



## **VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING**

### **DE MATEN - BLEND BORNE**

**Bornsche Maten, Borne**

**21 woningen**

**04 juli 2024**

## INHOUD

1.	<i>Bouwbesluit</i>	3
2.	<i>Peil</i>	3
3.	<i>SWK-bepalingen</i>	4
4.	<i>Wijzigingen tijdens de bouw</i>	4
5.	<i>Rechten tekenwerk, foto's, schetsen en impressies</i>	4
6.	<i>BENG en Isolatiewaarden</i>	5
7.	<i>Consumentendossier</i>	5

## BOUWKUNDIG 6

8.	<i>Grondwerk</i>	6
9.	<i>Buitenriolering/drainage</i>	6
10.	<i>Fundering</i>	6
11.	<i>Vloer- en plafondafwerking</i>	7
12.	<i>Wandafwerking</i>	7
13.	<i>Daken, goten en hemelwaterafvoer</i>	7
14.	<i>Metaalwerken</i>	8
15.	<i>Buitenkozijnen, deuren, beglazing en hang-en sluitwerk</i>	8
16.	<i>Binnenkozijnen, deuren, beglazing en hang-en sluitwerk</i>	9
17.	<i>Trap, leuning en traphek</i>	9
18.	<i>Buitenschilderwerk</i>	9
19.	<i>Binnenschilderwerk</i>	9
20.	<i>Stukadoorswerk</i>	9

## INSTALLATIES 10

21.	<i>Binnenriolering</i>	10
22.	<i>Waterinstallatie</i>	10
23.	<i>Verwarmings- en koelingsinstallatie</i>	10
24.	<i>Ventilatie</i>	12
25.	<i>Elektrotechnische installatie</i>	13
26.	<i>PV-panelen (zonnepanelen)</i>	14
27.	<i>CAI en UTP (televisie en internet)</i>	14

## AFWERKING KEUKEN, EN TOILET 15

28.	<i>Keukeninrichting</i>	15
29.	<i>Tegelwerk en kunststeen</i>	15
30.	<i>Sanitair</i>	15

## TERREININRICHTING 16

31.	<i>Algemeen</i>	16
32.	<i>Tuinafwerking en erfafscheiding</i>	16
33.	<i>Berging</i>	16
34.	<i>Parkeren</i>	17
35.	<i>Bestrating</i>	17
36.	<i>Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen en zelfbouwkavels</i>	17

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT 18

37.	<i>Kleur- en materiaalstaat exterieur</i>	18
38.	<i>Houten berging</i>	19

## ALGEMEEN

### 1. Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid volgt hieronder op deze pagina een opsomming. Daar waar in de Verkooptechnische Omschrijving en op de tekeningen de *benamingen* zijn aangehouden kan ook de *functie* worden gelezen:

<i>Benaming:</i>	<i>functie:</i>
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte - 1)
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
entree	verkeersruimte
meterkast (mk)	meterruimte
trapkast (indien aanwezig)	onbenoemde ruimte
overloop	verkeersruimte
trap	verkeersruimte
zolder	onbenoemde ruimte
techniekruimte	onbenoemde ruimte
berging	bergruimte

#### 1) Krijtstreepmethode

*Het ontwerp en de huisindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op een enkele plaats enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een wettig legitieme methode, wat er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsruimten voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.*

### 2. Peil

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het huis achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte van het vloerpeil wordt bepaald in samenwerking met de gemeente. Het peil van de begane grond zal zich ten minste 5 cm boven het omliggende maaiveld bevinden, tenzij anders weergegeven.

### 3. SWK-bepalingen

Ongeacht wat in deze verkooptechnische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Wanneer de bepalingen in deze verkooptechnische omschrijving nadelig mocht zijn, hebben de bovengenoemde bepalingen van het SWK, zoals vastgelegd in de “SWK Garantie- en Waarborgregeling”, voorrang op de verkooptechnische omschrijving.

### 4. Wijzigingen tijdens de bouw

Wijzigingen tijdens de bouw om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk maken, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het huis. Deze wijzigingen worden schriftelijk kenbaar gemaakt via een ‘nota van wijzigingen’. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

### 5. Rechten tekenwerk, foto’s, schetsen en impressies

De tekeningen en verkooptechnische omschrijving zijn onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst, zoals brochures, overige tekeningen, foto’s, schetsen en impressies.

