

# Technische Omschrijving

---



Hofwoningen

50 Hofwoningen

7 Specials



Versie 01 definitief  
1 december 2016

Bébouw Midreth  
Postbus 196  
3640 AD Mijdrecht  
0297 76 01 00  
[www.bebouw.nl](http://www.bebouw.nl)



een  VolkerWessels onderneming

## Inhoudsopgave

<b>Deel 1: Technische omschrijving .....</b>	<b>3</b>
I MyOwnHome Woodgarden, Eindhoven .....	3
II Algemene begrippen .....	4
III Peil van het gebouw, grondwerken en terreininrichting .....	5
IV De constructie van het gebouw.....	6
V Privé ruimten .....	9
VI Installaties .....	10
<b>Deel 2: Kleuren- en materialenstaat .....</b>	<b>15</b>
<b>Deel 3: Wegwijzer .....</b>	<b>17</b>
I Juridische termen nader verklaard .....	17
II Garantie en verzekeringen .....	18
III Overeenkomsten .....	19
IV Nog enkele belangrijke aandachtspunten .....	20
V Contactgegevens .....	21

## Deel 1: Technische omschrijving

### I MyOwnHome Woodgarden, Eindhoven

Het project bestaat uit de nieuwbouw van vijftig Hofwoningen, 7 specials en 12 Parkrandwoningen in het plangebied Waterrijk te Eindhoven. Deze technische omschrijving betreft de geschakelde Hofwoningen en de specials. De woningen worden gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen en zijn hierdoor energiezuinig en onderhoudsarm.

Dit document omvat de technische omschrijving behorende bij de verkooptekeningen van uw woning. Uniek aan dit project is de vrijheid ten aanzien van het kiezen van een type woning op de door u gewenste plek binnen het totale project. Deze omschrijving geeft daarom een algemene omschrijving van de geleverde kwaliteit. Afhankelijk van het door u gekozen kavel, kunnen onderdelen wel- of niet van toepassing zijn op de door u gekozen woning. Waar zaken onduidelijk zijn, zullen de definitieve verkooptekeningen uitsluitend geven over hetgeen verkocht is. De genoemde maten in de tekeningen en in de “technische omschrijving” met eventuele bijlagen zijn circa maten.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van de architect. Wijzigingen voortvloeiende uit nadere eisen van overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties zijn echter niet uit te sluiten. Ten aanzien daarvan wordt een voorbehoud gemaakt. De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de aangegeven informatie vermeld op de verkooptekening. De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.

Op de werkzaamheden zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- Bouwbesluit met de NEN-normen, zoals deze door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente in 2016 wordt gehanteerd;
- De geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven;
- Algemene Voorwaarden behorende bij de koop- /aannemingsovereenkomst.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, zoals deze worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg NV. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht blijken, ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg NV.

## II Algemene begrippen

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd.

Onderstaand overzicht geeft een 'vertaling' van de gebruikelijk gehanteerde begrippen naar de benaming in het Bouwbesluit.

### Gangbare begrippen

woonkamer  
keuken  
slaapkamer  
badkamer  
toilet  
berging (inpandig)  
berging  
hal  
overloop  
zolder

### Benaming in Bouwbesluit

verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
badruimte  
toiletruimte  
onbenoemde ruimte  
bergruimte  
verkeersruimte  
verkeersruimte  
onbenoemde ruimte

### Krijtstreepmethode

Bij het toepassen van opties kan er gebruik zijn gemaakt van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, zoals op tekening zal worden aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving in 2016 met betrekking tot daglichttoetreding.

### III Peil van het gebouw, grondwerken en terreininrichting

#### Peil

Het Peil P, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf dit Peil worden de hoogtematen gemeten. Het Peil van de begane grondvloer van de woningen is bepaald door de gemeente.

#### Tuinen

De tuinen hebben twee hoogteniveaus. Direct achter de achtergevel is de tuin hoger gelegen dan de rest van de tuin. Tussen de verschillende hoogte-niveaus wordt een talud gemaakt van grond. Het niveau direct achter de woning sluit aan op het peil van de woning. Het niveau aan de achterzijde van de tuin sluit aan op het openbaar gebied en/of aanwezige brandgang.

De hoekpunten van de percelen worden door middel van perkoenpaaltjes aangegeven.

