

**KOPERSINFORMATIE**  
**TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

Seahorse, Hengelo  
24 september 2019

**INHOUD**

00	Projectgegevens.....	6
<b>1.</b>	<b>WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING .....</b>	<b>7</b>
01	Over VanWonen en Droste .....	7
02	Uw woonadviseur .....	7
03	De koop.....	7
04	De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.....	7
05	Opschortingsdatum .....	8
06	De koopprijs.....	8
07	De betaling.....	8
08	De eigendomsoverdracht .....	9
09	De oplevering, service en garantie .....	10
10	Geen misverstanden.....	11
<b>2.</b>	<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....</b>	<b>14</b>
11	PEIL VAN DE WONING.....	14
12	GRONDWERK .....	14
13	FUNDERING.....	14
14	RIOLERING EN HEMELWATERAFVOEREN .....	14
15	VLOEREN .....	14
16	GEVELS EN WANDEN .....	15
17	GEVELKOZIJNEN EN -DEUREN .....	16
18	DAKEN .....	16
19	BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN .....	17
20	BINNENTRAPPEN EN AFTIMMERWERK .....	17
21	KEUKEN .....	18
22	VENTILATIE.....	18
23	SANITAIR EN TEGELWERK .....	18
24	VLOERAFWERKING.....	19
25	WANDAFWERKING.....	20
26	PLAFONDAFWERKING.....	20
27	VERWARMING EN WARMWATER.....	20
28	ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	22

29	CAT AANSLUITING .....	23
30	ROOKMELDERS .....	23
31	BESTRATING .....	24
32	ERFAFSCHEIDINGEN EN PERGOLA .....	24
33	TUINBERGING .....	24
34	ALGEMEEN .....	25
35	KOPERSWENSEN .....	25
<b>3.</b>	<b>STAAT VAN BINNENAFWERKING WONING .....</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....</b>	<b>28</b>
<b>5.</b>	<b>ANDERE BELANGRIJKE ZAKEN .....</b>	<b>29</b>
36	WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW.....	29
37	OPLEVERING.....	29
38	SCHOONMAKEN.....	30
39	ONDERHOUD AAN UW WONING.....	31

## 1. ALGEMEEN

Voor u ligt de technische omschrijving van uw nieuwe woning. In deze omschrijving vindt u alle informatie over uw woning zodat u niet voor verrassingen komt te staan. Dit document heeft samen met de verkooptekeningen en de documenten in de kopersinformatiemap een contractuele waarde.

### **Contractuele waarde technische omschrijving**

In de koop- en/of aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is. Op dat moment zijn de beschrijvingen en de verkooptekeningen een verplichting tussen u en ons geworden.

Voor de duidelijkheid: de 3D visualisaties op de website en in de verkoopdocumentatie zijn een impressie van hoe de woningen en omgeving er straks uit komt te zien. De eventuele aankleding van de woning die is weergegeven op de plattegronden in de verkoopbrochure behoort niet tot de woning.

### **Situatietekening en maten**

Bij de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. Deze horen bij de woningen.

1. De maten op de verkooptekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
2. Wij geven de maatvoering tussen wanden aan, daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts. Voor de bestelling van uw interieur, keuken en gordijnen wordt u op het einde van het bouwproces tijdens een kijkdag in de gelegenheid gesteld de werkelijke maten in de woning op te meten.
3. Op de verkooptekeningen getekende aantal en positie van de HWA's zijn indicatief. Indien uit berekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal HWA'S moet worden toegepast, zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
4. Posities en afmetingen van installaties, schachten, kanalen en constructieve elementen zijn op tekening indicatief weergegeven en worden in het werk exact bepaald.
5. Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur is ten tijde van de oplevering ca. 35mm, gemeten vanaf de bovenkant cementdekvloer.
6. De openbare inrichting wordt uitgevoerd door derden. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden.

De situatietekening is bedoeld om u een beeld te geven van het plan. U kunt hieraan geen rechten ontlenen, vanzelfsprekend houden wij u op de hoogte van eventuele afwijkingen.

**Afwijkingen van de technische omschrijving**

1. In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type dat in de technische omschrijving genoemd is.
2. In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. SWK hanteert regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van SWK, dan heeft de bepaling van SWK altijd voorrang.

**Leeswijzer**

De technische omschrijving is verdeeld in hoofdstukken. In de hoofdstuk 1 vindt u algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop van uw woning van belang zijn. In de hoofdstukken 2, 3 en 4 vindt u beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van uw woning. In hoofdstuk 5 leest u meer over wijzigingen tijdens de bouw, oplevering en de onderhoud van uw woning.

00 Projectgegevens

Plaats van het project

Hengelo.

Project

Het project Seahorse bestaat in totaal uit 110 woningen.

In het plan worden 74 koopwoningen gerealiseerd, 12 huurwoningen, 9 vrije kavels en 15 appartementen.

De 74 koopwoningen zijn verdeeld over de volgende types:

28 twee onder een kapwoningen, 12 hoekwoningen, 15 tussenwoningen, 4 vrijstaande woningen en 7 geschakelde woningen met slaapkamer op de begane grond (hybride woningen).

Tevens worden er 4 woningen onder het bestaande sheddak [bouwnummers 24 t/m 27] en 4 woningen met een nieuw sheddak [bouwnummers 76 t/m 79] gerealiseerd. Voor deze woningen volgt een andere technische omschrijving.

Deze technische omschrijving heeft daarom betrekking op 66 koopwoningen met de bouwnummers 1 t/m 23, 31 t/m 52, 59 t/m 75 en 80 t/m 83. En omvat daarmee alle twee-onder-één-kapwoningen, de vrijstaande woning en rijwoningen.

Ontwikkeling: VanWonen Projecten B.V.  
Willemsvaart 21, Zwolle

Architect: KAW Architecten en Adviseurs  
Pelgrimsstraat 1, Rotterdam

Realisatie: Aannemingsbedrijf J.A. Droste B.V.  
Wegtersweg 7-23, Hengelo  
074 - 255 1555

<u>Inlichtingen en</u>	VanWonen Projecten B.V.	Nieuw Wonen Twente
Verkoop:	Willemsvaart 21, Zwolle	Boulevard 1945 nr 20, Enschede
	038 – 303 3600	085 - 273 2377

## 1. WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING

### 01 Over VanWonen en Droste

VanWonen en Droste werken nauw samen bij de ontwikkeling en realisatie van Seahorse in Hengelo. VanWonen treedt op als ontwikkelaar. Droste treedt op als bouwer.

Zoveel mensen, zoveel wensen. Dat geldt zeker voor de invulling van de woon- en leefomgeving. Als vooraanstaande ontwikkelaar en bouwer van nieuwbouwwoningen zijn wij uitstekend in staat uw wensen te vertalen naar onze projecten. Zo geven wij klantgericht en met een focus op kwaliteit, invulling aan consumentgericht bouwen.

Op [www.vanwonen.com](http://www.vanwonen.com) en [www.drostebouwgroep.nl](http://www.drostebouwgroep.nl) kunt u nader kennis met ons maken. Aan de hand van onze gerealiseerde projecten krijgt u een beeld van onze visie op werken.

