



# DE ERVEN ERF BIEZENAKKER EN ERF VELDAKKER

6 MULTI-FUNCTIONELE WONINGEN  
16 RUG-AAN-RUG WONINGEN



# ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

EN

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Multi-functionele & Rug-aan-rug-woningen

**Bathmense Enk III – Fase 3 – De Erven**

**Biezenakker & Veldakker**

**20-12-2023**

## Inhoudsopgave

Technische omschrijving woningen	4
Enkele aandachtspunten Woningborg	22

### Bijlagen

Kleuren- en materialenstaat interieur	24
Staat van afwerking	25
Kleuren- en materialenstaat exterieur	26
Technische omschrijving, oplevering en garantiebepalingen mandelige erven	28

## Technische omschrijving woningen

### Projectomschrijving

In deze technische omschrijving worden de 6 multi-functionele woningen & 16 rug-aan-rug-woningen in het plan Bathmense Enk III-fase 3 te Bathmen omschreven. Het project is onderverdeeld in de volgende types:

type	aantal	omschrijving	bouwnummer
- 01	2	Hoekwoning multi-functioneel	1, 6
- 02	4	Tussenwoning multi-functioneel	2, 3, 4, 5
- 03	8	Hoekwoning	7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22
- 04	8	Tussenwoning	8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21

De woningen met bouwnummers 1 t/m 14 bevinden zich op erf Biezenakker. De woningen met bouwnummers 15 t/m 22 bevinden zich op erf Veldakker.

In deze technische omschrijving worden alle woningtypen omschreven, het is daardoor mogelijk dat onderdelen omschreven worden welke niet van toepassing zijn op uw woning. De in deze technische omschrijving beschreven onderdelen hebben betrekking op de woning als dit onderdeel in de onderhavige woning aanwezig is/ op de verkooptekening staat aangegeven.

### Maten en maatvoering

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

### Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit 2012.

### Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

### Peil

Het peil (P) van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de entree(hal). Het peil wordt vastgesteld door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, evenals de rooilijnen en erfgrenzen.

### Perceelsgrenzen

Wanneer de woning voor oplevering gereed is, zullen alle hoekpunten van de percelen (waar geen erfafscheidingen zijn geplaatst) gemarkeerd worden met markeringspaaltjes.

### Inrichting openbaar gebied

Onafhankelijk van het aanbrengen van de definitieve inrichtingen van het openbare gebied is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar. De aanwezige en de ontworpen terreininrichting van het openbare gebied kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van de elementen zijn om die reden indicatief op de situatieschets aangegeven.

Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van de woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woning bereikbaar is.

### Parkeren

De parkeerplaatsen bevinden zich op het gemeenschappelijke terrein conform de situatieschets. De parkeerplaatsen alsook de weg zijn mandelig gebied en worden ingericht door Bouwbedrijf Nap. Zie hiervoor de technische omschrijving inrichting Erven.

### Gemeenschappelijke paden

Op de situatietekening staan gemeenschappelijke paden aangegeven ten behoeve van de ontsluiting van de woningen, parkeren en bereikbaarheid van de bergingen.

Ten behoeve van de verlichting zullen op de houten buitenbergingen buitenlichtpunten inclusief een armatuur op schemerschakeling worden aangebracht. De lichtpunten worden aangesloten op de centrale voorziening. Er wordt per erf één centrale meterkast aangebracht en opgenomen in het bergingen blok.

Het gehele erf inclusief gemeenschappelijke parkeerplaatsen, de bergingen en het overige terrein zal mandelig eigendom worden. De kosten die voortkomen uit het onderhoud en gebruik van deze verlichting, onderhoud, etc. zijn voor rekening van de eigenaren/bewoners. Per erf wordt een akte van mandeligheid door de notaris opgesteld.

### Bestrating

De bestrating en de groenvoorziening worden door bouwbedrijf Nap volgens het inrichtingsplan aangelegd en ingericht. De inrichting maakt geen onderdeel uit van de Woningborggarantie.

Bij bouwnummers 1 t/m 10 en 19 t/m 22 wordt aan de voorzijde van de woning op de kavel bestrating aangebracht identiek aan de bestrating die op het erf wordt aangebracht.

Naar de voordeur van de woningen met bouwnummers 11 t/m 18 worden betonnen staptiegels gelegd indien van toepassing. De betontegels hebben een afmeting van 50x50 centimeter.

Voor alle bestratingen geldt dat deze worden aangebracht op een zandbed.

## Grondwerk

Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels en leidingen. De tuin (indien van toepassing) wordt geëgaliseerd met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt circa 10 tot 15 centimeter onder peil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. De tuin van de woning wordt vóór oplevering ontdaan van bouwafval en puin. De mogelijkheid bestaat dat het gedeelte van het terrein dat na realisatie van de woning onbebouwd is (zoals bijvoorbeeld de tuin), mogelijk fragmenten puin en/of steenresten kan bevatten.

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

Als u uw tuin gedeeltelijk of geheel gaat verharderen dient u er rekening mee te houden om voorzieningen (infiltratiekratten o.i.d.) op te nemen voor het infiltreren van het hemelwater in de bodem. De kosten die hier uit voortkomen zijn voor rekening van de koper.

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

## Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de koop- /aanneemsom begrepen. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Het rioleringsstelsel van de woning is gescheiden (in vuil- en schoon(hemel)water), wordt belucht en is verder voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Het vuilwater wordt per perceel verzameld en aan de perceelgrens aangesloten op het vuilwater riolering van de gemeente.

In het plan wordt geen ondergronds hemelwaterriool aangelegd, het hemelwater van de volledige kavel wordt op eigen terrein opgevangen middels infiltratiekratten. Het hemelwater aan de voorzijde van de woning wat niet op eigen terrein opgeslagen kan worden mag bovengronds aan de voorzijde worden aangeboden op de perceelsgrens.

De kopers hebben een instandhouding- en onderhoudsplicht voor deze voorzieningen. De kosten die voortkomen uit het onderhoud van deze hemelwaterafvoervoorziening zijn voor rekening van de kopers.

Om ervoor te zorgen dat de schoonwaterriolering niet verstopt raakt door bladeren ed. worden alle verticale hemelwaterafvoeren boven maaiveld voorzien van een bladafscheider.

De hemelwaterafvoer van de houten bergingen loost ter plaatse van het maaiveld op infiltratiekrachten in de bodem.

De kolken en riolering vallen buiten de Woningborggarantie en dienen regulier te worden onderhouden door de bewoners van de aangelegene woningen om het functioneren te waarborgen.

