



Verkoopinformatie en Technische Omschrijving

Nieuw Absbroek Geleen

Fase 4 - 31 woningen

VB Groep



Smeets

Bouw & Onderhoud

Inhoudsopgave

1.	Algemene gegevens	5
1.1	Project en locatie	6
1.2	Coöperatie Harteveldt	7
2.	Verkoopinformatie	8
2.1	Vorrang Woningborg bepalingen	8
2.2	Woningborg	8
2.3	Koop- en aannemingsovereenkomst	9
2.4	Opschortende en ontbindende voorwaarden	9
2.5	Hoera-brief	9
2.6	Hypotheek	9
2.7	Eigendomsoverdracht	9
2.8	Betalingsverplichting	10
2.9	Verkoopprijs vrij op naam	10
2.10	Verzekering	11
2.11	Maatvoering	11
2.12	Energielabel	11
2.13	Woonwensen	11
2.14	BENG	12
2.15	Voortgang bouw en prognose oplevering	12
2.16	Oplevering	13
2.17	Herstel en ingaan Woningborggarantie	13
2.18	Wijzigingen tijdens de bouw	13
2.19	Bezoeken bouwplaats	13

2.20	Werkzaamheden direct na oplevering	13
2.21	Krimp	14
2.22	Wet bescherming persoonsgegevens	14
2.23	Wet kwaliteitsborging	14
2.24	Disclaimer	14
3.	Technische omschrijving	15
3.1	Ruimtebenamingen volgens Besluit Bouwwerken Leefomgeving	15
3.2	Peil van de woning	15
3.3	Grondwerk	16
3.4	Rioleringswerken	16
3.5	Fundering	16
3.6	Bestrating	16
3.7	Terreininventaris	16
3.8	Betonwerken	17
3.9	Staalconstructie	17
3.10	Vloeren	17
3.11	Gevels	17
3.12	Wanden	18
3.13	Gevelkozijnen, ramen en deuren	18
3.14	Daken, goten en hemelwaterafvoeren	19
3.15	Trappen en hekwerken	19
3.16	Binnenkozijnen en -deuren	20
3.17	Vloerafwerking	20

3.18	Wand- en plafondafwerking	20
3.19	Keuken	21
3.20	Sanitair	22
3.21	Tegelwerk	23
3.22	Aftimmerwerk	24
3.23	Schilderwerk	24
3.24	Overige voorzieningen	24
3.25	Binnenriolering	25
3.26	Waterinstallatie	25
3.27	Verwarmen en koelen	25
3.28	Ventilatie	26
3.29	Elektrotechnische installatie	27
3.30	Technische ruimte	28
4.	Bijlagen	29
4.1	Kleur- en materiaalstaat woningen Bureau Boosten Rats	30
4.2	Kleur- en materiaalstaat woningen A.H. Slink Architecten	36
4.3	Afwerkstaat	38
4.4	Sanitairlijst	39
4.5	Stelposten sanitair en tegelwerk	41

07-07-2025 · Kenmerk SB900782

Niets van dit rapport en/of toegevoegde bijlagen mag worden vermenigvuldigd, openbaar gemaakt en/of overhandigd aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de samensteller.



1.

Algemene gegevens

Deze Verkoopinformatie en Technische Omschrijving is onderdeel van de contractvorming met de aannemer. In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisatie van de woning door aannemer vastgelegd. De toe te passen materialen, technische installaties en informatie over het afwerkingsniveau van de woningen, zijn in de Technische Omschrijving beschreven.

1.1 Project en locatie

Project Nieuw Absbroek fase 4 is gelegen tussen de kernen van Sittard en Geleen. Het plan is in het groen gelegen en kent een eigentijdse architectuur. Fase 4 beschikt over 31 woningen, ontworpen door Bureau Boosten Rats en A.H. Smerk Architecten. Door de variatie in architectuur en type woningen is geen straat hetzelfde.

Deze Verkoopinformatie en Technische Omschrijving is van toepassing voor alle woningen. Waar nodig zijn de verschillen per woningtype weergegeven.

Ontwikkelaar

Ontwikkelmaatschappij De Haese CV

Makelaar

Damen Makelaardij
Mauritsweg 90A, 6171 AJ Stein
046 - 204 88 90
info@damen-og.nl

Aannemer

Smeets Bouw
Kotterweg 20, 6222 NR Maastricht
043 - 369 08 80
info@smeetsbouw.nl

Aantal	Type	Architect
4	Rijwoningen type B1/B1sp/B2	Boosten Rats
1	Hoekwoning type B2ksp	Boosten Rats
2	Rijwoningen type C1/C1sp	Boosten Rats
2	Hoekwoningen type C1k1/C1k2	Boosten Rats
1	Rijwoning type C2dsp	Boosten Rats
2	Twee-onder-een-kapwoningen type C1k1sp/C1k2sp	Boosten Rats
1	Hoekwoning type D2sp	Boosten Rats
4	Hoekwoningen type E1/E1sp	Boosten Rats
6	Rijwoningen type F1/F1sp/F2	Boosten Rats
4	Rijwoningen type K1/K1sp/K2/K2sp	Boosten Rats
2	Hoekwoningen type K1k/K1ksp	Boosten Rats
1	Vrijstaande woning met garage type I1	A.H. Smerk Architecten
1	Vrijstaande woning met garage type J2A	A.H. Smerk Architecten

1.2 Coöperatie Harteveldt

Nieuw Absbroek wordt gebouwd op voormalig akkerland. Dit landschappelijke karakter blijft. Coöperatie Harteveldt heeft een stuk grond naast het plan gepacht waar ze duurzaam voedsel verbouwt voor haar leden. Alle leden zijn mede-eigenaar en delen de kosten en opbrengsten. Dit betekent dat je elke dag

seizoen verse groenten kunt eten én misschien nog leuker: je mag de boer meehelpen op het land. Er zijn 31 lidmaatschappen gereserveerd voor kopers van Nieuw Absbroek. Meer informatie over Coöperatie Harteveldt en hoe een lidmaatschap precies werkt is te vinden via de link op de projectwebsite.



2.

Verkoopinformatie

2.1 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in de Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Wij verwijzen je naar het certificaat Woningborg Garantie- en Waarborgregeling januari 2024.

2.2 Woningborg

De woningen worden gebouwd met het officiële, door de overheid erkende, waarborgcertificaat van Woningborg. Dit houdt onder meer in dat de woning voldoet aan bepaalde garantienormen. Het waarborgcertificaat van Woningborg waarborgt dat jouw woning wordt afgebouwd als de aannemer onverhoopt niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen. Ook in dat geval wordt de garantie nagekomen, eventueel door inschakeling van een andere aannemer door Woningborg. Door de aanmelding van de woning bij Woningborg garandeert de aannemer de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de aannemer, anders gezegd: als de aannemer niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Meer zekerheid

Voordat een aannemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de aannemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de

tekeningen en Technische Omschrijving getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Ook wordt de koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen verkrijger en aannemer.

Wat valt niet onder Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de aannemer worden uitgevoerd (zoals minderwerk) vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast kunnen in de koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling aspecten worden genoemd die van garantie zijn uitgesloten.

Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

De woningen uit het onderhavige plan zijn aangemeld en geregistreerd bij Woningborg. Nadat je tot de koop van een woning hebt besloten, ontvang je van de makelaar een exemplaar van het boekje Woningborg Garantie- en Waarborgregeling januari 2024.

In dit boekje zijn alle formele regelingen opgenomen van de hierboven genoemde garantieregeling. De van toepassing zijnde algemene voorwaarden worden separaat overhandigd. Dit boekje en de voorwaarden zijn erg belangrijk voor jou als koper en verdienen aanbeveling om grondig te lezen. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst zijn ondertekend, vraagt de aannemer bij Woningborg een waarborgcertificaat voor je aan. Na enige tijd ontvang je rechtstreeks van Woningborg het aangevraagde waarborgcertificaat.

