken in schoon metselwerk in wildverband.  
- Houten gevelbekleding volgens gevelbeelden op houten regelwerk van voldoende zwaarte met isolatie en dampscherm.

De totale isolatiewaarde van de gevels bedraagt (Rc-waarde) 4.7 m<sup>2</sup>/K/W

In de spouw van de gemetselde gevels van de woningen wordt spouwisolatie toegepast.  
De gemetselde gevels worden op nader te bepalen plaatsen gedilateerd en blijven zichtbaar in de gevel.  
Daar waar nodig voor een goede waterdichte afwerking worden de nodige lood- en/of kunststof stroken aangebracht.

### **Daken**

De hellende daken van de woning worden afgewerkt met dakplaten met een Rc-waarde van 6,3 m<sup>2</sup>K/W met daarop keramische dakpannen. De onderzijde van de dakplaten is wit. De kapconstructie en dakplaten blijven onbehandeld.

### **Zinkwerken**

De dakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

### **Buitenkozijnen, -ramen en -deuren**

Alle buitenkozijnen, -deuren en -ramen worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van dekkend schilderwerk. De sponningen van de draaiende delen zijn voorzien van een kierdichting.

### **Buitenbeglazing**

De glasopeningen in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van hoog rendement isolerende beglazing type HR++.

### **Waterslagen, dorpels, vensterbanken**

Onder de buitendeurkozijnen worden kunststenen dorpels aangebracht. Onder de kozijnen aan peil worden prefab betonnen kantplanken aangebracht.

Onder de binnendeur van het toilet en de badkamer wordt een hardstenen dorpel aangebracht.

### **Binnenwanden**

De binnenspouwmuren, de dragende binnenwanden en ankerloze woningscheidende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in lichte wandelementen.

---

### **Binnendeurkozijnen en -deuren**

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte opdekdeuren zonder glasopening.

Voor alle binnendeuren geldt dat deze standaard worden afgehangen op een vrije ruimte van circa 28mm boven de cementdekvloer. Dit om een vrije 'ventilatiespleet' onder de binnendeuren te waarborgen na het aanbrengen van een vloer eindafwerking door koper.

### **Hang- en sluitwerk**

De buitendeuren en -ramen van de woning worden voorzien van inbraakwerend veiligheidsbeslag (SKG\*\*) hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de woningen voldoet aan de richtlijnen van Politiekeurmerk Veilig Wonen, echter wordt er geen certificaat verstrekt.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten en standaard deurbeslag.

De binnendeuren van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

### **Trappen en balustrades**

De vaste trap wordt uitgevoerd in vuren hout in dichte uitvoering.

De trap wordt geleverd en gemonteerd inclusief benodigde balustrades en leuning en worden fabrieksmatig gegrond.

De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als een Vlizotrap.

### **Schilderwerken**

De buitenkozijnen worden geschilderd met een dekkend verfsysteem op alkyd-basis. De binnenzijde van alle buitenkozijnen worden geschilderd met een dekkend verfsysteem op waterbasis.

Onbehandeld blijven leidingen, meter- en (installatie)schotten, zolders, houten constructiebalken ed..

De trappen, balustrades, aftimmeringen van trapbomen, lepe hoeken en vloerranden worden voorzien van een fabrieksmatige grondlaag en worden niet dekkend geschilderd.

### **Wandafwerkingen**

Alle binnenwanden van de woningen worden behangklaar (niet tekklaar) opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, toiletruimte, badkamer en de installatiezone.

### **Tegelwerken**

Op de vloeren en wanden van het toilet en de badkamer worden tegels aangebracht volgens het samengestelde tegelpakket van het betreffende woningtype. Het wandtegelwerk in het toilet wordt aangebracht tot een hoogte van circa 1,5m. De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond.

Aan de hand van het tegelpakket kan in de showroom een keuze gemaakt worden uit de geselecteerde wand- en vloertegels. Tegen verrekening kan hiervan worden afgeweken.

Wandtegelwerk in de keuken kan alleen aangebracht worden in combinatie met een keukeninrichting beide geleverd en aangebracht door de keukenleverancier van de koper. Het leveren en aanbrengen van tegels in de keuken dient door de betreffende eigen keukenleverancier opgenomen te worden in de offerte.

### **Plinten**

Er worden geen plinten geleverd.

### **Plafondafwerkingen**

De betonplafonds van de woningen worden met uitzondering van de meterkast afgewerkt met wit structuur spuitwerk. De v-naden (dilatatie-naden) van de betonnen verdiepingsvloeren blijven zichtbaar.

De onderzijde van de dakplaten wordt in wit afgewerkt.