Indien tekeningen en de verkooptechnische omschrijving strijdig zijn, is de verkooptechnische omschrijving leidend. Tekst gaat voor tekening.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen, zoals lichtschakelaars, lichtaansluitpunten, wandcontactdozen, ventilatieventielen, het vloerluik en dergelijke zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken.

Indien maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. De op tekeningen aangegeven maten zijn ‘circa maten’. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Het is aan te raden om de exacte maten op te (laten) meten tijdens een kijkmoment. Hiervoor krijg je te zijner tijd een uitnodiging van je kopersadviseur.

Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

## 6. BENG en Isolatiewaarden

Sinds 1 januari 2021 is de EPC-berekening vervangen voor de BENG-berekening, dat staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Met een BENG-berekening wordt de energieprestatie van een huis bepaald.

BENG heeft alleen betrekking op gebouw gebonden energie. Gebouw gebonden energie is de energie die het gebouw nodig heeft voor verwarmen en koelen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. De berekening is gebaseerd op gemiddelden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur, warmwatergebruik en een beperkte periode voor het gebruik van de koeling. Huishoudelijk energiegebruik voor apparaten en verlichting blijven buiten beschouwing. De BENG waarden worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil van het huis. Die schil houdt in dat er zo min mogelijk warmte verloren gaat naar buiten en dat er zo min mogelijk kou van buiten naar binnen kan komen. De mate waarin een huis goed geïsoleerd is en dus zo min mogelijk warmte verliest wordt uitgedrukt in een waarde; de Rc waarde.

<i>Onderdeel:</i>	<i>Isolatiewaarde:</i>
Begane grondvloer	$R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Gevel metselwerk	$R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Schuin dak (pannen)	$R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Glas dubbel glas	(HR++ glas)
Houten buitenberging	ongeïsoleerd

Voor het huis is een voorlopig energielabel aangemaakt. Het voorlopige energielabel van het huis is A+++ . Gekozen opties zoals het vergroten van de woning door middel van een uitbouw kunnen een negatieve invloed hebben op het definitieve energielabel. Opties zoals het toevoegen van extra zonnepanelen kunnen een positieve invloed hebben op het definitieve energielabel. Het definitieve energielabel wordt vlak voor oplevering van je huis opgemaakt en ontvang je via je digitale woondossier 'Mijn Thuis'.

## 7. Consumentendossier

Vlak voordat je de sleutel van je nieuwe huis in ontvangst mag nemen, ontvang je van ons het 'consumentendossier'. Dit digitale dossier (oplevermap) wordt toegevoegd aan je digitale woondossier 'Mijn Thuis'.

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de oplevering van het werk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

- Energielabel
- Inregelrapport Mechanische Ventilatie
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisietekening elektra + groepenoverzicht
- Gebruiks- en onderhoudshandleidingen
- Schilderadvies
- Overzicht van onderaannemers

## BOUWKUNDIG

---

### 8. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

### 9. Buitenriolering/drainage

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en voor regenwater. Het vuilwaterriool wordt op het gemeenteriool aangesloten. Het regenwaterriool wordt op het oppervlaktewater van de sloten en vaarten geloosd. Alleen daar waar vereist, wordt het regenwater op het gemeenteriool voor regenwater aangesloten. Het systeem wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof.

Per bouwblok wordt onder de woningen een drainageleiding aangebracht met een doorspuitput. Alleen daar waar vereist, wordt deze drainageleiding aangesloten op het gemeenteriool voor regenwater aangesloten. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de instandhouding en het periodiek onderhoud van deze drainageleiding. In natte periodes van het jaar kan er onder de begane grondvloer water komen te staan.