Let op! Het Woningborgcertificaat moet in jouw bezit zijn voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

2.3 Koop- en aannemings-overeenkomst

Op het moment dat je de woning koopt sluit je een koopovereenkomst voor de grond met de ontwikkelaar en een aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de realisatie van jouw woning. Voor de aannemingsovereenkomst wordt het model van Woningborg gehanteerd met daaraan toegevoegd een aantal bijzondere voorwaarden. Bij deze aannemingsovereenkomst behoren tevens de Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting.

2.4 Opschortende en ontbindende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst kunnen een aantal opschortende en ontbindende voorwaarden opgenomen zijn. Zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld, treedt de koop-/aannemingsovereenkomst pas volledig in werking. Over de exacte status van eventuele opschortende en/of ontbindende voorwaarden kan de makelaar je nader informeren. Nadrukkelijk wordt geadviseerd nog geen andere verplichting (zoals het kopen van een keuken) aan te gaan zolang niet aan alle voorwaarden uit de koop-/aannemingsovereenkomst is voldaan.

2.5 Hoera-brief

Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, ontvang je van de aannemer en/of ontwikkelaar een Hoera-brief. Deze wordt per post en/of email verzonden. Hierin wordt de start bouw bevestigd en vervolgens kan een afspraak gemaakt worden bij de notaris voor het tekenen van de eigendomsakte.

2.6 Hypotheek

Wanneer je een woning gaat kopen en je beschikt niet over voldoende eigen middelen, dan kun je

geld lenen door middel van een hypothecaire geldlening. De woning wordt dan jouw eigendom en dient tegelijkertijd als onderpand van de hypotheek.

De woningen voldoen aan de eisen van een groenverklaring waarmee je als koper in aanmerking komt voor een Groen hypotheek. Let bij hypotheekoffertes op de geldigheidsduur in combinatie met de eventueel nog lopende voorwaarden uit de koop-/aannemings-overeenkomst. Het verlopen van hypotheek-offerte(s) is voor eigen risico.

2.7 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de woning vindt plaats door middel van ondertekening van de akte van levering bij de projectnotaris en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. Bij de notariële levering worden de van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van jouw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de notariële akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers, waardoor de eigendom van de woning op jouw naam komt te staan.

Bij de eigendomsoverdracht worden vaak twee notariële aktes getekend, te weten:

- de akte van levering (akte van eigendoms-overdracht) van de woning.
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die je ten behoeve van de financiering van jouw woning hebt afgesloten bij een bankinstelling.

Let op! Je bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van de hypotheekstukken bij de notaris.

2.8 Betalingsverplichting

Door het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontstaat een betalingsverplichting. In de aannemingsovereenkomst wordt het te betalen bedrag aangeduid als aanneemsom. De aanneemsom is verschuldigd in termijnen conform de regeling van Woningborg. Deze termijnregeling vind je terug in de aannemingsovereenkomst. Indien de notariële levering nog niet heeft plaatsgevonden (de eventuele hypotheekakte is dan ook nog niet gepasseerd), kun je mogelijk eventueel ontvangen nota's nog niet voldoen.

Tot de datum van de notariële levering heb je in beginsel uitstel van betaling. Op de datum van de notariële levering voldoe je de koopprijs van de grond, de eventueel vervallen bouwtermijnen van de aanneemsom en de eventueel verschuldigde uitstelrente. Na de notariële levering moet je tijdig voor betaling van volgende nota's zorgdragen. De nota's dienen uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening van de nota zijn voldaan. Voor de betaling van het door jouw opgedragen meer-/minderwerk geldt een aparte termijnregeling van Woningborg die je kunt terugvinden in de aannemingsovereenkomst.

Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd stuur je de nadien verschijnende termijnfacturen door naar jouw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dien je zelf voor tijdige betaling te zorgen.

2.9 Verkoopprijs vrij op naam

Het totaal van de koop- en aanneemsom van jouw nieuwbouwwoning is vrij op naam (v.o.n.), dat wil zeggen inclusief:

- grondkosten;
- bouwkosten (eventuele loon- en/of materiaal-kostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend);
- honoraria van architect en overige adviseurs;
- notariskosten verband houdende met de notariële akte van levering;
- leges betreffende de omgevingsvergunning (standaard woning, meerwerk uitgesloten);
- kosten Woningborg en van het Woningborgcertificaat;
- makelaarscourtage ter zake van de verkoopwerkzaamheden;
- eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering (indien van toepassing);



- omzetbelasting 21% (eventuele wijzigingen van deze tarieven door de overheid zullen conform de wettelijke voorschriften worden doorberekend);
- kadastrale inmeting van het perceel.

Niet alle kosten zijn in de koop- en aanneemsom opgenomen. Daarbij moet je onder meer denken aan:

- rente tijdens de bouw over de grond en vervallen bouwtermijnen;
- kosten van eventueel meerwerk;
- kosten voor inrichting;
- financieringskosten (zoals advieskosten, notariskosten voor hypotheekakte en kadastraal recht).

2.10 Verzekering

Tijdens de bouw, tot op de datum van de oplevering, zijn de woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de dag van oplevering dien je jouw woning zelf te verzekeren middels een opstalverzekering. Daarnaast wordt een inboedelverzekering geadviseerd.

2.11 Maatvoering

De ingeschreven maten op tekening(en) zijn circa-maten waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met wandafwerkingen.

2.12 Energielabel

Alle nieuwbouwwoningen krijgen bij oplevering een energielabel. Dit label geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Hierbij wordt gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Bij de melding van de planactiviteit is het voorlopige energielabel bekend. Het voorlopige energielabel voor deze woningen is A+++.

Bij oplevering ontvang je het definitieve energielabel van jouw woning. Dit definitieve energielabel kan afwijken van het voorlopige energielabel omdat je bijvoorbeeld hebt gekozen voor meerwerkopties, maar ook door wijzigingen in software, wet- of regelgeving of in bouwkundige/installatietechnische uitgangspunten.

2.13 Woonwensen

Zodra voldaan is aan alle opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst, wordt het koperstraject door de aannemer opgestart. De wooncoach zal hiervoor contact met jou opnemen. Je krijgt een activatiecode voor de digitale module Homectrl en het is mogelijk enige aanpassingen aan jouw woning te laten uitvoeren. Mogelijke opties worden aangeboden middels een vastgestelde woonwensenlijst. De woning maakt deel uit van een projectmatig plan en een seriematig bouwproces, de mogelijkheid tot het doorvoeren van wijzigingen is hierdoor beperkt. Bij oplevering dient de woning te voldoen aan eisen van de kwaliteitsborger, Besluit Bouwwerken Leefomgeving, installatievoorwaarden (NEN-normen), BENG-berekening en garantieregelingen van Woningborg. Meer informatie over het koperstraject is te vinden in het document Toelichting Woonwensen.

2.14 BENG

In Nederland wordt de energieprestatie voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG) vastgelegd aan de hand van drie eisen. Er geldt een eis om de buitenkant van een gebouw (de zogenaamde schil) in energiebehoefte te beperken. Dit is BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan, dit is BENG 3. Tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. De woningen in dit plan voldoen aan de strengere eis van $BENG\ 2 \leq 0$.

Door de verplichting volgens gestelde norm te bouwen, zijn er beperkingen in het doorvoeren van woonwensen. Het wijzigen van een pui of het wijzigen van een indeling heeft bijvoorbeeld al grote invloed op gestelde eisen.

2.15 Voortgang bouw en prognose oplevering

De aannemer informeert je regelmatig over de voortgang van de bouw. Aan deze service kunnen geen rechten worden ontleend. De uiterlijke datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst. Naarmate de bouw vordert, kan een betere prognose van de datum van oplevering worden gegeven. Bij verkoop van jouw huidige woning doe je er goed aan om in de koopovereenkomst een clause op te laten nemen waarin de datum van beschikbaar komen voor koper(s) variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning wordt aangeraden voorzichtigheid te betrachten. Wacht met het maken van afspraken de definitieve opleverdatum af.