### **Dekvloeren**

De vloeren van de begane grond en verdiepingen worden voorzien van een cementdekvloer (met uitzondering van de betegelde ruimten en de meterkast).

### Elektrische installaties

De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de meterkast. De plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen en overige aansluitpunten zijn (indicatief) aangegeven op de verkooptekening.

De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouwinstallatie met uitzondering van de meterkast, het installatieschot en de buitenberging waar het schakelmateriaal als opbouwinstallatie wordt uitgevoerd.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.

Plaatsingshoogtes (tenzij anders aangegeven op tekening):

- Wandcontactdozen in verblijfsruimten worden op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer aangebracht;
- Schakelaars worden op een hoogte van ca. 1050 mm boven de vloer aangebracht;
- Schakelaars en eventuele wandcontactdozen in de buitenberging / garage worden op een hoogte van ca. 1050 mm boven de vloer aangebracht;
- De (loze) aansluitingen voor radio & televisie en telecommunicatie worden op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer aangebracht.

### PV panelen

De woningen worden voorzien van enkele zonnepanelen (ook wel PV panelen genoemd), die worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning. Zonnecellen zetten zonlicht om in elektriciteit, waardoor u uw eigen 'groene' stroom produceert en direct verbruikt binnen de woning.

De zonnepanelen bevinden zich op het hellend dak van de woning gelegen binnen de zone zoals indicatief aangegeven op de verkooptekening. De exacte positie van de panelen wordt in het werk door de installateur bepaald. Het aantal panelen per woningtype wordt bepaald aan de hand van de BENG-berekening. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en geldt vanaf 1-1-2021 voor alle nieuwbouwwoningen.

Let op; BENG betreft géén nul-op-de-meter woning. De woningen van Luchens Buiten voldoen aan BENG 2 = 0 en krijgen een A++++ energielabel.

*Opmerking: de werkelijke opbrengst van de pv-panelen is van vele factoren afhankelijk zoals de exacte oriëntatie, eventuele belemmeringen door schaduw van aanwezige bestaande bomen en/of gebouwen, aantal zonuren per jaar en de intensiteit daarvan, voldoende onderhoud ed. Een lagere opbrengst als gevolg van deze belemmeringen geeft geen aanleiding tot enige verrekening dan wel een claim. De rekenmethodiek van BENG houdt 'slechts' rekening met een gemiddelde belemmeringsfactor echter niet met specifieke omgevingsfactoren zoals de te handhaven bestaande bomen binnen het plan. De hoeveelheid energie die wordt verbruikt, is sterk gekoppeld aan iemands persoonlijke gewoonten.*

### Rookmelders

De plaatsen van de rookmelders zijn (indicatief) aangegeven op de verkooptekening. De rookmelders worden uitgevoerd in de kleur wit.

### Belinstallatie

De woning wordt voorzien van een belinstallatie met beldrukker nabij de voordeur en een bel in de hal.

### Telecom

In de meterkast komt de huisaansluiting voor telecom. De woning is voorzien van diverse loze leidingen als voorbereiding voor tv en/of data. De plaatsen van deze loze leidingen zijn (indicatief) aangegeven op de verkooptekening., e.e.a. zoals (indicatief) aangegeven op de verkooptekening.

## Ventilatie

De woning wordt uitgevoerd met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Het gebalanceerde ventilatie-systeem is regelbaar met een standen schakelaar. De ventilatie-unit is opgesteld in de installatiezone. De ventilatiepunten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening en hebben een standaard witte uitvoering.

Ten behoeve van de afzuigkap in de keuken wordt geen apart afvoerkanaal aangebracht. Het laten plaatsen van een afzuigkanaal onder de vloer door (bijvoorbeeld voor een Bora systeem) is niet mogelijk. U dient bij de keukenleverancier te kiezen voor een recirculatiekap, welke ook in de basis is voorzien!

## Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter geplaatst in de meterkast.

Koud watertappunten worden aangelegd ten behoeve van:

- de keukenkraan (afgedopte aansluiting, kraan door derden aansluiten);
- de vaatwasser (afgedopte aansluiting naast de aansluiting van de keukenkraan, vaatwasser door derden aansluiten);
- het fonteinkraantje in de toiletruimte;
- het closetreservoir in de toiletruimte;
- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchekraan in de badkamer;
- de wasmachinekraan t.p.v. de opstelplaats;
- het vulpunt voor de lucht / water warmtepomp t.p.v. de opstelplaats.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de lucht / water warmtepomp.

Warm watertappunten worden aangelegd ten behoeve van:

- de keukenkraan (afgedopte aansluiting, kraan door derden aansluiten);
- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchekraan in de badkamer.