### 10. Fundering

De woningen worden gefundeerd op palen en funderingsbalken van gewapend prefab beton. De fundering van de houten buitenbergingen bestaat uit een gewapende prefab betonnen vloer. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

### 11. Vloer- en plafondafwerking

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vloer van prefab beton. Onder de begane grondvloer bevindt zich beperkt ruimte die bereikbaar is via het geïsoleerde vloerluik. De positie van het vloerluik is weergegeven op de tekening. Deze ruimte is geen volwaardige kruipruimte. De verdiepingsvloeren zijn kanaalplaatvloeren van prefab beton. Bij dit vloertype blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als v-naden zichtbaar in het plafond. Ter hoogte van de verdiepingsvloeren worden de woningen onderling gekoppeld met koppelstaven ten behoeve van de stabiliteit, volgens de berekeningen van de constructeur. Bij het trapgat worden de vloeren ondersteund door een stalen raveelijzer. Dit raveelijzer blijft deels onder de vloer zichtbaar, wel voorzien van structuurspuitwerk. De vloer van de houten buitenberging is een betonvloer zonder kruipruimte. Op alle betonvloeren komt een zandcementdekvloer, met uitzondering van de vloer in de meterkast, achter de knieschotten op de 2<sup>e</sup> verdieping en de vloer van de houten buitenberging.

### 12. Wandafwerking

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in metselwerk in halfsteensverband. Enkele gevelvlakken krijgen een accent, op de gevelaanzichten van de verkooptekeningen is de positionering van de gevelelementen weergegeven. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen om scheurvorming tegen te gaan. De kleuren van de stenen en het voegwerk zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven.

De binnenspouwbladen en de woningscheidende wanden zijn van prefab beton. In de spouw tussen de buitengevel en het binnenspouwblad wordt isolatie aangebracht. De woningscheidende wand is een dubbele wand van prefab beton met een luchtspouw.

De tussenwanden zijn lichte scheidingswanden van cellenbeton of HSB.

### 13. Daken, goten en hemelwaterafvoer

De constructie van het schuine dak van het huis bestaat uit geïsoleerde houten dakelementen met aan de onderzijde een houtvezelplaat. De dakelementen worden ondersteund door dragende knieschotten, met daarin een demontabel luik. De hoogte van de knieschotten kan per huis/situatie verschillen. De positie van het demontabele luik is op de verkooptekening bij benadering weergegeven.

De knieschotten zijn onderdeel van de constructie en dienen derhalve in stand gehouden te worden. Houten aftimmerstroken worden aangebracht bij de naden van de dakelementen onderling en met de wanden. De beplating aan de onderzijde van de dakelementen alsmede de knieschotten en aftimmerstroken worden niet nader afgewerkt, tenzij dit in de kleur- en materiaalstaat anders staat vermeld. Daar waar nodig wordt de dakconstructie ondersteund door stalen spanten en/of door houten gelamineerde liggers. Indien van toepassing wordt dit op de verkooptekening weergegeven. De positie is indicatief en wordt aan de hand van de definitieve berekeningen van de constructeur vastgesteld.

Het schuine dak wordt bedekt met dakpannen. Daar waar de dakpannen aansluiten op een gevel, wordt dit waterdicht afgewerkt met lood(ervanger). Dit is zichtbaar op de gevel en wordt niet nader afgewerkt. Het dakoverstek wordt ter plaatse van kop- en tuitgevels afgewerkt met een gevelpan.

De hellende daken worden voorzien van een goot, het hemelwater wordt afgevoerd door een hemelwaterafvoer (regenpijp). Op de verkooptekening zijn de hemelwaterafvoeren weergegeven als 'hwa'. De posities van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen en mogelijk afwijken van de posities op verkooptekening. De hemelwaterafvoeren worden bovengronds afgevoerd.

#### **14. Metaalwerken**

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de kozijnopening worden stalen lateien aangebracht. Bij het vloerluik van het huis wordt een stalen vloermatomranding aangebracht.

Stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen, worden thermisch verzinkt. Waar stalen onderdelen buiten in het zicht komen, worden ze tevens voorzien van een poedercoating op kleur. Stalen onderdelen die niet direct met de buitenlucht in aanraking komen, worden voorzien van een grondverf. Waar ze in het zicht blijven, worden ze dekkend afgeschilderd. Aluminium onderdelen worden geanodiseerd of voorzien van een kleurcoating. Leidingen en kanalen blijven onbehandeld.

#### **15. Buitenkozijnen, deuren, beglazing en hang- en sluitwerk**

Deur- en raamkozijnen tot op vloerniveau krijgen een kunststeenonderdorpel. Alle beweegbare delen in het buitenkozijn worden voorzien van tochtprofielen. Onder de kozijnen komt aan de buitenzijde een waterslag met uitzondering van kozijnen tot aan maaiveld.