### **Erfscheidingsen**

Onderstaande erfafscheidingsen worden aangebracht:

#### *Hagen*

*Ter plaatse van bouwnummers 1 t/m 6 wordt in de achtertuin en in de voortuin bij bouwnummers 11 t/m 18 conform de situatietekening een beukenhaag aangebracht. Hoogte 120 centimeter.*

#### *Schutting*

*Aan de achterzijde van de woningen met bouwnummer 1 t/m 6 op de perceelsgrens een houten schutting (hout idem als gevelbekleding) als privacy scherm aangebracht conform de situatietekening.*

### **Buitenberging**

Er wordt voor elke woning een buitenberging gerealiseerd in het plan in een geclusterd bergingenblok op het gemeenschappelijk erf volgens de situatietekening. Het gaat om een houten buitenberging met een hellend dak voorzien van dakpannen.

De buitenberging zal worden voorzien van een verlichtingsarmatuur, schakelaar, dubbele wandcontactdoos en bekabeling. De elektravoorzieningen worden uitgevoerd als opbouw en wordt aangesloten op de CVZ-voorziening.

De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd.

De buitenberging wordt voorzien van een pergolaconstructie met een opstelplaats voor GFT containers e.e.a. conform tekening.

### **Fundering**

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgaf volgens de constructeur wordt een fundering aangelegd.

De fundering wordt uitgevoerd in gewapend betonnen funderingsstroken, een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Deventer.

### **Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden**

Het binnenblad van de spouwmuren, het zogenaamde binnenspouwblad, wordt uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De binnenspouwbladen worden, daar waar nodig, voorzien van dilatatievoegen. De dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en worden, daar waar nodig, voorzien van dilatatievoegen.

De woningscheidende spouwmuur (tussen de woningen) is geheel ankerloos uitgevoerd, met uitzondering van eventueel benodigde stabiliteitsankers.

### **Gevel**

Het gevelmetselwerk van de woning wordt uitgevoerd in baksteen met doorgestroken voeg en wordt gemetseld conform de kleuren- en materialenstaat.

Daarnaast wordt in de gevel van de woning, afhankelijk van het ontwerp, houten gevelbekleding toegepast.

In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht (niet weergegeven op de verkooptekening).

De buitenmuren van de woning worden voorzien van spouwisolatie.

### **Binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand", opgebouwd met gips- of cellenbeton blokken/ panelen.

### **Begane grondvloer**

De geïsoleerde begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een vrijdragende geïsoleerde betonnen systeemvloer volgens advies van de constructeur en bouwfysisch adviseur.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt licht geventileerd door middel van roosters in de buitengevels en is beperkt toegankelijk, middels een geïsoleerd kruipluik (positie indicatief weergegeven op de verkooptekening).

### **Verdiepingsvloeren**

De verdiepingsvloeren zullen bestaan uit prefab betonnen systeemvloeren. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht. Deze naden zijn bedoeld om krimpscheurtjes, als gevolg van krimp en kruip van de betonvloeren, aan het zicht te onttrekken. In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.



### Daken

De geïsoleerde (hellend-)dakconstructie van de woning is samengesteld uit een scharnier- of sporenkap. De dakplaten zijn aan de onderzijde fabrieksmatig voorzien van een 'bruine c.q. groene' zichtzijde. Om de dakplaten op te vangen dient er een constructief knieschot op de zolder te worden geplaatst zoals voorgeschreven wordt door de constructeur.

### Staalconstructie

Boven de buitenkozijnen worden in het buitenblad van de gevel, daar waar nodig, stalen lateien aangebracht, kleur conform de kleuren- en materialenstaat.

Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht zullen stalen balken in de vloeren of daken worden aangebracht, welke aan de onderzijde zichtbaar kunnen zijn. Indien balken zichtbaar zijn in verblijfsruimten dan worden deze voorzien van wit structuurspuitwerk. Op de zolders worden deze geschilderd.

### Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen en ramen zijn van hardhout met hardhouten geprofileerde glaslatten, aan de binnenzijde voorzien van een betimmering en daar waar nodig aan de bovenzijde voorzien van een houten regelwerk met een houten aftimmering.

Daar waar volgens de regelgeving noodzakelijk wordt boven het kozijn of in het glas een ventilatierooster geplaatst, zie 'VR' op de gevelaanzichten van de verkooptekening.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen (met uitzondering van de buitenberging).

De buitendeur(en) van de woning is van hardhout.

De voordeur van de woning is een samengestelde plaatdeur en wordt in het werk afgelakt.

### Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De buitendeuren van de woning wordt voorzien van veiligheidsbeslag en gelijksluitende cilinders en meerpuntssluitingen. Draaikiepramen worden voorzien met draaikiepbeslag. De scharnieren van de naar buiten draaiende deuren van de buitenkozijnen worden voorzien van dievenklauwen. Het hang- en sluitwerk van de te openen delen in de buitengevel voldoet aan het Bouwbesluit met een weerstandsklasse 2. De voordeur is aan de buitenzijde voorzien van een knop/greep en aan de binnenzijde van een deurkruk. In de voordeur wordt een aluminium brievenplaat aangebracht die is voorzien van een binnenplaat.

### Binnendeurkozijnen en binnendeuren

Er worden stalen, fabrieksmatig afgelakte binnendeurkozijnen in verdiepingshoge uitvoering met bovenlicht toegepast. In het bovenlicht van de meterkast wordt een dicht paneel aangebracht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie. In sommige gevallen (bij laminaat, houten

vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloerafwerking dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

### **Hang- & sluitwerk binnendeuren**

De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag.

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

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet slot, deurkrukken, vrij- en bezet schilden en paumelles;
- Meterkast: knopschild aan de buitenzijde en paumelles;
- Overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, schilden en paumelles.

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

De trap van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. De trap wordt uitgevoerd in vurenhout. De stootborden zijn van MDF.

Aan de open zijde(s), bij het trapgat, wordt een traphek(ken) met spijlen aangebracht. Daar waar een trapleuning bevestigd is aan een traphek, zal het traphek worden uitgevoerd met een plaatmateriaal. De muur- of trapleuning is van hout en wordt aan één zijde van de trap op aluminium leuninghouders aangebracht.

Voor wijze van afwerking van de trappen, traphekken en muur-/trapleuningen: zie hoofdstuk schilderwerk.

### **Dakafwerking**

Op de hellende dakvlakken van de woning en de berging worden keramische dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht en worden beluchtingen en afvoeren van de installaties geplaatst.