## Verwarmingsinstallatie

Voor de verwarming binnen de woning en het verwarmen van tapwater wordt een lucht / water warmtepomp geïnstalleerd op de plaats zoals (indicatief) aangegeven op de verkooptekening. De warmtepompinstallatie bestaat o.a. uit een buitenunit, een buitenvoeler, expansievat, een buffervat en een boiler die binnen de installatiezone worden geplaatst. De indeling van de installatiezone is naar inzicht van de installateur. De buitenunit produceert geluid. De buitenunit wordt op het hellend dak in een speciaal daarvoor ontwikkelde prefab schoorsteenkap geplaatst. Aan de onderzijde van deze schoorsteenkap zit een service-luik zodat de buitenunit van binnenuit de woning bereikbaar is voor service en onderhoud. De buitenvoeler (kleur wit) komt op een door de installateur te bepalen plaats aan de buitenzijde van de woning.

De boiler t.b.v. het warm tapwater heeft een standaard capaciteit. Dit houdt in dat niet onbeperkt warm water kan worden afgenomen en de boiler opwarmtijd nodig heeft voor nieuw warm tapwater. Afhankelijk van persoonlijke keuzes in de sanitair-showroom kan de installateur adviseren de capaciteit van de boiler tegen verrekening te vergroten (indien technisch mogelijk). Informeer in de sanitair-showroom naar de mogelijkheden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een ruimtethermostaat per betreffende zone op zowel de begane grond als de 1<sup>e</sup> verdieping, e.e.a. zoals (indicatief) aangegeven op de verkooptekening. De begane grond, en de 1<sup>e</sup> verdieping van de woningen worden voorzien van een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem. Een laag temperatuursysteem kent een langere opwarm- en afkoeltijd. De constante temperatuur van het systeem zorgt voor een comfortabel binnenklimaat.

In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst zoals (indicatief) aangegeven op de verkooptekening als bijverwarming.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken voor zover aangegeven op tekening voldoen de ruimten aan de volgende ontwerptemperaturen:

| <u>Ruimte</u>          | <u>Ontwerptemperatuur</u>                     |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| Hal / overloop         | 18°C                                          |
| toilet                 | 18°C                                          |
| woonkamer / keuken     | 22°C                                          |
| slaapkamers            | 22°C                                          |
| badkamer               | 22°C                                          |
| zolder                 | 18°C (indien in open verbinding met overloop) |
| in pandige berging     | 15°C                                          |
| buitenberging / garage | onverwarmd                                    |

*Opmerking: Informeer bij uw vloerleverancier naar de mogelijkheden van vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming. Door de aanwezigheid van leidingen in de dekvloer mogen bijvoorbeeld houten vloerdelen niet gespijkerd worden maar dienen deze te worden verlijmd. Daarnaast mag de vloerafwerking niet een te hoge warmteweerstand hebben in verband met een goede functionaliteit c.q. warmteafgifte van de vloerverwarming.*

### **Keukeninrichting**

#### De basis

De woning wordt (op)geleverd met keukeninrichting.

Wel worden er afgedopte aansluitpunten voorzien ten behoeve van de meest gangbare toestellen en apparaten in een keuken. Voor het aantal en de (indicatieve) plaats van deze standaard afgedopte aansluitpunten wordt verwezen naar de verkooptekening.

#### Geselecteerde voorkeursleverancier

Het is mogelijk om voor een keukeninrichting te kiezen via de voor u geselecteerde voorkeursleverancier.

Indien u voor deze optie kiest, dienen wij aan de hand van de keukenshowroomtekening de plaatsen van de standaard aansluitpunten vooraf af te stemmen met onze installateurs. Denk hierbij aan de afstemming voor elektra- en waterleidingen, luchtkanalen, riolering en noodzakelijke sparingen in vloeren.

Voor deze afstemming (door ons en onze onderaannemers) wordt een totale coördinatievergoeding berekend van € 150,- incl. BTW.

Aan het verplaatsen van de standaard aansluitpunten zijn geen kosten verbonden.

Voor het aanbrengen van extra aansluitpunten en/of bouwkundige aanpassingen ontvangt u van ons een separate aanbieding via de kopers optielijst.

#### Eigen keukenleverancier

Indien u kiest voor een keukeninrichting via uw eigen keukenleverancier, wordt een coördinatievergoeding berekend van € 250,- incl. BTW. Daarnaast dient u in de kopers optielijst te kiezen voor de optie 'casco maatwerk' á € 650,- incl. BTW voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten. Deze kosten komen dus bovenop de coördinatiekosten.

Voor het aanbrengen van extra aansluitpunten en/of bouwkundige aanpassingen ontvangt u van ons een separate aanbieding via de kopers optielijst.