De voordeur van het huis is een geïsoleerde deur met een glasopening(en) en brievenbusgleuf. De voor- en achterdeur(en) worden voorzien van een meerpuntssluiting.

In alle kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel wordt isolerende dubbele beglazing toegepast. De houten bergingsdeur wordt voorzien van gelaagd matglas.

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk en kierdichting. Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® (conform handboek nieuwbouw 2020). Alle deuren die toegang geven tot het huis en de berging zijn zowel van binnen als van buiten met gelijksluitende cilinders te openen. Gelijksluitende cilinders zijn verschillende cilinders welke middels dezelfde sleutel bediend kunnen worden. Daar waar op verkooptekening weergegeven wordt het huis voorzien van een dakraam.



#### **16. Binnenkozijnen, deuren, beglazing en hang- en sluitwerk**

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen deurkozijnen met een bovenlicht en smalle bovendorpel.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopening met een hoogte van circa 2,3 meter. Onder de kozijnen van de badkamer en het toilet komt een onderdorpel. Onder de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. In de deur van de meterkast worden ventilatieopeningen aangebracht volgens de eisen van het nutsbedrijf.

In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel blank glas geplaatst. De binnendeurkozijn van de meterkast en de trapkast krijgt een bovenlicht met blind paneel.

De binnendeuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij- en bezetslot. De meterkast heeft een kastslot en de overige binnendeuren hebben een deurkruk en zijn niet afsluitbaar. De draairichtingen van de draaiende delen staan weergegeven op tekening.

#### **17. Trap, leuning en traphek**

De trap van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping is een dichte trap. De trap van de 1<sup>e</sup> naar de 2<sup>e</sup> verdieping is een open trap. Langs de muren van de vaste trappen worden aan de buitenzijde van de trap leuning aangebracht. Op tekening is aangegeven waar de trap wordt voorzien van traphek met houten ronde spijlen en/of dicht paneel. Indien noodzakelijk worden de vloerranden ter plaatse van de trapgaten, voorzien van een houten aftimmerstrook.

#### **18. Buitenschilderwerk**

Alle houten buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden in de fabriek dekkend geschilderd en krijgen op de bouw geen verdere behandeling.

#### **19. Binnenschilderwerk**

De trappen en de aftimmeringen binnen worden voorzien van grondverf. De schroefgaten worden gedicht. De muurleuning langs de trap wordt blank gelakt uitgevoerd. Leidingen worden niet geschilderd.

#### **20. Stukadoorswerk**

Alle lichte scheidingswanden in het huis worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden ten behoeve van de techniekruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping en de meterkast.

De wanden boven het tegelwerk in toilet en de betonplafonds worden afgewerkt met spuitwerk van fijne structuur. De wanden en het plafond in de meterkast en techniekruimte worden onafgewerkt opgeleverd.

### 21. Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit pvc- of pp-buizen met bijbehorende hulpstukken. De binnenriolering komt uit op het gemeentelijk riool. Voor de volgende onderdelen worden aansluitingen op de binnenriolering aangebracht:

- closet en fontein in het toilet;
- aansluiting keuken ter plaatse van spoelbak en vaatwasser (beide afgedopt);
- wastafel, douche en closet in de badkamer;
- wasmachine / wasdroger en luchtwaterwarmtepomp

De toiletten zijn hangend met een inbouwreservoir, waarin tevens de afvoerleiding van de riolering is weggewerkt. Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering standaard afgedopt uit de vloer.

De binnenriolering wordt ontluucht via een ontluuchtspijp. De aansluitleidingen, sifons en vloerbuizen van de onderdelen naar de vloer of naar de leidingkoker blijven in de techniekruimte en ter plaatse van de keuken in het zicht en worden uitgevoerd in grijs of zwart kunststof.

### 22. Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De volgende tappunten worden op de koudwaterleiding aangesloten:

- closet en fontein in het toilet;
- leidingen voor de keukenkraan en de vaatwasser;
- wastafel, douche en closet in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine en lucht-/water warmtepomp

De warmwaterleiding wordt vanaf de boiler aangesloten op de douche- en wastafelkraan in de badkamer en op de afgedopte leiding voor de keukenkraan.