De PV-panelen op het dakvlak (indicatief weergegeven op de verkooptekening) worden over de dakpannen aangebracht.

### **Beglazing binnenkozijnen**

Bovenlichten worden bezet met blank enkelglas, behoudens in de meterkast waar een dicht paneel wordt aangebracht.

### **Beglazing buitenkozijnen**

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van blank geïsoleerd HR+++ (Hoog Rendement) triple glas.

Vanwege de sterk isolerende werking van het glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde condens optreden. Wanneer dat het geval is verdwijnt dat echter vanzelf.

#### *Veiligheidsbeglazing*

Daar waar volgens het Bouwbesluit veiligheidsglas vereist is m.b.t. sterkte, windbelasting, windsterkte etc. is dit in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren meegenomen.

Er is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning **geen** veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen. Deze norm (NEN 3569) wordt niet aangestuurd door het Bouwbesluit (betreft letselwerende beglazing) en is voor de bouw van de woning niet vereist. (Eventueel kan deze NEN 3569 na schriftelijke aanvraag via het meer- minderwerk aangeboden worden)

### **Natuur- en kunststeen**

Ter plaatse van de deur naar het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd blijft. Verder worden er ter plaatse van de binnendeuren in de woning geen dorpels aangebracht.

De vensterbanken in de woning zijn van kunststeen en worden aangebracht onder de buitenkozijnen waar een borstwering aanwezig is. Bij betegelde wanden wordt geen vensterbank aangebracht, hier wordt het tegelwerk omgezet.

### **Betonelementen**

De volgende onderdelen worden uitgevoerd in prefab betonelementen:  
- de raamdorpel onder het buitenkozijn(en) met een gemetselde borstwering, met uitzondering van het buitenkozijn(en) waar een zinken lijstwerk (kader) is toegepast.

### **Metaal- en kunststofwerk**

Op de gevel worden huisnummerbordjes aangebracht. De positie van de bordjes is naast de voordeur, onder het wandlichtpunt, op een hoogte van circa 170 cm. De huisnummerbordjes worden uitgevoerd in aluminium kleur wit met zwarte cijfers.

### **Stukadoorswerk**

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de plaats waar wandtegelwerk wordt aangebracht en met uitzondering van de ruimtes die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt.

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang of sierpleister, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Voor behangklare wandafwerking geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

De betonplafonds in de woning worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden blijven in het zicht.

De schuine plafonds op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping worden niet afgewerkt. De aangebrachte fabrieksmatig bruine c.q. groene zichtzijde van de dakplaten, evenals de eventueel aanwezige houten balken, blijven onafgewerkt in het zicht. De naden van de dakelementen onderling worden afgewerkt met een aftimmering van eenzelfde materiaal. Overige naden worden in basis niet afgewerkt.

### Tegelwerk

De wand- en vloertegels zullen worden aangebracht in de ruimtes conform de afwerkstaat.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen en daar waar nodig voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van tegelhoekprofielen.

In ruimtes met betegelde wanden wordt het tegelwerk ter plaatse van buitenkozijnen omgezet, ook op het horizontale vlak, er wordt dus geen vensterbank aangebracht. De betimmering boven het buitenkozijn wordt niet voorzien van tegelwerk.

Het basis tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de verkoopunit. In de showroom kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Het door ons laten aanbrengen van andere afmetingen, andere tegels en motieven van tegels kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. Indien er geen keuze kenbaar wordt gemaakt zullen de basis vloer- en wandtegels worden aangebracht.

### Vloerafwerking

De vloeren van de woning, die niet voorzien zijn van tegelwerk, worden voorzien van een dekvloer. Met uitzondering van de vloer achter het knieschot ter plaatse van de zolder, daar is de betonvloer onafgewerkt. De zoldervloer bestaat uit een houten balklaag voorzien van een houten onafgewerkte beplating.

### Binnenbetimmering

Bij de trapgaten wordt, ter plaatse van de verdiepingsvloeren, een houten aftimmering aangebracht.

Boven de buitenkozijnen wordt een houten regelwerk met een houten aftimmering aangebracht.

### Meterkasten

De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

### Schilderwerk

Voor het buitenschilderwerk geldt:

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in het werk dekkend geschilderd volgens de kleur- en materialenstaat.

Voor het binnenschilderwerk geldt:

De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden enkel gegrond.

De traptreden (boven- en onderzijde) en/of stootborden (voor- en achterzijde), trapbomen, -spillen, -hekwerken, muur-/tragleuning, en de trapgatbetimmering worden enkel fabrieksmatig gegrond.

Voor het aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren,

schuren, bijwerken ontvetten, etc. Het advies is om daarvoor bij de leverancier nader naar te informeren. Ook is het advies aan de koper om de aangebrachte glaskit eerst te primeren alvorens dit af te schilderen.

Alle overige voorkomende aftimmeringen worden enkel gegrond.

De volgende onderdelen worden niet voorzien van binnen-/buitenschilderwerk:

- gehele binnenschilderwerk;
- de binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren;
- aftimmeringen;
- fabrieksmatig afgelakte houtwerken;
- plaatmateriaal fabrieksmatig voorzien van een coating.
- fabrieksmatig gegronde traptreden (boven- en onderzijde) en/of stootborden (voor- en achterzijde), trapbomen, -spillen, -hekwerken, muur-/tragleuning, en de trapgatbetimmering;
- fabrieksmatig gegronde traptreden (boven- en onderzijde, trapbomen, -spillen, -hekwerken, muur-/tragleuning, en de trapgatbetimmering van de open trappen;
- houten kapconstructie en dakplaten van het hellende dak;
- houten balklaag en onderzijde dakplaten ter plaatse van de gemetselde buitenberging;
- meterkastplaat, water-, riool en CV-leidingen.

Met betrekking tot het onderhouden van het schilderwerk wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

### Keuken

Er is geen keuken opgenomen in de vrij op naam (v.o.n.) prijs van de woning.

In basis zijn wel een aantal elektra-voorzieningen opgenomen, zie omschrijving installaties.

Extra benodigde aansluitpunten, verplaatsingen en/of bouwkundige aanpassingen kunnen vóór de oplevering gerealiseerd worden en zal in het koperskeuzetraject worden verrekend.

## Installaties

### Hemelwaterafvoeren

De woning en de bergingen worden voorzien van verticale hemelwaterafvoeren (indicatief weergegeven op de verkooptekening).

De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn van zink in de kleur naturel.

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de in het terrein aanwezige infiltratievoorziening. Om ervoor te zorgen dat de hemelwaterafvoer niet verstopt raakt door bladeren en vuil wordt deze voorzien van een bladvangert.