2.16 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt je door aannemer schriftelijk op de hoogte gesteld over de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt bezemschoon opgeleverd met uitzondering van tegelwerk en sanitair, die nat worden afgenomen. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde vooroplevering, worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering genoteerd. Let in het bijzonder op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering kunnen niet gehonoreerd worden. De sleutels worden overgedragen mits aan alle betalingsverplichtingen is voldaan.

Bij de oplevering worden de volgende bescheiden aan je overhandigd, zijnde consumentendossier als bedoeld in Omgevingswet:

- opleverboek (bestaat onder andere uit: onderhoud en garantie – algemene adviezen – onderaannemers en leveranciers – kleurenschema en toegepaste materialen);
- energielabel;
- revisietekeningen E en W;
- handleidingen installaties;
- groepenverklaring;
- inmeetrapport WTW.

2.17 Herstel en ingaan Woningborggarantie

De eventueel geconstateerde gebreken en/of tekortkomingen worden door de aannemer zo spoedig mogelijk verholpen. Na herstel van de gebreken en/of tekortkomingen zoals vastgelegd

in het proces verbaal van oplevering, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. De Woningborggarantie gaat drie maanden na oplevering van de woning in.

2.18 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Het is koper niet toegestaan vóór oplevering werkzaamheden of wijzigingen door derden te laten uitvoeren.

Tevens behoudt aannemer het recht voor op of aan de woning de naar hun oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Als dit van toepassing is, word je hierover geïnformeerd middels een erratum. Ook moet de aannemer een voorbehoud maken ten aanzien van mogelijke wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven koper geen recht tot verrekenen van kosten.

2.19 Bezoeken bouwplaats

Het bezoeken van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdagen. Hiervoor zul je worden uitgenodigd door jouw wooncoach.

2.20 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Hiermee wordt ook het

verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Krimscheuren in spuit- en/of stucwerk zijn hierdoor mogelijk. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. Veelal kun je de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

2.21 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud door koper van de woning worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op dat bij het laten leggen van vloerafwerkingen goede lijmsorten worden toegepast, en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen.

2.22 Wet bescherming persoonsgegevens

Alle betrokken partijen respecteren jouw privacy en dragen er zorg voor dat persoonlijke informatie vertrouwelijk wordt behandeld.

Ten behoeve van de uitvoering geeft koper door ondertekening van de koop-/aannemings-overeenkomst toestemming zijn/haar persoonsgegevens te verstrekken aan projectleveranciers van keuken, sanitair, tegels en deuren en dergelijke, alsmede het onderzoeksbureau dat in opdracht van aannemer werkt ter evaluatie van het project. Een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

2.23 Wet Kwaliteitsborging

De woningen worden gerealiseerd onder de Wet Kwaliteitsborging welke onderdeel is van de Omgevingswet. Dit betekent dat de overheid kaders stelt in de vorm van wetgeving en bouwregels waarnaar de aannemer zorgt dat de kwaliteit van de woning voldoet aan de bouwtechnische voorschriften. Een gecertificeerde, onafhankelijke kwaliteitsborger is verantwoordelijk voor het toetsen van het ontwerp en de uitvoering aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). De kwaliteitsborger voor dit project betreft "Vertex Kwaliteitsborgers".

Voordat de woning in gebruik mag worden genomen, wordt door het bevoegd gezag (Gemeente Sittard-Geleen) de woning vrijgegeven voor gebruik. Dit doet de gemeente op basis van de eindrapportage en gereedmelding van de kwaliteitsborger.

2.24 Disclaimer

Deze Verkoopinformatie en Technische Omschrijving, bijlagen en bijbehorende tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Dit op basis van gegevens en tekeningen verstrekt door overheden, architect en adviseurs. Desondanks moet een voorbehoud gemaakt worden ten aanzien van gewijzigde constructie en bouwsystematiek, verkaveling, welstand etc. De op de tekeningen beschreven maten zijn circa-maten en de weergegeven 3D-modellen zijn slechts een impressie van de te bouwen woningen, waaraan geen rechten kunnen ontleend.

Indien er verschillen zijn tussen de verkoop-tekeningen en deze Verkoopinformatie en Technische Omschrijving, dan prevaleert de Verkoopinformatie en Technische Omschrijving.



3.

Technische omschrijving

3.1 Ruimtebenamingen volgens Besluit Bouwwerken Leefomgeving

Voor de benamingen van ruimten wordt het Besluit Bouwwerken Leefomgeving gevolgd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving niet gehanteerd. In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. In de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg

wordt uitgegaan van de terminologie zoals wordt gebruikt in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

3.2 Peil van de woning

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Van de peilen zoals vermeld op de verkooptekening van de situatie kan dan ook worden afgeweken.

Ruimte bekend als	Benaming volgens Besluit Bouwwerken Leefomgeving
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree, hal, gang, overloop	Verkeersruimte
Berging, bergkast, trapkast	Bergruimte
Techniek	Technische ruimte
Toilet, wc	Toiletruimte
Badkamer, douche	Badruimte
Meterkast	Meterruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Dakterras	Buitenruimte
Buitenberging	Bergruimte
Garage	Stallingsruimte



3.3 Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, poeren, rioleringen, kabels en leidingen (waaronder nuts), bestratingen, beplantingen etc. worden de benodigde grondwerken verricht. Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging, evenals taluds, terreinafwerking en terreinvoorzieningen worden in overleg met de gemeente in het werk bepaald. Eventuele hoogteverschillen met aangrenzende percelen worden in het werk bepaald, waardoor de aanleg van taluds op het perceel noodzakelijk kan zijn.

Openbare inrichting in het plan buiten de perceelsgrenzen worden in opdracht van de ontwikkelaar en/of gemeente aangelegd en vallen in deze Technische Omschrijving buiten beschouwing.

3.4 Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc, met komo-keurmerk. Er wordt een gescheiden riole-ringssysteem toegepast. De hemelwaterafvoer van de woningen wordt op de riolering aangesloten. Bij de woningen met eigen opstelplaats voor auto worden infiltratiekoffers op het perceel toegepast, bij deze woningen wordt de hemelwaterafvoer hierop aangesloten.

3.5 Fundering

De woningen worden gefundeerd op staal conform het funderingsadvies van de constructeur dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeentelijke dienst. In de fundering worden de nodige voorzieningen opgenomen voor de invoer van de nutsvoorzieningen. De ruimten onder de begane grondvloer worden voorzien van ventilatiekokers.

3.6 Bestrating

Vanaf de erfgrans tot de hoofdentree (voor deur) van de woning wordt een pad aangelegd, conform verkooptekening. Voor woontype B, C, D, E, F en K wordt een pad in Delftse stoep, ofwel klinkerbestrating (gebakken klinker), met een breedte van 1,50 meter aangelegd en voorzien van bloembakken, waarbij de overblijvende delen worden opgevuld met Maaskeien. Voor woontype I en J wordt dit pad uitgevoerd in grijze betonklinkers met een afmeting van circa 210 x 100 mm. Ter plaatse van stallingsruimten worden twee rijstroken met grijze betontegels aangebracht, afmeting circa 600 x 400 mm, volgens verkooptekening.

3.7 Terreininventaris

De erfgrans worden aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het perceel. De houten buitenbergingen (circa 2x3 m) worden voorzien van een waterbergend vegetatiedak en een buitenkraan. De buitenkraan betreft een aftapkraan voor het waterbergend vegetatiedak van de buitenberging en is dus niet aangesloten op een waterleiding. De positie van de buitenunit van luchtwarmtepomp is indicatief aangegeven op de situatietekening. Daar waar op de situatietekening wordt weergegeven, worden terreinafscheidingen voorzien van een antraciet draadhekwerk met een hoogte van 1,80 m. Waar op tekening aangegeven, worden stalen looppoorten met afmeting 1x1,80 m in kleur antraciet geplaatst met een gelijksluitende cilinder. Waar aangegeven worden Hedera-hagen of gelijkwaardig in diverse hoogtes aangebracht.