### 23. Verwarmings- en koelingsinstallatie

Het huis wordt voorzien van een individuele luchtwaterwarmtepomp. De luchtwaterwarmtepomp haalt zijn energie uit de buitenlucht en verzorgt zowel de verwarming als het warme tapwater voor het huis. Deze installatie bestaat uit een binnen- en buitendeel.

### **Verwarming:**

Het huis wordt voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping. Onderstaande ruimtes worden voorzien van een thermostaat, maar zijn niet afzonderlijk van elkaar te bedienen (master-slave regeling):

- Woonkamer;
- Slaapkamers;
- Verblijfsruimtes op de begane grond;

De positie van de thermostaten is weergegeven op de verkooptekening. In de badkamer bevindt zich te weinig beschikbaar vloeroppervlak om vloerverwarming toe te passen als hoofdverwarming, met inachtneming van vloerverwarmingsvrije zones voor koud waterleidingen in verband met legionellaregelgeving. In de badkamer wordt daarom extra een elektrische design handdoekradiator toegepast. De vloerverwarming van de badkamer krijgt geen aparte thermostaat maar draait altijd mee met de hoogste warmtevraag.

De leidingen van de verwarming worden zoveel mogelijk in de vloer weggewerkt. De te behalen temperaturen in de woningen zijn conform de SWK-garantieregeling. De verdeler(s) voor de laagtemperatuur vloerverwarming staat op de plek zoals getekend in de verkooptekening. Het formaat van de verdeler(s) is indicatief en hangt onder andere af van gekozen meerwerkopties. Indien de verdeler in een verblijfsruimte of verkeersruimte is gesitueerd wordt deze afgewerkt met een demontabel luik voorzien van sluitwerk. In overige ruimtes blijft de verdeler in het zicht.

### **Koeling:**

Naast dat een warmtepomp een efficiënte manier is om een modern huis te verwarmen, is het voordeel van de warmtepomp dat deze ook koud water kan maken. De leidingen van de vloerverwarming kunnen naast verwarmen in de winter, in de zomer ook dienst doen om het huis actief te koelen. Dit is met uitzondering van de badkamer om condens op de badkamervloer te voorkomen.

Door koud water van circa 18°C door de vloer te laten circuleren kan de ruimte worden gekoeld. Met vloerkoeling is het mogelijk de kamertemperatuur tot maximaal enkele graden af te laten koelen ten opzichte van de buitentemperatuur (afhankelijk van de oriëntatie en zonstraling).

De koelingscapaciteit is beperkt en niet te vergelijken met een airco die de lucht koelt. Desondanks kan vloerkoeling in een hete zomer wel bijdragen aan het comfort. Met vloerkoeling duurt het wel langer voordat het koeler wordt, maar omdat je de hele massa koelt, heb je minder vermogen nodig om de kamer voor een langere periode op temperatuur te houden. Houd er rekening mee dat het actief koelen met een luchtwaterwarmtepomp extra elektriciteitskosten met zich mee brengt.

### ***Vloerafwerking i.c.m. verwarmen en koelen:***

Om een goede werking van de vloerverwarming- en koeling te kunnen garanderen is het van belang dat rekening wordt gehouden met de juiste vloerafwerking. De juiste vloerafwerking zorgt ervoor dat de overdracht van warmte en koude niet wordt belemmerd door isolerende lagen.

## **24. Ventilatie**

Het ventilatiesysteem van het huis bestaat uit een natuurlijke luchtaanvoer en mechanische luchtafvoer. De luchtaanvoer vindt plaats via zelfregelende (geluid reducerende, daar waar nodig) ventilatierooster boven het glas in de buitenkozijnen. Het aantal en de plaats van de roosters zijn indicatief weergegeven op tekening. De luchtafvoer vindt plaats via afzuigventielen, in het plafond of op de wand, van de keuken, het toilet en de badkamer. In de keuken komen twee afzuigventielen voor de ventilatie van de ruimte. De afzuigventielen zijn door kanalen aangesloten op de mechanische ventilatie-afzuigunit in de techniekruimte op de 2<sup>e</sup> verdieping (mv-unit). De kanalen worden daar waar mogelijk ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. Nabij de mv-unit blijven de afvoerkanalen in het zicht. Op de mv-unit is een afzuigventiel voorzien van de afzuiging van de ruimte met opstelplaats van de wasmachine en wasdroger.