### Dakgoten

De woning wordt voorzien van zinken mastgoten.

### Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de kosten van ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

### Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meter(kast)-ruimte. De waterinstallatie wordt geheel uitgevoerd in kunststof leidingen.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| • Afgedopte aansluiting voor een keukenmengkraan    | begane grond      |
| • Afgedopte aansluiting voor een vaatwasser         | begane grond      |
| • De closetcombinatie in het toilet                 | begane grond      |
| • De fontein in het toilet                          | begane grond      |
| • De closetcombinatie in de badkamer (bnrs. 1 t/ 6) | begane grond      |
| • De wastafelmengkraan in de badkamer               | eerste verdieping |
| • De douchemengkraan in de badkamer                 | eerste verdieping |
| • De tapkraan ten behoeve van een wasmachine        | begane grond      |
| • Het vulpunt van het warmwater toestel             | technische ruimte |

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| • Afgedopte aansluiting voor een keukenmengkraan | begane grond      |
| De wastafelmengkraan in de badkamer bnrs. t/m 6  | begane grond      |
| • De wastafelmengkraan in de badkamer            | eerste verdieping |
| De douchemengkraan in de badkamer bnrs. 1 t/m 6  | begane grond      |
| • De douchemengkraan in de badkamer              | eerste verdieping |

## Sanitair

Het toilet en de badkamer worden voorzien van de volgende sanitair combinaties:

### **Basis sanitair pakket:**

*Toiletruimte (begane grond):*

- Closetcombinatie
  - wandcloset, kleur wit;
  - closetzitting met deksel, kleur wit;
  - inbouwreservoir met bedieningsplaat, kleur wit.
- Fonteincombinatie
  - fontein, kleur wit;
  - fonteinkraan, chroom.

*Badkamer (1<sup>e</sup> verdieping / begane grond bnrs. 1 t/m 6):*

- Closetcombinatie bnrs. 1 t/m 6)
  - wandcloset, kleur wit;
  - closetzitting met deksel, kleur wit;
  - inbouwreservoir met bedieningsplaat, kleur wit.
- Wastafelcombinatie
  - wastafel, kleur wit;
  - spiegel 60 x 40 cm;
  - wastafelkraan, chroom;
  - planchet, kleur wit.
- Douchecombinatie
  - doucheput voor de rug-aan-rug-woningen
  - douchegoot voor de multi-functionele woningen;
  - douche set, chroom.

*Overige sanitaire voorzieningen:*

- De tapkraan ten behoeve van een wasmachine op de begane grond.

Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen. Wij adviseren om ter plaatse van de douchehoek (douchegedeelte) een hoekinstap/deur met zijwand te plaatsen welke geheel is voorzien van profielen en dergelijke. Wanneer de douchehoek (douchegedeelte) niet wordt afgesloten met bovengenoemde voorzieningen is de kans groot dat er spatwater op de vlakke vloer in de badkamer terecht kan komen.

De inrichting van de sanitaire ruimtes is indicatief weergegeven op de verkooptekening.

Het basis sanitair zal te bezichtigen zijn in de projectshowroom. Hier kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Eventuele wijzigingen op het sanitair worden tezamen met eventuele aanpassingen van het standaard leidingwerk in het koperskeuzetraject verrekend.

Indien u onverhoopt geen keuze in de projectshowroom kan maken, dan bestaat de mogelijkheid om het sanitair altijd in combinatie met het tegelwerk achterwege te laten. Het sanitair en de tegels kunnen namelijk alleen worden afgenomen bij de door ons geselecteerde projectleverancier. De materiaalkosten en de montage / arbeid worden

dan met u verrekend via het koperskeuzetraject. Daarbij dient een verklaring van beperkte garantie te worden ondertekend. De kopersadviseur zal deze mogelijkheid voorafgaand uitgebreid met u bespreken om de voor- en nadelen van deze keuze met u te bespreken.

### Gasleiding

Er wordt geen gasleiding aangelegd.

### Verwarmingsinstallatie

De woningen worden verwarmd middels een ventilatie warmtepomp. Deze warmtepomp voorziet de woning van warm tapwater en van verwarming. De positie van de binnenuit van de warmtepomp staat indicatief aangegeven op de verkooptekening. Doordat er gebruik wordt gemaakt van ventilatielucht is er geen buitenunit benodigd.

NB: indien u in het kader van het koperskeuze traject kiest voor een andere badkamerindeling waardoor er een grotere warmwaterbehoefte ontstaat (bijvoorbeeld bij het kiezen van bad of regendouche, zal er hogere toepassingsklasse moeten worden toegepast. De daarmee gepaard gaande meerkosten zijn voor uw rekening en zullen in het koperskeuzetraject worden verrekend.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt als een één-zone-systeem uitgevoerd:

- Een lage temperatuur vloerverwarming ter plaatse van de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping (welke ruimtes voorzien zijn van vloerverwarming staat met v.v. weergegeven op de verkooptekening).

De temperatuurregeling:

- De temperatuur regeling van zowel de begane grond als verdieping wordt aangestuurd vanuit de centrale thermostaat die in de woonkamer is geplaatst. Er is een na-regeling aanwezig voor de slaapkamers, middels de eigen thermostaat kunt u alleen de temperatuur verlagen. De badkamer is niet regelbaar en loopt altijd mee op de vraag vanuit de woonkamer thermostaat.
- De toepassing van vloerverwarming op de begane grond impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat vloerverwarming een traag reagerend systeem is, waarbij het optimale comfort en energieverbruik verkregen wordt door zo min mogelijk de temperatuur te wijzigen, dus geen of minimale nachtverlaging instellen.
- De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. Laat u door uw vloerafwerkingsleverancier goed informeren of u de juiste vloerafwerking aanschaft



Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd in de ruimtes waarin vloerverwarming is geïnstalleerd, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimtes.

• entree / overloop / zolder (in open verbinding)	15 °C
• toilet	niet verwarmd
• woonkamer / keuken	20 °C
• trapkast	niet verwarmd
• slaapkamers	20 °C
• badkamer	22 °C
• berging	niet verwarmd

De plaats van de verdeler(s) van de vloerverwarming is indicatief weergegeven op de verkooptekening. De definitieve plaats van de verdeelunits wordt door de installateur bepaald.