### 02 Uw woonadviseur

Gedurende het bouwproces is de woonadviseur uw persoonlijk aanspreekpunt. Zij zal u regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van bijvoorbeeld een nieuwsbrief, een kopersinformatieavond en kijkmiddagen op de bouwplaats. Daarnaast zal de woonadviseur met u het gehele meer- en minderwerk behandelen om u in staat te stellen uw nieuwe woning zo goed mogelijk aan uw woonwensen en smaak aan te passen.

Na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst of de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt u uitgenodigd voor een individueel gesprek met de woonadviseur voor de opties. Daarnaast is er de mogelijkheid in de showrooms keuzes te maken voor onder andere keukens, tegelwerk en sanitair.

### 03 De koop

Een woning kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Wij adviseren u dit gedeelte van de technische omschrijving aandachtig te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Hieronder geven wij met name aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betaling verloopt.

### 04 De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de koop van een woning, sluit u een koopovereenkomst met VanWonen en een aannemingsovereenkomst met Droste. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopprijs, terwijl VanWonen en Droste zich als verkoper en bouwer verplichten

tot levering van de kavel en de bouw van de woning. Nadat beide overeenkomsten zijn getekend, ontvangt u de overeenkomsten vervolgens van VanWonen en Droste retour. SWK en de notaris ontvangen een kopie. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.

Schriftelijke (contract-)stukken en/of schriftelijke toezeggingen van VanWonen of Droste zijn bindend.

#### 05 Opschortingsdatum

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

#### 06 De koopprijs

De koopprijs van een nieuwbouwwoning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.).

Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grond- en ontwikkelingskosten;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- kosten van de architect en overige adviseurs;
- aanlegkosten van water, elektra, riolering
- gemeentelijke leges;
- notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- makelaarscourtage;
- omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief worden aan u doorberekend);
- kosten van het waarborgcertificaat van SWK.

Niet in de 'vrij op naam'-prijs is opgenomen:

- kosten voor eventueel meer-/minderwerk;
- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon-, kabel en/of glasvezelaansluiting;
- de afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling').

#### 07 De betaling



In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de koopprijs aangeduid als koop- respectievelijk aanneemsom. Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u af tot VanWonen en/of Droste u een factuur stuurt waarop wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen:

- indien u over eigen middelen beschikt betaalt u de factuur;
- heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de koop- /aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële levering met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één der termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Een kopie hiervan zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt zodra de levering heeft plaatsgevonden. Vanaf de leveringsdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop, eventueel in mindering te brengen, de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## 08 De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond, met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport van uw woning vermeld. Dat is dus de datum waarop u uiterlijk eigenaar van de woning in aanbouw wordt. Vóór die datum stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- rente vanaf datum grond rentedragend; en eventueel;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

09 De oplevering, service en garantie

Wij kunnen ons voorstellen dat u in de enerverende en hectische periode van financiering, aanschaf, bouw en inrichting van een nieuwbouwwoning graag zoveel mogelijk zekerheden inbouwt. VanWonen en Droste geven u die zekerheid, op meerdere fronten.

*Oplevering*

Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is een service waaraan u echter geen rechten kunt ontleen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd. Ongeveer drie weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering. Deze datum is wél bindend. Wees erop attent dat op die datum ook alle facturen voldaan zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan uw bank verstrekt. Bij de "oplevering" bent u en een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Daarnaast kunt u hiervoor uiteraard een deskundige uitnodigen, bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis.

- *Ook garantie op heldere informatie*

Het zal u inmiddels duidelijk zijn dat bij het kopen van een woning nogal wat komt kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen wij graag helpen voorkomen. Daarom staan wij u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeren wij u over alle relevante zaken. Wij leveren daarom duidelijke en geordende informatie. Deze technische omschrijving is daar een voorbeeld van. Maar er is meer:

- *De kopersinformatiemap*

Wanneer u een afspraak heeft gemaakt met VanWonen of met de makelaar ontvangt u een map waarin zich alle informatie bevindt die belangrijk is voor het nemen van een koopbeslissing. Zo heeft u onder andere de relevante contractstukken als verkooptekeningen, de koop- en de aannemings-overeenkomst alsook de informatie over het meer- en minderwerktraject bij elkaar.

- *De onderhoudsgegevens*

De onderhoudsgegevens ontvangt u op een USB-stick bij de oplevering van uw woning. Hierin nemen we informatie op, die u nodig heeft om uw woning in goede staat te houden. Een belangrijk onderdeel is het formulier 'verzoek tot herstel geconstateerde gebreken'. Mochten zich onverhoopt gebreken aan uw woning voordoen, dan kunt u deze met dit formulier aan ons doorgeven. Na melding zullen we de gebreken, voor zover deze daarvoor in aanmerking komen, tijdens de onderhouds- of de SWK-garantieperiode verhelpen.

*SWK garantie waarborgregeling Nieuwbouw 2014*

Uiteraard wilt u er zeker van zijn, dat wij uw woning in perfecte staat en conform hetgeen met u is overeengekomen aan u opleveren. Om die extra zekerheid te bieden, is op uw woning de Garantie- en waarborgregeling van SWK van toepassing. Deze regeling houdt in grote lijnen in dat wij ons garant stellen dat uw woning aan bepaalde bouwtechnische voorwaarden voldoet. Indien de woning technische mankementen vertoont dan kunt u een beroep doen op de SWK garantie en zijn wij, indien deze mankementen onder deze garantie vallen, verplicht deze te verhelpen.

U ontvangt hiervoor een waarborgcertificaat dat wordt afgegeven door SWK.

Dit is een organisatie die belast is met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling en de in de regeling vermelde waarborgen verstrekt. Wanneer u een woning met SWKgarantie van ons koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de afgifte van het waarborgcertificaat stelt Droste zich garant voor de technische kwaliteit van uw woning. Alles over de Garantie- en waarborgregeling (onderdelen van de garantie en garantietermijnen) vindt u in het boek "SWK Garantie waarborgregeling Nieuwbouw 2014" dat u van ons ontvangt bij het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst.
- De tekst van zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst is goedgekeurd door SWK. U heeft dus altijd een veilig contract.
- In de SWK Garantie waarborgregeling Nieuwbouw 2014 is een klachtenprocedure opgenomen in het geval er een geschil ontstaat over de technische kwaliteit van de woning.
- U krijgt een 'afbouwgarantie'. Dit betekent dat u nooit met een half afgebouwd huis blijft zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwonderneming. Via bemiddeling van SWK bouwt een andere onderneming uw huis af, terwijl de schade tot een bepaald maximum door het SWK wordt gedragen. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor u gelden steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

## 10 Geen misverstanden

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken aan over (de bouw van) uw woning.

### *Wijzigingen en voorbehoud*

- Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit plan. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt Droste zich het recht voor, op of aan de opstellen, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Alsmede afwijkingen die eventueel voortvloeien uit de eisen en wensen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of de ontwikkelaars van het plan en de daarmee samenhangende plannen in de directe omgeving.

- De wijzigingen waar we hierboven op doelen, mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen door de eventuele wijzigingen niet worden aangetast. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch bij VanWonen noch bij Droste enig recht ontlenen tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Hengelo alsmede de nutsbedrijven.

#### *Artists impressions.*

De getoonde perspectieftekeningen geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

#### *Maatvoering en inrichting.*

De in de verkooptekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Posities van in wanden en plafonds opgenomen elektrische voorzieningen en ventilatiepunten en -kanalen kunnen afwijken van tekening.