Het afvoerkanaal van de mv-unit naar buiten wordt aangesloten op de dakkap of een dakdoorvoer. Het ventilatiesysteem is vanuit de woonkamer met de hoofdbediening te bedienen en vanuit de badkamer met een draadloze bediening. Op de hoofdbediening en in de hoofdslaapkamer zit een CO<sub>2</sub> sensor welke, bij verhoogde CO<sub>2</sub> concentratie in de binnenlucht van de woonkamer en hoofdslaapkamer, automatisch de mv-unit aanstuurt.

Om de verspreiding van ventilatielucht mogelijk te maken, wordt onder de binnendeuren ruimte voor ventilatie vrij gehouden. Deze ruimte is noodzakelijk voor een goed binnenklimaat en mag daarom niet worden afgesloten. De toegang van het huis, ter plaatse van de hal achter de naar binnendraaiende voordeur, overschrijdt het gestelde maximum hoogteverschil van 2 cm zoals in het Bouwbesluit is gesteld. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van circa 1,5 cm voor een later door de bewoner aan te brengen vloerafwerking. De koper dient ervoor te zorgen dat door de toepassing van vloerbedekking met voldoende dikte aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan.

De op verkooptekening aangegeven aantallen, afmetingen en posities van de afzuigventielen zijn indicatief en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld. Op de afzuigventielen in de keuken mag geen afzuigkap (wasemkap) worden aangesloten. De afzuigkap dient met een recirculatiefunctie te worden toegepast.

## 25. Elektrotechnische installatie

De elektrotechnische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere bedrade groepen, naar diverse aansluitpunten. In de basis wordt de meterkast voorzien van 3 aardlekschakelaars. Iedere aardlekschakelaar heeft ruimte voor 4 groepen. In de basis worden reeds 10 groepen gebruikt. In de basis is dus nog ruimte voor 2 groepen die optioneel gekocht kunnen worden. Is er meer elektra op aparte groepen benodigd, dan dient de meterkast te worden uitgebreid met een extra optionele aardlekschakelaar. Hierover kan de kopersadviseur meer informatie geven. De omvormer voor de PV-panelen (zonnepanelen) wordt aangesloten op een aardlekautomaat. De meterkast bestaat in basis uit de volgende groepen:

- algemeen op 3 groepen;
- wasmachine;
- vaatwasser;
- oven;
- luchtwaterwarmtepomp en ventilatiesysteem op 2 groepen;
- perilexaansluiting t.b.v. koken (max 7,2 kW)
- installatie pv-panelen

De verschillende aansluitpunten bevinden zich op de volgende circa hoogtes boven de vloer:

• wandcontactdozen (stopcontacten):	30 cm
• loze leidingen (t.b.v. cai- en UTP):	30 cm
• combinatie van wandcontactdozen en schakelaars :	105 cm
• overige schakelaars:	105 cm
• schakelaars nabij een traptrede:	140 cm
• thermostaat:	150 cm
• co2 sensor:	150 cm
• wandlichtpunt op zolder:	210 cm
• buitenarmatuur bij voordeur	210 cm
• buitenlichtpunt bij achterdeur:	210 cm
• buitenarmatuur op houten buitenberging met schemerschakeling:	220 cm
• wandcontactdoos wasmachine (opbouw):	125 cm

De aansluitpunten ten behoeve van de luchtwaterwarmtepompinstallatie zijn op verkooptekening indicatief weergegeven en worden door de installateur bepaald.

De wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, aansluitpunten en dergelijke staan op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van tekening. Dit in verband met de geluidsvoorschriften uit het Bouwbesluit die gelden voor ruimten onderling. Om geluidlekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in dunne wanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht.

Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de houten berging, in de meterkast, in de techniekruimte, op het traphek en op de knieschotten. Deze worden als opbouw uitgevoerd. In de techniekruimte is een opstelplek voor de wasmachine opgenomen.