### Ventilatievoorzieningen

De ventilatie van de woning vindt plaats door middel van mechanische ventilatie bestaande uit een buizensysteem met afzuigventilator en wand- en/of plafondventielen. Er wordt er een losse radiofrequent bediening (RF-bediening, niet weergegeven op de verkooptekening) geleverd. Met deze RF-bediening kan de ventilator tijdelijk in een hogere stand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens douchen. De RF-bediening is door de verkrijger naar eigen inzicht te plaatsen in de badkamer.

In de volgende ruimtes wordt lucht afgevoerd;

- keuken (in open verbinding met de woonkamer)
- toilet
- badruimte
- opstelplaats wasmachine

De buitenlucht wordt aangevoerd door middel van zogenaamde zelfregelende ventilatieroosters.

Daar waar volgens de regelgeving noodzakelijk wordt boven het kozijn of in het glas een ventilatierooster geplaatst (met 'VR' weergegeven op de verkooptekening).

De ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar en te bedienen middels een hendel op het rooster (exclusief koord- of stangbediening).

In de woning worden leidingkokers/schachten aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en kanalen. De kanalen van de mechanische ventilatie zijn in de leidingkokers/schachten uit het zicht weggewerkt en leiden naar de ventilatie warmtepomp welke opgesteld staat ter plaatse van de verdieping/zolder. Leidingwerk op de zolder zal als opbouw uitgevoerd worden naar de dakdoorvoeren.

### Algemene ventilatievoorzieningen

Op het hellende dak van de woning is een aantal dakdoorvoeren aanwezig ten behoeve van:

- de mechanische ventilatie;
- de be-/ ontluchting van de riolering.

De dakdoorvoeren zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening. De definitieve posities worden bepaald door de installateur.

De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.

De natuurlijke- en mechanische ventilatievoorzieningen worden uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het Bouwbesluit en zijn tevens goedgekeurd door het gemeentelijk bevoegd gezag.

Ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting wordt geen ventilatievoorzieningen voor rechtstreekse afvoer van kooklucht naar buiten uitgevoerd. Bij het toepassen van een rechtstreekse afvoer naar buiten kunnen er namelijk problemen ontstaan op het gebied van: condensvorming, geluid en een koudebrug in de thermische schil. Daarnaast ontstaat er een onbalans in de ventilatie van de woning waardoor deze niet meer conform de geldende regelgeving geventileerd wordt. De koper dient in de keukeninrichting (niet in de aanneemsom opgenomen en te plaatsen na oplevering (door derden)), een recirculatiekap toe te passen.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er standaard een ruimte van circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd blijft. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

### Doorvoeren

De uitvoering en afwerking van alle doorvoeren (in gevel/ dak) zijn niet of indicatief weergegeven op de verkooptekening en in deze technische omschrijving opgenomen. Doorgaans bevinden de doorvoeren zich in de nabijheid van de opstelplaats van apparatuur respectievelijk leidingschachten in de woning. Het aantal, de locatie, materiaalgebruik en uitvoering van de doorvoeren wordt op basis van functionaliteit en in overleg met de betreffende instanties, architect en installateur bepaald. Ook kan overeengekomen meer- en minderwerk wijzigen met betrekking tot de doorvoeren met zich meebrengen.

### Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie is aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen met installatieautomaten en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte indicatief weergegeven op de verkooptekening. De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de kosten voor ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeeldozen zijn voorzien van deksel met lamphaak.

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast, de installatiezone op de zolder, de houten/ gemetselde buitenberging, de opstelplaats van de wasmachine, tegen het traphek en de lichtpunten en de rookmelders ter plaatse van de ruimtes welke zich direct onder de hellende kapconstructie bevinden. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd.

De circa hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer (vloerpeil) is:

Omschrijving	Hoogte (cm)	
• Schakelaars	+ 105*	
• Wandcontactdozen in verblijfsruimtes	+ 30	
• Wandcontactdozen in onbenoemde ruimtes	+ 105	
• Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine	+ 120**	
• Wandcontactdozen ten behoeve van keukeninrichting	+ divers	
• Loze leidingen t.b.v. telefoon-televisie-internet	+ 30	
• Kamerthermostaat in woonkamer en slaapkamers (na-regeling)	+ 150	
• Hoofdbediening ventilatie in woonkamer	+ 150	
• Wandlichtpunt in badkamer	+ 180	
• Buitenlichtpunt naast voordeur	+ 220	zonder armatuur
• Buitenlichtpunt naast achterdeur	+ 220	zonder armatuur
• Buitenlichtpunt houten buitenberging ***	+ 240	met armatuur

\* Een schakelaar ter plaatse van een trapleuning en/of een inbouwreservoir van het toilet wordt op een afwijkende hoogte aangebracht.

\*\* Wandcontactdoos wasmachine op een aparte groep, hoogte circa 120 cm, hoogte circa 90 cm ter plaatse van knieschot / ter plaatse van traphek.

\*\*\* Voor aanwezigheid zie onderdeel gemeenschappelijke achterpaden. Ten behoeve van de verlichting van het achterpad geldt er een instandhoudingsplicht van het buitenlichtpunt

In de woning worden loze (niet bedrade) leidingen ten behoeve van telefoon, televisie, warmtepomp en internet toegepast (positie indicatief weergegeven op de verkooptekening). In de loze aansluitingen is een 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 loze leidingen en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning.

De woning is voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet (positie indicatief weergegeven op de verkooptekening). Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij als noodvoorziening en moeten periodiek getest en vervangen worden. Daar waar nodig wordt de rookmelder aan een pendel bevestigd.

### **Photo Voltaic (PV)-panelen**

De woning is voorzien van PV-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. Deze PV-panelen zorgen voor opwekking van elektriciteit. De PV-panelen worden gesitueerd op het dakvlak van de woning, aantal en plaats indicatief op de verkooptekening weergegeven. De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer. De omvormer is aangesloten op een aparte groep in de meterkast en zorgt ervoor dat de opgewekte stroom direct geleverd wordt aan het elektriciteitsnet van de woning.

### **Levering elektriciteit**

De ondernemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen zodat dit bij oplevering van de woning aan u beschikbaar is. U bent vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

### **Zwakstroom installatie**

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een schel in de entree;
- Een transformator in de meterkast.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

De aanleg van de aansluiting voor telefoon, televisie en internet is niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De individuele (aansluit)kosten voor telefoon, televisie en internet voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de verkrijger. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

### **Basisvoorzieningen keukenzone:**

- ✓ 2 \* dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad
- ✓ 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de recirculatiekap
- ✓ aansluiting ten behoeve van elektrisch koken
- ✓ 2 loze leidingen ten behoeve van overige apparatuur

## **Enkele aandachtspunten Woningborg**

### **Meer- en minderwerk**

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

### **Oplevering**

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

### **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. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

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.