- Ter plaatse van kavel 07 t/m 25, 200 en 26 t/m 34 wordt een begroeid stalen hekwerk geplaatst, positie en hoogte volgens situatietekening.

- Ter plaatse van kavel 31 en 117 wordt een beukenhaag aangebracht, positie en hoogte volgens situatietekening.
- Ter plaatse van kavel 16 wordt een gemetselde tuinmuur van 1,80 meter geplaatst en ter plaatse van kavel 25 een gemetselde tuinmuur van 3,80 meter, positie volgens situatietekening.
- Ter plaatse van kavel 117 en 118 worden schanskorven gevuld met stenen toegepast, positie volgens situatietekening.
- Ter plaatse van kavel 07, 15, 25, 30 en 117 worden aan de zijgevel spandraden met klimop aangebracht. Positie, aantal en hoogte conform verkooptekening. De spandraden worden voorzien van Hedera of gelijkwaardig.

3.8 Betonwerken

De vloeren worden uitgevoerd als breedplaatvloeren. De volgende prefab betonnen elementen worden toegepast:

- raamdorpelstenen;
- vuilwerk lateien;
- geïsoleerde kantplank onder kozijnen welke doorlopen tot aan maaiveld.

3.9 Staalconstructie

Staalconstructies worden toegepast volgens opgave van de constructeur. Indien deze in aanraking komen met de buitenlucht, worden deze thermisch verzinkt. Alle staalconstructies welke onder het maaiveld worden gesitueerd, worden tweemaal behandeld met koolteer epoxy.

Stalen balken ten behoeve van de constructie kunnen gedeeltelijk of geheel onder de plafonds liggen. Stalen kolommen worden uitgevoerd in gemenied staal en waar in aanraking met de buitenlucht, thermisch verzinkt met eindafwerking

conform opgave architect. De stalen kolommen ten behoeve van ondersteuning van de liggers worden thermisch verzinkt. De liggers en kolommen zullen daar waar vereist brandwerend worden bekleed en/of geschilderd.

3.10 Vloeren

Alle vloeren in de ruwbouw worden uitgevoerd in beton. De begane grondvloeren worden uitgevoerd als ribcassette systeemvloeren met een Rc-waarde van 3,7 m²K/W. Deze vloer wordt voorzien van een geïsoleerd inspectieluik.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als breedplaatvloeren. Dit is een geprefabriceerde betonnen schil die in het werk wordt afgestort nadat het leidingwerk en de wapening op de vloer is aangebracht.

3.11 Gevels

De voor-, achter- en zijgevels van de woningen worden conform verkooptekening uitgevoerd in metselwerk en/of geïsoleerd gevelstuc. Het metselwerk wordt uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat. Het schoonmetselwerk wordt minimaal drie lagen onder nieuwe maaiveldhoogte aangezet, in het werk te bepalen. De buitengevels worden voorzien van isolatie in een dusdanige dikte dat de R_c-waarde van 4,7 m²K/W wordt bereikt.

Daar waar aangegeven op de geveltekeningen en volgens kleur- en materiaalstaat wordt houten gevelbekleding (rabatdelen) aangebracht op een geïsoleerde constructie van regelwerk.

Nestvoorzieningen

Bij de meeste woningen worden nestvoorzieningen voor vogels en/of vleermuizen in de gevels opgenomen. Nestvoorzieningen worden aan de achtergevel aangebracht.

3.12 Wanden

De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, dikte conform opgave constructeur. De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in cellenbeton met een dikte volgens tekening. Naar gelang gestelde eisen per ruimte worden de juiste kwaliteiten verwerkt. De lichte scheidingswanden op de verdiepingen onder de schuine kap worden uitgevoerd als metalstudwand, tweezijdig enkel beplaat met 12,5 mm gipsplaat.

3.13 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en deuren in de gevels worden uitgevoerd in hardhout, kleur volgens opgave architect.

Buitendeuren worden uitgevoerd conform tekening. De voordeur bestaat uit een multiplex plaatdeur voorzien van aluminium greep en brievenbusklep. Wegens het ontwerp van de voordeur bij woningtype J wordt bij deze voordeur geen brievenbusklep toegepast. In plaats daarvan wordt een brievenbus aan de gevel voorzien. Ter plaatse van stallingsruimten wordt een stalen kantelpoort voorzien, uitvoering conform opgave architect. De kantelpoorten worden handbediend uitgevoerd.

Ramen worden conform verkooptekening uitgevoerd, met naar binnen draaiende draai-/kiepdelen en/of vast glas. Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woningen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk wat voldoet aan weerstandsklasse 2. De glasopeningen in de buitenkozijnen en -deuren worden voorzien van geïsoleerde transparante meerbladige beglazing.

Bij de toepassing van meerbladige beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van een thermische breuk. Dit gebeurt als er een hoge of verkeerde druk op het glas wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld doordat het glas plaatselijk wordt verwarmd of juist koud blijft door het deels afplakken van het raam.

3.14 Daken, goten en hemelwaterafvoeren

Platte daken

De platte daken worden voorzien van een constructie bestaande uit isolatie met éénlaagse bitumen dakbedekking en indien nodig, een ballastlaag van grind. Het geheel wordt in een dusdanige dikte uitgevoerd dat bij de daken van de woningen een R_c -waarde van $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ wordt behaald. De randen worden voorzien van een aluminium daktrim. Op de daken of in de dakrand worden noodoverstorten voorzien, zodat in geval van een verstopping het water altijd van het dak wordt afgevoerd.

De platte daken van stallingsruimten en prefab buitenbergingen worden daar waar mogelijk voorzien van sedum.

Schuine daken

De schuine daken worden uitgevoerd met een houten prefab zelfdragende kapconstructie voorzien van knieschotten, met een R_c -waarde van $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$. De onderzijde van de dakplaat is fabrieksmatig wit gelakt. De plaatnaden worden voorzien van een kunststof strip. Op de vloer worden muurbalken aangebracht voor de bevestiging van de dakplaten. De dakpannen worden uitgevoerd in gegolfde betonpannen, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Daar waar op tekening aangegeven, worden de daken voorzien

van dakramen. De exacte positie hiervan wordt in overleg met de constructeur en/of leverancier bepaald.

Platte en schuine daken

Door dakvlakken van de platte en schuine daken worden, waar nodig, beluchtingen en aan- en afvoeren van de installaties aangebracht met dakkappen c.q. dakdoorvoeren en warmte-terugwininstallaties. Tevens zullen op de daken pv-panelen komen te liggen, gekoppeld aan de meterkast in de woning. Goten en hemelwaterafvoeren worden in zink uitgevoerd en voorzien van draadbolroosters.

3.15 Trappen en hekwerken

Woningtype B, C, D, E, F, K

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt volgens verkooptekening een dichte trap geplaatst. Voor de toegang voor de overige verdiepingen wordt volgens verkooptekening een open trap geplaatst (Bij woningtype E en F is dit niet van toepassing).

Woningtype I, J

Bij deze woningen worden naar alle verdiepingen open trappen geplaatst. Met uitzondering daar waar een trapkast op de begane grond is voorzien, in deze situatie wordt de trap naar de eerste verdieping dicht uitgevoerd.

Alle woningen

De trappen worden uitgevoerd met vurenhouten treden en trapbomen en spaanplaat stootborden (stootborden alleen bij dichte trap). Daar waar nodig wordt een vurenhout spijlen traphek geplaatst. De treden, trapbomen en hekwerken worden fabrieksmatig wit gegrond. Ter plaatse van alle trappen wordt een hardhouten muurleuning op aluminium leuningdragers gemonteerd, rond

38 mm en fabrieksmatig transparant gelakt.

Trapgaten worden betimmerd en/of behangklaar afgewerkt.

Voor het door koper aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken, ontvetten. Laat je hierover goed adviseren door de leverancier.