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst. Daar waar op verkooptekening weergegeven, wordt een rookmelder geplaatst. Die wordt aangesloten op de elektrotechnische installatie en tevens wordt voorzien van batterijen. De rookmelders staan ook onderling met elkaar in verbinding. De rookmelder op de 2<sup>e</sup> verdieping wordt volgens inzicht installateur geplaatst.

De woningen worden voorzien van een deurbelinstallatie. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast de voordeur komt een beldrukker.

**26. PV-panelen (zonnepanelen)**

Op het dak van het huis komt een opdak-systeem met PV-panelen (op de dakpannen). De ligging en aantallen van de PV-panelen zijn weergegeven op de verkooptekening.

**27. CAI en UTP (televisie en internet)**

In de woonkamer vanuit de meterkast één loze leiding t.b.v. data (UTP) aansluiting aangebracht. Daarnaast wordt slaapkamer 1 voorzien van één loze leiding. Deze leidingen zijn bedoeld als aansluitpunt voor de centrale antenne-inrichting of een data aansluiting en zijn niet bedraad. De loze leidingen worden voorzien van een blinde afdekplaat in een gecombineerd frame met een dubbele wandcontactdoos en uitgevoerd met een controledraad. De inbouwdozen worden gemonteerd op een hoogte van circa 30 cm.

Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.

**28. Keukeninrichting**

Voor de aankoop van een complete keuken inclusief plaatsing bieden wij u een keukencheque aan die u kunt besteden bij Baars Topkeukens. Uw keukencheque heeft een waarde van € 2.500,- inclusief BTW.

Deze keukencheque staat op uw naam en is niet overdraagbaar aan derden. Daarnaast kunt u de keukencheque niet inwisselen voor contanten, losse apparatuur, sanitair, tegels of dergelijke producten. De levering en montage van uw keuken vindt plaats na oplevering van uw woning. De aansluitpunten voor water, elektrisch koken en riolering worden afgedopt aangebracht op de standaard plaats volgens de verkooptekening. De elektrapunten worden op de standaard plaats volgens de verkooptekening aangebracht en, indien van toepassing, afgemonteerd.

**29. Tegelwerk en kunststeen**

De woningen worden opgeleverd met tegelwerk conform de brochure van BMN.

De wandtegels worden in het toilet aangebracht tot circa 1,5 meter boven de vloer en in de badkamer tot het plafond. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en in de badkamer. De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht.

In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek onder afschot naar de goot aangelegd, waarbij het hoogteverschil in het tegelwerk aan de zijkant wordt opgevangen met een dorpel. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit, afgestemd op de voegkleur. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofielen, kleur wit.

De deurkozijnen van het toilet en van de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de raamkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van kunststeen met een overstek van circa 2 cm, met uitzondering van de badkamer. In de badkamer wordt de binnenzijde rondom betegeld met wandtegels.

**30. Sanitair**

De woningen worden opgeleverd met sanitair conform de brochure van BMN.

## TERREININRICHTING

---

### 31. Algemeen

De hoeken van het perceel worden gemarkeerd met een houten paaltje. Alleen daar waar op de situatietekening weergegeven, worden erfafscheidingen aangebracht (haag, hekwerk, enzovoort).

### 32. Tuinafwerking en erfafscheiding

De tuinen worden afgewerkt met circa 50 cm gebiedseigen grond. Het is niet mogelijk deze gebiedseigen grond te laten vervallen.

Tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van de tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt (indien aanwezig) voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van erfgrenzen middels een zogenaamd natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat de tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt. Houdt altijd voldoende afwaterings- en infiltratiemogelijkheden in de eigen tuin. Achter- en zijpaden worden voorzien van straatkolken.

Daar waar op situatietekening weergegeven wordt een hekwerk met hедера aangebracht.

Beplanting wordt geplant in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant. Dit betreft een nalevering. De bewoners dienen hiervoor in de tuinrichting een zone vrij te houden zodat de beplanting, zoals weergegeven op de situatietekening, kan worden aangeplant. Nalevering van de beplanting geeft de koper geen recht betaling van (een gedeelte van) de koopsom aan te houden. Let op dat de hagen worden voorzien van voldoende water en dat de stam van de plant vrij wordt gehouden van onkruid.

### 33. Berging

De woningen hebben een houten buitenberging in de achtertuin, zoals weergegeven op de situatietekening. De houten buitenberging wordt uitgevoerd met een houten kozijn en deur. De buitenwanden van deze houten buitenbergingen bestaan uit vuren houten stijl- en regelwerk, aan de buitenzijde bekleed met verduurzaamde houten rabatdelen. De houten buitenberging is voorzien van ventilatieroosters ten behoeve van de buitenunit van de luchtwaterwarmtepomp.

De houten buitenberging wordt voorzien van hemelwaterafvoer(en). De posities van de hemelwaterafvoeren kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen en mogelijk afwijken van de posities op tekening. De hemelwaterafvoeren worden ondergronds aangesloten op de infiltratiekolken van het achterpad.



De binnenzijde van de buitenberging is onafgewerkt en de houten balken en staanders blijven in het zicht. De buitenbergingen hebben een plat dak welke aan de bovenzijde wordt afgewerkt met enkellaagse dakbedekking. De buitenbergingsdeur is voorzien van een glasdeel. De vloer is een onafgewerkte betonvloer.

In de buitenberging is een lichtpunt met opbouwschakelaar en een dubbele wandcontactdoos voorzien. Aan de buitenzijde van de buitenberging, nabij de toegangsdeur, wordt een buitenarmatuur op schemerschakeling aangebracht.

**34. Parkeren**

De bewoners kunnen parkeren in het openbaar gebied.

**35. Bestrating**

Er wordt geen bestrating op eigen terrein aangelegd.

**36. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen en zelfbouwkavels**

Gemeente Borne legt het openbaar gebied aan. De exacte inrichting van de straten, de bomen, de verlichtingsmasten, nutskasten en de plantsoenen alsmede het moment van aanleg wordt door Gemeente Borne bepaald en kan afwijken van de op tekening weergegeven situatie. Aan het op tekening weergegeven openbaar gebied kunnen geen rechten worden ontleend. De op tekening weergegeven bebouwingscontouren op particuliere kavels zijn indicatief en aan deze contouren kunnen geen rechten worden ontleend.

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

- Indien materiaal enkel voor specifieke bouwnummers van toepassing is, worden deze bouwnummers in de laatste kolom vermeld. Daar waar geen bouwnummers worden vermeld is het materiaal van toepassing op alle woningen.
- Materiaal voor erfafscheiding, terrein en bestrating is niet voor iedere woning van toepassing. Enkel van toepassing daar waar op perceel-, situatie-, of verkooptekening is weergegeven.
- Onder wit wordt een wittint verstaan

### 37. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Omschrijving / Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelstenen type 1		Rood
Gevelstenen type 2		Paars/Bruin
Gevelstenen type 3		Wit/ Grijs
Lateien	Staal (verzinkt en gecoat)	Passend bij steen
Aluminium waterslagen	Aluminium	RAL 7023
Kozijnen	Hout	RAL 9010
Voordeuren type 1 en 2	Geïsoleerde vlakke deur	RAL 7023
Voordeuren type 3	Geïsoleerde vlakke deur	RAL 7022
Draaiende delen	Hout	RAL 7022
Beglazing	Glas	Naturel
Ventilatioeroosters	Aluminium	Naturel
Onderdorpel voordeur	Kunststeen	Antraciet
Hang en sluitwerk, deurkrukken, schilden en briefplaten	Aluminium	Naturel
Dakpannen	Beton	Antraciet
Bakgoot	Aluminium	RAL 9006
Boeien	Aluminium	RAL 9006
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs (naturel)
PV-panelen	metaal/glas	

### 38. Houten berging

<i>Omschrijving / Onderdeel</i>	<i>Materiaal</i>	<i>Kleur</i>
gevel van de houten berging	verduurzaamd hout	naturel
kozijn van de houten berging	hardhouten	RAL 7023
deur van de houten berging	hardhouten deur	RAL 7023
beglazing van deur houten berging	glas	mat
dakafwerking van de houten berging	EPDM	antraciet
hemelwaterafvoeren van de houten berging	kunststof	grijs
ventilatierooster	aluminium	naturel
ventilatierooster t.b.v. warmtepomp	aluminium	grijs
buitenlamp (schemerschakelaar)	kunststof	n.t.b.