## Bijlagen

- Bijlage 01 : Kleuren- en materialenstaat interieur**
- Bijlage 02 : Staat van afwerking**
- Bijlage 03 : Kleuren- en materialenstaat exterieur**
- Bijlage 04 : Technische omschrijving, oplevering en  
garantiebepalingen gezamenlijke, mandelige  
erven**

## Kleuren- en materialenstaat interieur

ONDERDEEL	MATERIAAL/AFWERKING	KLEUR
Vensterbanken	Kunststeen	lichte kleur
Binnendeurdorpel (toilet en badkamer)	Kunststeen	antraciet
Vloertegels toilet/badkamer	Keramisch	Keuze koper
Wandtegels toilet/badkamer	Keramisch	Keuze koper
Sanitair	Zie omschrijving "Sanitair"	
Structuurspuitwerk	Spackspuitwerk met fijne korrelstructuur	wit
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	wit
Binnendeuren	Hardboard met vulling	wit
Binnendeurbeslag	Aluminium	naturel
Binnenzijde buitenkozijnen	Zie kleuren- en materialenstaat exterieur	als buitenzijde
Binnenzijde buitendeuren en -ramen	Hout	als buitenzijde
Aftimmeringen	Hout	wit
Binnenzijde ventilatieroosters	Aluminium	wit
Ventilatieventielen	Kunststof	wit
Schakelmateriaal	Kunststof	wit

*Aandachtspunt: kleur wit kan tussen de verschillende onderdelen van elkaar afwijken in verband met verschillende materialen / leveranciers.*

## Staat van afwerking

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Vertrek	Vloeren	Wanden	Plafonds	Sanitair/ Diversen
<b>Entree</b> (verkeersruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	elektra: zie verkooptekening meterkast
<b>Toilet</b> (toiletruimte)	vloertegels	wandtegels tot 1200 mm / fijn structuur spuitwerk boven tegelwerk	fijn structuur spuitwerk	closetcombinatie fonteincombinatie
<b>Keuken</b> (verblijfsruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	
<b>Woonkamer</b> (verblijfsruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	
<b>Overloop</b> 1 <sup>e</sup> verdieping (verkeersruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	
<b>Slaapkamers</b> 1 <sup>e</sup> verdieping (verblijfsruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk / t.p.v. schuine kap groen spaanplaat	
<b>Badkamer</b> (badruimte)	vloertegels	wandtegels tot plafond	fijn structuur spuitwerk	wastafelcombinatie closetcombinatie douchecombinatie
<b>Zolder</b> (onbenoemde ruimte)	dekvloer met uitzondering van ruimte achter het knieschot betonvloer onafgewerkt	behangklaar met uitzondering van het knieschot en de ruimte achter het knieschot constructie "in het zicht"	dakconstructie "in het zicht"	tapkraan wasmachine installaties
<b>Buiten berging</b> (bergruimte)	straatwerk, betontegels	wandconstructie "in het zicht"	dakconstructie "in het zicht"	



## Kleuren- en materialenstaat exterieur

### KLEUR- & MATERIAALSTAAT BOUWNR. 1 T/M 14

MATERIAAL	Afwerking	Merk, type / kleur
DAKPANNEN	Keramisch	Rood
GEVELSTEEN	Baksteen wildverband	Nelissen Neo Barok
VOEG	Verdiept	Donkergrijs
GEVELBEKLEDING	Hout, volgens bemonstering	Blank / semi-transparant
KOZIJNEN	Hardhout	Bruingrijs RAL 7013
DRAAIENDE DELEN	Hardhout	Bruingrijs RAL 7013
VOORDEUREN	Hout	Bruingrijs RAL 7013
GOOT	Zink	Naturel
DAKTRIM	Zink	Naturel
HWA	Zink	Naturel
DAKVENSTERS	Zwart	n.t.b. binnenzijde wit
WINDVEREN	Hout	Lichtbruin/grijs RAL 7044
WATERSLAGEN TPV GEVELMETSSELWERK	Beton	Naturel
WATERSLAGEN IN HOUTEN GEVEL	Aluminium	Bruingrijs RAL 7013
ONDERDORPEL DEUREN	Kunststof	Antraciet
VENTILATIEROOSTERS	Aluminium	Bruingrijs RAL 7013
GEVELBEKLEDING BERGINGEN	Hout	Blank / semi-transparant
KOZIJNEN + DEUR BERGINGEN	Hout	Ombergrijs RAL 7022
ERFAFSCHIEDINGEN	Beukenhagen Houten privacy scherm bnrs. 1 -6	- Blank / semi-transparant
PERGOLA'S	Hout	Blank / semi-transparant

## KLEUR- & MATERIAALSTAAT BOUWNR. 15 T/M 22

MATERIAAL	Afwerking	Merk, type / kleur
DAKPANNEN	Keramisch	Antraciet
GEVELSTEEN	Baksteen wildverband	Nelissen Roca
VOEG	Verdiept	Lichtgrijs
GEVELBEKLEDING	Hout, volgens bemonstering	Zwart/antraciet
KOZIJNEN	Hardhout	Warmgrijs RAL 7030
DRAAIENDE DELEN	Hardhout	Warmgrijs RAL 7030
VOORDEUREN	Hout	Warmgrijs RAL 7030
GOOT	Zink	Naturel
DAKTRIM	Zink	Naturel
HWA	Zink	Naturel
DAKVENSTERS	Zwart	n.t.b. binnenzijde wit
WINDVEREN	Hout	Warmgrijs RAL 7030
WATERSLAGEN TPV GEVELMETSSELWERK	Beton	Naturel
WATERSLAGEN IN HOUTEN GEVEL	Aluminium	Warmgrijs RAL 7030
ONDERDORPEL DEUREN	Kunststof	Antraciet
VENTILATIEROOSTERS	Aluminium	Warmgrijs RAL 7030
GEVELBEKLEDING BERGINGEN	Hout	Zwart/antraciet
KOZIJNEN + DEUR BERGINGEN	Hout	Zwart/antraciet
ERFAFSCHEIDINGEN	Beukenhagen	-
PERGOLA'S	Hout	Blank / semi-transparant

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.

## Technische omschrijving, oplevering en garantiebepalingen gezamenlijke, mandelige erven

### Inleiding

Deze tweede Technische Omschrijving gaat over de inrichting en uitgangspunten van het gemeenschappelijk terrein en inrichting inclusief de parkeerplaatsen, wat in mandelig eigendom komt van de bewoners van beide erven. De aanleg en inrichting van het gemeenschappelijk terrein valt niet onder de garantieregeling van Woninborg.