3.16 Binnenkozijnen en -deuren

Woningtype B, C, D, E, F, K

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in stalen opdek kozijnen met bovenlicht voorzien van blank glas, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Boven de deur van de meterkast wordt een dicht paneel en ventilatieroosters voorzien, kleur wit. De deuren op de tweede verdieping worden zonder bovenlicht uitgevoerd.

Deur ter plaatse van entree/woonkamer:

Berkvens Berkoline 642/643/670

Overige binnendeuren:

Berkvens Berklon 900

Woningtype I, J

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in stalen opdek kozijnen zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Boven het kozijn wordt de wand doorgezet.

Deur ter plaatse van entree/woonkamer:

Berkvens Berkolux 43

Overige binnendeuren:

Berkvens Berkoline 642

Alle woningen

De binnendeuren worden uitgevoerd in opdek-uitvoering met honinggraatvulling en fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit, hoogte 2315 mm. De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters conform geldende eisen. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in aluminium. De deuren worden voorzien van een kruk met langschild. De binnendeuren van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deuren van de meterkast en berging krijgen een knopschild. Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Het is mogelijk wijzigingen aan te brengen in type kozijn, deur en/of beslag. Meer informatie hierover krijg je via de wooncoach.

De binnendeurkozijnen van toiletruimte en badkamer worden voorzien van een antracietkleurige kunststenen dorpel. De overige binnendeuren worden zonder dorpel uitgevoerd.

Ten behoeve van ventilatie is een ventilatieaad onder de binnendeuren noodzakelijk. De hoogte van deze aad wordt nader bepaald door de installateur en/of leverancier.

3.17 Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer, met uitzondering van de betegelde vloeren en meterkast. De afwerkvloer wordt 70 mm dik, uitgevoerd op een isolatieplaat van 20 mm. Omdat er vloerverwarmingsleidingen in de zwevende dekvloer zijn opgenomen, is het niet mogelijk om te boren/spijkeren in deze vloer.

Afhankelijk van de gewenste vloerafwerking kan het nodig zijn de anhydriet gietvloer te behandelen (schuren, egaliseren en dergelijke). Tevens dient de vloer voldoende droog te zijn om problemen met het aanbrengen of uitzetten/krimpen van het materiaal te voorkomen. Laat je door de leverancier goed informeren over de benodigde voorbehandeling(en) en laat bij voorkeur een vochtmeting uitvoeren, zodat de vloerafwerking onder de juiste condities kan worden aangebracht.

3.18 Wand- en plafondafwerking

Alle wanden, behoudens de meterkast, technische ruimte, berging, zolder en betegelde of gespoten wanden, worden behangklaar opgeleverd. De wanden worden afgewerkt conform groep 3 van de Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk (binnen). Kleurverschillen en plaatselijke onregelmatigheden zijn dus toegestaan. Dit wil zeggen dat de wanden bij oplevering een glad oppervlak kennen dat geschikt is om naderhand te worden voorzien van een afwerklaag zoals een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte van 2,5 mm.

Indien je als koper besluit om geen behang, een dun behang, sierpleisterwerk met fijne korrel of glad pleisterwerk te laten aanbrengen, wordt geadviseerd met de leverancier te overleggen welke aanvullende voorzieningen nodig zijn voor het gewenste resultaat.

Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, fijne spachtelputz en iets dergelijken worden aangebracht. Verdere behandeling en/of een voorbehandeling is vaak noodzakelijk.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde V-naden, worden niet dichtgezet. Daarnaast wordt er structuurspuitwerk aangebracht boven het wandtegelwerk in de toiletruimte.

3.19 Keuken

Keuken

De woningen worden opgeleverd exclusief een keukeninrichting. Per woningtype is een keuken uitgewerkt, deze keuken wordt als optie aangeboden en staat op de woonwensenlijst. Keukenopstellingen vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Standaard worden de installaties volgens de optionele keuken aangebracht.



3.20 Sanitair

Sanitair

Voor het sanitair in de badkamer en toiletruimte is een stelpost opgenomen voor het leveren en aanbrengen van de sanitair-onderdelen die in de verkooptekening zijn ingetekend en in de bijlage zijn benoemd.

Showroom

Je wordt in de geselecteerde (digitale) project-showroom uitgenodigd waar de gelegenheid wordt geboden sanitair naar wens uit te zoeken. De sanitairkeuze wordt verrekend met de stelpost die voor sanitair in de koopsom is inbegrepen. De wooncoach zorgt voor de nodige informatieverstrekking naar installateurs indien leidingen en/of elektra-aansluitingen qua aantallen en/of posities afwijken ten opzichte van de verkooptekening. Eventuele meer-/minderkosten hieruit worden inzichtelijk gemaakt en verrekend.

Casco

Indien je de badkamer en toiletruimte casco opgeleverd wenst te krijgen, vervalt het sanitair en wordt de betreffende stelpost in mindering gebracht.

Let op! Het casco opleveren van badkamer en toiletruimte is alléén mogelijk door het laten vervallen van zowel tegelwerk als sanitair. Het is niet mogelijk een gedeelte hiervan te laten vervallen. Bij casco vervalt de garantie en dien je zelf na oplevering te zorgen voor een deugdelijke afbouw van deze ruimten. Bij casco oplevering voldoet de aannemer niet aan de eisen van de bij paragraaf 2.23 omschreven Wet Kwaliteitsborging. Dit betekent dat de koper na oplevering zelf verantwoordelijk is voor een oplevering met de kwaliteitsborger nadat de sanitaire ruimten opgeleverd worden. De ruimten dienen volgens de eisen van Omgevingswet afgebouwd te worden.

Stelpost

Zie bijlage voor het overzicht van stelpost sanitair per woningtype.



3.21 Tegelwerk

Tegelwerk

Voor het tegelwerk in de badkamer en toiletruimte is een stelpost opgenomen voor het leveren en aanbrengen van zandcementdekvloeren, vloertegels, wandtegels, hardstenen dorpel ten behoeve van de doucheopstelling, kitwerk en hoekprofielen.

Woningtype B, C, D, E, F, K

Type tegel	Formaat	Kleur
Wandtegel Mosa	15 x 30 cm (liggend)	Wit, grijs of beige (glanzend of mat)
Vloertegel Mosa	30 x 30 cm	Donkergrijs, koelgrijs, warmgrijs of crème

Woningtype I, J

Type tegel	Formaat	Kleur
Wandtegel Mosa	30 x 60 cm (liggend)	Wit, grijs of beige (glanzend of mat)
Vloertegel Mosa	60 x 60 cm	Donkergrijs, koelgrijs, warmgrijs of crème

Kitwerk

Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten dient waterwerend te zijn. Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen dienen voorzien te worden van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit. De aansluitingen wand-/vloertegelwerk en aansluitingen met sanitair dienen ook voorzien te worden van elastische kit.

Showroom

Je wordt in de geselecteerde (digitale) project-showroom uitgenodigd waar de gelegenheid wordt geboden vloer- en wandtegels naar wens uit te zoeken. De tegelkeuze wordt verrekend met de stelpost die voor tegelwerk in de koopsom is inbegrepen.

Casco

Indien je de badkamer en toiletruimte casco opgeleverd wenst te krijgen, vervalt het tegelwerk en wordt de betreffende stelpost in mindering gebracht.

Let op! Het casco opleveren van badkamer en toiletruimte is alléén mogelijk door het laten vervallen van zowel tegelwerk als sanitair. Het is niet mogelijk een gedeelte hiervan te laten vervallen. Bij casco vervalt de garantie en dien je zelf na oplevering te zorgen voor een deugdelijke afbouw van deze ruimten. Bij casco oplevering voldoet de aannemer niet aan de eisen van de bij paragraaf 2.23 omschreven Wet Kwaliteitsborging. Dit betekent dat de koper na oplevering zelf verantwoordelijk is voor een oplevering met de kwaliteitsborger nadat de sanitaire ruimten opgeleverd worden. De ruimten dienen volgens de eisen van Omgevingswet afgebouwd te worden.