Erfscheidingsen bestaan uit:

- 1 Houten privacy scherm 180x180cm (bruin)geïmpregneerd vuren t.p.v. de achtergevels tussen de woningen.
- Achterzijde achtertuinten grenzend aan achterpad:  
Bouwnummers 1 t/m 22 en 38 t/m 57: Houten schutting van (bruin)geïmpregneerd vuren.  
Bouwnummers 23 t/m 37: Gaashekwerk (180cm hoog) met hederabeplanting (aanplanthoogte ca. 40 tot 50 cm).
- Zijkant achter- en/of zijtuinen grenzend aan openbaar gebied:  
Bouwnummers 1, 13, 14, 28, 29, 49, 50, 57: Gemetselde tuinmuur (180cm hoog).  
De tuinmuur dient tevens als keerwand waarbij de omschreven hoogte gemeten is vanuit het Openbaar gebied. Daar waar het openbaar gebied afloopt, zal ook de tuinmuur aflopen.  
Bouwnummers 13, 24, 25, 37: Gaashekwerk (180cm hoog) met hederabeplanting (aanplanthoogte ca. 40 tot 50 cm).  
Bij de bouwnummers 24, 25, 37 wordt er onder het hekwerk met Hedera een betonnen keerwand aangebracht.  
De omschreven hoogte is gemeten is vanuit het openbaar gebied. Daar waar het openbaar gebied afloopt, zal ook het hekwerk en de eventuele keerwand aflopen.  
Bouwnummer 38: Gemetselde tuinmuur (tevens keerwand) met daar boven op gaashekwerk met Hedera.
- Poorten  
De tuinen worden voorzien van een houten poort van (bruin)geïmpregneerd vuren.

#### Grondwerk, riolering en hemelwaterafvoeren

Voor de aanleg van de fundering worden de benodigde grondwerken verricht.

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem en wordt samengesteld uit pvc-leidingen. De afvoeren van vuil- en hemelwater zijn voorzien van KOMO-keur en worden aangesloten op het gemeenteriool. De zinken hemelwaterafvoeren van de daken worden via aparte leidingen, zogenaamde gescheiden systeem, aangesloten op het schoonwaterriool van de gemeente.

In de woning worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

#### Buitenberging

De buitenberging heeft een afmeting van circa 2x3m uitwendig en wordt aangebracht op een betonnen vloerplaat. De vloer van de berging wordt niet onderheid. De bovenkant van de vloerplaat wordt niet verder afgewerkt. De berging wordt niet geïsoleerd. De wanden zijn opgebouwd van houten stijl- en regelwerk welke aan de buitenzijde zijn voorzien van verticale houten delen van (bruin)geïmpregneerd vuren. De berging wordt niet geschilderd. Het dak is vervaardigd van een houten balklaag afgewerkt met een laag dakbedekking en voorzien van een aluminium daktrim. De

bergingen hebben een PVC hemelwaterafvoer aangesloten op een grindkoffer. In de berging wordt een lichtpunt met schakelaar en enkele wand contactdoos aangebracht.

### **Bestratingen**

De brandgangen worden voorzien van betontegels, 30x30cm.

## **IV De constructie van het gebouw**

### **Fundering**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur (in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente) het funderingssysteem vastgesteld. De fundering bestaat uit gewapende, betonnen funderingsbalken op betonpalen. Het aantal, de lengte en de afmeting van de palen wordt bepaald door de constructeur.

### **Vloerconstructies**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer. Er bevindt zich een kruipruimte onder de begane grondvloer. Deze ruimte is toegankelijk middels een kruipluik welke nabij de woning entree wordt aangebracht.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als kanaalplaatvloer. Daar waar ventilatiekanalen en rioleringsbuizen in de vloer zijn opgenomen worden leidingplaatvloeren toegepast. Alle betonvloeren worden voorzien van een vlak afgewerkte zandcement dekvloer. In de badkamer zal de douchehoek op afschot worden afgewerkt. Indien u er voor kiest uw badkamer casco op te laten leveren, brengen wij in de douchehoek ca. 85x85cm geen zandcement afwerkvloer aan.

### **Gevels en dragende wanden**

Buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuurconstructie. De gemetselde gevels bestaan uit gebakken gevelstenen. De gevels worden uitgevoerd in wildverband en het voegwerk wordt iets verdiept en glad doorgestroken. Waar nodig worden boven de gevelopeningen stalen lateien toegepast. Onder de gevelkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht, in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De houten gevels bestaan uit regels van thermisch gemodificeerd Grenen.

De benodigde dilataties worden opgenomen in de constructie en het gevelmetselwerk volgens advies van de constructeur en de baksteenleverancier. In de buitengevel worden voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en afwatering. Ten behoeve van ventilatie van de kruipruimte, worden er kruipruimteventilatie-roosters aangebracht in het gevelmetselwerk.

De wit gekleurde (zij)gevels, van de woningen aansluitend op de overkluizingen (12, 13, 14, 23, 24, 25, 37, 38, 39, 49, 50, 51), worden uitgevoerd in metselwerk in wildverband met platvol voegwerk. De gevels worden voorzien van wit schilderwerk (keim o.g.). Het type baksteen wordt afgestemd op het verfsysteem.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen wanden met ankerloze spouw. De binnenspouwbladen van voor-, achter- en zijgevels worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

### **Binnenwanden**

Niet-dragende separatiewanden worden uitgevoerd als gipsblokken wanden, dikte 70 mm in 'normaal', 'hydro' en 'zwaar' afhankelijk van de eisen die aan de wand worden gesteld. Afhankelijk van geluidseisen uit het bouwbesluit kan het voorkomen dat wanden 100mm dik worden uitgevoerd.

### **Dakbedekking en dakconstructie, platte daken**

De hoofddaken van woningen en de optionele uitbouwen op begane grond worden uitgevoerd als kanaalplaatvloer, voorzien van drukvaste isolatie en een bitumen dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium kraaldaktrim.

Op de daken van de woningen worden dakdoorvoeren geplaatst, ten behoeve van de ventilatie en rioolontluchting.

De optionele erkers bestaan uit een houten balklaag, voorzien van dakbeschot met isolatie en een bitumen dakbedekking. Deze erkers hebben geïsoleerde dragende houten zijwangen, welke aan de binnenzijde zijn voorzien van een gipsbeplating, welke behang klaar worden afgewerkt.

### **Dakgoten en hemelwaterafvoeren**

Hemelwaterafvoeren van de daken worden aan de achterzijde geplaatst en uitgevoerd in zink.

Op advies van de constructeur kan een noodoverstort mogelijk zijn. Deze afmeting en positie wordt bepaald door de constructeur.

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

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden, met uitzondering van de voordeur en het voordeurkozijn, vervaardigd van kunststof. Het voordeurkozijn en de voordeur worden uitgevoerd in hardhout.

De beglazing van de buiten-/gevelkozijnen worden uitgevoerd met hoog rendement HR++ beglazing.

### **Sluitplan, hang- en sluitwerk**

De toegangsdeuren van de woningen worden voorzien van meerpuntsluitingen en dievenklauwen, de draai-kiepramen worden ook voorzien van een afsluitbare raamkruk. Het hang- en sluitwerk zal uitgevoerd worden in SKG \*\*®. De afkorting SKG staat voor Stichting Kwaliteit Gevelbouw, dit keurmerk kan o.a. gevonden worden op het toegepaste raam- en deurbeslag. Dit beslag voldoet hiermee aan de door het keurmerk opgestelde eisen t.a.v. inbraakwerendheidsklasse 2.

### **Binnen kozijnen en deuren**

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd als stalen nastelkozijn, met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel geschikt voor opdekdeuren. De bovenlichten zijn voorzien van enkel glas (dicht paneel bij de trapkast en meterkast). De binnendeuren zijn dichte opdekdeuren, UV-afgelakt, kleur wit, inclusief slotkast-/voorplaatboring. Alle binnendeuren worden voorzien van paumelles en een lichtmetalen deurbeslag (kruk en schild). In de badkamer en toiletruimte komt een vrij-en bezet slot en de overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot.

### **Trappen**

De trap van begane grond naar eerste verdieping wordt een dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt een open trap. Alle trappen worden vervaardigd van vurenhout. De dichte trappen worden voorzien van MDF stootborden. Deze trappen worden in het werk afgelakt in waterverdunde verf, kleur gebroken wit. In het geval van trapkasten wordt de onderzijde niet afgewerkt. Alle bevestigingsmiddelen blijven dan in het zicht.

De treden en stootborden worden alleen van een grondlaag voorzien.

Er worden ronde houten muurleuningingen aangebracht, afgelakt geleverd en gemonteerd op leuningdragers.

Op de eerste en tweede verdieping wordt een spijlenhekwerken aangebracht van FSC vurenhout met verzwaarde onder -en bovenregel.

### **Binnen schilderwerk**

De binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt. De toe te passen kleuren van het binnen- en buiten schilderwerk zijn door de architect bepaald en zijn genoemd in de kleurenstaat. Houten aftimmeringen worden geground en 1x dekkend geschilderd in kleur wit. De binnenzijde van de voor- deur en kozijn zijn fabrieksmatig afgelakt overeenkomstig de kleurstelling van de buitenzijde van de kozijnen.

### **Isolatiewaarden**

De isolatiewaarden zijn bepaald conform de Energie Prestatie Gebouw (EPG) 0,4.

Begane grondvloer	RC $\geq$ 5,0 m <sup>2</sup> K/W
Gevels	RC $\geq$ 4,5 m <sup>2</sup> K/W
Dak	RC $\geq$ 6,0 m <sup>2</sup> K/W

(Rc-waarde is de warmteweerstand van de constructie)



## V Privé ruimten

### Meterruimte

In de meterkasten worden de (koud)water-, stadsverwarming- en elektrameter geplaatst. Tevens wordt een aansluitpunt voor CAI en telefoon geplaatst. De warmte-afleverset voor de stadsverwarming wordt in de meterkast gemonteerd. Bovenstaande aansluitingen en meters worden aangebracht volgens de geldende voorschriften van de Nutsbedrijven.

De meterkasten van de woningen bevinden zich nabij de entree van de woningen zelf. De meterkast zelf bestaat uit een gemelamineerde spaanplaatkast voorzien van een deur.

### Technische ruimte

Op de tweede verdieping bevindt zich de technische ruimte. Hier worden de verdere technische installaties aangebracht, zoals de ventilatiebox. Het leidingwerk van deze installaties zal in deze ruimte zichtbaar blijven. De vloerverwarmingsverdeler van de begane grond bevindt zich in de trapkast op de begane grond.

### Vloerafwerking

De vloeren van alle ruimten, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van een zandcementdekvloer. De woningen worden niet voorzien van vloerplinten.

Ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels.

### Vloertegelwerk

In de toiletruimte en de badruimte wordt vloertegelwerk aangebracht. In de douchehoek wordt het vloertegelwerk onder afschot aangebracht naar het doucheputje. De vloertegels hebben een afmeting van 20 x 20 cm, kleur antraciet/grijs. Het tegelwerk wordt niet strokend met de wandtegels aangebracht.

### Wandafwerking

De binnenwanden met uitzondering van de meterruimte, technische ruimte, toiletruimte en de badruimte, worden "behangklaar" afgewerkt. Het geen betekent dat ze, op kleine reparaties uitgezonderd, geschikt zijn om behang op aan te brengen.

### Wandtegelwerk

In de toiletruimte wordt tot 1.500 mm hoogte wandtegelwerk aangebracht. In de badkamer wordt tot 2.100 mm hoogte wandtegelwerk aangebracht. De wandtegels hebben een afmeting van 20 x 25 cm, kleur wit mat of glanzend. De wandtegels worden liggend aangebracht. Het tegelwerk wordt niet strokend met de vloertegels aangebracht. De wandgedeelten boven het tegelwerk tot het plafond, worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

### Plafondafwerking

De horizontale betonnen plafonds van de woningen worden op de begane grond, eerste- en tweede verdieping voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast.

### Vensterbanken

De raamkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van een antraciet, kunststenen vensterbank.

## VI Installaties

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot elektriciteit en water zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van MyOwnHome Woodgarden.

### Ventilatie

Er zal een ventilatiesysteem aangebracht worden op basis van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Voor de aanvoer van verse lucht worden ventilatieroosters in de voorgevel boven het kozijn en in de achtergevel in het glasvlak geplaatst. De posities van de roosters worden bepaald aan de hand van de voorschriften genoemd in het bouwbesluit.

Het afzuigsysteem bestaat uit een ventilatorunit waarop de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte waar de wasmachine staat opgesteld zijn aangesloten. In de woonkamer wordt een CO<sub>2</sub> sensor geplaatst welke communiceert met de mechanische ventilatorunit op zolder. De badkamer wordt voorzien van een draadloze schakelaar.

### de (nacht) ventilatie van de verblijfsruimten geschiedt door middel van:

Ventilatieroosters in de buitenkozijnen van de verblijfsruimten, draai-kiepramen en/of deuren en de overige ruimten/constructie onderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

#### de badkamer en het toilet:

Toevoer ventilatielucht via de opening tussen de dorpel en de onderkant van de binnendeur, afvoer via een afzuigopening van de mechanische ventilatie.

#### de meterkast:

Ventilatie via het meterkastfront.

#### de gevels:

Uitgevoerd als zwak geventileerde spouwmuur.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe-als afvoer van ventilatielucht.

### Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. De installatie wordt aangelegd volgens NEN 1010:2007+C1:2008 en de symbolen als aangegeven op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief. De installatie is afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal, waarbij op de tweede verdieping opbouw schakelmateriaal mogelijk is. Ter plaatse van het lichtpunt kan de eindgebruiker een armatuur bevestigen. De schakelaars bevinden zich op ca. 1.050 mm boven de vloer. De wandcontactdozen, aansluitpunten en loze leidingen voor optionele CAI/data/telefonie bevinden zich op ca. 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen boven het werkblad van de keuken worden aangelegd op 1.200 mm boven de vloer. Bij de gevel naast de voordeur zal een armatuur geplaatst worden.

### PV-panelen

Optioneel is het mogelijk de woning uit te voeren met 8 stuks PV-panelen van 260Wp per stuk. De PV-panelen worden aangebracht op het plattendak, waarbij deze niet zichtbaar zijn af de straat.

De bouwnummers 14, 14, 37, 38, 49 en 50 zijn in de basis voorzien van 1 PV-paneel op het dak, de bouwnummers 1 en 29 zijn in de basis voorzien van 2 PV-panelen. De overige woningen zijn in de basis niet voorzien van PV-panelen.

### Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit: een RVS drukknop naast de voordeur, een bel in de entree en een transformator in de meterkast.

### Rookmelders

De woning wordt standaard voorzien van de voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet. Ter plaatse van de begane grond is de rookmelder in de entreehal gesitueerd, ter plaatse van de verdiepingen is de rookmelder op de overloop/zolder gesitueerd.

### Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van aansluitmogelijkheden voor de centraal antenne-installatie in de navolgende ruimten:

CAI: woonkamer (bedraad afgemonteerd, geen signaal)  
slaapkamer 1 (bedraad afgemonteerd, geen signaal)

De woningen zijn voorzien van aansluitmogelijkheden voor de telefoon in de navolgende ruimten:

telefoon: woonkamer (bedraad afgemonteerd, geen signaal)

Daarnaast is er een loze leiding in zowel slaapkamer 2 als 3 opgenomen. Deze kan worden gebruikt voor een data-, CAI-, of telefoonaansluiting.

### Verwarming

Het warm water voor de centrale verwarmingsinstallatie en het warm tapwater wordt geleverd door middel van stadsverwarming. De warmwaterpunten worden aangesloten op de warmte-afleverset.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen zoals aangegeven in de ISSO 51. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen:

Ruimte	Temperatuur
woonkamer	20°C
keuken	20°C
slaapkamer	20°C
badkamer	22°C
toilet	onverwarmd
berging (in pandig)	onverwarmd
berging	onverwarmd
hal	15°C
overloop	onverwarmd
zolder (oningerdeeld)	15°C

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en op de eerste verdieping op de overloop. De thermostaat in de woonkamer regelt de temperatuur van de woonkamer en de thermostaat op de overloop regelt de temperatuur op de verdieping. Er wordt vloerverwarming op de begane grond aangebracht. Om de ruimtetemperatuur te kunnen garanderen dient men rekening te houden met de Rc-waarde (isolatiewaarde) van de vloerafwerking. Deze mag maximaal 0,10 m<sup>2</sup> K/W zijn. Op de verdieping worden er in alle ruimten radiatoren aangebracht voorzien van een radiatorknop.

In verband met de toepassing van vloerverwarming op de begane grond en eventuele overige leidingen in de dekvloer is het niet toegestaan te schroeven of spijkeren in de dekvloer

## Water- en gasinstallatie

### Waterleidingen:

De warm waterleidingen worden aangelegd vanaf de warmte-afleverset naar de diverse tappunten. De koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleidingen zijn afsluit- en aftapbaar.

De volgende tappunten worden aangesloten:

### Koud water:

- het fontein in de toiletruimte;
- het reservoir van het toilet in de toiletruimte;
- de douchemengkraan in de badruimte;
- de wastafelmengkraan in de badruimte;
- het reservoir van het toilet in de badruimte;
- de wasmachinekraan op de tweede verdieping;
- de keukenmengkraan in de keuken op de aangegeven plaats.

### Warm water:

- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de keukenmengkraan in de keuken op de aangegeven plaats

### Warmwatertoestel

Het warm water voor de centrale verwarmingsinstallatie en het warm tapwater wordt geleverd door de warmte-afleverset (stadverwarming) in de meterkast. Er is geen losse boiler in keuken of badkamer aanwezig.

### Gasleidingen

De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting.

### Sanitair

De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering. Het sanitair dat standaard geleverd wordt is van Villeroy & Boch O' Novo serie en wordt standaard geleverd en aangebracht in de kleur wit. De kranen die geleverd worden zijn van het fabricaat Grohe. Wanneer er geen keukens geplaatst wordt, is de gootsteenmengkraan niet opgenomen. In de bijlage is het sanitair weergegeven.

De volgende sanitaire toestellen en kranen worden geleverd:

### Toilet

- Kraan: Grohe Costa-S fonteinkraan chroom
- Fontein: Villeroy & Boch O Novo fontein 360x250mm wit, inclusief kunststof sifon met vloerbuis wit
- Toilet: Villeroy & Boch O Novo wandcloset diepspoel wit  
Villeroy & Boch ONovo closetzitting wit  
Wisa excellent inbouwreservoir

### Badkamer

- Toilet: Villeroy & Boch O Novo wandcloset diepspoel wit  
Villeroy & Boch ONovo closetzitting wit  
Wisa excellent inbouwreservoir

- Kraan: Grohe Costa-S wastafelkraan chroom
- Wastafel: Villeroy & Boch O Novo wastafel 600x475 wit, inclusief kunststof sifon met muurbuis wit
- Silkline spiegel rechthoek 600x800mm
- Grohe Costa-S douchemengkraan
- Grohe Tempesta glijstangcombinatie chroom
- RVS douche put 15x15cm

### **Wasmachineaansluiting zolder:**

Wasmachine-aansluitkraan + beluchter Grohe + keerklep Watts.

### **Casco keuze:**

Het is mogelijk om uw badkamer en toiletruimte casco op te laten leveren. In dat geval wordt er geen tegelwerk en sanitair aangebracht in de toiletruimte en badkamer. Het leidingwerk wordt op de standaard posities conform verkooptekening afgedopt aangebracht op vloerniveau. De zand-cement dekvloer in de douchehoek wordt niet aangebracht, zodat u de mogelijkheid heeft hier zelf afschot en een afvoer naar keuze aan te brengen.

Indien u er voor kiest om uw badkamer en toilet casco op te laten leveren, vervalt op deze onderdelen uw Woningborg garantie.

### **Keuken**

De woning wordt standaard geleverd met een rechte basis keuken van Voortman Keukens. De keuken vertegenwoordigt een waarde van € 2.000,- inclusief BTW bij de Hofwoningen, bouwnummers 2 t/m 11, 15 t/m 27 en 30 t/m 56. Bij de Specials, bouwnummers 1, 12, 13, 14, 28, 29 en 57 vertegenwoordigt de keuken een waarde van € 4.200,- inclusief BTW. In de configurator is het mogelijk de basis keuken op te waarderen naar een luxere keuken en de opstelling van de keuken aan te passen. In de showroom van Voortman Keukens kunt u deze keuken volledig naar uw eigen wensen aanpassen.

### **Casco keuze:**

Het is mogelijk om de woning zonder keuken op te laten leveren. In de configurator kunt u de basis installatie van de keuken uitbreiden en de gewenste opstelling van u keuken kiezen, zodat het aanpassen van de installaties tijdens de bouw voor u wordt meegenomen.

In dat geval zijn er bij de Hofwoningen bouwnummers 2 t/m 11, 15 t/m 27, 30 t/m 56 de volgende standaard afgedopte (basis)voorzieningen aanwezig:

- warm- en koudwateraansluiting en afvoer ten behoeve van de spoelbak;
- standaard zijn de volgende elektrapunten aanwezig:
  - o perilex aansluiting ten behoeve van elektrische kookplaat;
  - o twee maal dubbele wandcontactdoos ten behoeve van huishoudelijk gebruik boven het aanrechtblad;
  - o enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
  - o enkele wandcontactdoos ten behoeve van de wasemkap;
  - o loze leiding ten behoeve van een keukenboiler.

Indien u er voor kiest om de hofwoning zonder keuken op te laten leveren, ontvangt u een stelpost van € 1.500,- inclusief btw retour en vervalt op deze onderdelen uw Woningborg garantie.

In dat geval zijn er bij de Specials bouwnummers 1, 12, 13, 14, 28, 29 en 57 de volgende standaard afgedopte (basis)voorzieningen aanwezig:

- warm- en koudwateraansluiting en afvoer ten behoeve van de spoelbak;
- wateraansluiting en afvoer ten behoeve van de vaatwasser;
- standaard zijn de volgende elektrapunten aanwezig:

- perilex aansluiting ten behoeve van elektrische kookplaat;
- twee maal dubbele wandcontactdoos ten behoeve van huishoudelijk gebruik boven het aanrechtblad;
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van de wasemkap;
- loze leiding ten behoeve van een keukenboiler
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van de oven/magnetron;
- enkele wandcontactdoos ten behoeve van de vaatwasser;

Indien u er voor kiest om de Special woning zonder keuken op te laten leveren, ontvangt u een stelpost van € 3.000,- inclusief btw retour en vervalt op deze onderdelen uw Woningborg garantie.

De bovengenoemde standaardpunten worden aangebracht op de plaatsen conform verkooptekening. Eventuele aanpassingen zullen pas mogelijk zijn na de oplevering van uw woning.

### **Afzuigkap**

Het is verplicht om een recirculatiekap toe te passen in de keuken. Het aansluiten van een afzuigkap op de mechanische ventilatie installatie is niet toegestaan.

## Deel 2: Kleuren- en materialenstaat

### Exterieur

Baksteen metselwerk, handvorm waalformaat, wildverband	Gevels	bruin oranje rood gemêleerd
Baksteen metselwerk handvorm waalformaat, wildverband.	Gevels t.p.v. de overkluizingen	licht grijs geschilderd (keim o.g.)
Voegwerk, ca. 3mm terugliggend doorgestroken.	Gevels	Bruingrijs
Voegwerk, platvol	Gevels t.p.v. de overkluizingen	Licht grijs geschilderd (keim o.g.)
Staalwerk overkluizing	Overkluizing	Lichtgrijs
Stucwerk overkluizing	Overkluizing	Lichtgrijs
Kunststof kozijnen	Gevels	buitenzijde: bruinzwart binnenzijde: crème wit
Kunststof kozijnen/ramen/deuren	Gevels t.p.v. de overkluizingen	buitenzijde: lichtgrijs binnenzijde: crème wit
Houten voordeur kozijnen/deuren	Gevels	Bruinzwart
Houten voordeur kozijnen/deuren	Gevels t.p.v. de overkluizingen	Lichtgrijs
Houten gevelbetimmering, thermisch gemodificeerd Grenen	Gevels	Naturel
Aluminium waterslagen	Bij gevelkozijnen	in kleur kozijn
Aluminium daktrim met kraal	Bij platte daken	Bruingrijs
Hemelwaterafvoer zink	Achtergevel	Naturel
Stalen geveldraggers/lateien	Gevels	Bruingrijs
Stalen rail op (optionele)balkons	Gevels	Bruingrijs
Houten privacy schermen, (bruin) geïmpregneerd Vuren	Erfafscheidingen	Naturel
Houten bergingen, (bruin) geïmpregneerd Vuren	Tuinen	Naturel

Gaashekwerk - Begroeiing Hedera	Tuinen	standaard donker naturel
Armatuur, inbouw	Gevel	
Beldrukker, RVS	Gevel	
Huisnummer, plakletters op glas voordeuren	Gevel	
<b>Interieur</b>		
Kunststeen vensterbank	Kozijnen	antraciet
Houten trap en hekwerk, m.u.v. de treden		wit
Houten treden		wit gegrond wit
Spuitwerk	Plafonds	
Binnenwanden	Behang klaar	
Keramische wandtegels	Toilet en badkamer	wit
Keramische vloertegels	Toilet en badkamer	donkergrijs
Overige betimmeringen		wit
Schakelmateriaal		wit



## Deel 3: Wegwijzer

### I Juridische termen nader verklaard

#### **Koopsom vrij op naam (v.o.n.)**

De koopsom van de door u gekochte woning staat vermeld in de koop- /aannemingsovereenkomst. Dit is een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden dan ook niet aan u doorberekend. In de koopsom v.o.n. zijn ook de kosten opgenomen voor onder meer de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten voor water, gas en elektra.

De kosten die vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden, zijn niet begrepen in de koopsom v.o.n.. Dit zijn bijvoorbeeld de afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte, aansluiting telefonie en - voor zover van toepassing - (bouw)rente over al vervallen termijnen.

Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21%) worden wel aan u doorberekend.

## II Garantie en verzekeringen

### Woningborg: bouwgarantieverzekering

Voor het project is een bouwgarantieverzekering aangevraagd bij Woningborg NV. Hiermee verbindt Bébouw Midreth zich tegenover u als koper om de verplichtingen die voortvloeien uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen.

Woningborg stelt bij de door haar onder de verzekerde geaccepteerde bouwplannen de voldoende zekerheden en garantie aan koper:

- Beoordeling van Bébouw Midreth door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- Juridische zekerheid door middel van controle vooraf van het concept van de overeenkomst zoals aan u zal worden voorgelegd en steekproefsgewijze toetsing achteraf van de met u getekende overeenkomst;
- Toetsing van Woningborg van de technische omschrijving en de tekeningen van uw woning aan de garantienormen;
- Steekproefsgewijze controle op de uitvoering van het werk, alsmede een waarborg voor de afbouw;
- Zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen, op grond van toepasselijke garanties- en waarborgregeling, nakomt.

Het bouwplan wordt door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld, voordat het door Woningborg wordt geaccepteerd. Tevens wordt de financiële positie van Bébouw Midreth getoetst. In het geval dat Bébouw Midreth wegens financiële omstandigheden niet in staat is het gebouw af te bouwen, zorgt Woningborg hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan u als koper.

De bouwgaranties zijn bepaald in overeenstemming met de Algemene Voorwaarden van Woningborg, die onderdeel uitmaken van de - door Woningborg goedgekeurde koop- /aanneming overeenkomst. Meer informatie over zekerheden en garanties treft u aan in de brochure 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016', die u bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten is voldaan, mag een woning onder Woningborg-garantie worden geleverd en ontvangt u - enige tijd - na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat uitgegeven door Woningborg.

### Verzekering

Alle woningen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning per oplevering aan de koper wordt overgedragen, of aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Vanaf dat moment gaat het risico over op de koper. Het is dan ook belangrijk dat u op tijd de noodzakelijke verzekeringen afsluiten. Zelf bent u verantwoordelijk voor de inboedelverzekering.

### III Overeenkomsten

#### **Koop- /aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- / aanneemsom, terwijl Bébouw Midreth zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning. Nadat de overeenkomst door u en ons is getekend, ontvangt u een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die de notariële akte van levering opmaakt. De betalingsvoorwaarden staan vermeld in de koop- /aannemingsovereenkomst.

#### **Oplevering en sleuteloverdracht**

Nadat Bébouw Midreth de werkzaamheden heeft afgerond, is uw woning gereed voor oplevering, en wordt de sleutel aan u overgedragen. Twee weken voor de opleverdatum ontvangt u van Bébouw Midreth bericht wanneer de oplevering plaats zal vinden. Tijdens de oplevering neemt u samen met Bébouw Midreth uw woning op om gezamenlijk vast te stellen of uw woning eventueel gebreken en/of tekortkomingen heeft. Eventuele zaken worden genoteerd op een opleveringsverklaring, die na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze zaken worden door Bébouw Midreth zo spoedig mogelijk verholpen. Voordat de oplevering kan plaatsvinden, dient u aan alle financiële verplichtingen aan Bébouw Midreth te hebben voldaan.

## IV Nog enkele belangrijke aandachtspunten

### **Bouwnummers zijn geen huisnummers**

De nummers van de woningen zijn bouwnummers en worden tijdens de bouw door alle betrokken partijen gehanteerd. De bouwnummers worden ook vermeld in alle officiële stukken. Uw bouwnummer is echter niet het huisnummer van uw nieuwe adres, dit wordt bepaald door de gemeente. Zodra uw huisnummer bij ons bekend is geven wij dit aan u door.

### **Bezoek aan de bouwplaats**

De bouwplaats wordt afgesloten met een hek, zodat onbevoegden geen toegang hebben tot het bouwterrein. Voor ieders veiligheid is het zonder toestemming van de uitvoerder niet toegestaan de bouwplaats te betreden. Bébouw Midreth organiseert op verschillende momenten in de bouwfase kijkdagen, zodat u de vorderingen van de bouw van MyOwnHome Woodgarden kunt bezichtigen. Als u tussentijds vragen heeft over de bouwwerkzaamheden van uw woning, staat uw kopersbegeleider u graag te woord.

### **Eventuele wijziging van het ontwerp**

De verkoopbrochure, plattegronden en artist impressions zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks is het mogelijk dat er nog kleine wijzigingen in het ontwerp plaatsvinden die van architectonische, bouwtechnische en/of constructieve aard zijn. Ook kunnen er nog wijzigingen plaatsvinden als gevolg van eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Er kunnen dan ook geen enkele rechten ontleend worden aan de artist impressions.

Het ontwikkelen van een woningproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Bébouw Midreth behoudt zich dan ook het recht voor, op of aan de opstellen architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven beide partijen géén recht tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

### **Illustraties zijn geen juridische documenten**

Tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan of uitwerkplan, hebben geen juridische betekenis en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De in de verkoopbrochure en -tekeningen opgenomen gevelbeelden, plattegronden en informatie komen bij het ontvangen van de bouwbeschrijving en contracttekeningen dan ook te vervallen, net als de prijslijst en de gegevens die hierop vermeld staan. Deze gegevens zijn enkel ter informatie, om sfeer en mogelijkheden weer te geven en ter illustratie verstrekt.

Let op: de op koperstekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen etc. kunt u tijdens een eventuele kijkmiddag of na oplevering zelf opnemen. De illustraties zijn met de grootst mogelijke zorg vervaardigd. Desondanks aanvaardt Bébouw Midreth geen aansprakelijkheid ten aanzien van afwijkingen.

### **Situatietekening**

De situatietekening is een voorlopig ontwerp. Wijzigingen met betrekking tot de situering van het openbare terrein, waaronder groenstroken, paden, parkeervoorzieningen, afvalcontainers, lichtmasten en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Bébouw Midreth aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele afwijkingen.



## V Contactgegevens

### **Ontwikkeling**

MyOwnHome powered bij VolkerWessels

### **Architect**

M3H Architecten

### **Realisatie**

Bébouw Midreth B.V.  
Groot Mijdrechtstraat 11  
3641 RV Mijdrecht  
0297-760100  
[www.bebouw.nl](http://www.bebouw.nl)

### **Verkoop & informatie**

#### **Makelaar**

Van Santvoort Makelaars  
Edenstraat 1  
5611 JM Eindhoven  
040-2692530

#### **Notaris**

Helder Notarissen  
Hoogstraat 39B  
5615 PA  
Eindhoven