Door de koop van een woning met gemeenschappelijk mandelig terrein en inrichting op één van de erven wordt u automatisch mede-eigenaar van een erf. Dit is noodzakelijk om de exploitatie, het onderhoud van de gemeenschappelijke terrein en inrichting en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen. De afspraken hierover zijn door de notaris uitgewerkt in de leveringsakte.

### Tekeningen

De inrichting van het gemeenschappelijk terrein (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, etc.) wordt weergegeven in de situatietekening d.d. 20-11-2023. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd, zou het kunnen dat er zich geringe maatafwijkingen in de perceel grootte voordoen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening. Aan de impressietekeningen en de ingekleurde situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend, deze tekeningen geven enkel een impressie van de woning en de omgeving.

De in de tekening aangegeven maten zijn "circa maten". Aan deze maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.

### Bouwrijp (maken)

Bouwbedrijf Nap zal op basis van de situatietekening d.d. 20-11-2023 en de omschrijvingen in dit document alle werkzaamheden die nodig zijn om het gezamenlijke erf alsmede de bouwkavels geschikt te maken voor bebouwing, door in ieder geval het aanleggen of doen aanleggen van de ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen alsmede het erf, inclusief aansluitingen op de openbare infrastructuur, aanbrengen van beplanting en groen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, glasvezel en/of CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, en dergelijke; verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven); het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen en het zorgdragen voor voldoende ontwatering.

### Grondwerk

Voor de aanleg en de inrichting van het terrein wordt het nodige grondwerk verricht. Overtollige grond wat vrijkomt wordt afgevoerd. Waar nodig wordt er ten behoeve van funderingsopbouw schoon zand aangebracht.

### Zetting

Zetting, ook wel bodemdaling van het maaiveld, vindt nagenoeg in heel Nederland plaats. Dit kunnen wij niet voorkomen. In de uitwerking van de wegen en de hoogtes van de kavels hebben wij daar uiteraard wel zoveel als mogelijk rekening mee gehouden. Voorkomen van zetting in het gebied is uitgesloten, maar we hebben dit in de uitwerking tot een minimum proberen terug te brengen.

### Ondergrondse infrastructuur

Alle woningen worden aangesloten op riolering en nutsvoorzieningen. Juridisch wordt dit door middel van een zogenaamde 'opstalrecht of erfdienstbaarheid' vastgelegd dat kabels en leidingen in eigendom van nutsbedrijven door het gemeenschappelijke terrein mogen lopen. Bij onderhoud of calamiteiten mogen de Nutsbedrijven het terrein betreden om zo bij hun kabels en leidingen te kunnen komen. Het gaat hierbij dan om water-, elektra- en dataleidingen die in de straat liggen. Vanaf de straat worden de individuele aansluitingen naar de woningen gebracht.

Tevens lopen er door de ondergrond van het gemeenschappelijk terrein meerdere kabels en leidingen ten behoeve van de bergingen, straatverlichting, etc..

### Vuilwaterriolering

Alle woningen worden aangesloten op de riolering. Dit gebeurt via een gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterafvoer brengen we via een verzamelleiding onder het erf naar de hoofdriolering van de gemeente. Voor het onderhoud en beheer, alsmede voor eventuele storingsen aan de rioolpomp, wordt door de gezamenlijk eigenaren een contract afgesloten met een servicedienst.

Het vuilwaterriool in het gemeenschappelijke gebied is eigendom van de kopers. De aansluiting van uw woning op het vuilwaterriool bevindt zich in het privé kavel middels een polderstuk. Nabij de erfgrans worden de rioleringen voorzien van een ontstoppingsstuk.

### Hemelwaterriolering

De verhardingen, daken van woningen en bergingen wateren via het maaiveld oppervlakkig af richting de groenstroken op de erven. Bij lichte neerslag zal dit water hier blijven en vervolgens infiltreren in de ondergrond. Bij hevige neerslag zal het water vervolgens verder stromen richting de wadi's en greppels rondom de erven.

De vloerpeilen van de woningen zijn voldoende hoog ontworpen dat het water ook bij hevige neerslag geen schade veroorzaakt aan de bebouwing.

Het beheer en onderhoud van deze verzamelplekken van water / groenstroken op het gemeenschappelijke terrein is voor rekening van de bewoners.

### Woonrijp (maken)

Bouwbedrijf Nap zal zorgdragen voor het inrichten van het gezamenlijke erf, in hoofdzaak bestaande uit de aanleg van de ontsluitingsweg, inritten, straatverlichting, nutsvoorzieningen, groen- en bermvoorzieningen, overige inrichtingselementen waaronder postkasten, voor zover nodig, ook nadat de bebouwing is voltooid.

### Omschrijving inrichting gezamenlijke erf

#### **Verharding**

01. De ontsluitingsweg en de inritten tot aan de perceelsgrens van de woningen wordt uitgevoerd in betonstraatstenen. Erf Biezenakker in de kleur bruin. Erf Veldakker in de kleur geel.
02. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd als waterdoorlatende verharding ten behoeve van infiltratie van hemelwater, in grasbeton-stenen, kleur grijs.
03. Langs de ontsluitingsweg op het erf Biezenakker wordt een strook half-verharding aangebracht conform tekening.

#### **Groen**

Op de erven worden hagen, singelbeplanting, bomen, sierheesters en gras aangebracht conform tekening.

De gezamenlijke eigenaren/kopers verzorgen het onderhoud van het groen op het gemeenschappelijk terrein en van de hagen op de privé kavels. Ook het grasmaaien behoort tot het takenpakket. De gezamenlijke eigenaren schakelen een professionele partij voor het beheer en onderhoud in. U bent dan ook verzekerd van een eenduidige en verzorgde uitstraling van de twee erven.

#### **Verlichting**

De verlichting van het gezamenlijke erf bestaat, naast de verlichting die wordt aangebracht op het bergingenblok, uit lichtmasten. Positie conform tekening. De lichtmasten worden aangesloten op de gezamenlijke meterkast die per erf is opgenomen in het bergingenblok. Het gaat om energiezuinige ledverlichting. De verbruikskosten zijn voor rekening van de kopers.

#### **Erfafscheiding**

Aan de buitenzijde van de erven, daar waar geen haag als markering van de erfafscheiding aanwezig is, wordt de erf- c.q. eigendomsgrens gemarkeerd door een hekwerk van palen met draad.