Stelpost

Zie bijlage voor het overzicht van stelpost tegelwerk per woningtype.

3.22 Aftimmerwerk

In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de woning aangebracht of los geleverd.

3.23 Schilderwerk

Het buiten- en binnenschilderwerk wordt fabrieksmatig dekkend uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

Het buitenschilderwerk omvat:

- buitenkozijnen en draaiende delen buitenkozijnen;
- buitendeuren;
- houten gevelbekleding en betimmeringen;
- accenten metselwerk.

Het binnenschilderwerk omvat:

- buitenkozijnen en draaiende delen buitenkozijnen, inclusief aftimmeringen;
- buitendeuren;
- betimmeringen van stalen balken en kolommen.

3.24 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen, worden aan de binnenzijde vensterbanken aangebracht.

Woningtype B, C, D, E, F, K

Vensterbanken worden voorzien van marmer-composiet, Bianco C.

Ter plaatse van de buitendeuren wordt aan de buitenzijde een kunststeen dorpel aangebracht en onder de ramen met stenen borstwering worden prefab betonnen raamdorpels toegepast.

Woningtype I, J

Vensterbanken worden voorzien van hardsteen (natuursteen), kleur grijs.

De dikte van de vensterbanken is circa 2 cm. Er worden geen vensterbanken aan de binnenzijde aangebracht op plaatsen waar de raamkozijnen doorlopen tot aan de vloer en daar waar wandtegels worden toegepast.

Ter plaatse van de buitendeuren en onder de ramen met een stenen borstwering worden hardstenen raamdorpels toegepast.

3.25 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform verkooptekening aangebracht. De binnenriolering heeft de volgende aansluitpunten:

- de gecombineerde afvoer van spoelbak en vaatwasser in de keuken;
- de afvoeren van de closetpot(ten) in de toiletruimte (en badkamer);
- de afvoer van het fonteintje in de toiletruimte;
- de afvoeren van wastafel(s), douche en/of bad in badkamer;
- de afvoer voor een wasmachine.

3.26 Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet van Water Maatschappij Limburg (WML). De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd uit kunststof.

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koudwaterleiding met aftakkingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- spoelopstelling en vaatwasser in de keuken;
- spoelinrichting van de closetpot(ten) in de toiletruimte (en badkamer);
- koudwaterkraan van het fonteintje in de toiletruimte;
- wastafelkraan(kranen) in de badkamer;
- douchekraan in de badkamer;
- de wasmachineaansluiting;
- de buitenkraan (bij woningtype I, J).

Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- spoelopstelling in de keuken;
- wastafelkraan(kranen) in de badkamer;
- douchekraan in de badkamer;

3.27 Verwarmen en koelen

Voor verwarming en koeling wordt er gecombineerde vloerverwarming/koeling ter plaatse van alle verdiepingen in de woning aangebracht.

Om de woning te kunnen verwarmen of te koelen wordt middels een warmtepomp het water in de leidingen van de vloerverwarming verwarmd of gekoeld. Alle ruimten in de woning, behoudens meterkast, berging, verkeersruimten, technische ruimte en zolder zijn voorzien van vloerverwarming. De verdelers van de vloerverwarming staan indicatief op de verkooptekening weergegeven. De exacte posities van de verdelers worden door de installateur bepaald.

Indien de thermostaat op koelen wordt gezet, zullen de leidingen in de vloer voorzien worden van gekoeld water zodat de vloer gekoeld wordt, met uitzondering van de vloer in de badkamer om eventuele condensvorming op de badkamervloer te voorkomen.

Let op! Het betreft een passieve koelfunctie waarbij maximaal 2 tot 3 graden lager ten opzichte van de buitentemperatuur behaald kan worden. Dit is niet te vergelijken met een airco of ander koelsysteem.

De temperatuurregeling vindt plaats middels een thermostaat in de woonkamer en na-regeling middels ruimtethermostaten in de slaapkamers. De thermostaat in de woonkamer is leidend, wat betekent dat de temperatuur in de overige ruimten nooit hoger kan zijn dan in de woonkamer. In de badkamer is een aanvullende elektrische radiator voorzien om het comfort te vergroten.

In het ontwerp is uitgegaan van de hieronder genoemde ruimtetemperaturen welke per vertrek bereikt kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat de temperaturen gehaald moeten kunnen worden met gesloten ramen en deuren en bij extreme weersomstandigheden (volgens de geldende normen).

Te behalen temperaturen

Entree	18 graden Celsius
Toiletruimte	18 graden Celsius
Woonkamer	22 graden Celsius
Keuken/eetkamer	22 graden Celsius
Berging/trapkast	15 graden Celsius
Slaapkamer	22 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius
Gang/overloop	18 graden Celsius
Technische ruimte	15 graden Celsius
Zolder	Onverwarmd
Buitenberging	Onverwarmd
Stallingsruimte	Onverwarmd

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van deze temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle verwarmingselementen. Voor koeling is geen temperatuurgarantie van toepassing. Voor een efficiënte verwarming en prettig wooncomfort wordt afgeraden veel te wisselen in temperatuur.

Door de toepassing van vloerverwarming/koeling en zwevende dekvloeren zijn niet alle vloerafwerkingen mogelijk.

Bij de keuze voor vloerafwerking moet in verband met de warmtegeleiding rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking kunnen worden toegepast. Informeer bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming/koeling en mogelijke voorwaarden waaronder het product aangebracht moet worden.

3.28 Ventilatie

De woning is uitgerust met een mechanische balansventilatie door middel van een warmteterugwin-unit (WTW). Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert, waarbij de warmte uit de af te voeren lucht (her)gebruikt wordt om de in te blazen lucht voor te verwarmen. In de zomer werkt het systeem omgekeerd.

Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraaggestuurde ventilatie. Het systeem zorgt ervoor dat de hoeveelheid luchtafvoer en luchttoevoer altijd in balans zijn. In de badkamer wordt een bedieningsschakelaar voorzien ten behoeve van het tijdelijk opschalen van de ventilatie tijdens het douchen/baden. De woonkamer en hoofdslaapkamer zijn voorzien van een CO₂-ruimtesensor. Deze zorgen ervoor dat zodra het CO₂-gehalte te hoog wordt, de WTW-unit wordt opgeschaald.

De inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof en staan indicatief aangegeven op de verkooptekening. De exacte aantallen en posities van de ventielen worden door de installateur bepaald. In de woonkamer en slaapkamers zitten inblaasventielen en in de technische ruimte, keuken, toilet en badkamer

zitten afvoerventielen. De ventielen zijn niet verplaatsbaar. Het toepassen van voorverwarmde lucht heeft invloed op de ruimtetemperatuur, ook als de vloerverwarming niet verwarmt/koelt. De WTW-unit wordt in de technische ruimte geplaatst.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren, mag er in de keuken alleen een recirculatieafzuigkap worden toegepast. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier je adviseren. Tevens moeten de ramen alleen gebruikt worden voor kort doorspuien van de ruimten en niet langdurig open staan, want ook daardoor werkt het ventilatiesysteem niet optimaal.

3.29 Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt volgens geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten.

In de woning worden in hoofdlijnen de volgende aansluitingen aangebracht conform verkoop-tekening.

Hoogte boven vloer circa 300 mm:

- wandcontactdozen verblijfsruimten;
- wandcontactdozen overig;
- utp-aansluitingen;
- loze leidingen.

Hoogte boven vloer circa 1050 mm:

- schakelaars (inclusief wandcontactdozen indien gecombineerd);
- wandcontactdoos wasmachine en wasdroger.



Hoogte boven vloer circa 1.250 mm:

- wandcontactdozen boven aanrechtblad (tenzij anders aangegeven op keukenstukken).

Hoogte boven vloer circa 1.500 mm:

- thermostaat in woonkamer en (hoofd)slaapkamer.

De hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals de verwarmingsinstallatie of WTW-unit. De aantallen, posities en soort zijn op tekening indicatief aangegeven.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woning worden uitgevoerd in kunststof, merk Jung of gelijkwaardig, kleur Alpine wit of gelijkwaardig. De installatie wordt als inbouw uitgevoerd, met uitzondering in de stallingsruimte/berging, meterkast en technische ruimte waar opbouw zal worden toegepast. Dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als twee enkelvoudige wandcontactdozen in twee inbouwdozen, horizontaal geplaatst met meervoudig afdekraam. Het schakelmateriaal op meervoudige wandcontactdozen (samenbouw) en loze leidingen wordt zoveel als mogelijk gecombineerd onder één afdekraam. De bedieningsschakelaar van de mechanische ventilatie is voorzien in de badkamer.

Loze leidingen worden voorzien van een zwarte controledraad. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad voor bekabeling.

In de hoofdslaapkamer wordt een WLAN Access Point aangebracht. Vanaf het Access Point loopt een leiding met UTP-kabel naar de meterkast zodat het Access Point op een router/modem

aangesloten kan worden. Wanneer het Access Point aangesloten en geactiveerd is, is de woning naast het standaard signaal van de router/modem voorzien van een extra wifi-zender waardoor de bereikbaarheid van het draadloze netwerk fors toeneemt. Het aansluiten van het Access Point en een router/modem is niet voorzien.

De woning wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s) welke is/zijn aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.

De woningen krijgen een aantal pv-panelen conform BENG-berekening welke zijn aangesloten op de meterkast van de woning.

3.30 Technische ruimte

In de technische ruimte worden diverse installaties aangebracht. Op de verkooptekening is met symbolen indicatief aangegeven welke technische installaties zich in deze ruimte bevinden. Het betreft een installatiezone, die indicatief is getekend en waarbij de grootte en posities van componenten in werkelijkheid kan afwijken. Je dient er rekening mee te houden dat er in deze installatiezone geen ruimte beschikbaar is voor opslag. In verband met onderhoud aan de installaties, dient de ruimte voor de betreffende installatie vrij gehouden te worden. Ook komen in deze ruimte diverse opbouw leidingen tegen de wand en/of plafond.

4. Bijlagen



4.1

Kleur- en materiaalstaat woningen Bureau Boosten Rats

Kleur- en materiaalstaat

Kavel nr.	Type nr.	Spiegeling	Kleurstelling	PV positie	Dakraam
K07	C1k2	Gespiegeld	BG1	Voorgevel	Achtergevel
K08	C1k1	Gespiegeld	B1	Voorgevel	Achtergevel
K09	B2k	Gespiegeld	RG1	Voorgevel	Achtergevel
K10	B2	-	R1	Voorgevel	Achtergevel
K11	B1	Gespiegeld	BG1	Voorgevel	Achtergevel
K12	B1	-	B1	Voorgevel	Achtergevel
K13	B1	-	BG1	Voorgevel	Achtergevel
K14	C2d	Gespiegeld	RG2	Voorgevel	Achtergevel
K15	D2	Gespiegeld	R2	Zijgevel	-
K16	K1k	Gespiegeld	W1	Achtergevel	Voorgevel
K17	K2	-	W1	Achtergevel	Voorgevel
K18	K1	-	W1	Achtergevel	Voorgevel
K19	K1	Gespiegeld	W1	Achtergevel	Voorgevel
K20	K2	Gespiegeld	W1	Achtergevel	Voorgevel
K200	K1k	-	W1	Achtergevel	Voorgevel



Kavel nr.	Type nr.	Spiegeling	Kleurstelling	PV positie	Dakraam
K21	E1	Gespiegeld	W1	Achtergevel	Voor- en achtergevel
K22	F1	-	W1	Achtergevel	Voor- en achtergevel
K23	F2	-	W1	Achtergevel	Voor- en achtergevel
K24	F1	Gespiegeld	W1	Achtergevel	Voor- en achtergevel
K25	E1	-	W1	Achtergevel	Voor- en achtergevel
K26	E1	Gespiegeld	W1	Voorgevel	Voor- en achtergevel
K27	F1	-	W1	Voorgevel	Voor- en achtergevel
K28	F2	-	W1	Voorgevel	Voor- en achtergevel
K29	F1	Gespiegeld	W1	Voorgevel	Voor- en achtergevel
K30	E1	-	W1	Voorgevel	Voor- en achtergevel
K31	C1k1	-	R1	Voorgevel	Achtergevel
K32	C1	-	RG1	Voorgevel	Achtergevel
K33	C1	Gespiegeld	BG1	Voorgevel	Achtergevel
K34	C1k2	-	B1	Voorgevel	Achtergevel



Kleur- en materiaalstaat

Element	Materiaal	Kleur
Opgaand werk	Metselwerk: - Wild verband - Halfopen verband	Zie kleurstellingen
	Metselwerk accent: - Wild verband	Zie kleurstellingen, geschilderd (door architect goed te keuren proefvlak)
	Metselwerk accent kozijn: - Liggend tegelverband	Zie kleurstellingen, geschilderd (door architect goed te keuren proefvlak)
Voegwerk opgaand werk	Doorstrijkmortel op kleur	(Door architect goed te keuren proefmuurtjes)
	Metselwerk	Zie kleurstellingen
	Metselwerk accent	Standaard, wordt geschilderd
	Metselwerk accent kozijn	Standaard, wordt geschilderd
Negge metselwerk type E en F	Metselwerk	In kleur metselwerk accent, geschilderd (door architect goed te keuren proefvlak)
Kozijnen en deuren	Hardhout	Zie kleurstellingen
Doorvalbeveiliging stang	Aluminium of staal gepoedercoat	In kleur kozijnen
H.w.a.'s, goten, verholten goten, zetwerk muurafdekker	Zink	Naturel
Stalen balk erfafscheiding	Staal thermisch verzinkt	Naturel
Dakoverstek goot en oogtesprong in dak	Beplating	Kwartgrijs / RAL 7039

Element	Materiaal	Kleur
Raamdorpels voor- en zijgevels en muurafdekker voetmuurtjes	Prefab beton op kleur	In kleur metselwerk accent Zie kleurstellingen, geschilderd (door architect goed te keuren proefmonster)
Raamdorpels achtergevels	Prefab beton op kleur	In kleur metselwerk accent Grijs accent Zijdegrijs / RAL 7044 (door architect goed te keuren proefmonster)
Geveldragers Voor- en zijgevels	Staal gepoedercoat	In kleur metselwerk accent Zie kleurstellingen
Geveldragers Achtergevels en garages	Staal gepoedercoat	In kleur metselwerk accent Zie kleurstellingen
Deurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Dakpannen	Beton	Zie kleurstellingen
Dakramen	Aluminium	Zie kleurstellingen
Pv-panelen	Pv-cel	Zwart
Platte daken	Groendak	Sedum
Begroeide gevels	Groengevel	Klimplanten
Bergingen	Houten delen	Naturel
Erfafscheidingen	- Tuinmuren - Gaashekwerk hедера beplanting - Haag	- Metselwerk - Antraciet en naturel - Naturel
Zijkanten dakkapellen en zijgevels bovendaks	Hout, verticale planken	Onbehandeld / western red cedar

Kleurstellingen voor- en zijgevels

Type	Metselwerk	Dakpannen Nelskamp
B1	Bruine steen Code FT 1041	Bruine dakpan S-pan, donkerbruin TOP 2000 S (326), mat
BG1	Bruin gele steen Code FT 1041 en FT 1050 mix mix 50% een 50%	Bruine dakpan S-pan, donkerbruin TOP 2000 S (326), mat
R1	Rode steen Code FT 1029	Rode dakpan S-pan, oranje-rood TOP 2000 S (301), mat
R2	Rode steen Code FT 1029	Rode dakpan S-pan, oranje-rood TOP 2000 S (301), mat
RG1	Rood gele steen Code FT 1029 en FT 1022 mix 50% een 50%	Rode dakpan S-pan, oranje-rood TOP 2000 S (301), mat
RG2	Rood gele steen Code FT 1029 en FT 1022 mix 50% een 50%	Rode dakpan S-pan, oranje-rood TOP 2000 S (301), mat
W1	Witte steen Code EN 1135 100% wit naar voren verwerken en slempwerk wit	Antraciet dakpan S-pan graniet TOP 2000 S (372), mat
WG1	Wit grijze steen Code EN 1135 100% wit naar voren verwerken en slempwerk witgrijs	Antraciet dakpan S-pan graniet TOP 2000 S (372), mat

Kleurstelling achtergevels

Type	Metselwerk	Kozijnen en deuren Geschilderd
WA	Witte steen Achtergevel en garages Code EN 1135 100% wit naar voren verwerken	Witte kozijnen (Wi) Zuiver wit / RAL 9010
Plint	Warm donkergrijs Code EN 1163	-
Dakramen	-	Donkergrijze kozijnen (dg*) Verkeersgrijs B / RAL 7043
Bergingen	-	Witte kozijnen (Wi) Zuiver wit / RAL 9010

Kozijnen en deuren Geschilderd	Metselwerk accent Geschilderd
Beige kozijnen (Be) Licht ivoorkleur / RAL 1015	Geel accent Ivoorkleurig / RAL 1014
Beige kozijnen (Be) Licht ivoorkleur / RAL 1015	Geel accent Ivoorkleurig / RAL 1014
Roodbruine kozijnen (Rb) Signaalbruin / RAL 8002	Roodbruin accent Koperbruin / RAL 8004
Witte kozijnen (Wi) Zuiver wit / RAL 9010	Grijs accent Zijdegrijs / RAL 7044
Roodbruine kozijnen (Rb) Signaalbruin / RAL 8002	Roodbruin accent Koperbruin / RAL 8004.
Witte kozijnen (Wi) Zuiver wit / RAL 9010	Grijs accent Zijdegrijs / RAL 7044
Donkergrijze kozijnen (Dg) Ombergrijs / RAL 7022	Grijs accent Zijdegrijs / RAL 7044
Donkergrijze kozijnen (Dg) Ombergrijs / RAL 7022	Grijs accent Zijdegrijs / RAL 7044

4.2

Kleur- en materiaalstaat woningen A.H. Smink Architecten

Kleur- en materiaalstaat

Kavel	Type	Plint / bijgebouw / erker	Opgaand werk	Kozijnen
K117	J2A	Gevelklinker EN 1163	Gevelklinker EN 1122	Hout RAL 1019
K118	I1	Gevelklinker EN 1163	Gevelklinker EN 1122	Hout RAL 1019

Kavel	Kantelpoorten	Gevel kaderingen	Dakbedekking
K117	Hout RAL 1019	Blauwe hardsteen	Dakpan Nelskamp antraciet S-pan 372
K118	Hout RAL 1019	Gevelklinker keim 9516	Dakpan Nelskamp antraciet S-pan 372

PV panelen

Kavel	Type	Positie
K117	J2A	Voorgevel
K118	I1	Voorgevel

Raamdorpels	Gevel vullingen	Boeiboorden / uitgetimmerde goot
Hardsteen / Holonite	Hout RAL 1019	Watervaste multiplex RAL 9010 wit
Hardsteen / Holonite	Hout RAL 1019	Watervaste multiplex RAL 9010 wit

Dakbedekking bijgebouw
Sedumdak
Sedumdak

4.3

Afwerkstaat

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafond
Entree/hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Cementdekvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Toiletruimte	Vloertegels	Woningtype B, C, D, E, F, K Wandtegels tot circa 125 cm hoogte, daarboven structuurspuitwerk Woningtype I, J Wandtegels tot circa 150 cm hoogte, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk
Berging	Afwerkvloer	Niet afgewerkt	Structuurspuitwerk
Technische ruimte	Afwerkvloer	Niet afgewerkt	Structuurspuitwerk
Zolder	Afwerkvloer	Niet afgewerkt	Fabrieksmatig wit afgewerkt

4.4

Sanitairlijst

Alle sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit.

Woningtype B, C, D, E, F, K

Toiletruimte

- Wandclosetcombinatie bestaande uit inbouwreservoir (Geberit Duofix Sigma), wandcloset (Villeroy & Boch Omnia Architectura) en bedieningspaneel (Geberit Sigma01).

Badkamer

- Wandclosetcombinatie bestaande uit inbouwreservoir (Geberit Duofix Sigma), wandcloset (Villeroy & Boch Omnia Architectura) en bedieningspaneel (Geberit Sigma01).
- Wastafelcombinatie bestaande uit wastafel (Villeroy & Boch Architectura), wastafelmengkraan (Grohe Eurosmart S-size) en spiegel (Silkline 80x60 cm).
- Douchecombinatie bestaande uit douchegoot (Easydrain Multi inclusief rvs rooster 70 cm), douchemengkraan (Grohe Eurosmart), glijstangset (Grohe New Tempesta) en glazen douchewand (Novellini walk-in met dwarssteun, 90x200 cm, zilvermat, helderglas).
- Elektrische radiator met tijdschakelklok (Henrad Oceanus).

Woningtype I

Toiletruimte

- Wandclosetcombinatie bestaande uit inbouwreservoir (Geberit Duofix Sigma), wandcloset (Villeroy & Boch Omnia Architectura) en bedieningspaneel (Geberit Sigma20).

Badkamer

- Wandclosetcombinatie bestaande uit inbouwreservoir (Geberit Duofix Sigma), wandcloset (Villeroy & Boch Omnia Architectura) en bedieningspaneel (Geberit Sigma20).
- 2x Wastafelcombinatie bestaande uit wastafel (Villeroy & Boch Architectura), wastafelmengkraan (Grohe Eurosmart M-size) en spiegel (Silkline 80x60 cm).
- Douchecombinatie bestaande uit douchegoot (Easydrain Multi inclusief rvs rooster 70 cm), thermostatische douchemengkraan met doucheset (Grohe Grohtherm 1000) en glazen douchedeur met zijwand (Hüppe Design Pure, 90x200 cm, zilvermat, helderglas).
- Elektrische radiator met tijdschakelklok (Henrad Oceanus).

Woningtype J

Toiletruimte

- Wandclosetcombinatie bestaande uit inbouwreservoir (Geberit Duofix Sigma), wandcloset (Villeroy & Boch Omnia Architectura) en bedieningspaneel (Geberit Sigma20).
- Fonteincombinatie bestaande uit fontein (Villeroy & Boch Architectura) en toiletkraan (Grohe Eurostyle Cosmopolitan).

Badkamer

- Wandclosetcombinatie bestaande uit inbouwreservoir (Geberit Duofix Sigma), wandcloset (Villeroy & Boch Omnia Architectura) en bedieningspaneel (Geberit Sigma20).
- Wastafelcombinatie bestaande uit wastafel (Villeroy & Boch Architectura), wastafelmengkraan (Grohe Eurosmart M-size) en spiegel (Silkline 80x60 cm).
- Douchecombinatie bestaande uit douchegoot (Easydrain Multi inclusief rvs rooster 70 cm), thermostatische douchemengkraan met doucheset (Grohe Grohtherm 1000) en glazen douchedeur met zijwand (Novellini, 90x200 cm, zilvermat, helderglas).
- Elektrische radiator met tijdschakelklok (Henrad Oceanus).



4.5

Stelposten sanitair en tegelwerk

Woningtype	Stelpost sanitair inclusief btw	Stelpost tegelwerk inclusief btw	Totaal stelpost inclusief btw
B, C, D, K	€ 3.415,-	€ 3.040,-	€ 6.455,-
E, F	€ 3.415,-	€ 3.500,-	€ 6.915,-
I	€ 4.860,-	€ 4.930,-	€ 9.790,-
J	€ 4.463,-	€ 3.930,-	€ 8.393,-



Smeets Bouw

Kotterweg 20
6222 NR Maastricht
T +31 (0)43 369 08 80
smeetsbouw.nl

VB Groep



Smeets
Bouw & Onderhoud