### **Sanitair**

Het sanitair van de woning wordt geleverd en gemonteerd in de ruimten en uitvoering zoals aangegeven in de staat van afwerking en de samengestelde sanitairlijst van het betreffende woningtype.

Uiteraard is het mogelijk om in de showroom tegen verrekening andere keuzes te maken die aansluiten bij uw persoonlijke wensen. Over het gekozen meerwerk in de offerte van de sanitair-showroom, wordt door ons 5% coördinatievergoeding berekend. Indien u kiest voor de standaard afwerking is vanzelfsprekend geen sprake van een (aanvullende) coördinatievergoeding.

---

## RUIJITE AFWERKSTAAT

| Ruimte                                      | Vloer                           | Wanden                                                        | Betonplafond                                                                         |
|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Entree                                      | Cement dekvloer                 | Behangklaar                                                   | Structuur spuitwerk, v-naden dichtgezet                                              |
| Woonkamer                                   | Cement dekvloer                 | Behangklaar                                                   | Structuur spuitwerk, v-naden dichtgezet                                              |
| Keuken                                      | Cement dekvloer                 | Behangklaar                                                   | Structuur spuitwerk, v-naden dichtgezet                                              |
| Trapkast                                    | Cement dekvloer                 | Behangklaar                                                   | Onderzijde trap niet nader afgewerkt                                                 |
| Toilet                                      | Vloertegels volgens tegelpakket | Wandtegels volgens tegelpakket tot 1,5m daarboven behangklaar | Structuur spuitwerk, v-naden dichtgezet                                              |
| Slaapkamer begane grond                     | Cement dekvloer                 | Behangklaar                                                   | Structuur spuitwerk, v-naden dichtgezet                                              |
| Badkamer                                    | Vloertegels volgens tegelpakket | Wandtegels volgens tegelpakket tot plafond                    | Structuur spuitwerk, v-naden dichtgezet                                              |
| Techniekruijite                             | Cement dekvloer                 | Behangklaar m.u.v. wanden achter installaties                 | Structuur spuitwerk, v-naden dichtgezet<br>Onderzijde dakplaten niet nader afgewerkt |
| Overloop                                    | Cement dekvloer                 | Behangklaar                                                   | Structuur spuitwerk, v-naden dichtgezet                                              |
| 1 <sup>e</sup> verdieping onbenoemde ruimte | Cement dekvloer                 | Behangklaar                                                   | Onderzijde schuine dakplaten wit                                                     |
| Houten buitenberging                        | Betontegels                     | Niet nader afgewerkt                                          | Onderzijde dakbeschot niet nader afgewerkt                                           |

## MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA

| Onderdeel                                  | Materiaal                           | Kleur                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gevelmetselwerk</b>                     | baksteen waalformaat<br>wildverband | Gevelmetselwerk<br>kavel 1 t/m 3:<br>aubergine<br>genuanceerd<br>Gevelmetselwerk<br>kavel 4 t/m 7:<br>mangaan<br>genuanceerd |
| <b>Voegwerk</b>                            | mortel                              | Voegwerk kavel 1<br>t/m 3: middengrijs<br>Voegwerk kavel 4t/m<br>7: donkergrijs                                              |
| <b>Gevelbekleding hout</b>                 | verticale houten delen              | donkergrijs                                                                                                                  |
| <b>Kantplank onder kozijnen aan peil</b>   | Cementgebonden<br>plaat             | naturel                                                                                                                      |
| <b>Kozijnen</b>                            | hout                                | grijs                                                                                                                        |
| <b>Ramen en deuren</b>                     | hout                                | grijs                                                                                                                        |
| <b>Voordeur</b>                            | hout                                | lichtgrijs                                                                                                                   |
| <b>Dakbedekking hellend dak</b>            | keramische dakpan                   | donkergrijs                                                                                                                  |
| <b>Dakrandbetimmering</b>                  | plaatmateriaal                      | grijs                                                                                                                        |
| <b>Goten en hemelwaterafvoeren</b>         | zink                                | naturel                                                                                                                      |
| <b>Dakranden plat dak woning</b>           | Zinken kraal                        | naturel                                                                                                                      |
| <b>Dakranden plat dak buitenberging</b>    | aluminium daktrim                   | Naturel                                                                                                                      |
| <b>Gevelbekleding houten buitenberging</b> | verduurzaamd<br>vurenhout           | bruin                                                                                                                        |
| <b>Erfafscheidingen laag t.p.v straat</b>  | Beukenhaag                          |                                                                                                                              |
| <b>Erfafscheidingen hoog t.p.v kavel 1</b> | Gaashekwerk + klimop<br>beplanting  | zwart                                                                                                                        |