Let dus op! Wij adviseren u, bij het inrichten van uw woning, de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking, tegelwerk, sanitair en keuken overgaat.

Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten de verantwoordelijkheid van VanWonen en Droste. Voor vragen daarover kunt u zich tot de gemeente Hengelo richten.

#### *Bergingen en tuinbergingen.*

In de technische omschrijving worden de termen "bergingen" en "tuinbergingen" gebruikt.

Met "bergingen" worden de bergingen aangeduid van:

- De vrijstaande woningen [bouwnummers 16, 75, 51 en 52].
- De twee onder één kapwoningen [bouwnummers 6 t/m 15, 31 t/m 36, 47 t/m 50 en 67 t/m 74].
- Vier specifieke hoekwoningen [bouwnummers 37, 41, 42 en 46].

Met "tuinbergingen" worden de houten tuinbergingen –conform situatietekening- aangeduid van:

- De overige hoek- en tussenwoningen [bouwnummers 1 t/m 5, 38 t/m 40, 43 t/m 45, 59 t/m 66 en 80 t/m 83].

- De woningen met bouwnummers 17 t/m 23.

*Overige zaken.*

In deze technische omschrijving wordt soms gesproken over de “technische ruimte”; op tekening aangegeven als “inst”. Daarmee wordt –al naar gelang de context- verwezen naar de techniekruimte op de begane grond voor o.a. de warmtepomp, de ruimte op de bovenste verdieping voor de ventilatieunit of de meterkast. In deze ruimten kunnen zich diverse onafgewerkte kanalen voor aan- en afvoer van lucht en/of water bevinden, welke in het zicht blijven.

Het leidingverloop is op het moment van verschijning van deze technische omschrijving nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen en dergelijke. Wel is duidelijk dat er leidingen en vloerverwarming in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan dus schade met zich meebrengen. Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan.

In de gevels zijn geen extra voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van eventuele zonneschermen, screens en dergelijke. In het algemeen kunnen zogenaamde “knikarm”-zonneschermen een bijzonder hoge gevelbelasting veroorzaken. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan scheurvorming optreden. Op scheurvorming in de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen door derden van zonneschermen en dergelijke wordt geen garantie gegeven. Het aanbrengen van screens is ook niet in alle situaties mogelijk. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie. Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor zorgen, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van SWK.

## 2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 11 PEIL VAN DE WONING

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. De exacte hoogte wordt vastgesteld in overleg met de gemeente .

### 12 GRONDWERK

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen van de woningen;
- alle rioleringsleidingen;
- alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen;
- de fundering van de bergingen

Leidingsleuven ten behoeve van alle leidingwerk vanaf de erfrens tot aan de woning worden na het aanbrengen van de leidingen aangevuld met uitkomende grond.

De fundering van de woning wordt aan de buitenzijde met uitkomende grond aangevuld. Het niet bebouwde en/of niet bestratte gedeelte van het perceel zal met uitkomende grond worden afgewerkt. Er wordt geen drainage onder de woningen aangebracht.

### 13 FUNDERING

De woningen worden gefundeerd op palen met daarover betonnen funderingsbalken. In de funderingsbalken worden sparingen opgenomen om rioleringen en NUTS-voorzieningen binnen de woningen te brengen. De kruipruimte is middels een kruipluik bereikbaar voor de NUTS bedrijven. De kruipruimte zal voor een deel opgevuld zijn met grond, waardoor niet de gehele kruipruimte onder de woning bereikbaar is. In de aansluiting tussen garage en woning kunnen vanwege de verschillende funderingstechnieken (krimp)scheuren ontstaan.

### 14 RIOLERING EN HEMELWATERAFVOEREN

Vanaf de diverse afvoerpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De buitenriolering is van recyclebaar kunststof en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel.

De hemelwaterafvoeren worden, conform tekening, uitgevoerd in aluminium. De hemelwaterafvoer die zich aan de achterzijde van de woning bevinden worden onder de begane grond vloer naar de voorzijde gebracht. Vervolgens kan middels een overloop voorziening op eigen terrein het water uit het hemelwatersysteem via het maaiveld op het openbaar gebied afgevoerd worden naar de wadi.

### 15 VLOEREN

De begane grondvloer van de gehele woning wordt gemaakt van een betonnen systeemvloer, voorzien van isolatie. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer

waarbij de v-naden in het plafond in het zicht blijven. Voor de oplegging van de vloer wordt er bij de trapgaten een stalen raveelijzer toegepast.

De vloeren worden afgewerkt met ca. 70 mm cementdekvloer (zie verder kopje “vloeren”), met uitzondering van de vloeren op de bovenste verdiepingen, deze worden uitgevoerd met een dekvloer van ca. 50mm.

De bergingen van de hoekwoningen [bouwnummers 37, 41, 42, 46] en twee onder één kapwoningen [bouwnummers 6 t/m 15, 31 t/m 37, 47 t/m 50 en 67 t/m 74] worden gefundeerd op een zandbed met daarover een prefab betonnen vloer.

De bergingen van de vrijstaande woningen [bouwnummers 16, 51, 52, 75] worden uitgevoerd met een in het werk gestortte betonvloer op zand.

De tuinbergingen [bouwnummers 1 t/m 5, 17 t/m 23, 38 t/m 45, 59 t/m 66 en 80 t/m 83] worden uitgevoerd met een betontegels op zand.

## 16 GEVELS EN WANDEN

Voor de diverse constructiedelen worden de volgende materialen toegepast;

### *Buitengevels:*

De buitengevels bestaan uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen of beton met isolatie, een luchtspouw en een buitenspouwblad. Op de plekken zoals op verkooptekening aangegeven worden de volgende materialen toegepast;

- Gebakken gevelsteen in waalformaat. Het gevelmetselwerk wordt afhankelijk van het type woning en bouwnummer uitgevoerd in een kleur zoals vermeld in de kleur – en materiaalstaat.
- Metalen beplating met achterconstructie van hout of kalkzandsteen, in een kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
- Onder de aluminium buitenkozijnen met gemetselde borstwering worden -aan de buitenzijde- aluminium waterslagen toegepast.
- Boven enkele buitenkozijnen wordt –waar op tekening aangegeven- in het zicht een stalen latei als architectonisch element aangebracht.
- Het gevelmetselwerk wordt gevoegd in een door de architect op het werk te bepalen kleur.
- De buitenwanden van de bergingen van de hoekwoningen [bouwnummers 37, 41, 42, 46] en twee onder één kapwoningen [bouwnummers 6 t/m 15, 31 t/m 37 en 47 t/m 50] worden uitgevoerd in metalen beplating met houten achterconstructie.
- De buitenwanden van de bergingen van de vrijstaande woningen [bouwnummers 16, 51, 52, 75] worden uitgevoerd in halfsteens schoon metselwerk.
- De scheidingswand tussen de berging en de woning wordt -aan de bergingzijde- uitgevoerd met de gevelsteen, in lijn met de rest van de woning.
- De wanden van de tuinbergingen worden uitgevoerd in houtskeletbouwelementen.
- Alle bergingen en tuinbergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

### *Binnenspouwbladen, woningscheidende en constructieve wanden:*

Alle dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. De woningscheidende wanden tussen de twee onder één kapwoningen en rijwoningen worden

ankerloos uitgevoerd. Wij garanderen geen hogere geluidsisolatie tussen de woningen onderling dan krachtens het bouwbesluit geeist kan worden. Er worden voor de stabiliteit enkele koppelstaven geplaatst, deze koppelstaven doen geen afbreuk aan de geluidsisolatie.

*Niet dragende binnenwanden:*

Alle niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, 10 cm dik.

Uitzondering hierop zijn van de binnenwanden op de bovenste verdiepingen, deze worden uitgevoerd in gipsplaat met regelwerk. Afhankelijk van de betreffende ruimte worden deze behangklaar, betegeld, met spuitwerk of onafgewerkt opgeleverd, zoals vermeld in de afwerkstaat. Behangklaar houdt in dat de wanden geschikt zijn voor behang. Voor de fijnere behang/glasviessoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden afgewerkt/voorbehandeld.

17 GEVELKOZIJNEN EN -DEUREN

De gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium zie kleur- en materialenstaat. De te openen ramen –daar waar op tekening aangegeven- zijn van het type draai- en/of kiep. De deuren van de bergingen worden uitgevoerd als stalen kanteldeur. De deuren van de tuinbergingen worden uitgevoerd in hout met draadglas.

De kozijnen en ramen worden voorzien van geïsoleerd glas (triple beglazing/HR+++).

De voordeur bestaat uit een aluminium deur met geïsoleerd aluminium paneel in kleur (binnen- en buitenzijde) conform kleur- en materiaalstaat. Deze aluminium panelen worden tevens toegepast in borstweringen op plekken, zoals aangegeven op de verkooptekening.

Vanwege de energetische score van de woningen worden er geen brieven sleuven in de woningen aangebracht. Op lange termijn kan de kleur van deze kozijnen enigszins wijzigen onder invloed van zonlicht.

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2. Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden, ter plaatse van de gemetselde borstweringen, marmmercomposiet vensterbanken aangebracht, dikte ca. 2 cm. Afhankelijk van de lengte van de vensterbank, kan deze in meerdere delen uitgevoerd worden.

18 DAKEN

De hellende daken bestaan uit een geïsoleerde prefab kapconstructie welke wordt ondersteund door een knieschot. Bij de kapconstructie van de twee onder één kapwoningen met bouwnummers 8, 9, 12, 13, 33, 34, 49 en 50 worden tevens stalen spanten toegepast. Deze worden antraciet afgewerkt en blijven in het zicht en zijn op tekening aangegeven.

Bij de kapconstructie van diverse woningen wordt een houten ligger toegepast welke op tekening is aangegeven. De exacte maatvoering en positie van deze spanten, liggers en knieschotten kan afwijken van verkooptekening. De onderzijde van de hellende daken bestaat uit een onbehandelde groene of bruine spaanplaat.



De buitenzijde van de hellende daken wordt voorzien van keramische dakpannen danwel metalen dakplaten -zoals op verkooptekening aangegeven-. Kleuren volgens de kleur- en materialenstaat. De goten zijn van metaal. De keuze voor de metalen dakplaat- en goten draagt bij aan de architectonische uitstraling van de woningen.

Neerslag kan ten gevolge van deze materiaalkeuze hoorbaar zijn in uw woning. Het uitzetten en krimpen van deze metalen dak- en gevelplaten onder invloed van temperatuurschommelingen kan gepaard gaan met onverwachte geluiden. Tevens kan op lange termijn de kleur van dit plaatmateriaal enigszins wijzigen onder invloed van zonlicht.

De platte daken welke deel uitmaken van de woningen bestaan uit de betonnen systeenvloer met isolatie voorzien van bitumineuze dakbedekking.

De platte daken van de bergingen en tuinbergingen bestaan uit een houten balklaag met underlayment beplating en worden ongeïsoleerd aan de buitenzijde afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De rand van de platte daken wordt voorzien van een metalen dakkap of daktrim. De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium. De bergingen en tuinbergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

#### 19 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met standaard deurhoogte van ca. 2315 mm en een bovenlicht. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met standaard deurhoogte, voorzien van basis hang- en sluitwerk. De deuren van badruimte en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De meterkast is voorzien van een kastslot.

De binnendeuren voor de meterkast, trapkast en installatieruimtes hebben over het algemeen afwijkende maten (lagere en/of smallere doorgang). Indien hierbij op verkooptekening specifieke maten aangegeven zijn betreft dit -enkel ter verduidelijking- "circa" maten.

De kozijnen van badkamer en toilet worden uitgevoerd met een kunststeen dorpel, de overige kozijnen worden zonder stofdorpel uitgevoerd.

#### 20 BINNENTRAPPEN EN AFTIMMERWERK

De trappen van de woningen worden allemaal uitgevoerd als een vurenhouten open trap.

Uitzondering hierop zijn de begane grond trappen van de woningen waaronder (volgens verkooptekening) een trapkast wordt gerealiseerd, in dat geval wordt deze trap uitgevoerd als een vurenhouten dichte trap.

Langs de vrije zijden van de trapgaten wordt een vurenhouten hekwerk aangebracht. Langs de muren worden muurleuningens aangebracht op lichtmetalen leuningdragers. Het trapgat wordt afgetimmerd met 15 mm multiplex, waarbij eventueel raveelstaal ten behoeve van de oplegging van vloeren in het zicht kan blijven.

De trap, lepe hoek van de trap, de traphekken en de aftimmeringen van het trapgat worden fabrieksmatig in grondverf opgeleverd en in het werk niet verder afgelakt. In de woning worden geen plinten aangebracht.

**21 KEUKEN**

De woningen worden standaard niet voorzien van een keuken. Wel worden aansluitpunten ten behoeve van een keukenopstelling aangebracht. Voor de exacte inhoud en positie van deze basis aansluitpunten verwijzen wij u naar de installatietekening (kopersinformatiemap). In overleg met de woonadviseur zijn deze punten (mits tijdig bekend en tegen meerkosten) verplaatsbaar. Aangezien de technische installatie in de woning voorzien is van een warmte-terug-win systeem, is het verplicht om de afzuigkap in de keuken uit te voeren met een recirculatie systeem.

**22 VENTILATIE**

De woning wordt uitgevoerd met een mechanische ventilatie met warmte terugwinning, die de afzuiging van lucht verzorgt in het toilet, de badkamer, keuken en bij de unit zelf. Verse buitenlucht wordt toegevoerd in verblijfsgebieden zoals woon- en slaapkamers. Tussen de afgevoerde en toegevoerde lucht vindt uitwisseling van warmte (geen vermenging) plaats, zodat de toegevoerde lucht wordt voorverwarmd. In de woonkamer/keuken is een bedieningsschakelaar ten behoeve van de regeling van het toerental aanwezig. Deze ventilatie kan niet volledig worden uitgezet.

Voor een goed binnenklimaat in de woning is het nodig dit ingeregelde ventilatie-systeem intact te laten. Voor extra spui-ventilatie kunt u de ramen openzetten, echter vanuit het oogpunt van energiebesparing is het wenselijk om dit te beperken.

De unit van de mechanische ventilatie bevindt zich in de technische ruimte op de bovenste verdieping. De aan- en afvoer van de mechanische ventilatie gaan door het dak en/of gevel naar buiten en kunnen in sommige gevallen leiden tot schaduwvorming op de PV panelen.

De aan- en afvoer kanalen van de mechanische ventilatie worden weggewerkt in vloeren en schachten. Uitzondering hierop zijn de technische ruimtes en in sommige gevallen op de bovenste verdieping; daar kunnen deze kanalen in het zicht komen. Uw woonadviseur kan u informeren over het exacte verloop hiervan.

**23 SANITAIR EN TEGELWERK**

De badkamer van de woningen worden voorzien van een douche met een doucheput 15 x 15 cm met een rvs rooster, een thermostatische douchemengkraan, een wandcloset met zitting en deksel en twee wastafelcombinaties voorzien van eenhendel mengkraan.

De toiletruimten worden voorzien van wandcloset met zitting en deksel en een fontein met koudwaterkraan.

Ter plaatse van de op tekening aangegeven opstelplaats wasmachine wordt een koudwater-wasmachinekraan en waterafvoer geplaatst.

Het sanitair is van het merk Villeroy & Boch, type O.novo.

In de showroom bent u vrij om ander sanitair te kiezen. Ook kunt u, in onderling overleg, een andere indeling kiezen mits deze voldoet aan de regelgeving en technisch haalbaar is. Uw keuze wordt verrekend met het basis sanitair.

Met betrekking tot het tegelwerk in de woning hebben we met zorg een standaard keuzepakket samengesteld voor de woningen. Uit de standaard keuzemogelijkheden die wij u aanbieden kunt u zonder verdere verrekening van meerwerk een wand- en vloertegel met bijbehorende kleur uitkiezen. Wanneer u besluit tot het kiezen van een andere tegel, dan zal uw keus worden verrekend met de basis.

#### Tegelwerk wanden

De wanden in badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels met een afmeting van 200x400 mm liggend verwerkt (stelpost aankoop: 25,- p/m<sup>2</sup> incl. btw).

De wanden in de badkamer worden betegeld tot aan het plafond en de wanden in het toilet tot ca. 1.200 mm vanaf bovenzijde afwerkvloer. Keuze voor afwijkende tegelformaten geven mogelijk aanleiding tot verrekening. De omkanten (ofwel de negge) van de gevelopening ten behoeve van het raamkozijn in de badkamer worden eveneens betegeld.

#### Tegelwerk vloer

De vloeren in de badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels met een afmeting van 300x300mm (stelpost aankoop: 30,- p/m<sup>2</sup> incl. btw).

De deurkozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststeen dorpel.

Het voegwerk van het vloertegelwerk wordt standaard in zilvergrijs uitgevoerd en wandtegelwerk wordt standaard uitgevoerd in wit.

24

#### VLOERAFWERKING

De vloeren van de niet betegelde ruimten worden afgewerkt met een dekvloer.

De vloeren met dekvloer zijn qua afwerking geschikt voor tapijt, indien een andere afwerking wordt gekozen kan een extra behandeling noodzakelijk zijn. Wel dient met de keuze rekening te worden gehouden met de vloerverwarming. In de praktijk is bijna elke vorm van vloerbekleding mogelijk. Harde steenachtige materialen geleiden warmte het beste. Laminaat, vinyl en parket zijn goed mogelijk, maar geadviseerd wordt om hierin goed advies van uw leverancier in te winnen, met name waar het de ondervloer betreft. Hoogpolig tapijt en tapijt met een dikke onderrug zijn mogelijk te veel warmte remmend.

De betonvloeren van de bergingen, de betontegels van de tuinbergingen, de meterkast en de ruimtes achter het knieschot krijgen geen dekvloer.

- 25      **WANDAFWERKING**  
Kalkzandsteen- en betonwanden;  
De naden worden afgewerkt met dunpleister, geschikt voor behangwerk.
- Cellenbetonwanden;  
De naden en oneffenheden worden geëgaliseerd, geschikt voor behangwerk.
- Gemetselde wanden in de bergingen;  
Schoon metselwerk wanden blijven onafgewerkt.
- Houtskeletbouw wanden in de (tuin)bergingen; hout onafgewerkt.
- Binnenzijde trapkast, meterkast en technische ruimtes; onafgewerkt.
- In het toilet worden de wanden boven het tegelwerk behangklaar afgewerkt.
- De overige wanden in de woning worden, met uitzondering van de trapkast en de meterkast behangklaar opgeleverd. Zie hiervoor ook de afwerkstaat en de materiaalspecificatie.  
Op zolder worden de woningen voorzien van een knieschot uitgevoerd in groene of bruine spaanplaat met een afneembaar luik (per zijde).
- 26      **PLAFONDAFWERKING**  
De betonplafonds, waarin afhankelijk van de plaatverdeling en pasplaten een v-naadje zichtbaar blijft, worden afgewerkt met spackspuitwerk. Dit met uitzondering van de meterkast, trapkast en de technische ruimtes.
- De dakplaten van de hellende daken bestaan uit de groene of bruine spaanplaat en worden in het werk niet verder afgewerkt.
- De plafonds van de bergingen bestaan uit een vuren houten balklaag met dakbeschot. Dit blijft onafgewerkt in het zicht.
- 27      **VERWARMING EN WARMWATER**  
De woningen worden standaard voorzien van een bodemwarmtepomp.  
Deze warmtepomp haalt warmte uit de bodem en gebruikt deze warmte voor de verwarming van uw woning en het tapwater.
- De warmteafgifte vindt plaats door middel van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping. Uitzondering hierop zijn de woningen met bouwnummers 17 t/m 23; deze krijgen alleen vloerverwarming op de begane grond.
- De warmtepomp zorgt tevens voor het verwarmen van tapwater welke wordt opgeslagen in de boiler. De boiler bevindt zich in de technische ruimte op de begane grond en is gedimensioneerd op maximaal duurzaam gebruik van uw woning.
- Denkt u aan warmte intensieve opties, zoals een stortdouche of ligbad? Houdt u er dan rekening mee dat dit invloed kan hebben op het gewenste vermogen van uw warmtepomp. Uw woonadviseur kan voor u de mogelijkheden onderzoeken.

Voor de berekening van de capaciteit van de installatie gelden de navolgende uitgangspunten: buitentemperatuur  $-7^{\circ}\text{C}$ , temperatuur belendend perceel  $+5^{\circ}\text{C}$  en een windsnelheid van 5 meter / seconde.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen

- woonkamer  $20^{\circ}\text{C}$
- keuken  $20^{\circ}\text{C}$
- entree  $15^{\circ}\text{C}$
- badkamer  $22^{\circ}\text{C}$
- slaapkamers  $20^{\circ}\text{C}$
- toilet  $15^{\circ}\text{C}$
- overloop geen verwarming
- bovenste verdieping geen verwarming tenzij als slaapkamer aangegeven dan  $20^{\circ}\text{C}$
- technische ruimte geen verwarming
- (tuin)berging geen verwarming

De vloerverwarming wordt verwarmd door de warmtepomp. Belangrijk is dat de temperatuur constant blijft zowel overdag als in de nacht. Hierdoor ervaart u een behaaglijk klimaat in uw woning. Doordat het vloerverwarmingssysteem met relatief lage temperaturen werkt, komen gewenste temperatuurschommelingen langzamer tot stand. Het is daarom verstandig om de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur te laten staan. Als u de thermostaat wel vaak in een andere stand zet, zult u meer energie verbruiken dan wanneer u de thermostaat in dezelfde stand laat staan. Het gebruik van het vloerverwarmingssysteem bij zomerse temperaturen is waarschijnlijk niet het eerst waar u aan denkt. Toch is het mogelijk om uw installatie naast het verwarmen van uw vloer tevens te gebruiken voor koeling. Uw warmtepomp wordt dan ingezet voor het leveren van koel water. De temperatuur in uw woning kan op deze manier met een paar graden worden verlaagd.

#### Bediening

In de woonkamer is de temperatuur in te stellen met een thermostaat. De vloerverwarming van de overige verwarmde ruimten wordt ingeregeld op de minimaal haalbare vertrektemperaturen en is instelbaar op de vloerverwarmings verdeler.

#### Nul-op-de-meter

Het project Seahorse onderscheidt zich door het zeer energiezuinig concept "nul-op-de-meter".

We hanteren de definitie van een nul-op-de-meter woning conform de "tijdelijke regeling hypothecair krediet 2019", zonder NOM keurmerk;

*Een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (warmte, verlichting, warm tapwater en ventilatie) bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie, welke afhankelijk is van het type woning.*

De energie prestatie coëfficiënt van de woningen is lager dan nul.

Uw totale *energiekosten* zullen niet nul zijn. U heeft immers gewoon uw aansluiting bij uw energieleverancier met alle gebruikelijke vastrecht-, transport- en energiebelastingen. Uw woning geeft u echter de mogelijkheid om bij normaal gebruik, uw *verbruikskosten* in grote mate te beperken en te beheersen.

De woningen maken gebruik van hun eigen energieopwekking, zijn 100% elektrisch en hebben dus geen gasaansluiting. Uw toekomstige woning is op dit principe ontworpen en voorzien van de bijbehorende isolatie, installatie en zonnepanelen.

Om het officiële NOM-keurmerk te ontvangen zal een prestatiegarantie van 10 jaar moeten worden afgegeven. Een prestatiegarantie vereist een monitoring van het energieverbruik in relatie tot uw leefpatroon (bewonersgedrag). Een prestatiegarantie leidt ertoe dat wij uw verbruik en leefpatroon zullen moeten monitoren en indien nodig u moeten aanspreken op uw (hoog) verbruik. Daarnaast dient u voor deze monitoring een abonnement en onderhoudscontract af te sluiten met de hierbij behorende maandelijkse kosten. Een dergelijke intensieve controle vinden wij een dusdanige inbreuk op uw privacy dat we de 10 jaars prestatiegarantie niet aanbieden. Kortom; u koopt bij ons een woning welke ten aanzien van de gebouw- en installatietechniek is ontworpen op en voldoet aan het concept NOM, maar dan zonder de monitoring, keurmerk en prestatiegarantie.

## 28 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de NEN1010. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen van de (tuin)berging, trapkast, meterkast, eventuele leidingen achter het knieschot op bovenste verdieping en de technische ruimtes. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen [opbouw]. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn kunststof van het type inbouw (met uitzondering van de berging, technische ruimte, eventuele leidingen op het knieschot op de zolder en de meterkast) en worden uitgevoerd in de kleur wit.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke zijn op de verkooptekeningen aangegeven. Voor de plaats op de wanden worden de volgende "circa" hoogten aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer:

- hoogte wandcontactdozen algemeen 300+
- hoogte schakelaar algemeen 1050+
- hoogte wandcontactdoos in combinatie met een schakelaar 1050+
- hoogte wandcontactdozen woonkamer, slaapkamers 300+
- hoogte leidingen ten behoeve van CAT 300+
- hoogte wandcontactdozen opstelplaats keuken 1250+
- ter plaatse van de opstelplaats voor een recirculatiekap 2200+
- hoogte wandcontactdozen (tuin)bergingen 1050+

Er worden geen verlichtingsarmaturen geleverd.

Photo Voltaische installatie (PV-installatie).

Op het dak zullen PV panelen toegepast worden. Op het dak zullen de PV panelen zoveel mogelijk op de zuidzijde en indien nodig op de andere dakvlakken worden toegepast.

Aangezien de woningen zijn ontworpen op het Nul-op-de-Meter principe zal een aanzienlijk deel van het dak worden voorzien van PV panelen.

Hoeveel PV panelen noodzakelijk zijn is nu nog onbekend maar zal tijdens het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst worden omschreven.

De woningen met bouwnummers 1 t/m 5, 17 t/m 23, 37 t/m 46, 59 t/m 66 en 80 t/m 83 krijgen opbouw PV panelen; full black.

De woningen met bouwnummers 6 t/m 16, 31 t/m 36, 47 t/m 52 en 67 t/m 75 krijgen in het dak geïntegreerde PV panelen; full black.

Deze PV-panelen zorgen voor de opwekking van elektrische energie waardoor voor een deel van uw elektrabehoefte kan worden voorzien.

In de technische ruimte / berging wordt nabij de overige installaties een zogenaamde omvormer geplaatst. Deze omvormer wordt aangesloten op de PV-panelen en zorgt ervoor dat de door de PV-panelen geleverde elektrische energie van gelijkstroom wordt omgezet in wisselstroom waardoor het geschikt wordt om te gebruiken.

Wanneer er meer energie verbruikt wordt dan er door de PV-panelen geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie gewoon van het elektriciteitsbedrijf betrokken. Op het moment dat er meer energie wordt geproduceerd door de PV-panelen dan er wordt verbruikt, dan wordt de stroom teruggeleverd aan het elektriciteitsbedrijf.

Let op: U dient bij het afsluiten van een contract met de energieleverancier duidelijk aan te geven dat u elektrische energie terug wilt leveren. De energieleverancier houdt dan rekening met eventuele vergoeding van de terug geleverde energie.

## 29 CAT AANSLUITING

De woonkamer wordt eenmaal voorzien van een leiding uitgevoerd met een bedraad CAT6 aansluitpunt naar de meterkast. In de hoofslaapkamer is eenmaal voorzien in een loze leiding met controle draad naar de meterkast.

Voor de plaats van de overige aansluitingen wordt u verwezen naar de verkooptekeningen. Eventuele telefoon en cai aansluitingen zijn niet in voorzien maar kan in overleg met uw woonadviseur nader worden afgestemd.

## 30 ROOKMELDERS

In de woningen worden rookmelders geplaatst volgens de voorschriften. Voor de plaats van de rookmelders wordt u verwezen naar de verkooptekeningen.

**31 BESTRATING**

De op situatietekening aangegeven bestrating op openbaar terrein en/of gemeenschappelijk terrein zal door VanWonen worden gerealiseerd. Er is niet voorzien in bestrating op het door u gekochte perceel.

De bergingen van de rijwoningen zijn via een gemeenschappelijk pad bereikbaar. De bestrating van de gemeenschappelijke paden bestaat uit betontegels 30x30cm en worden aan de vrije zijde voorzien van betonnen opsluitbanden.

Ten behoeve van de verlichting van dit pad zullen de aangrenzende tuinbergingen voorzien worden van een buitenlichtpunt inclusief armatuur op schermerschakeling.

De koper heeft een instandhoudingsplicht en onderhoudsplicht voor deze verlichting en de kosten voortkomend uit het onderhoud en gebruik van deze verlichting zijn voor rekening van de koper.

**32 ERFAFSCHEIDINGEN EN PERGOLA**

Ter plaatse van de perceelsgrens en het openbaar gebied wordt (op de plaatsen zoals op situatietekening aangegeven) een gaashekwerk met een hoogte van ca. 1,8m geplaatst. Tegen het gaashekwerk zal een hedera beplanting worden aangebracht

Ter plaatse van de voorzijde van de woningen wordt een haag geplaatst (daar waar aangegeven op situatietekening). De aanplant van het bovenomschreven groen wordt in een daarvoor geschikte plantseizoen gedaan.

Daar waar aangegeven op de situatietekening worden de woningen die aan de achterzijde grenzen aan een gemeenschappelijk pad voorzien van een houten schutting. Deze bestaat uit vierkante palen, voorzien van verspringende geïmpregneerde planken, met daartussen schuttingschermen van ca. 180cm breed en ca. 180cm hoog. Bovengenoemde erfafscheidingen maken deel uit van de koopovereenkomst met VanWonen.

De woningen met bouwnummers 59 t/m 66 worden uitgevoerd met een verzinkt stalen pergola op de erfgrans in de voortuin, zonder verdere afwerking. De pergola maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst met Droste.

**33 TUINBERGING**

De woningen met bouwnummers 1 t/m 5, 17 t/m 23, 38 t/m 45, 59 t/m 66 en 80 t/m 83 worden voorzien van een tuinberging.

Deze tuinberging heeft een afmeting van ca. 2 x 3 mtr groot en is opgebouwd uit:

- wanden: verduurzaamd hout (vergrijsd onder invloed van weersomstandigheden);
- plat dak: bestaand uit bitumineuze dakbedekking;
- vloer: betontegels 30x30cm, kleur grijs;
- installatie: 1 buitenlichtpunt excl. armatuur op een schakelaar, 1 binnenlichtpunt inclusief armatuur op een schakelaar en 1 dubbele wandcontactdoos.



- op plekken waar een tuinberging grenst aan het achterpad wordt een buitenlichtpunt met armatuur op een schemerschakelaar aangebracht ter plaatse van het achterpad. Dit armatuur wordt op uw meterkast aangesloten.
- houten kozijn en houten deur voorzien van draadglas.

#### 34 ALGEMEEN

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. Er is geen gasaansluiting aanwezig. De aansluitkosten voor water, elektra en riool zijn in de koop-/aannemingsom inbegrepen. De aansluiting voor CAI - cq glasvezel – cq telefoonleidingen worden aangelegd tot in de meterkast. Een en ander is afhankelijk van de aanbieder in het plangebied. Om de verwarmingsinstallatie gedurende circa twee weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen beproeven, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats. Voor de levering van water, elektra, telefoon, CAI etc. dient de koper tijdig zelf een contract te sluiten met het nutsbedrijf. Groenvoorzieningen en inrichting van het openbare gebied is indicatief aangegeven.

Ten behoeve van installaties en leidingwerk wordt conform de verkooptekening een leidingkoker aangebracht. Dit kan ook ter plaatse van de trappen zijn. Dan verloopt het leidingwerk via een lepe hoek.

#### 35 KOPERSWENSEN

De koper zal in het bezit worden gesteld van een lijst met diverse mogelijkheden uw woning aan te passen aan uw persoonlijke wensen.

Tevens is het mogelijk om binnen de bouwkundige en constructieve randvoorwaarden, de binnenindeling naar eigen wens in te delen. Uiteraard is regelgeving en technische haalbaarheid een voorwaarde waaraan de inrichting moet voldoen. Posities van schachten badkamer en technische ruimte zijn niet aanpasbaar. Voor een eventuele afwijkende indeling zal een verrekening plaatsvinden met de basisindeling. De koper zal de gelegenheid krijgen in een persoonlijk gesprek zijn of haar keuze te maken en eventuele individuele wensen te bespreken.

### 3. STAAT VAN BINNENAFWERKING WONING

VERTREK	VLOER	WANDEN	PLAFONDS	UITRUSTING
Entree	Afwerkvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk	Elektrische installatie conform tekening.
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot circa 1200 mm hoog, boven wandtegels behangklaar	Spackspuitwerk	Wandclosetcombinatie, fonteincombinatie, afzuigpunt ventilatie. Elektrische installatie conform tekening.
Berging	Betonvloer	Onbehandelde houten plaat en schoon metselwerk conform tekening	Onbehandeld (hout)	Ongeïsoleerde berging, natuurlijk geventileerd, Elektrische installatie conform tekening.
Technische ruimte bovenste verdieping	Afwerkvloer	Onbehandeld	Onbehandelde spaanplaat dakplaten, groen of bruin.	Omvormer PV-panelen, WTW-installatie. Elektrische installatie conform tekening.
Technische ruimte begane grond	Afwerkvloer	Onbehandeld	Onbehandelde betonvloer	Warmtepomp, boiler, kanalen luchtbehandeling.
Meterkast en trapkast	Afwerkvloer	Onbehandeld	Onbehandelde betonvloer/ onderzijde dichte trap geground	Elektra- en watermeter. Elektrische installatie conform tekening.
Tuinberging	Betontegels 30x30cm	Hout	Hout	1x wcd 1x binnenlichtpunt 1x buitenlichtpunt deur indien grenzend aan achterpad; 1x buitenlichtpunt met armatuur op schemerschakelaar (allemaal opbouw)
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk	Een afzuigpunt mechanische ventilatie met schakelaar. Afgedopte warm- en koudwaterleidingen en riool. Elektrische installatie conform tekening.
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk	Inblaaspunt ventilatie. Elektrische installatie conform tekening
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk	Elektrische installatie conform tekening
Badkamer	Vloertegels, douchehoek onder afschot betegeld naar afvoerput	Wandtegels tot plafond	Spackspuitwerk	dubbele wastafelcombinatie [m.u.v. bouwnummers 17 t/m 23 deze heeft enkele] douche-combinatie, afzuigpunt mechanische ventilatie. Wandclosetcombinatie

				[m.u.v. bouwnummers 17 t/m 23]. Elektrische installatie conform tekening.
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk	Inblaaspunt mechanische ventilatie. Elektrische installatie conform tekening.
Slaapkamer 2 <sup>e</sup> verdieping [bouwnummers 8, 9, 12, 13, 33, 34, 49, 50]	Afwerkvloer	Behangklaar	Onbehandelde spaanplaat dakplaten, groen of bruin.	Verwarming door middel van een laag temperatuur radiator. Elektrische installatie conform tekening.
Onbenoemde ruimte bovenste verdieping	Afwerkvloer	Behangklaar	Onbehandelde spaanplaat dakplaten, groen of bruin.	Afzuigpunt mechanische ventilatie Elektrische installatie conform tekening.

#### 4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk tweekappers	gebakken steen	roodbruin gemêleerd
Gevelmetselwerk rijwoningen	gebakken steen	roodbruin gemêleerd
Gevelmetselwerk hybride woningen [17 t/m 23]	gebakken steen	roodbruin gemêleerd
Gevelmetselwerk vrijstaande woningen	gebakken steen	zandkleur gemêleerd
Dakbedekking hellende daken [6, 7, 10, 11, 14, 15, 16, 31, 32, 35, 36, 47, 48, 67 t/m 75]	keramische dakpan	antraciet
Dakbedekking hellende daken [1 t/m 5, 8, 9, 12, 13, 33, 34, 37 t/m 46, 49, 50, 59 t/m 66, 80 t/m 83]	metaal profielplaat	zwartgrijs
Dakbedekking platte daken	bitumen	zwart
Dakrand t.p.v. bergingen	aluminium daktrim	zwartgrijs
Dakrand t.p.v. tuinbergingen	aluminium daktrim	geanodiseerd grijs
Dakrand t.p.v. platte daken woningen	plaatstalen dakkap	zwartgrijs
Gevelbekleding [daar waar op verkooptekening aangegeven]	metaal profielplaat	zwartgrijs
Buitenkozijnen, ramen en deuren		
Tweekappers, rijwoningen en hybridewoningen	aluminium	zwartgrijs
Vrijstaande woningen	aluminium	brons
Waterslagen	aluminium	in de kleur van het kozijn
Kantel deur berging	staal	zwartgrijs
Goten	aluminium	zwartgrijs
Hemelwaterafvoeren	aluminium	zwartgrijs
Afdekker schoorsteen vrijstaande woningen	beton	grijs / naturel
Lateien in gevelmetselwerk [algemeen]	staal	zwartgrijs
Stalen zichtwerk latei metselwerk voorgevel kozijn	staal	brons [bij de vrijstaande woningen]
Stalen zichtwerk latei metselwerk voorgevel kozijn	staal	zwartgrijs [bij alle overige woningen]
Pergola voortuin [alleen bij bouwnummers 59 t/m 66]	staal	grijs verzinkt

Monsters van stenen, dakpannen en overige materialen die zijn of worden getoond door de makelaar, zijn slechts bedoeld om u een goede indruk te geven van de te leveren materialen. De uiteindelijke toegepaste materialen kunnen hiervan enigszins afwijken, zeker als het natuurlijke materialen betreft.

## 5. ANDERE BELANGRIJKE ZAKEN

### 36 WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Als het tijdens de uitvoering van de (af)bouw noodzakelijk is, kunnen wij wijzigingen in het bouwplan doorvoeren. Deze wijzigingen doen echter nooit afbreuk aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen, voor u én voor ons, nooit het recht geven tot vergoeding van meer- of minder kosten.

U krijgt de gelegenheid om uw woning, binnen de mogelijkheden, naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de keuzelijst. Individuele keuzes zijn alleen mogelijk indien de aannemer deze goedkeurt en ze voldoen aan de bepalingen genoemd in de algemene voorwaarden van SWK en het Bouwbesluit. Alle keuzes moeten voor de start van de bouw bekend zijn. Tijdens de bouw kan er niets meer worden gewijzigd.

Houdt u er rekening mee dat aanpassingen aan de woning invloed kunnen hebben op de energetische prestaties van uw woning. De woningen zijn in beginsel ontwikkeld op het nom-principe, maar wijzigingen in uw woning, zoals bijvoorbeeld ruimtevergroten opties of wijzigingen in glasvlakken / raamindelingen, kunnen van invloed zijn op de energiebalans in uw woning met mogelijk een hoger energieverbruik tot gevolg.

### 37 OPLEVERING

#### Voorschouw en oplevering

Circa 6 weken voor de verwachte opleveringsdatum ontvangt u een brief met een voorlopige datum van voorschouw en oplevering.

De voorschouw is een belangrijk hulpmiddel om het verloop van de oplevering soepel te laten verlopen. Ongeveer twee weken voor sleuteluitgifte wordt u in de gelegenheid gesteld een rondgang door uw woning te maken.

Aan de hand van de opnamelijst wordt geconstateerd of er nog onvolkomenheden zijn, die voor de sleuteluitgifte kunnen worden verholpen. Vervolgens hebben wij dan de gelegenheid in de resterende of daaropvolgende weken, de puntjes op de "i" te zetten. Kopers zijn niet verplicht gebruik te maken van deze voorschouw. Wel raden wij het dringend aan, omdat het bijdraagt aan een soepel verlopende sleuteluitgifte.

#### Brief aankondiging definitieve datum

Circa 3 weken voor de definitieve oplevering ontvangt u als koper een brief met de definitieve datum en tijdstip van voorschouw en oplevering.

#### Oplevering

Nadat u in de gelegenheid bent gesteld de woning op eventuele onvolkomenheden te controleren, wordt samen met u een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Hierin worden ook de meterstanden vastgelegd.

Met de oplevering van de woning tekent u ook een zogenaamde "Melding van Oplevering" van SWK, zodat zij ook weten wanneer de woning is opgeleverd en wanneer de garantietermijn ingaat.

Van dit formulier ontvangt u een afschrift.

#### Sleuteluitgifte

Na de oplevering ontvangt u de sleutels. Vanaf dat moment berust de woning onder uw verantwoording en is deze niet langer door Droste verzekerd. U doet er dan ook goed aan, de opstalverzekering voor uw nieuwe woning uiterlijk op de dag van sleuteluitgifte te laten ingaan. Stelt u de verzekeringsmaatschappij hiervan tijdig op de hoogte om problemen te voorkomen. Wij vragen van alle termijnen, de eventuele rentenota's en het eventuele meerwerk uiterlijk op de ochtend voorafgaand aan de werkdag voor sleuteluitgifte een bericht van betaling aan. Wij verzoeken u hierop acht te slaan en uw bank hierop te wijzen. Is de bank in tijdnood, dan kan zij telefonisch geld aan ons overmaken. Is het geld niet tijdig op onze rekening bijgeschreven, dan moeten wij de sleuteluitgifte helaas uitstellen.

#### Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning en wordt deze door Droste aan u overhandigd. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw huis is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Woningen met een A-label zijn het zuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Een nieuwbouwwoning heeft een A-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

#### Oplevering

Onvolkomenheden die tijdens de oplevering worden vastgesteld worden zo spoedig mogelijk verholpen. U dient ons daartoe op een door ons in overleg met u gewenst tijdstip, tijdens werkuren, toegang te verlenen tot de woning. In de map die u bij de oplevering van ons ontvangt leest u hier meer over.

#### Spoedmeldingen

Spoedmeldingen die tijdens de onderhoudsperiode aan het licht komen, kunnen tijdens werkuren worden gemeld bij onze uitvoerder, of indien niet meer op de bouwplaats aanwezig, bij de afdeling Service en Nazorg van Droste ([service@drostebouwgroep.nl](mailto:service@drostebouwgroep.nl)).

#### Onderhoudstermijn

Er geldt een onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering. Eventuele onvolkomenheden, die tijdens de onderhoudstermijn aan het licht zijn gekomen kunt u melden bij de afdeling Service en Nazorg. Zij zullen u vervolgens zo spoedig mogelijk helpen.

38

#### SCHOONMAKEN

U treft uw hele woning bezemschoon aan. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden éénmaal voor u schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat u zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

**39 ONDERHOUD AAN UW WONING**

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een 'Digitale Woning informatie map'.

In deze map treft u allerlei informatie aan over het gebruik en onderhoud van uw nieuwe woning.

U vindt hierin onder meer advies en informatie over de mogelijke afwerkingen, die u op wanden en vloeren kunt aanbrengen. Ook vindt u verwijzingen naar onderhoudstermijnen en diverse onderhoudsadviezen. Houdt u zich goed aan deze adviezen!