### **Afvalinzameling**

De afvalinzameling is een taak van de gemeente. In het plan wordt de afvalverzameling voor wat betreft restafval, PMD en papier uitgevoerd middels ondergrondse containers e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening. De ondergrondse containers komen te staan op gemeente grond.

GFT afval wordt via losse containers (kliko's) ingezameld. De containers dienen op de ophaaldag opgesteld te worden op de opstelplaats op gemeentegrond, zoals aangegeven op de situatietekening. Ten behoeve van de containers voor GFT is op ieder erf een collectieve opstelplaats gemaakt op de kop van het bergingen blok.

### **Laadvoorzieningen**

Vanaf het openbare gebied wordt naar ieder erf afzonderlijk één mantelbuis aangelegd naar het parkeerterrein ten behoeve van het in de toekomst eventueel aanbrengen van laadvoorzieningen voor elektrische auto's. Laadvoorzieningen en aansluiting op het elektriciteitsnet zijn voor rekening van de bewoners.

### **Oplevering en overdracht gezamenlijke erf**

Bij oplevering van de eerste woning zal het terrein nog niet geheel gereed zijn. Maximaal een maand na oplevering van de laatste woning wordt ook het gemeenschappelijke terrein en inrichting opgeleverd. De oplevering van het terrein wordt gedaan aan de stichting, die daarmee het beheer overneemt.

In opdracht van Bouwbedrijf Nap zal de realisatie van het gezamenlijke erf plaatsvinden. Na realisatie zal Bouwbedrijf Nap het gezamenlijke erf in gebruik overdragen en opleveren aan de kopers.

Vanaf het moment van oplevering wordt de volledige verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van gezamenlijke erf door de kopers overgenomen van Bouwbedrijf Nap m.u.v. de garantiebepalingen ten aanzien van bomen en beplanting. Dit betekent dat Bouwbedrijf Nap tot het moment van overdracht verantwoordelijk is voor het onderhoud van het gemeenschappelijke erf.

### **Oplevering**

Het doel van de oplevering is om vast te stellen of het werk conform de omschrijving en tekening is uitgevoerd en vast te stellen of er eventuele gebreken aan het werk zijn die moeten worden hersteld. Bij de oplevering zijn Bouwbedrijf Nap en de kopers aanwezig. Bouwbedrijf Nap geeft minimaal 14 dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk de opleveringsdatum door aan de kopers.

Bouwbedrijf Nap levert op aan de kopers en stelt het Procesverbaal van Oplevering op. Het Procesverbaal van Oplevering wordt ondertekend door de kopers en Bouwbedrijf Nap.

Kleine gebreken die op korte termijn kunnen worden verholpen en die ingebruikname van de openbare ruimte niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn tot onthouding van goedkeuring. Bouwbedrijf Nap dient deze gebreken zo spoedig mogelijk, maar binnen 1 maand na de oplevering, te verhelpen.

### Ingebruikname van het gezamenlijke erf

Na oplevering vindt ingebruikname plaats van de het gezamenlijke erf. Voorwaarden voor de ingebruikname zijn: onbelemmerde doorgang, gegarandeerde afwatering, aangebrachte verhardingen en de aanwezigheid van straatverlichting.

### Garantieperiode

De garantieperiode gaat in na datum van oplevering en bedraagt 6 maanden. Gedurende die tijd komt het herstel van zich voordoende gebreken voor rekening van Bouwbedrijf Nap. Het reguliere onderhoud is voor rekening van de kopers. De verplichtingen van de kopers tijdens de garantieperiode zijn: het zorgdragen voor herstel van schade die door derden (met uitzondering van het bouwverkeer van de aannemer van de woningen) tijdens deze periode zijn veroorzaakt, water geven beplantingen en bomen, onkruidbestrijding, zwerfvuil verwijderen, controle bomen en boombanden, snoeien hagen, heesters en bomen en gras maaien.

De verplichtingen van Bouwbedrijf Nap tijdens de garantieperiode zijn:

- het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken en eventueel resterende werkzaamheden naar aanleiding van de inspectie voor oplevering;
- het herstel van gebreken die in de garantieperiode aan het licht komen;
- het herstel van schade, veroorzaakt door de aannemer van de woning;
- het herstel van schade die het gevolg is van door, of in opdracht van Bouwbedrijf Nap uitgevoerde activiteiten.

### Nazorg en overdracht riolering

In de garantieperiode controleert Bouwbedrijf Nap:

- het functioneren van de riolering en voorzieningen voor de waterhuishouding in normale omstandigheden.
- het functioneren van de riolering en voorzieningen voor de waterhuishouding bij hevige neerslag (regen) op eventuele stankoverlast.
- de zettingen in de verhardingen ten gevolge van eventuele lekkages en een onjuist aangebrachte ondergrond.

### Inboetgarantie

De inboetgarantie van Bouwbedrijf Nap omvat dat de bomen, hagen en struiken goed dienen aan te slaan, een goede conditie hebben en behouden, voldoende scheutlengte, voldoende bladbezetting en in goede conditie verkeren. De inboetgarantie geldt voor zieke, kwijnende en dode bomen/struiken en bomen die niet voldoen aan de hiervoor genoemde condities. Schade door aanrijdingen, vandalisme en beschadigingen door derden is van de garantie uitgesloten. De inboetgarantie geldt voor een periode van een jaar en omvat eventuele herplant van c.q. vervanging door bomen van gelijke vorm, soort en grootte (stamomvang), conform de oorspronkelijk geleverde bomen, struiken en hagen.

De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan. Het kan daarom voorkomen dat deze nog niet voor oplevering aangebracht zijn. Het "groen" wordt in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht ten tijde van de oplevering. Het om deze reden ontbreken van het "groen" kan niet lijden tot opleverpunten.

### **Eindopname inboetgarantie**

Aan het einde van de inboetgarantie zal de beplanting worden opgenomen door Bouwbedrijf Nap en de kopers. Bij deze opname wordt bepaald wat er aan inboet is benodigd. Bij de bepaling van de inboet wordt niet alleen de afgestorven beplanting opgenomen maar er wordt tevens gekeken naar levensvatbaarheid en ontwikkelmogelijkheid van de beplantingen. Hierbij valt te denken aan aantastingen door ziektes, scheefgezakte bomen.

Van de opname inboet wordt door Bouwbedrijf Nap een proces verbaal opgemaakt die wordt getekend door de kopers en Bouwbedrijf Nap. De eventuele inboet wordt door Bouwbedrijf Nap in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht.