



# Waar dromen uitkomen

4 semi-bungalows



# Welkom in Waalwijk



**Waalwijk waar het heerlijk wonen, werken en ontspannen is. Wonen in Waalwijk betekent kiezen voor alle gemakken van de stad én de natuur binnen fietsbereik. Het is een eigentijdse stad met een aangenaam ritme, waar de mensen respectvol met elkaar omgaan.**

De aantrekkelijke binnenstad met het bruisende stadsleven met de vele gezellige terrassen, het uitgebreide en gevarieerde winkelaanbod. Waalwijk kent een levendig verenigingsleven en zijn er tal van evenementen door het jaar heen. Kortom alle voorzieningen, die een aantrekkelijke stad als Waalwijk u kan bieden.

Of wilt u genieten van de uitgebreide en indrukwekkende natuur en de vele recreatieve voorzieningen die Waalwijk kent? Er zijn veel wandel- en fietsroutes in de naast gelegen bos- en heidegebieden. In de zomer kunt u een frisse duik nemen in de naast

gelegen surfplas. Daar voelt u zich – al is het maar even – de koning te rijk. Daarnaast heeft u in de directe nabijheid van uw woning alle dagelijkse voorzieningen. De locatie is uitstekend bereikbaar. Via de Drunenseweg bent u zo op de snelwegen richting 's-Hertogenbosch, Breda en Tilburg. Het ondernemers- en werkgelegenheidsklimaat is dan ook zeer goed te noemen.

#### **Akkerlanen**

De nieuwbouwwijk Akkerlanen wordt een unieke woonwijk in Waalwijk en zelfs in Nederland. U heeft hier namelijk een natuurgebied in uw

achtertuintuin én alle gewenste voorzieningen binnen handbereik. Dé ideale plek om thuis te komen.

Akkerlanen ligt ten noordoosten van het gezellige centrum van Waalwijk. Op de fiets bent u binnen 10 minuten in het centrum. Naast de woonwijk liggen het Hoefsvengebied, Plantloon en De Loonse en Drunense Duinen. U stapt dus zo vanuit uw voordeur de natuur in.

De twee belangrijkste uitgangspunten in de Akkerlanen zijn 'Actief' en 'Buitenleven'. Dat betekent dat groen, water en ruimte centraal staan in deze





## Inhoudsopgave

Welkom in Waalwijk.....	02
Modern architectuur .....	04
Een gedifferentieerd woningaanbod .....	06
Wonen in de 21e eeuw .....	07
De situatie .....	08
Impressie .....	10
Plattegronden.....	12 t/m 26
Gevels .....	27 t/m 29
Impressie .....	30
Algemene kopersinformatie .....	32 t/m 36
Technische omschrijving.....	37 t/m 43
Staat van afwerking.....	46
Verkoop informatie .....	40
Meer informatie .....	47

nieuwbouwwijk. De natuurlijke kwaliteiten zijn zichtbaar, beleefbaar en voelbaar. En dat gecombineerd met een ruime keuze aan voorzieningen en de goede bereikbaarheid van de wijk.

### Een bijzonder woningproject

Het derde gedeelte dat in verkoop gaat van Akkerlanen bestaat uit in totaal 54 woningen, onder te verdelen in:

- 38 midden- en hoekwoningen
- 4 semi-bungalows
- 12 twee-onder-een-kap woningen

Deze brochure geeft u informatie over de 4 semi-bungalows.





# Modern eerlijke optimistische architectuur

**MIX architectuur ontwerpt bijzondere en gezonde woonomgevingen, zowel landschappelijk als stedelijk en aantrekkelijke plannen in de zorg en utiliteitsbouw. We maken onderscheidende, eigentijdse en toegankelijke architectuur die mensen raakt en de leefomgeving verrijkt.**

Onze toegevoegde waarde bestaat uit de integrale benadering. We ontwikkelen per opgave een totaalvisie waarbij kennis van de markt, architectuur & stedenbouw, gevoel & verbeelding en ontwerp & techniek onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

## **Creëren van een unieke woonbeleving**

Geïnspireerd door de plek, creëren we een unieke woonbeleving die verder gaat dan alleen de woningontwerpen. Vanuit een integrale visie op stedenbouw, landschap en architectuur ontstaan er woonmilieus met karakter en een eigen signatuur.

## **Sfeervolle, eigentijdse architectuur**

Wij streven naar onderscheidende architectuur met een eigentijdse uitstraling. Vanuit een helder concept zoeken we naar "een eigen verhaal". Elke locatie en opgave geeft aanleiding voor specifieke oplossingen. Door snel te schakelen



en te verbeelden maken we mogelijkheden inzichtelijk en groeit er een verhaal dat tastbaar wordt. Met sfeervolle beelden illustreren we onze visie en proberen we mensen enthousiast te maken.

De woningen zijn als een ruimtelijke eenheid in één gebaar ontworpen, in één architectuuropvatting. Een moderne eerlijke, optimistische architectuur, fris en duurzaam met een sterke eigen identiteit. Een wereld die zich onderscheidt door haar architectuur, zorgvuldige details en duurzaam materiaal gebruik. Met harmonische gevelcomposities is een samenhangend geheel ontworpen op een menselijke schaal. van binnen naar buiten spelen."







Architect Reinier Ubels van MIX architectuur wil, samen met de andere architecten, van Akkerlanen een wijk maken met een eigen identiteit met variatie. "De wijk ligt geïsoleerd in het groen. Dat is een kwaliteit die bindt en ook ruimte biedt voor variatie. Maar het moet meer zijn dan de som der delen. We willen dat het een bijzondere wijk wordt die een bepaald gevoel opwekt, herkenbaar is en eenheid uitstraalt maar wel de aparte handschriften van de architecten laat zien." De wijk moet volgens Ubels ook passen in de regio: "De woningen zullen bijvoorbeeld herkenbaar zijn aan de daken. Maar het worden geen kopieën van huizen. We gaan een wijk maken die te maken heeft met Waalwijk en Akkerlanen en daarbij ook modern en eigentijds is en optimaal inspeelt op de natuur." Door veel glas toe te passen, kan volgens Ubels buiten optimaal voelbaar worden gemaakt. "Een traditioneel huis is de basiscontour maar met geïntegreerde veranda's en erkers en open hoeken wordt het een modern huis en speel je in op de natuur en kun je het spel van binnen naar buiten spelen."

**Reinier Ubels**

*'buiten  
optimaal voelbaar maken'*



# een gedifferentieerd woningaanbod



**In Nederland is er een steeds grotere vraag naar woningen met een volwaardig slaapprogramma op de begane grond met een ruime woonkamer en tuin.**

Het plan van de 4 levensloopbestendige semi-bungalows omvat 2 midden- en 2 hoekwoningen.

De woning heeft op de begane grond een ruime hal (ca. 7,0 m<sup>2</sup>) met toilet, een woonkamer/keuken (ca. 49,7 m<sup>2</sup>) met aan de voorgevel de zithoek en aan tuinzijde de ruime keuken/eethoek. Vanuit de entreehal komt u in de hoofdslaapkamer (ca. 15,2 m<sup>2</sup>) met een rechtstreekse verbinding met de badkamer.

De woning kent op de begane grond 2 indelingsvarianten:

- A. Een grote berging (ca. 13,3 m<sup>2</sup>) met rechtstreekse verbinding naar de achtertuin en badkamer aan de voorgevel (standaard indeling).
- B. De badkamer aan de achtergevel en de berging opgesplitst in een bijkeuken (ca. 4,1 m<sup>2</sup>) en fietsenberging (ca. 7,2 m<sup>2</sup>).

Op de eerste verdieping bevinden zich nog 2 slaapkamers (ca. 21,6 en 15,9 m<sup>2</sup>) en een tweede badkamer.

De vliering is bereikbaar via een vlizotrap.

In de voortuin is er ruimte voor 2 parkeerplaatsen.

Naast de verschillende indelingsvarianten is er ook nog een uitbreiding van 2,4 m aan de achterzijde van de woning mogelijk. Woonkamer/keuken (de berging en slaapkamer kunnen niet worden uitgebreid).



De kwaliteit van wonen heeft naast veiligheid en gezondheid vooral te maken met de gebruiksmogelijkheden van een woning. Voldoet de woning aan de wensen van de bewoner, heeft de woning comfort, is de woning flexibel genoeg, heeft de woning toekomstwaarde? De ontwikkeling en realisatie van dit plan is vanuit deze kwaliteitsvisie opgezet.



# wonen in **de 21e eeuw**

## **Woonwensen vertaald in een standaardpakket**

Wellicht heeft u en/of uw vrienden en kennissen in het verleden een woning gekocht. Veelal werd u toen geconfronteerd met uitgebreide meerwerkkosten teneinde uw eigenlijke specifieke woonwensen te kunnen realiseren. In dit project levert Waalborgh Bouwontwikkeling V.O.F. standaard een uitgebreid woonwensenpakket, waarvoor u bij vele andere projecten aanzienlijke meerkosten zou moeten betalen.

## **Dit standaard pakket bevat o.a.**

- hardhouten buitenkozijnen, ramen en deuren;
- aluminium schuifpui;
- verdiepingshoge binnendeurkozijnen en -deuren m.u.v de meterkast;
- warmtepomp met inpanndige boiler;
- w.t.w-installatie;
- vloerverwarming en -koeling (verlaging van ca. 3 - 5 graden op de buiten-temperatuur);
- luxe sanitair, met douchedraingoot en thermostaatkraan;
- elektrische handdoekradiator;
- uitgebreide keuze in luxe tegelpakket;
- uitgebreide elektrische installatie met wandcontactdozen 30 cm vanaf vloer, bedrade aansluitingen voor elektrisch koken, combimagnetron, koelkast, wasmachine;
- buitenarmaturen bij voor- en achtergevel;
- gevelkom in achtergevel;
- PV-panelen op het platte dak.

Kortom royale, compleet afgewerkte eengezinswoningen met een volwaardig woonprogramma voor een kritische woonconsument, die hoge eisen stelt aan wooncomfort op een prachtige locatie in Akkerlanen. Wonen met zicht over water en groen, kan het mooier? Ervaar vanuit huis de weidsheid van het landschap en het pure, aangename wonen in Akkerlanen.



# De situatie semi-bungalows



*Deze situatietekening is louter geschikt om de locatie binnen het plangebied Akkerlanen aan te wijzen. De juiste situatie bevindt zich op blz. 9*





In tegenstelling tot de situatietekening aangeeft worden er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.





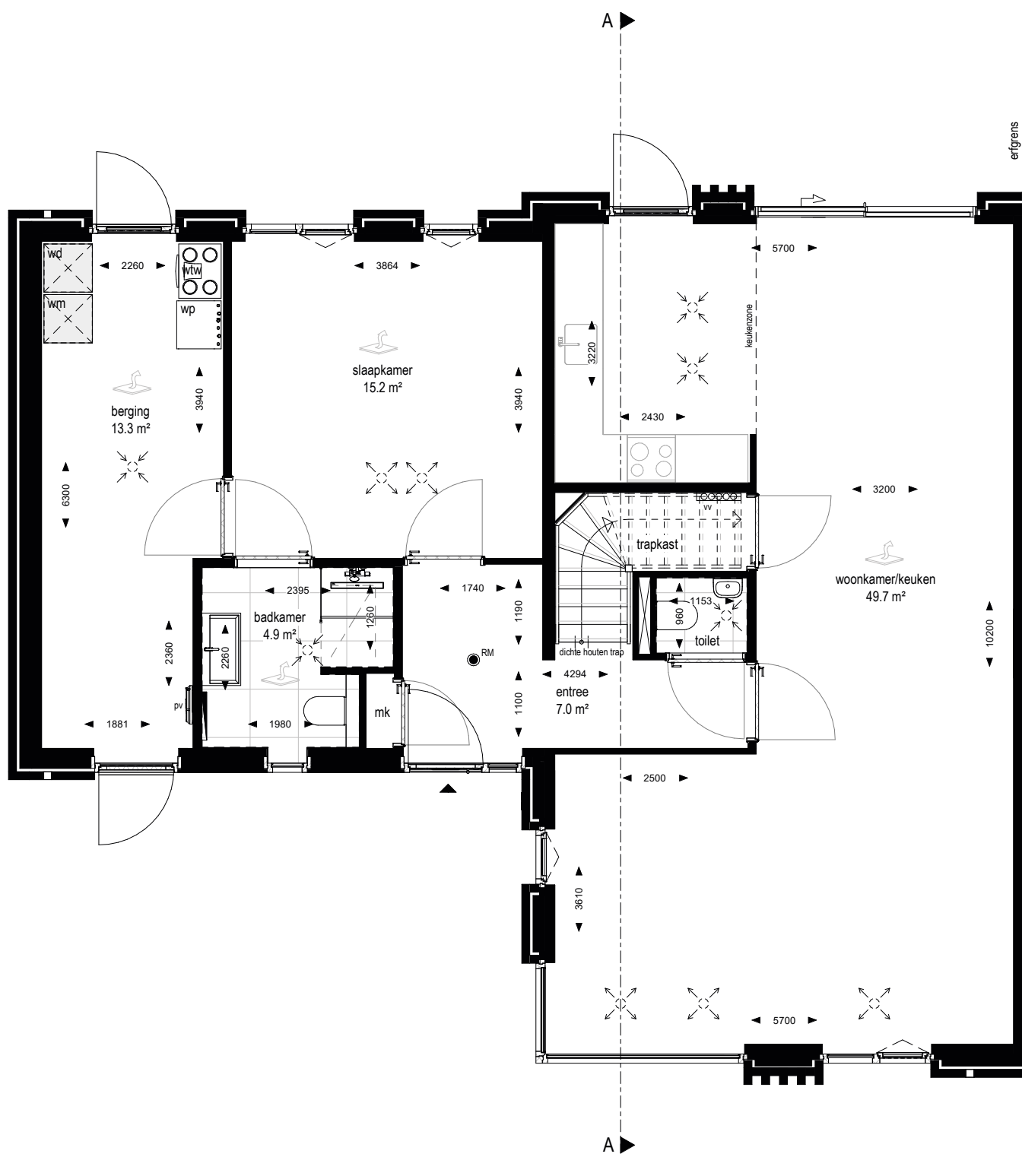




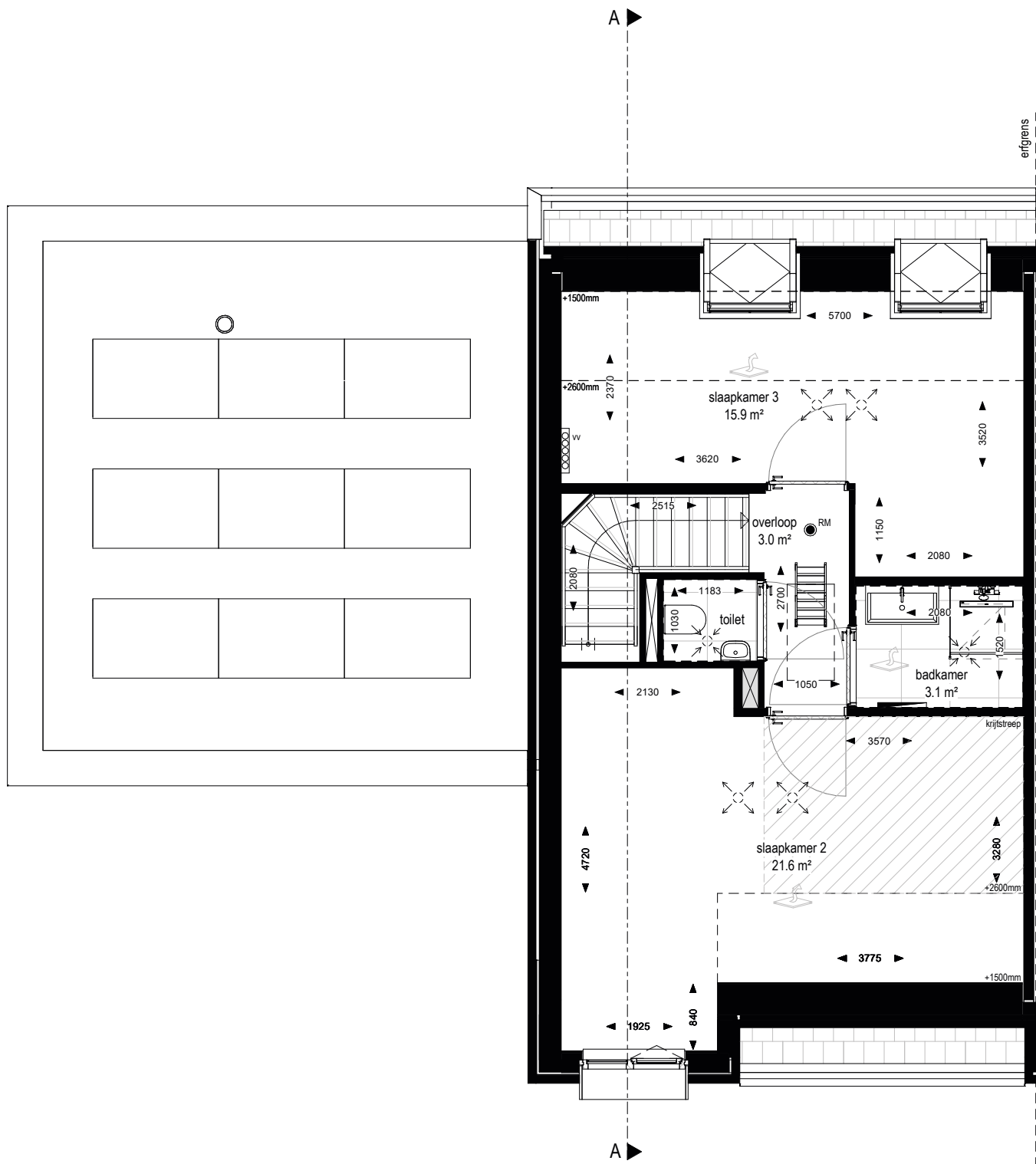


# Bouwnummer

138





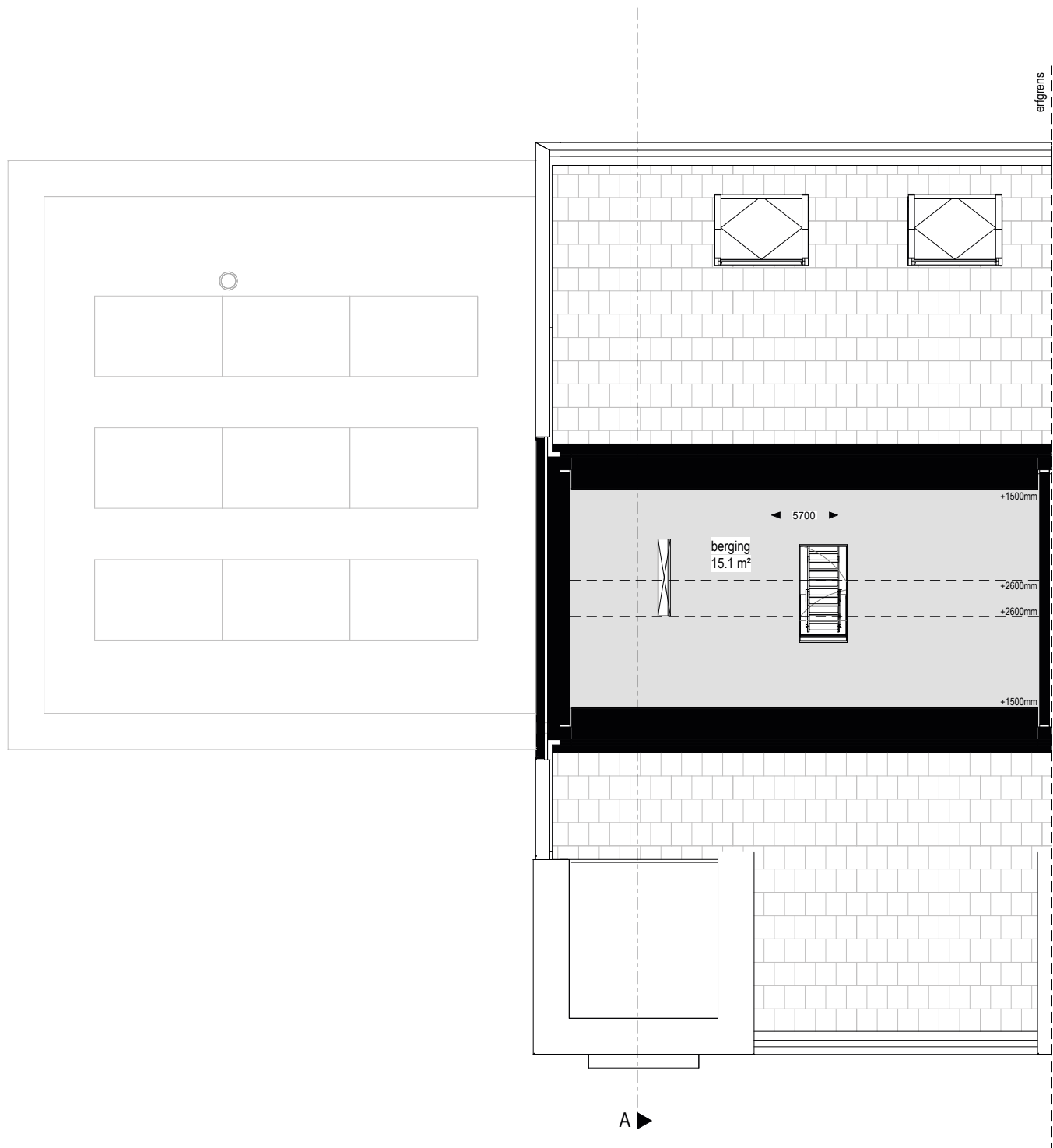




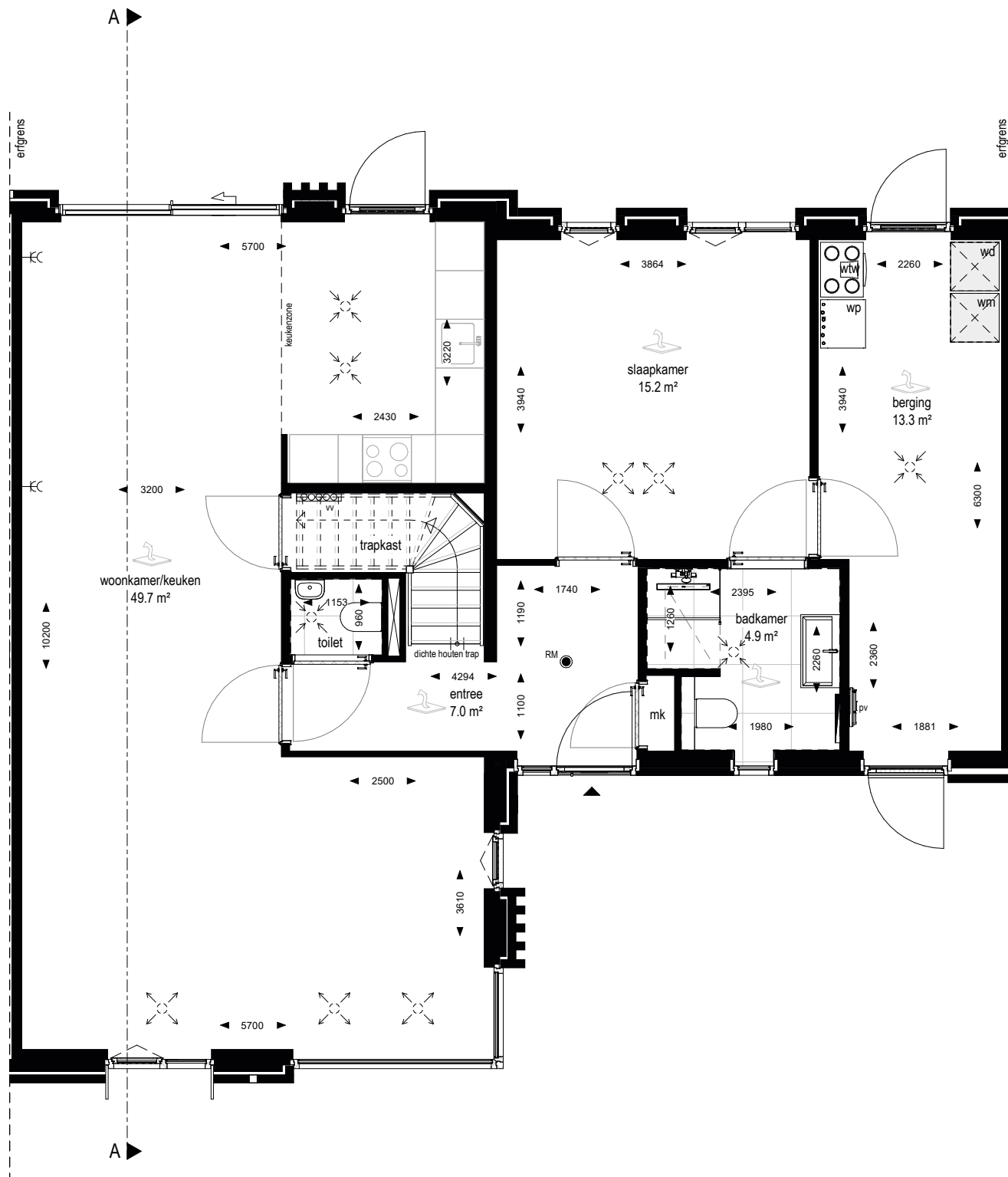
semi-bungalow

# Bouwnummer

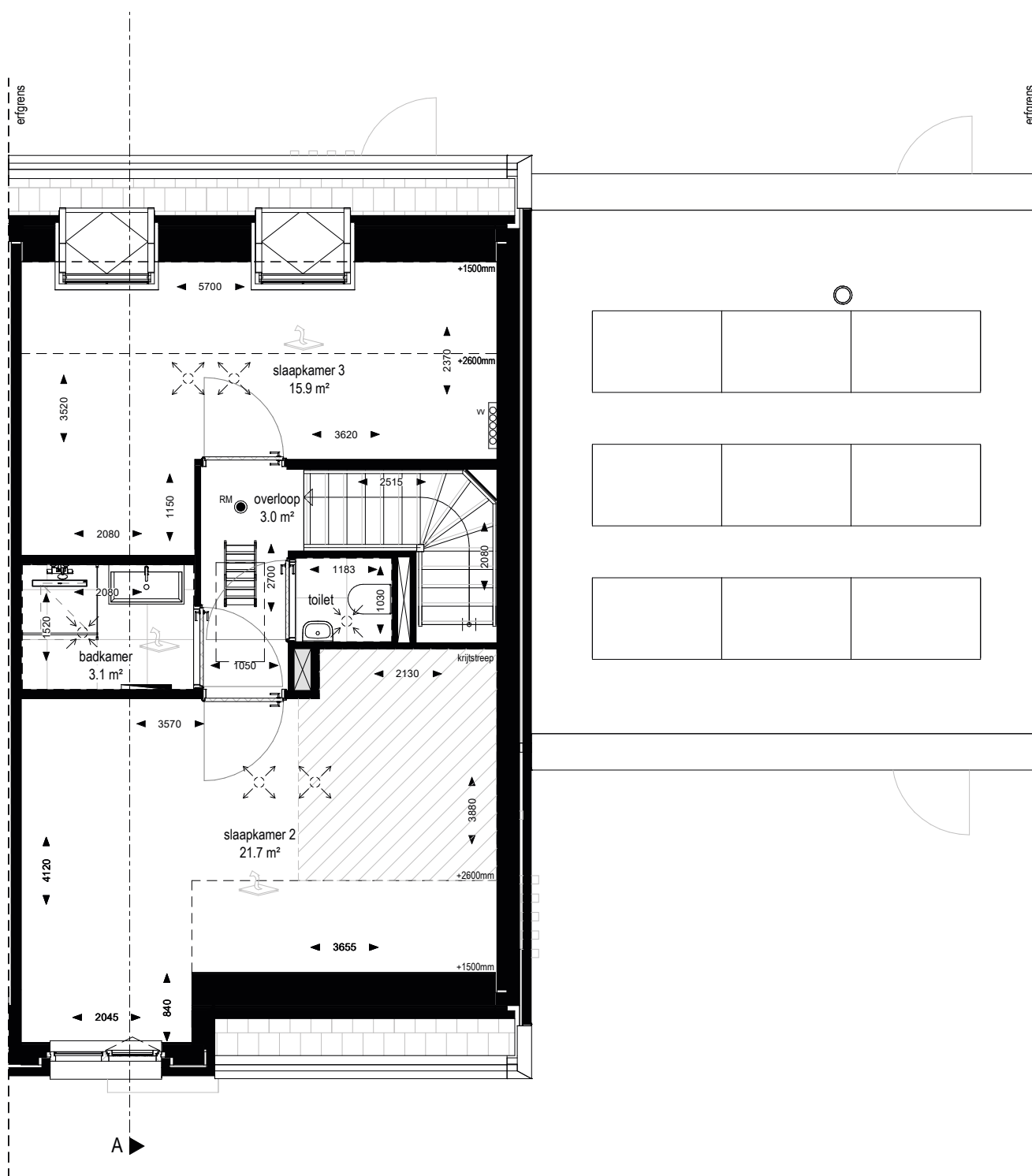
138



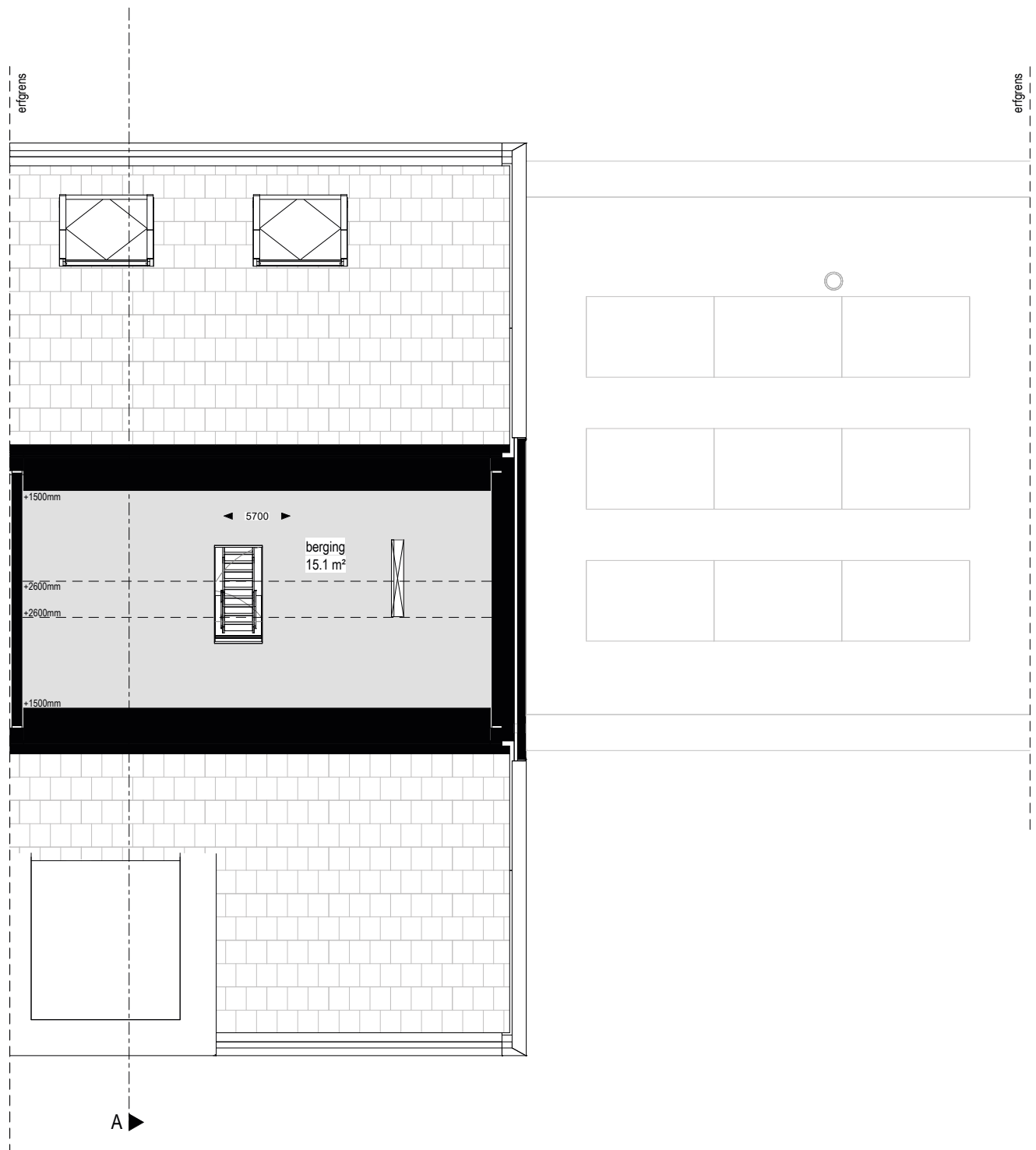








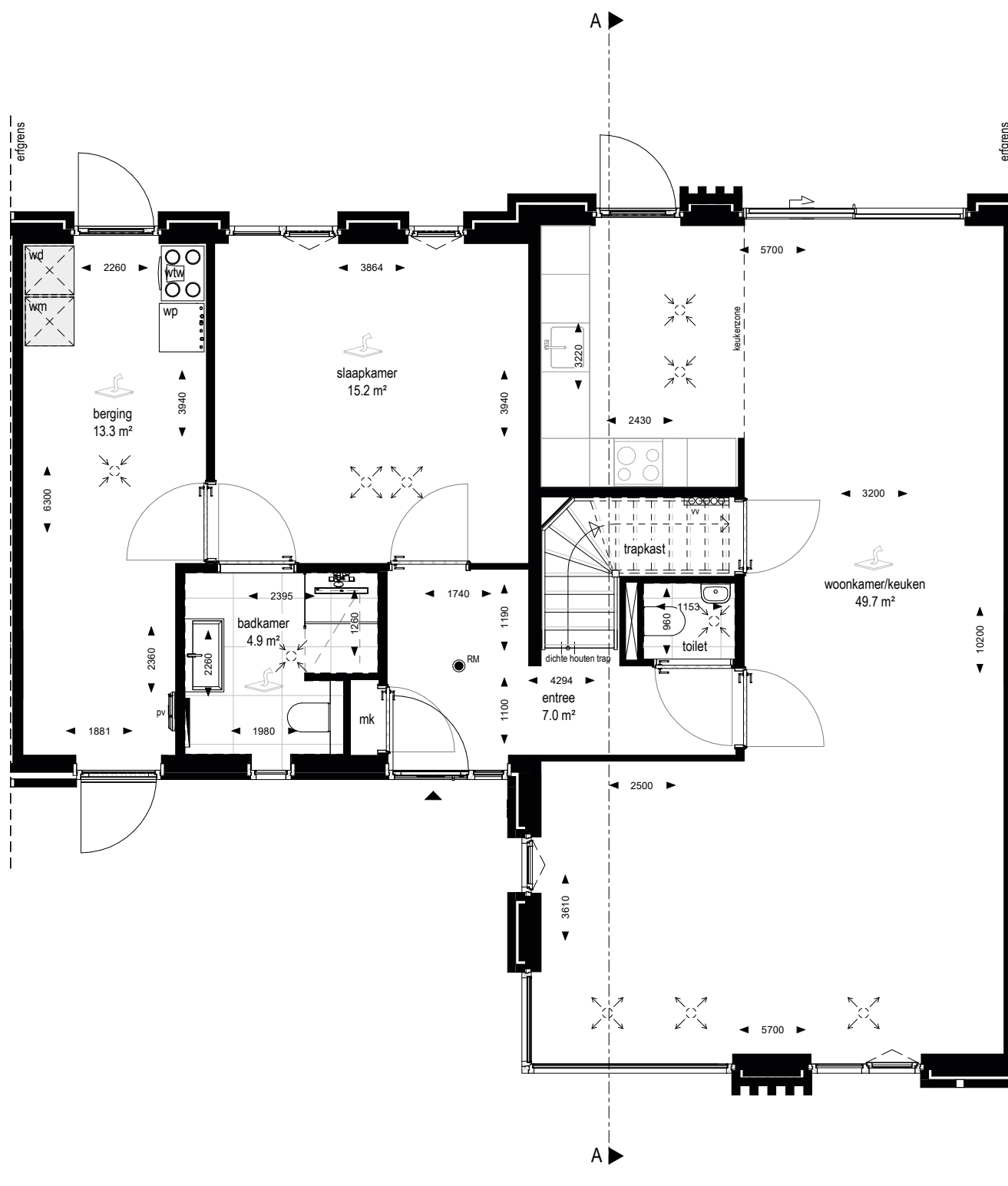




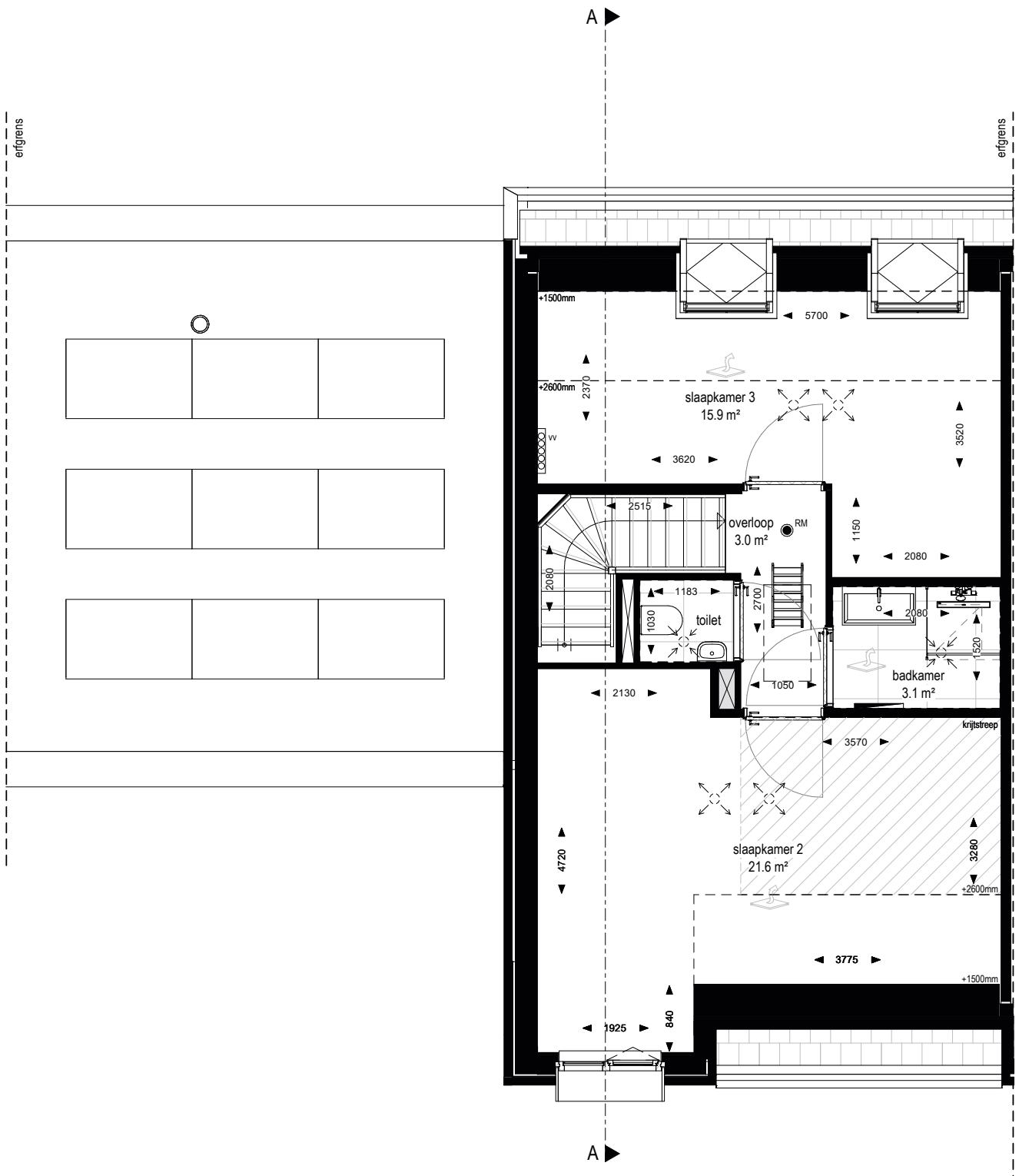
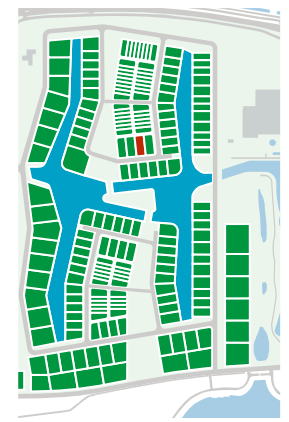


# Bouwnummer

140





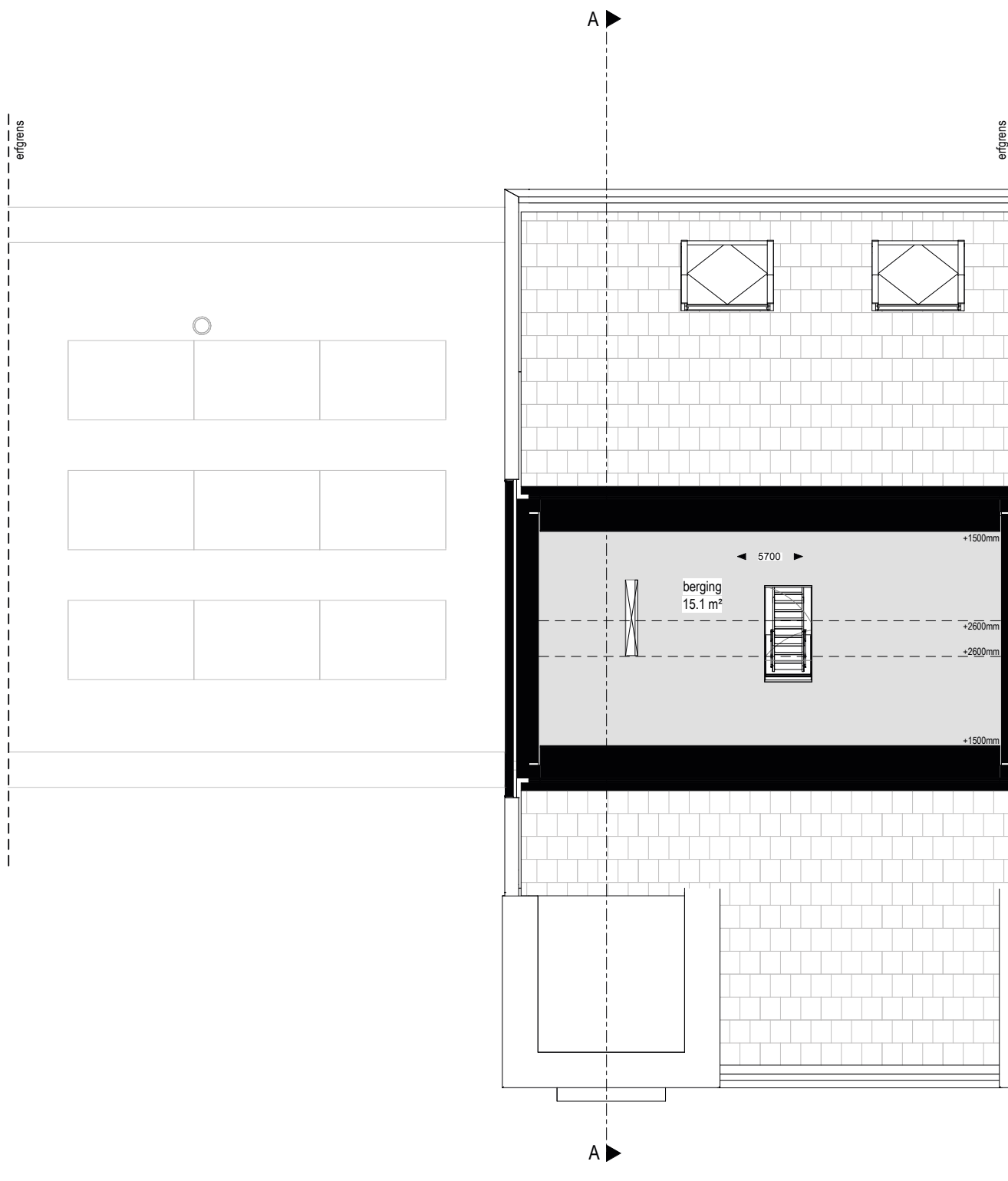
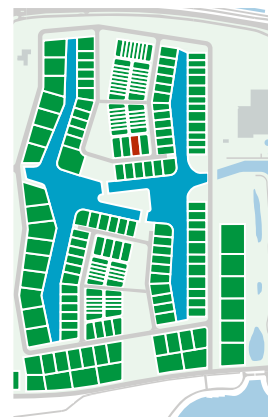




semi-bungalow

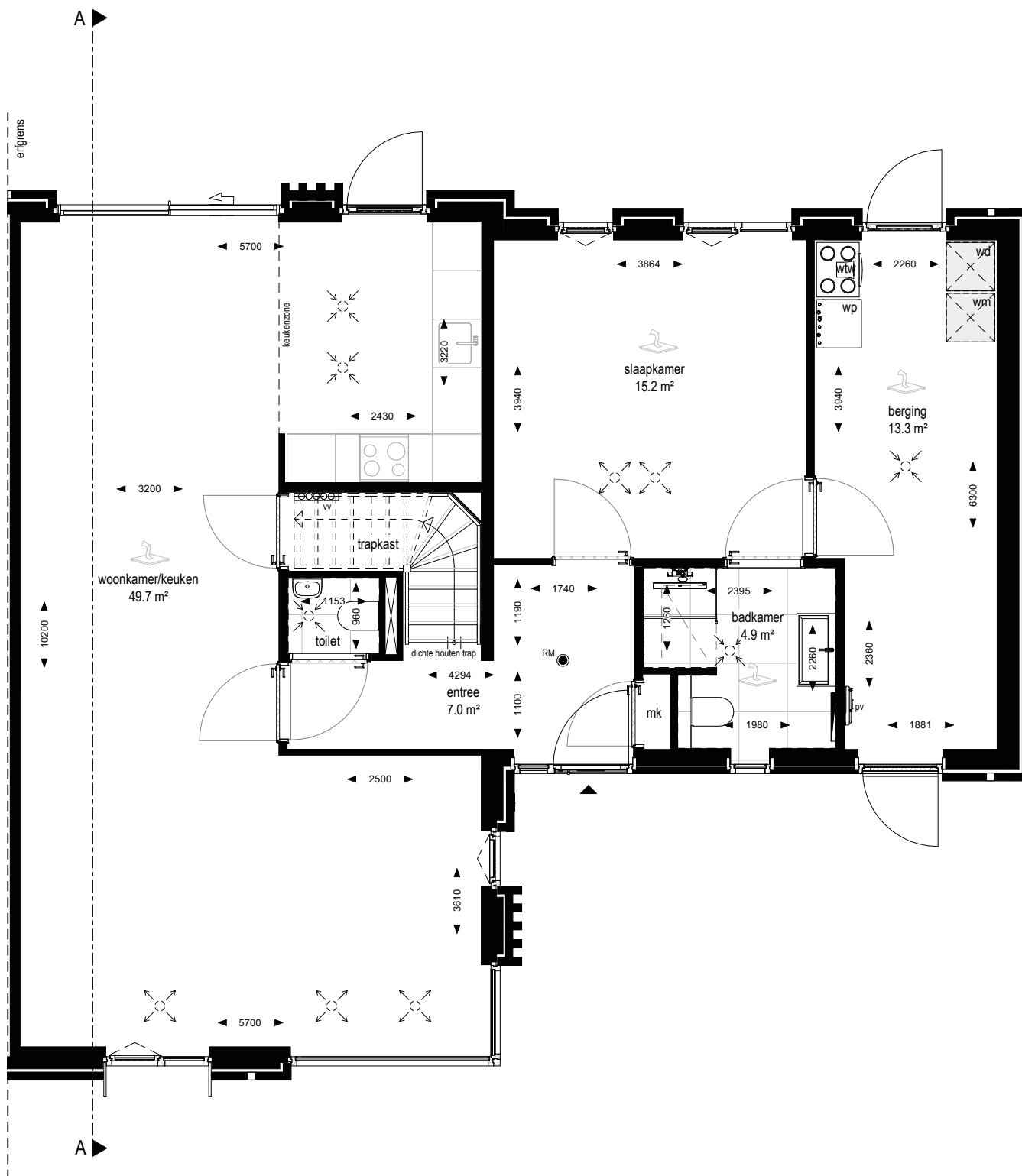
# Bouwnummer

140



# Bouwnummer

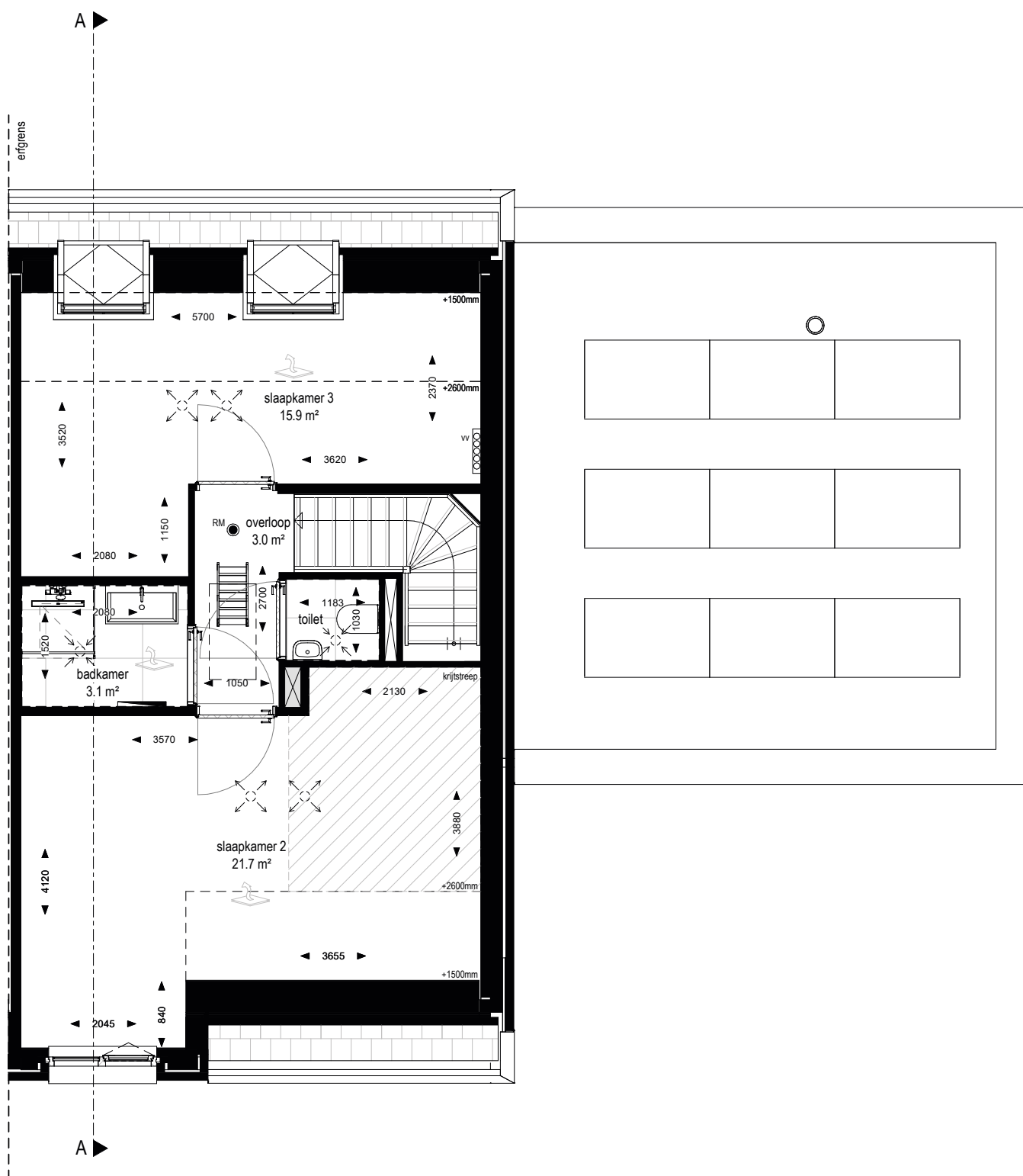
141

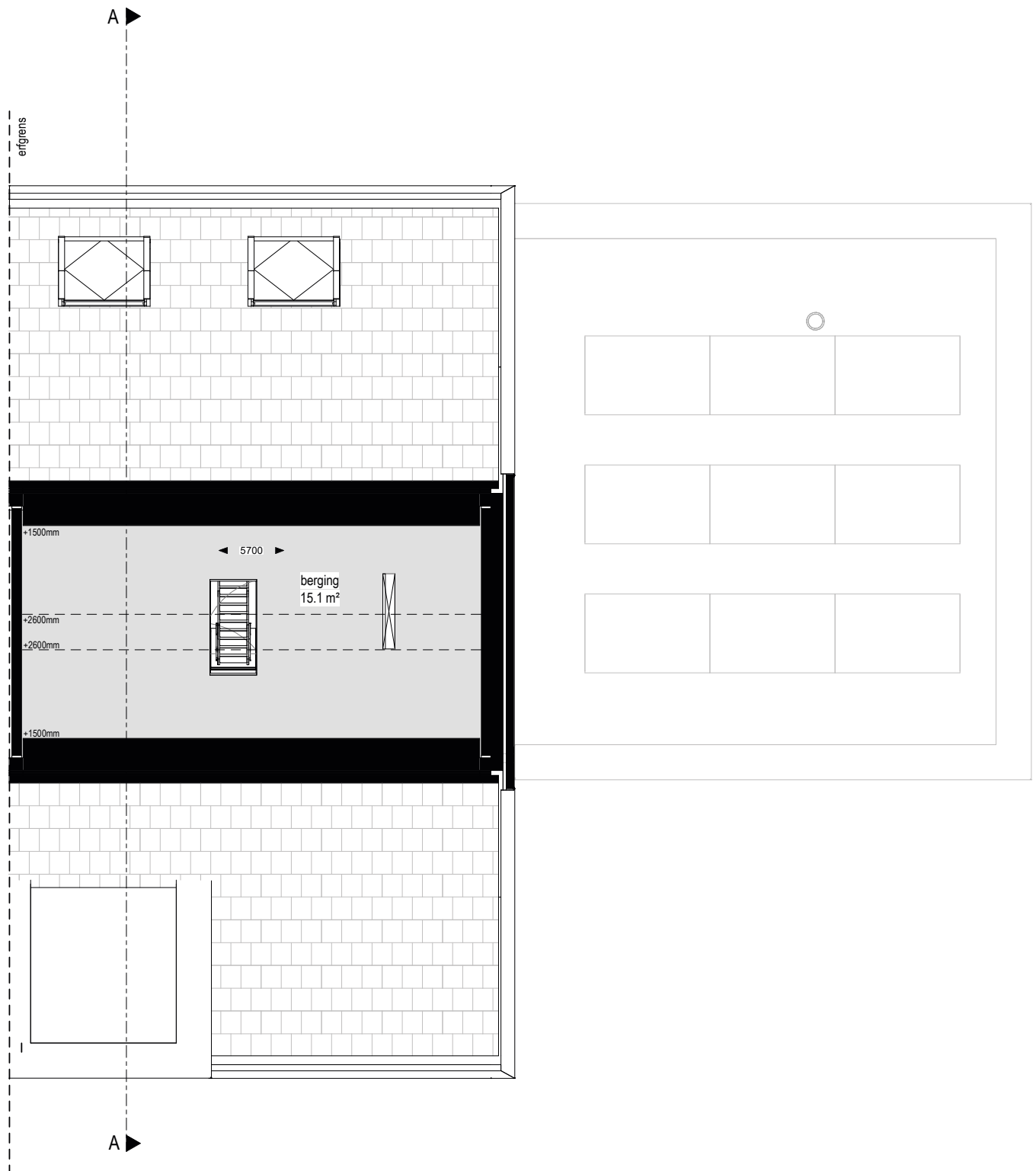




# Bouwnummer

141



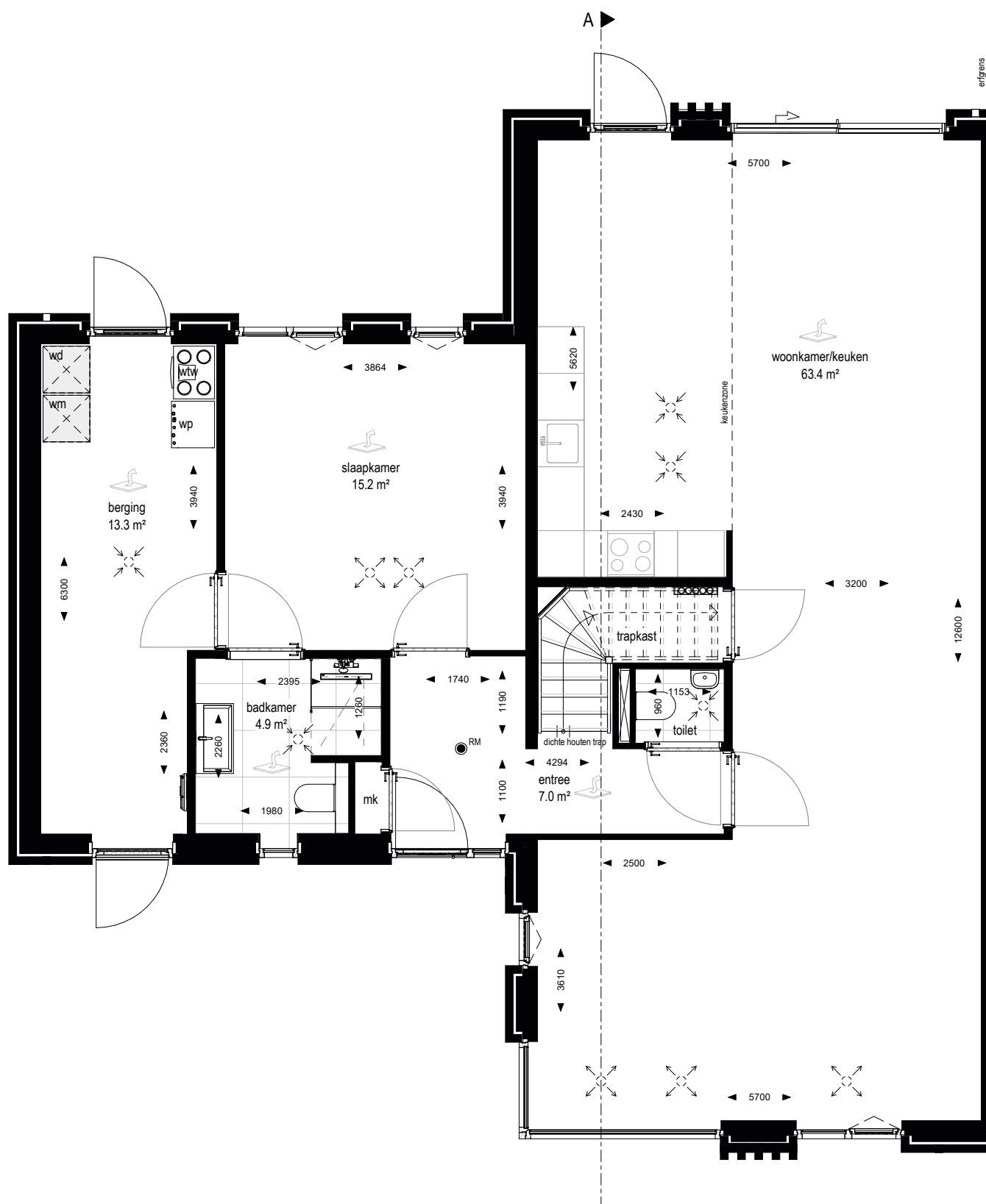
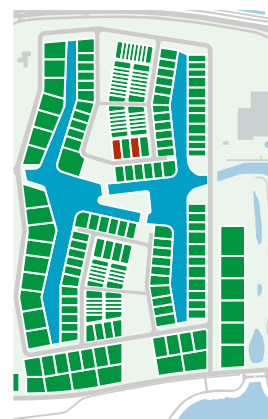




semi-bungalow

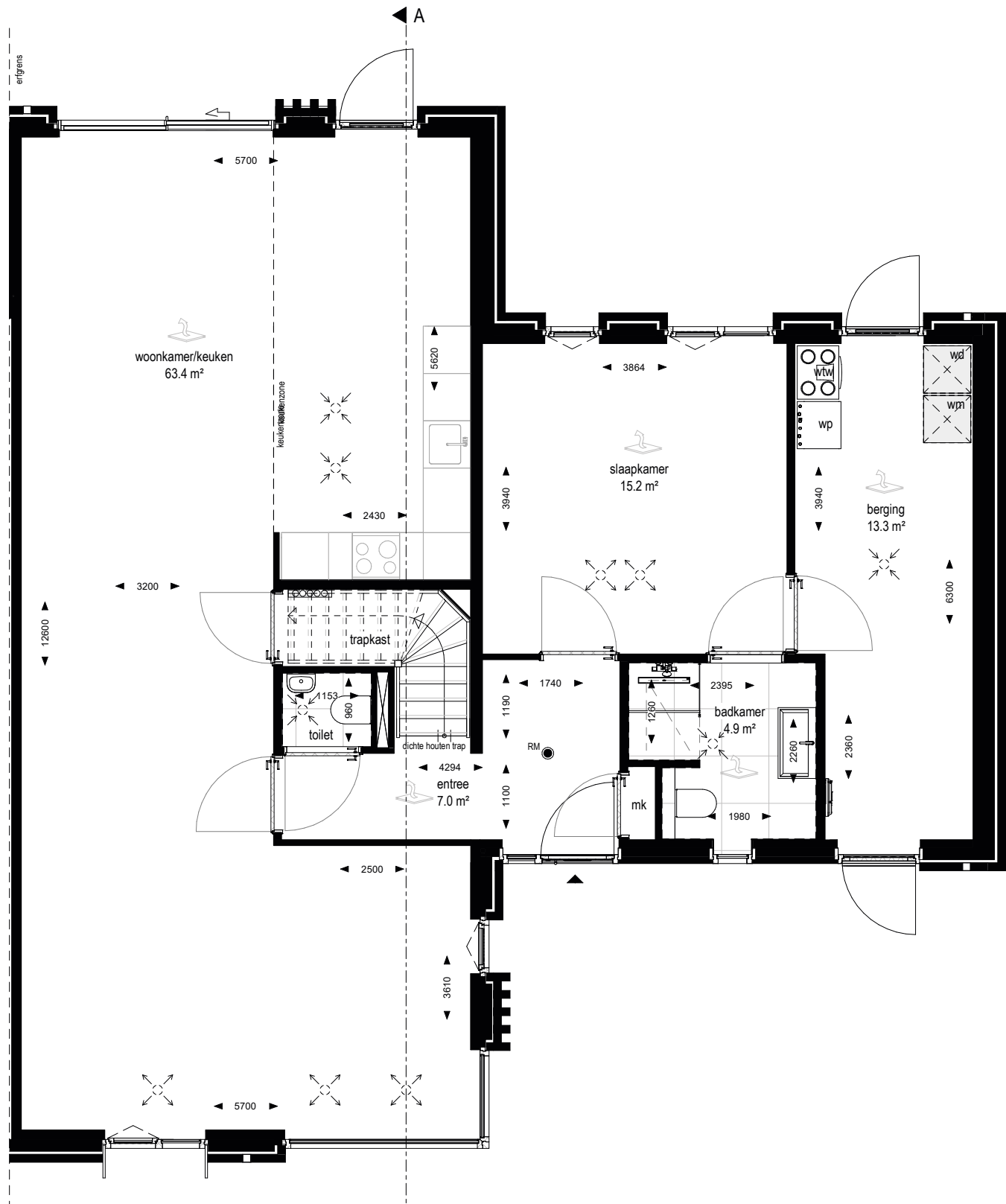
# Alternatieve

Uitbouw bouwnummer 138 en 140



# Alternatieve

Uitbouw bouwnummer 139 en 141

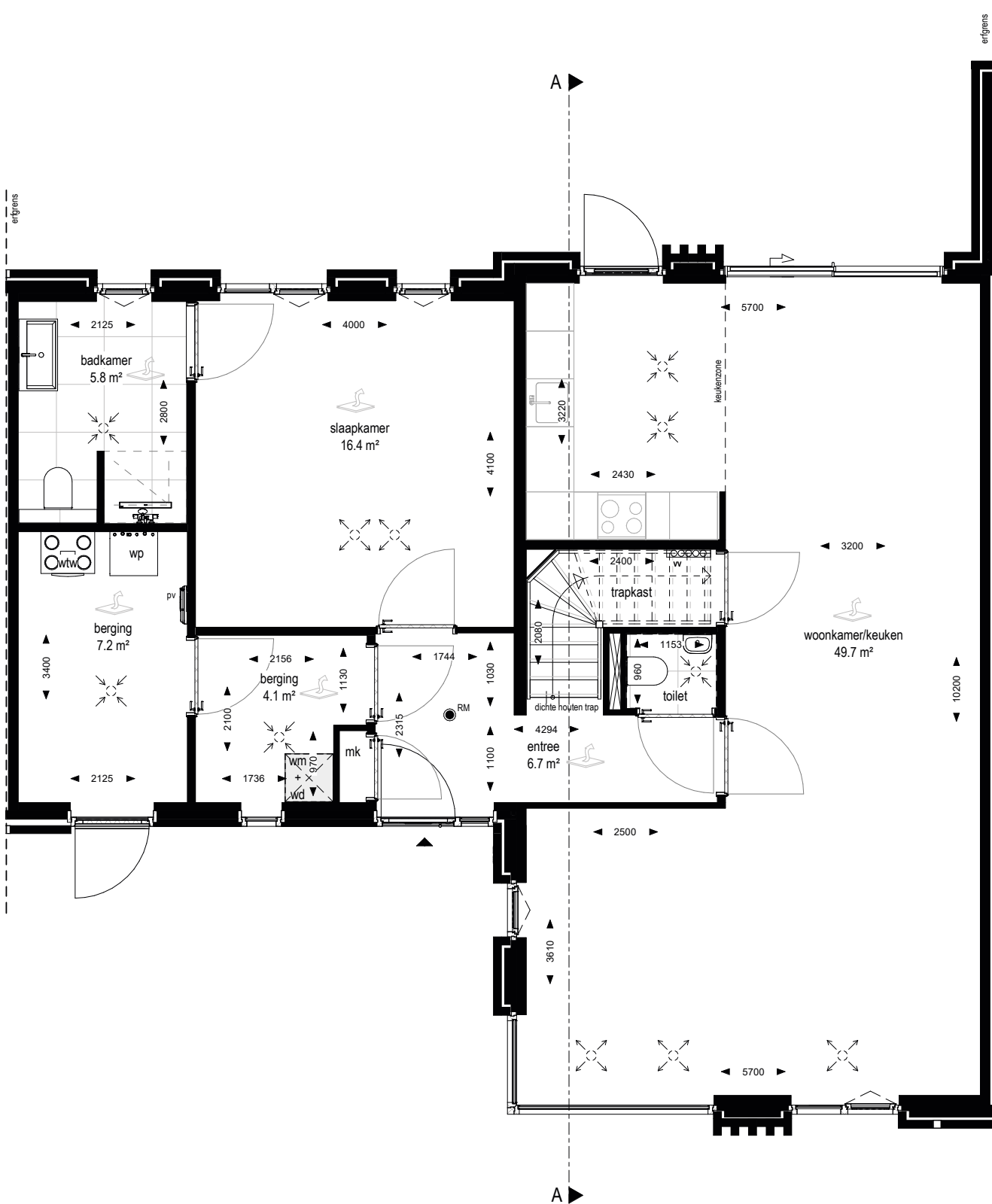




semi-bungalow

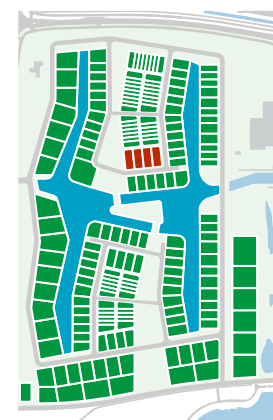
# Alternatieve

Bouwnummers 138, 139, 140 en 141

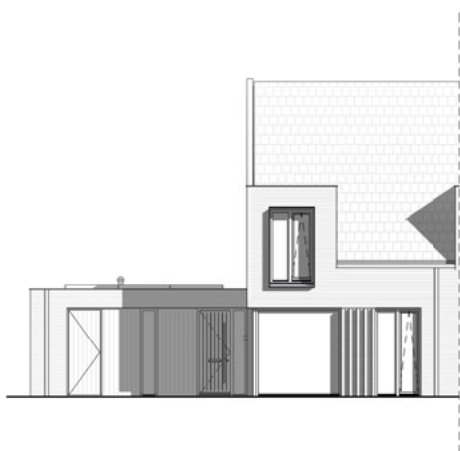


\*Bouwnummers 139 en 141 in een gespiegelde variant

# Gevels



Gevel bouwnummer: 138



voorgevel

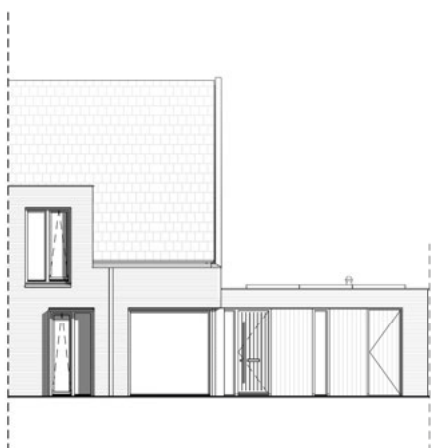


achtergevel

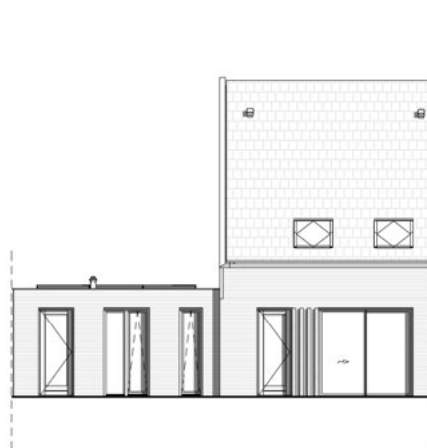


zijgevel

Gevel bouwnummer: 139



voorgevel



achtergevel

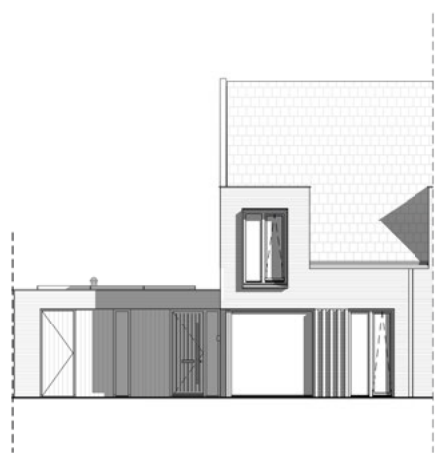


zijgevel

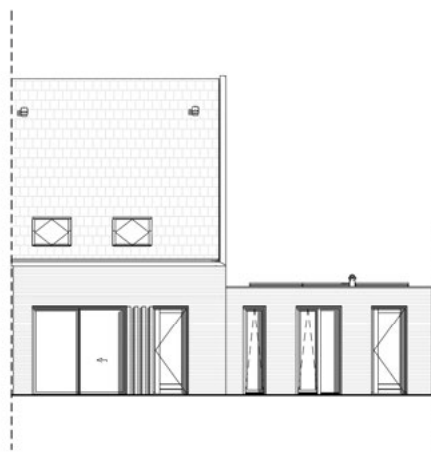


# Gevels

Gevel bouwnummer: 140



voorgevel

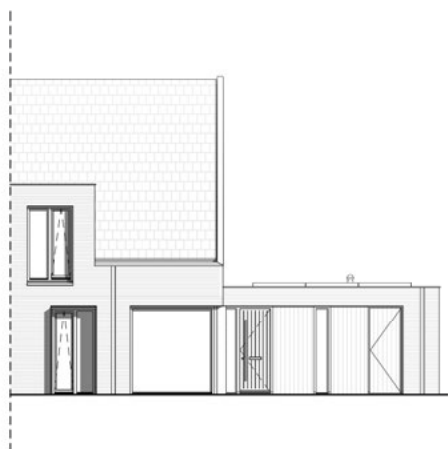


achtergevel

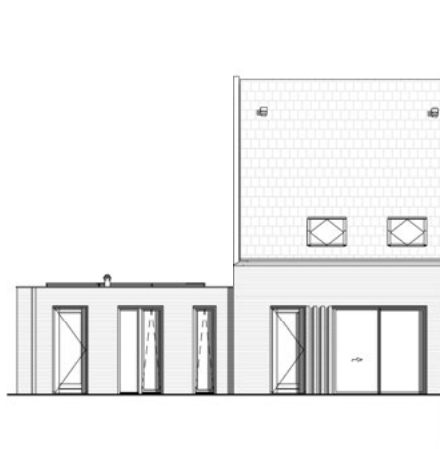


zijgevel

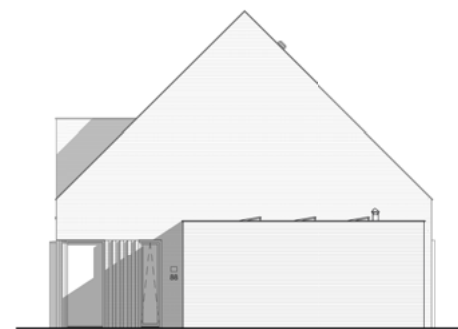
Gevel bouwnummer: 141



voorgevel



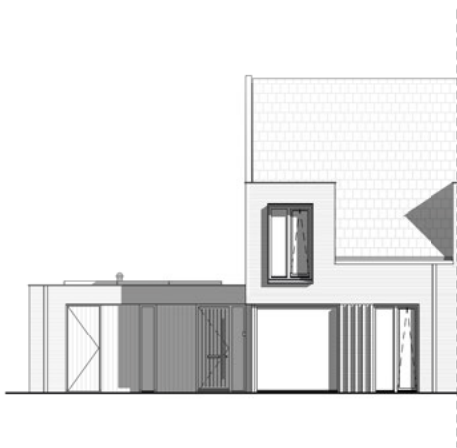
achtergevel



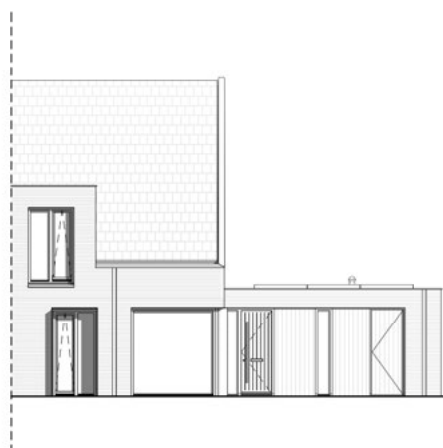
zijgevel



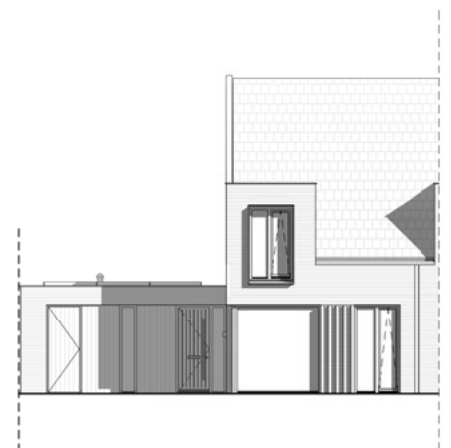
## Gevels alternatieve indeling



bwnr 138,140

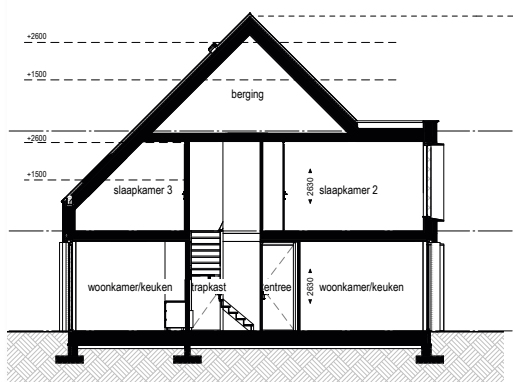


bwnr 139,141

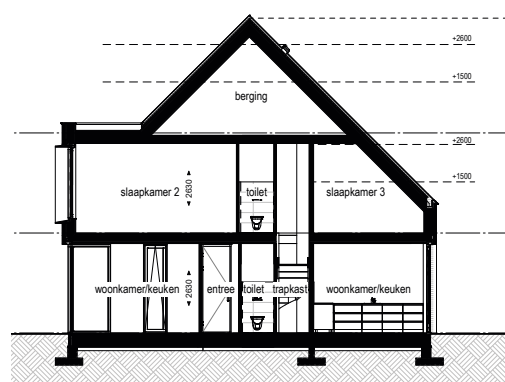


bwnr 138, 139,140 en 141

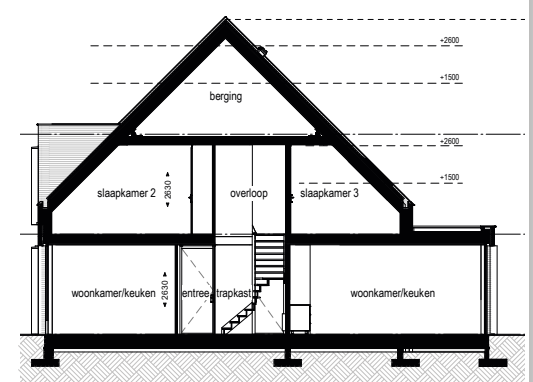
## Doorsnedes



doorsnede A



doorsnede A



alternatief











# algemene kopersinformatie

## **Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten**

De koopovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de grond en wordt gesloten tussen de koper en de ontwikkelaar. De aannemingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van de woning en wordt gesloten tussen de koper en de bouwer. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, wordt de aannemingsovereenkomst conform de uitgave die is opgesteld door SWK opgemaakt. Hierin worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper vastgelegd. Met andere woorden: in de aannemingsovereenkomsten wordt vastgelegd wat u koopt en wat de bouwer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden.

Met het sluiten van deze overeenkomsten worden de verplichtingen tussen u, de projectontwikkelaar en de bouwer vastgelegd. Bij definitieve koop krijgt u vooraf aan de ondertekening alle ingevulde contractstukken toegestuurd. Nadat alle partijen de overeenkomsten ondertekend hebben, ontvangen alle partijen en de notaris een exemplaar. De notaris zorgt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en als u wenst tevens de hypotheekakte. Zodra de levering kan plaatsvinden, ontvangt u van de notaris een uitnodiging.

## **Garantie**

De woningen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en

standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven van SWK. Als u een woning met SWK -garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: door de afgifte van het SWK-certificaat verplicht de bouwer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De teksten van de aannemingsovereenkomst zijn overeenkomstig het model van SWK. U beschikt dus over een veilig contract. Bij het tekenen van de overeenkomst ontvangt u de "SWK: Garantievoorwaarden, garantietermijnen en garantie uitsluitingen".

U blijft nooit met een onafgebouwde woning zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis zou mogen gaan. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK conform de Garantie- en waarborgregeling. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. De eventueel door de bouwer aan te brengen groenvoorzieningen, bestratingen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen e.d. vallen niet onder Garantie- en waarborgregeling 2021.

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

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de

koopsom zijn begrepen, te weten:

- de grondkosten;
- de notariskosten daarover;
- honorarium architect, constructeur en andere adviseurs;
- de bouwkosten;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van warmtenet, water, elektra en rioolleidingen;
- kosten SWK;
- 21% BTW.

De koopsommen zijn exclusief:

- de rente over de grondkosten na peildatum, welke is vastgelegd in de overeenkomst;
- de rente over de vervallen termijnen na de start van de bouw.

Daarnaast dient u rekening te houden met:

- de notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- gemeentelijke heffingen;
- kosten aansluiting van de telefoon, internet, CAI e.d.;
- het leveren en plaatsen van keuken, losse kasten, vloerbedekking, terrasbestratingen, tuinaanleg e.d.

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het Btw-tarief. Stijgingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor rekening van de bouwer.

## **Bedenkijd**

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten aan de verkrijger heeft u



het recht de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

### **Opschortende voorwaarden**

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt, zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting (zoals het kopen van een keuken of het verkopen van uw huidige woning) aan te gaan.

### **Milieu**

Door de voorschriften van de Rijks-overheid is er een onderzoek gedaan naar eventuele verontreiniging van de bodem. Daaruit is gebleken dat de bodemgesteldheid, op basis van de nu gehanteerde wettelijke waarden, van dien aard is dat er geen bezwaren zijn tegen de uitvoering van de bouwplannen (c.q. het levert geen gevaar op voor de volksgezondheid).

### **BENG - norm**

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid in 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) ingevoerd. Deze norm bestaat uit drie energieprestatie indicatoren: de energiebehoefte (BENG 1), energiehuidhouding van de woning (BENG 2) en duurzaam opge-

wekte energie (BENG 3). De woningen zijn berekend op de gestelde grenswaardes.

### **Buurt-warmtecentrale**

De woningen worden aangesloten op het buurt-warmtecentrale. Dit betekent dat u als toekomstige bewoner van deze woningen gebruik gaat maken van duurzaam opgewekte energie voor ruimteverwarming, de verwarming van het tapwater én koeling.

### **Kwalitatieve verplichtingen**

In de koopovereenkomst zal een omschrijving worden gegeven van de bepalingen welke uiteindelijk in de leveringsakte zullen worden opgenomen. De voorwaarden zijn, bijvoorbeeld:

- de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gehandhaafd;
- de standaard aangebrachte erfafscheidingen (bomen, hagen, hekwerken etc.) dienen door koper gehandhaafd te worden.

### **Veiligheid**

Binnen dit totale project wordt extra aandacht besteed aan de veiligheid in de ruimste zin van het woord.

Voor wat de sociale veiligheid betreft is daar waar mogelijk aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet. Voor wat de woningen betreft wordt er extra aandacht besteed aan de kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Al het hang- en sluitwerk van de woningen voldoet aan de basisnorm "Weerstandsklasse II". Tevens worden standaard in de woningen rookmelders aangebracht zoals op de tekeningen aangegeven. Wanneer u later zelf verbouwingen en/of aanpassingen aan uw woning doorvoert, adviseren wij u rekening te houden met deze normen.

### **Erfdienstbaarheden**

Als het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, waaronder de aanleg c.q. onderhoud van kabels en leidingen, plaatsen van lantaarnpalen e.d., zal de notaris de erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de bepalingen voor het handhaven en onderhouden van groenvoorzieningen e.d.

### **Bouwbescheiden**

De woningen worden gebouwd overeenkomstig de desbetreffende verkooptekening en technische omschrijving. De hierin opgenomen maatvoeringen en genoemde materialen zijn zuiver indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hieraan rechten verbonden kunnen worden.

### **Situatieschets**

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt.

Aan de hand van de verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg de kavel- oppervlakten opgemeten en berekend. De juiste maten van de kavels worden door het Kadaster vastgelegd. U koopt een kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. Daarom wordt in de koopovereenkomst opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de kavel niet zal worden verrekend.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebieds-informatie en informatie over omliggende bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de bouwer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ontwikkelaar en bouwer aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

### **Verkoopdocumentatie en tekeningen**

De brochure en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of SWK. De bouwer is echter gerechtigd tijdens de bouw en afbouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De opgenomen perspectieftekeningen geven een (artist) impressie

weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. De in de verkoopbrochure ingekleurde plattegronden en gevelaanzichten zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers t.b.v. de verwarmingselementen, de aansluitpunten voor elektra en sanitair aansluitpunten, de ventilatievoorzieningen, hemelwaterafvoeren en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische reden hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt. De op de tekening ingeschreven maten zijn circa-maten. Daar waar in de technische omschrijving en op tekeningen "merknamen en /of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. De algemene sfeerbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken.

### **Notaris**

De eigendomsoverdracht van de woning geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning van verkoper aan koper;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

### **Verschuldigde termijnen; renteverlies tijdens de bouw**

De koopsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de bouwer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.



Zodra uw hypotheek is gepasseerd, moet u aan de bank al tijdens de bouw het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Echter hiervan kan door de bank een rentebedrag worden afgetrokken dat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan.

### **Meer- en minderwerk**

Bij de ontwikkeling van de woningen is rekening gehouden met de meest algemene wensen die u als koper van een woning kunt hebben. Wij kunnen ons voorstellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van de woning verwerkt zou willen zien. Het is op beperkte schaal mogelijk wijzigingen te laten aanbrengen in de door u gekochte woning. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen. Ten aanzien van de bouw van uw woning en specifieke wensen is de kopersbegeleider bij de bouwer uw gesprekspartner.

Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van de woning is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

### **Digitaal kopers portaal**

In dit project wordt gebruik gemaakt van een digitaal kopers portaal van HOOMCTRL dat u als koper een persoonlijk digitaal bouwdoos en

een mogelijkheid van communicatie tussen u als koper en uw kopersbegeleider biedt. In het kopers portaal staan belangrijke stukken zoals informatiebrieven, wooninformatie, contracten, offertes en opdrachtbevestigingen. U als gebruiker wordt automatisch geattendeerd op aankomende deadlines. Daarnaast kan de koperbegeleider van het project goed zicht houden op de voortgang. Na de bouwperiode kunt u het gehele dossier downloaden naar uw eigen digitale omgeving.

### **Bouwbezoek**

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Gedurende het bouwproces worden koperskijkmomenten georganiseerd.

### **Oplevering en sleuteloverdracht**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Deze prognose geeft aan wanneer uw woning mogelijk gereed is voor bewoning. De bouwer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat onder andere door het weer in negatieve zin kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip.

Wanneer de woning gereed is, krijgt u van de bouwer een uitnodiging voor de oplevering. Eventueel resterende onvolkomenheden worden dan schriftelijk vastgelegd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan (laatste termijn en eventueel restant meerwerk), ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

### **Opschortingrecht**

De verkrijger krijgt het recht de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij de door de bouwer aan te wijzen notaris te storten als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de bouwer uit hoofde van de oplevering en ook voor de binnen drie maanden na oplevering geconstateerde gebreken en tekortkomingen. Wanneer de bouwer evenwel tijdig (bij aankondiging van de oplevering) een vervangende bankgarantie stelt van 5% van de aanneemsom, dan vervalt het recht van de verkrijger om de laatste 5% van de aanneemsom in depot te storten en ontvangt de bouwer bij oplevering in beginsel 100% van de aanneemsom. Daar staat dan natuurlijk wel de bankgarantie van 5% aan de verkrijger tegenover.

### **Verzekering**

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de bouwer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u de woning uiteraard zelf verzekeren.

### **Onderhoudstermijn**

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de bouwer berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden te melden, welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk en spuitwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door

het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen en vallen niet onder de Garantie- en waarborgstelling van SWK.

### **Krimpscheuren**

Zoals u mogelijk weet worden voor de opbouw van uw woning onder andere kalkzandstenen verwerkt in diverse afmetingen. Kalkzandsteen is een milieuvriendelijk natuurproduct dat in veel Nederlandse woningen wordt toegepast. Dit constructieve materiaal heeft één klein nadeel; het is onderhevig aan krimp. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning

kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de bouwer af te leveren product.

### **Krijtstreepmethode**

Om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit kan bij de berekening van de daglichttoetreding gebruik zijn gemaakt van de zgn. krijtstreepmethode. Dit is een gebruikelijk bouwbesluit technisch (goed-gekeurde) methode om een beperkt deel van de ruimte niet aan daglichtnorm te laten voldoen. Daar waar een arcering of stippellijn is aangegeven is de krijtstreepmethode toegepast.

### **Bouwbesluit**

Dit project wordt gerealiseerd volgens de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Om deze brochure voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren.

### **Wat kan uw makelaar voor u betekenen?**

Uiteraard roept een aankoop veel vragen op. Echter, voordat u beslist te kopen kunt u vrijblijvend een reservering op een beschikbare woning nemen. Binnen de reserveringstermijn wordt u in een persoonlijk gesprek door de makelaar nader geïnformeerd over de woning, woonomgeving en alles wat u verder wilt weten. Indien u dit wenst kan de makelaar u uitgebreid informeren omtrent de gang van zaken met betrekking tot de verkoop van uw huidige woning. De makelaar kan immers het beste inschatten hoe, wanneer en voor hoeveel uw woning kan worden verkocht.





# technische omschrijving

## ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

### Van toepassing zijnde

#### voorschriften:

01. Het Bouwbesluit;
02. Voorschriften Nutsbedrijven;
03. De gemeentelijke verordeningen;
04. De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen;
05. De SWK Garantie- en Waarborgregeling.

### Voorrang SWK -bepalingen

01. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn ofwel nadeliger mochten zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

### Bouwterrein

01. De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatieschets, zoals deze is opgenomen in deze brochure. Deze kunnen in de praktijk qua ligging afwijken. Afwijkingen geven derhalve geen recht op enige verrekening of aanspraak van de koper.
02. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten.

### Uitvoeringsduur, datum van aanvang

01. De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen, gerekend vanaf start grondwerk ten behoeve van funderingswerkzaamheden. Dit is exclusief extra dagen ten gevolge van koperswijzigingen.

### Uitsluitingen

01. Het door de bouwer eventueel bouw- en woonrijp maken of saneren van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige (groen)voorzieningen en de terreininventaris zoals bijvoorbeeld hekwerken vallen niet onder SWK Garantie- en Waarborgregeling.

### Diversen

01. Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van "om en nabij". Als de maatvoering tussen wanden en/of vloeren wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wand- of plafondafwerking en plinten.
02. Bij de technische omschrijving behoren ook de tekeningen, die onderdeel uitmaken van de contractstukken.
03. Werkzaamheden en leveringen door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
04. Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook een eventuele gespiegelde versie bedoeld.
05. Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen en keten geplaatst.

06. De bouwer en andere belanghebbenden hebben het recht op de bouwplaats reclameborden te plaatsen.

### Wijzigingen tijdens de bouw

01. Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid of eisen van SWK of nutsbedrijven.
02. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk en worden door de bouwer kenbaar gemaakt middels een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.
03. Alle wijzigingen in opdracht van de bouwer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en/of aannemingsovereenkomsten.

### Oplevering

01. Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip, waarop dat gaat gebeuren.
02. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
03. Vanwege de vele leidingen die in de vloer zijn gelegd, mag u niet in de vloeren en plafonds boren en spijkeren.

04. Indien in een ruimte vloerverwarming wordt toegepast is niet iedere vloerafwerking geschikt. Laat u bij de keuze van de vloerafwerking door een vloerleverancier daarom goed adviseren over welke vloeren geschikt zijn.

#### **Volgorde bij de uitvoering**

01. De volgorde bij de uitvoering wordt door de bouwer bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen.

#### **Levering energie en aansluitkosten**

01. De aanleg- en aansluitkosten van de installaties zijn in de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De meteraanvragen dienen door de koper te worden verzorgd. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de bouwer.

02. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon, internet en CAI moeten door de koper zelf worden aangevraagd en zijn voor rekening van de koper.

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

#### **Constructies**

01. Alle als zodanig aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankeringen e.d., e.e.a. conform

het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

02. Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken stalen kolommen, balken, spanten en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur. Deze zijn veelal niet zichtbaar op de verkooptekeningen.

#### **PEIL EN UITZETTEN**

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de dekvloer op de begane grondvloer in de woonkamer; de juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

02. In verband met de eisen vanuit het Bouwbesluit dient er door de koper rekening te worden gehouden met een afwerkvloer van maximaal 20 mm dik.

#### **GRONDWERK**

##### **Ontgravingen**

01. Het terrein onder de woning wordt ontgraven tot onderkant fundering of grondverbetering.

02. Voor de riolering, kabels en leidingen en bestratingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.

##### **Aanvullingen**

01. Tussen de funderingen wordt uitgekomen grond aangebracht. Dus de woning heeft geen kruipruimte.

02. Ter plaatse van de schuifpui aan de achtergevel wordt een laag schoonzand aangebracht van 100mm met een afmeting van ca. 5,0 x 2,5 m.

03. De tuinen worden tot ca. 100 mm onder peil aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. De tuinen worden geëgaliseerd, niet

gespit of geploegd, opgeleverd.

#### **RIOLERINGSWERKEN**

##### **Riolering**

01. De buitenriolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool.

02. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via een gescheiden riolsysteem: schoon- en vuilwater gescheiden.

03. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hitte bestand is.

04. De sanitaire toestellen, afvoeren van vaatwasser, spoelbak keuken (beide afgedopt) en het aansluitpunt voor de wasmachine worden aangesloten op de binnenriolering van de woning.

05. Onder de woning en in de tuin wordt geen drainage gelegd.

06. Eventuele noodoverstorten van platte daken worden in de dakrand aangebracht en blijven zichtbaar. Aantal volgens opgave constructeur.

#### **BESTRATINGEN**

01. Vanaf de voordeur naar trottoir worden staptegels aangebracht van 600 x 400 x 50 mm.

02. Ter plaatse van de opstelplaats van de auto worden 2 rijstroken aangebracht van 600 mm per strook.

03. Er worden verder geen bestratingen geleverd.

#### **TERREININVENTARIS**

01. De perceelsgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.

02. Op de achterperceelsgrens, tussen de percelen onderling en bij de hoekpercelen waar eveneens hoge hagen zijn aangegeven op de situatietekening wordt een zwart



gaashekwerk met bovenbuis, hoog ca. 2 m, aangebracht.

03. In de voortuinen en bij de hoekpercelen worden overeenkomstig situatietekening op de erfafscheiding openbaar/privé een dubbele rij beukenhaag aangeplant, aanplanthoogte in de voortuinen hoog ca. 500 mm en elders 1500 mm, aanplanting in een geschikt seizoen.
04. De plaats van de hekwerken, hagen en inritten zijn op de situatietekening aangegeven.

### **FUNDERING**

01. Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt onder de woning een nader te bepalen fundering toegepast.

### **VLOEREN**

01. De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde systeemvloer, type ribcassettevloer (Rc-waarde min. 3.7Wm2K). De ruimte onder de begane grondvloer is niet toegankelijk.
02. De verdiepingsvloer en platte dakvloer m.u.v. dakkapel worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeemvloer, type breedplaat.
03. In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

### **GEVELS**

01. Het gevelmetselwerk van de woningen wordt uitgevoerd in een exclusieve handvormsteen, waalformaat en kleuren volgens monster. Waar op de gevels is aangegeven, worden uitstekende koppen, afgewisseld met terugliggende koppen toegepast.
02. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in "wildverband" en direct na het metselen terugliggend

doorgestroken in de kleur van de metselspecie.

03. Plaats van rollagen en verticaal metselwerk volgens tekening.
04. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig thermische verzinkte en in kleur gemofelde stalen lateien/geveldraggers aangebracht.
05. In het metselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.
06. In de spouw van de buitengevels worden mineraalwol platen aangebracht (Rc-waarde min. 4,7 Wm2k).
07. De dakkapel in de voorgevel bestaat uit een houtskeletconstructie met isolatie en aan de buitenzijde steenstrips en aan binnenzijde wit gegronde beplating. Het dak wordt voorzien van een kunststof dakbedekking en zinken daktrim.

### **DAKEN**

#### **Hellende daken**

01. De constructie van het hellende dak van de woning is als volgt samengesteld:
  - een geprefabriceerde geïsoleerde dakconstructie (Rc-waarde min. 6,3Wm2K). De dakelementen hebben in het zicht een basisplaat op houtspaander basis en worden aangebracht compleet met verankeringen, muurplaten, oplegregels, tengels en panlatten;
  - vlakke keramische dakpannen kleur en type volgens monster, compleet met hulpstukken;
  - ter plaatse van slaapkamers op de eerste verdieping worden de dakplaten in gegronde (witte) uitvoering geleverd.
02. De dakranden boven het metselwerk worden afgewerkt met een zinken muurafdekker, bevestigd

op een multiplex muurplaat.

03. Alle dakconstructies zijn voorzien van de benodigde verankeringen.
04. In het dakvlak van de achterste slaapkamer op de eerste verdieping worden 2 daktuimelramen, afm, 1140 x 1180 mm aangebracht.
05. In de dakconstructie wordt een verholen goot van zink bevestigd op vurenhouten regelwerken en klossen.
06. In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie en riool ontluchting.

### **Platte daken**

01. De constructie van de platte daken is als volgt samengesteld:
  - betonnen dakvloer;
  - hoogwaardige dakisolatie platen;
  - kunststof dakbedekking;
  - ballastlaag van grind, indien noodzakelijk;
  - dakafvoer en noodoverstort;
  - zinken muurafdekker.
02. Op de daken worden schoorstenen/dakkappen aangebracht t.b.v. de ventilatie en rioolontluchting e.d.
03. Op de platte daken worden PV-panelen op stalen frames geplaatst, aantal volgens verkooptekening.

### **WANDEN**

01. De woningscheidende wanden zijn van kalkzandsteenelementen in ankerloze uitvoering, dik 120-60-120 mm.
02. De binnenspouwbladen van de kop- en langsgevels alsmede de dragende binnenwanden op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen, dikte volgens berekening constructeur, en worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

03. De lichte scheidingswanden in de woning zijn gasbetonpanelen dik resp. 70 en 100 mm.

#### **VENTILATIEVOORZIENINGEN**

01. De woning wordt voorzien van een warmteterugwinning (w.t.w.) ventilatiesysteem, bestaande uit een w.t.w.-unit, (instort)kanalen en in- en uitblaasventielen.

02. De toevoer van ventilatielucht geschiedt d.m.v. toevoerventielen in verblijfsruimtes (woon- en slaapkamers). De afvoer van ventilatielucht geschiedt d.m.v. afvoerventielen in keuken, toilet, badkamer en berging. Via openingen onder de binnendeuren vindt overstrom van ventilatielucht plaats. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

03. De inblaas en afzuiging van de verblijfsruimten, badkamer, toilet en berging vindt plaats d.m.v. het ventilatiesysteem. De afstandsbediening (los geleverd) in keuken en badkamers.

04. Vanaf de ventilator worden stalen kanalen, incl. hulpstukken gemonteerd (waar mogelijk in de vloeren gestort) en op de inlaatopeningen d.m.v. stalen rozetten, kleur wit, aangesloten.

05. De luchtafvoer van de ventilatielucht vindt plaats via dakdoorvoer, de luchttoevoer vindt plaats via gevel of dakdoorvoer.

06. In keuken dient een recirculatie afzuigkap voorzien te worden, er zijn in het ventilatiesysteem geen voorzieningen t.b.v. afzuigkap opgenomen.

#### **KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

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

01. De buitenkozijnen, -ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout, kleur volgens kleur- en materiaalschema.

02. De schuifpui wordt uitgevoerd in gemoffeld aluminium, kleur volgens kleur- en materiaalschema.

03. Bij een aantal woningen worden in kleur gemoffelde aluminium kozijnomvattende kaders op de kozijnen aangebracht.

04. De voordeur is een geïsoleerde houten vlakke deur (uitvoering volgens tekening) met een triplex top laag met verticale groeven en brievenleuf.

05. De bergingsdeur in de voorgevel is een houten deur, welke aan de voorzijde samen met het naastgelegen geveldeel wordt voorzien van verticale Waxed Wood chanel slidings.

06. De achterdeur van de berging en keuken is een hardhouten glasdeur.

07. Boven diverse kozijnen wordt aan de binnenzijde houten opzetstukken/rekken aangebracht en afgewerkt met beplating.

08. De spouwlaten en stelkozijnen zijn van vurenhout, daar waar nodig behandeld met milieuvriendelijke grondverf.

##### **Binnenkozijnen en -deuren**

01. De kozijnen binnen de woning, m.u.v. de meterkast, zijn van plaatstaal, fabrieksmatig afgelakt en zijn verdiepingshoog.

02. De binnendeuren zijn van het fabricaat Berkvens type Verdi en zijn fabrieksmatig afgelakte verdiepingshoge binnendeuren. Alle deuren, behoudens de meterkast- en trapkastdeuren, hebben een breedte 930 mm.

03. Ter plaatse van de binnendeuren (met uitzondering van de deuren in toilet en badkamer en de deur tussen de slaapkamer en berging) worden er geen dorpels aangebracht.

04. De montagekozijnen en binnendeuren worden uitgevoerd in de kleur wit.

##### **Hang- en sluitwerk**

01. Alle bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, conform SKG-weerstandsklasse 2, met meerpuntssluiting. De buitendeuren zijn gelijksluitend.

02. De voordeur is voorzien van een RVS duwstang.

03. Bij de voordeur wordt een rvs-huisnummer aangebracht.

04. De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering. De badkamer- en toiletdeuren hebben een vrij/bezet sluiting. Deurkrukken met rozetten.

05. De meterkastdeur is voorzien van ventilatieroosters.

##### **Zonwering**

01. De woning wordt standaard niet voorzien van zonwering.

02. Bij eventueel door koper aan te brengen zonweringen moet de opvang-constructie voldoen aan de voorschriften van de constructeur.

#### **TRAPPEN EN AFTIMMERWERK**

##### **Trappen**

01. De trap in de woning in een dichte uitvoering.

02. Langs de trap wordt aan één zijde van de trap een houten muurleuning aangebracht.

03. Rondom het trapgat, ter hoogte van de verdiepingvloer, wordt een houten aftimmering aangebracht.

04. In het plafond van de overloop op de eerste verdieping wordt een houten vlizotrap met trapluik en omtimmering aangebracht.



### **Aftimmerwerken**

01. De standleidingen worden waar nodig afgetimmerd, behoudens op de vliering.
02. Rondom de buitenkozijnen wordt de binnenkant afgewerkt met vurenhouten aftimmerlatten en/ of MDF stroken.
03. Er worden geen plinten tegen de wanden en stofdorpels in de binnendeurkozijnen aangebracht.
04. Hardhouten koplatten of MDF-stroken op de vrije beëindigingen binnenwanden.

### **Metaalwerken**

01. Ten behoeve van kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht.
02. Daar waar constructief vereist, worden stalen spanten, liggers en kolommen toegepast.

### **KASTEN**

#### **Kasten**

01. De meterkast, incl. kozijn en deur, is conform voorschriften nutsbedrijven en energieleverancier.
02. Er worden verder geen (losse) kasten geleverd.

### **DAK- EN HEMELWATERAFVOEREN**

#### **Dakafvoeren/goten**

01. De verholten goten van de woning zijn van zink en worden aangesloten op de zinken hemelwaterafvoeren.
02. De dakafvoer van het platte dak is van zink of lood.

#### **Hemelwaterafvoeren**

01. De hemelwaterafvoeren zijn van zink, bevestigd met beugels en voorzien van een loofafscheider.

### **VLOER -, WAND - EN PLAFOND-AFWERKINGEN**

#### **Plafondafwerking**

01. De betonnen plafonds worden,

m.u.v. de meterkast, afgewerkt met spuitwerk, kleur wit.

02. De schuine plafonds in de slaapkamers op de eerste verdieping worden voorzien van sauswerk.
03. De V-naden aan de onderzijde van de verdiepingvloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten blijven in het zicht en worden niet dicht gezet.

#### **Wandafwerking**

01. De wanden van de meterkast en vliering worden niet afgewerkt.
02. De wand achter de keukenopstelling wordt niet afgewerkt.
03. De overige binnenwanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, d.w.z. niet behangen en geschilderd, m.u.v. van de plaats waar tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht.
04. Boven het tegelwerk in het toilet wordt wandspuitwerk aangebracht..

#### **Vloerafwerking**

01. De niet betegelde vloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer, dik ca. 70 mm.
02. In de dekvloer wordt een wapeningsnet of tackerplaat ter keuze van aannemer aangebracht of een toeslag van vezels in verband met de aanwezigheid van vloerverwarming.

### **TEGELWERKEN**

#### **Tegelwerken**

01. Koper kan een keuze maken uit het standaard tegel keuzepakket, in meerdere kleuren bij de project showroom.
02. De vloeren van de toilet en badkamer worden voorzien van vloertegels (afm. 600 x 600 mm) ter plaatse van het douchevlak op afschot naar draingoot.
03. De wanden van de toiletten worden tot ca. 1500 mm en de badka-

mer(s) tot aan plafond betegeld met wandtegels (afm. 300 x 600 mm), horizontaal aangebracht.

04. Vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht.
05. In de keuken boven het keukenblok wordt niet betegeld.
06. De inwendige hoeken in het tegelwerk op de vloeren en wanden en aansluitingen op kozijnen worden van kitvoegen voorzien. De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van een aluminium afwerkingsprofiel.

#### **Vensterbanken en dorpels**

01. Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aan de buitenzijde prefab betonnen waterslagen aangebracht.
02. Onder de houten buitendeurkozijnen worden kunststenen dorpels aangebracht.
03. Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen wordt aan de binnenzijde een kunststenen vensterbank aangebracht.
04. Achter de deuren van de toilet-ruimte en de badkamer en onder de deur van de berging worden kunststenen dorpels toegepast.
05. Voor zover ramen in tegelwerken vallen, worden de vensterbanken in tegelwerk uitgevoerd.

### **KEUKENINRICHTING**

01. Standaard wordt er geen keukeninrichting geleverd.
02. De keukenopstelling als op tekening is aangegeven is zuiver indicatief en geeft de aansluitpunten voor de installaties weer. Alle omschreven aansluitingen worden afgedopt geleverd.

03. In de woning wordt géén voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot het gebruik van een motorloze afzuigkap. Als koper dient u rekening te houden met een recirculatie afzuigkap. Dit is een afzuigkap met motor zonder afvoer.
04. De keukens kunnen pas na de oplevering worden aangebracht.

## BEGLAZING EN SCHILDERWERK

### Beglazing

01. Isolerende HR+++ (triple) beglazing wordt toegepast in alle buitenkozijnen, -ramen, -puien en -deuren van de woningen.

### Schilderwerken

01. Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen, ramen, deuren, dakkapellen en gevelbetimmeringen wordt uitgevoerd in een dekkend systeem volgens kleurschema.
02. Voor het schilderwerk aan de binnenzijde van de woning zal een watergedragen systeem worden toegepast.
03. De traptreden, stootborden, trapbomen en leuning zijn fabrieksmatig geground, kleur wit, en worden verder niet afgewerkt.
04. De trapgat- en binnenaftimmeringen worden dekkend geschilderd, kleur wit.
05. De onderzijde van de schuine dakplaten in de slaapkamers op de eerste verdieping worden dekkend gesaust. De vliering wordt niet afgewerkt.

## WATER- EN GAS INSTALLATIE

### Waterleidingen

01. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar.

02. Het reservoir van de toiletten, fonteinen, de afgedopte aansluiting voor de keukenkraan, douches, en wastafels, de wasmachine, de afgedopte vaatwasser aansluiting en buitenkraan op achtergevel worden aangesloten op de koud waterleiding.
03. De mengkranen in de badkamers en de afgedopte aansluiting voor de kraan in de keuken worden tevens aangesloten op de warm waterleiding.
04. Het afsluitpunt voor de wasmachine bevindt zich in de berging.

### Warmwatertoestellen

01. De warm water voorziening vindt plaats door de te huren warmtepomp inclusief boiler geplaatst in de berging.
02. De warmtepomp is onderdeel van de buurtwarmte centrale.

### Gasleidingen

01. Er worden geen gasleidingen aangebracht.

## SANITAIR

01. Het te leveren sanitair is van eerste kwaliteit, fabricaat Villeroy & Boch serie O.novo en Avento, wordt geleverd in de kleur wit. Kranen, fabricaat Grohe, serie Cosmopolitan en sifons in verchroomde uitvoering.
02. Het sanitair wordt geleverd en aangesloten geheel compleet met de nodige kranen en bevestigingsmiddelen.
03. Closetcombinatie bestaat uit:
  - vrij hangende closetpot, uitvoering diepspoel;
  - inbouwreservoir inclusief front bedieningspaneel, kleur wit;
  - bijbehorende toiletzitting met deksel.

04. Fonteincombinatie bestaat uit:
  - fontein;
  - verchroomde bekersiston en muurbuis;
  - fonteinkraan.
05. Wastafelcombinatie bestaat uit:
  - wastafelmeubel breed 800mm met twee lades, frontkleur volgens monster;
  - keramische spoelbak 800mm
  - plugbekersiston en muurbuis;
  - spiegel 600 x 800 mm incl. bevestiging en verlichtingsarmatuur;
  - wastafelmengkraan.
07. Douchecombinatie bestaat uit:
  - onder afschot betegelde douche;
  - douche draingoot met RVS rooster;
  - thermostatische douchemengkraan;
  - glijstangcombinatie met douchekop.
08. Ter plaatse van de plaats van de wasmachine en warmtepomp wordt een tapkraan en kunststof sifon aangebracht.
09. In de achtergevel wordt een vorstbestendige buitenkraan aangebracht.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### Laagspanningsinstallatie

01. De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van gebruik van elektra tot het moment van oplevering van de elektrische installatie zijn in de aanneemsom inbegrepen.
02. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en de NEN 1010.
03. De aansluitpunten per vertrek zijn in de staat van afwerking aangegeven.



04. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw, behoudens in meterkast, trapkast en op vliering (opbouw). Allen in kleur wit.

05. De hoogte van het schakelmateriaal t.o.v. de afgewerkte vloer is:

- schakelaars + 1050 mm;
- wandcontactdozen + 300 mm in de woonkamer en slaapkamers; + 1200 mm in de berging en wandcontactdoos wasmachine/wasdroger;
- wandcontactdozen in keuken op diverse hoogtes t.b.v. apparatuur;
- data en loze leidingen in de verblijfsruimtes + 300 mm;
- wandlichtpunt badkamer + 1800 mm (achter de spiegel).
- schakelmateriaal wordt standaard horizontaal aangebracht

06. Er wordt standaard een buitenverlichtingsarmatuur aangebracht nabij de voordeur en achterpui.

07. Voor het schakelen van de mechanische ventilatie wordt naast de hoofdbediening in de keuken een losse draadloze afstandsbediening in de badkamers geleverd.

08. Waar op tekening aangegeven worden optisch rookmelders aangebracht, volgens voorschriften.

09. In verband met het toepassen van verdiepingshoge deuren is de positie van plafondlichtpunten beperkt mogelijk.

#### Zwakstroominstallatie

01. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een rvs-drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

#### Telecommunicatie/CAI

01. De woningen zijn voorzien van een invoer voor een glasvezelkabel in de meterkast en van daaruit 1 stuks onbedrade aansluiting in de

woonkamer en 1 stuks onbedrade aansluiting in alle slaapkamers t.b.v. data, telefoon of tv.

#### PV-panelen

01. Op het platte dak worden PV-panelen geplaatst; aantal conform de verkooptekening.

02. De PV-panelen worden via een omvormer aangesloten op de groepenkast in de meterkast.

#### VERWARMINGSINSTALLATIE

01. De berekening van de capaciteit is overeenkomstig de NEN en ISSO-normen.

02. De warmtelevering vindt plaats via de te huren warmtepomp in de berging van de woning aangesloten op het buurtwarmtenet.

03. Op de gehele begane grond en eerste verdieping wordt vloerverwarming aangebracht met de benodigde verdelers.

04. In de badkamers wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator aangebracht.

05. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en naregel thermostaten in de slaapkamers.

06. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren, voor zover in de volgende ruimten een verwarmingselement is geplaatst, worden de volgende temperaturen gegarandeerd:

- hal 18°C;
- toiletruimte 18°C;
- woonkamer 22°C;
- keuken 22°C;
- slaapkamers 22°C;
- badkamer 22°C;
- berging 15°C.

07. In de onderstaande vertrekken van de woning wordt geen verwarming garantie afgegeven:

- vliering.
- overloop



# Staat van afwerking per vertrek

## Entreehal

Vloerafwerking	zandcementdekvloer of anhydrietvloer
Wandafwerking	behangklaar
Plafondafwerking	sputwerk
Elektra	1 lichtpunt op serieschakelaar 1 rookmelder 1 wisselschakelaar voor lichtpunt overloop 1 enkele wandcontactdoos, gecombineerd 1 buitenlichtarmatuur op serieschakelaar
Diversen	vloerverwarming

## Meterkast

Elektra	1 dubbele wandcontactdoos 1 compleet afgemonteerde groepenkast 1 scheltrafo geïntegreerd in groepenkast
---------	---

## Toiletten

Vloerafwerking	vloertegels, afmeting 600 x 600 mm
Wandafwerking	wandtegels afmeting 300 x 600 mm, tot circa 1,50 m boven de vloer; daarboven sputwerk
Plafondafwerking	sputwerk
Elektra	1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
Diversen	wandclosetcombinatie fonteincombinatie ventilatie conform voorschrift

## Woonkamer

Vloerafwerking	zandcementdekvloer of anhydrietvloer
Wandafwerking	behangklaar
Plafondafwerking	sputwerk
Elektra	2 lichtpunten op enkelpolige of wisselschakelaars 5 dubbele wandcontactdozen 1 aansluitpunt t.b.v. data, telefoon of t.v. 1 onbedrade leiding t.b.v. data, telefoon of t.v. 1 schakelaar en 1 buitenlichtpunt op achtergevel op enkelpolige schakelaar
Diversen	vloerverwarming thermostaat ventilatie conform voorschrift buitenkraan aan achtergevel

## Keuken

Vloerafwerking	zandcementdekvloer of anhydrietvloer
Wandafwerking	behangklaar
Plafondafwerking	sputwerk
Elektra	1 lichtpunt op wisselschakelaar 2 dubbele wandcontactdozen boven aanrecht 1 enkele wandcontactdoos voor koofverlichting 1 dubbele wandcontactdoos t.b.v. koelkast en vriezer 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron op aparte groep 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep 1 perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap 1 onbedrade aansluiting voor elektrische boiler
Diversen	vloerverwarming ventilatie conform voorschrift hoofdbediening mechanische ventilatie

## Trapkast

Vloerafwerking	zandcementdekvloer of anhydrietvloer
Wandafwerking	behangklaar/gegronde trap
Elektra	1 wandlichtpunt op enkelpolige schakelaar 1 aansluiting vloerverwarming
Diversen	verdelerset vloerverwarming

## Slaapkamer begane grond

Vloerafwerking	zandcementdekvloer of anhydrietvloer
Wandafwerking	behangklaar
Plafondafwerking	sputwerk
Elektra	1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar 3 dubbele wandcontactdozen 1 aansluitpunt t.b.v. data, telefoon of t.v. 1 onbedrade leiding t.b.v. data, telefoon of t.v. lichtschakelaar t.b.v. badkamer
Diversen	vloerverwarming ventilatie conform voorschrift

### Badkamer begane grond

Vloerafwerking	vloertegels afmeting 600 x 600 mm
Wandafwerking	wandtegels afmeting 300 x 600 mm, tot plafond
Plafondafwerking	sputwerk
Elektra	1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar in slaapkamer 1 aansluiting voor lichtpunt boven wastafelmeubel op schakelaar 1 dubbele wandcontactdoos nabij wastafelmeubelcombinatie RF afstandbediening ventilatie
Diversen	wastafelmeubelcombinatie wandclosetcombinatie douchecombinatie douchescherm ventilatie conform voorschrift handdoekradiator vloerverwarming

### Berging begane grond

Vloerafwerking	zandcementdekvloer of anhydrietvloer
Wandafwerking	behangklaar
Plafondafwerking	sputwerk
Elektra	1 plafondlichtpunt op wisselschakelaar 1 dubbele wandcontactdoos 1 enkele wandcontactdoos voor aansluiting wasmachine op aparte groep 1 enkele wandcontactdoos voor aansluiting wasdroger op aparte groep 1 enkele wandcontactdoos voor aansluiting warmtepomp 1 enkele buitenvoeler (plaats nader te bepalen) 1 aansluitpunt voor w.t.w.-unit 1 aansluitpunt voor omvormer PV-panelen ondergrondse kabel t.b.v. tuinverlichting
Diversen	w.t.w.-unit warmtepomp expansievat vloerverwarming loze leiding opladen elektrische auto omvormer PV-panelen ventilatie conform voorschrift

### Overloop eerste verdieping

Vloerafwerking	zandcementdekvloer of anhydrietvloer
Wandafwerking	behangklaar
Plafondafwerking	sputwerk
Elektra	1 lichtpunt op wisselschakelaar

	1 rookmelder 1 enkele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar 1 schakelaar t.p.v. lichtpunt vliering vlizotrap
--	---

Diversen

### Slaapkamers eerste verdieping

Vloerafwerking	zandcementdekvloer of anhydrietvloer
Wandafwerking	behangklaar
Plafondafwerking	sauswerk op dakplaten sputwerk op betonplafond
Elektra	1/2 lichtpunt op enkelpolige schakelaar 2/4 dubbele wandcontactdozen 1 onbedraad aansluitpunt t.b.v. data, telefoon of t.v.
Diversen	vloerverwarming verdelerset vloerverwarming in één slaapkamer ventilatie conform voorschrift

### Badkamer eerste verdieping

Vloerafwerking	vloertegels afmeting 600 x 600 mm;
Wandafwerking	wandtegels afmeting 300 x 600 mm, tot plafond
Plafondafwerking	sputwerk
Elektra	1 plafondlichtpunt op serieschakelaar 1 aansluiting voor lichtpunt boven wastafelmeubel incl. schakelaar 1 dubbele wandcontactdoos nabij wastafelmeubel
Diversen	wastafelcombinatie douchecombinatie ventilatie conform voorschrift vloerverwarming handdoekradiator RF afstandbediening ventilatie douchescherm

### Vliering

Vloerafwerking	betonvloer onafgewerkt
Wandafwerking	wanden onafgewerkt
Plafondafwerking	dakplaten spaanplaat in het zicht
Elektra	1 wandlichtpunt op enkelpolige schakelaar
Diversen	vlizotrap

Tilburg, 01-01-2024





# Verkoop informatie

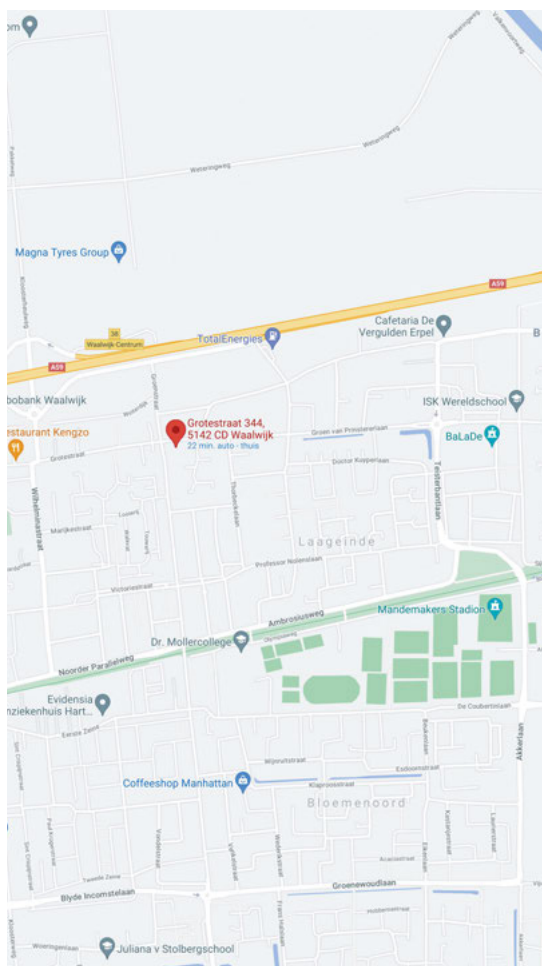
**Alle informatie over het project Akkelanen wordt verstrekt door Van de Zande Makelaardij Waalwijk**

## **Openingstijden**

Maandag:	08:30 - 17:30
Dinsdag:	08:30 - 17:30
Woensdag:	08:30 - 17:30
Donderdag:	08:30 - 17:30
vrijdag:	08:30 - 17:30
Zaterdag:	GESLOTEN
Zondag:	GESLOTEN

## **Van de Zande Makelaardij Waalwijk**

Grotestraat 344  
5142 CD WAALWIJK  
  
0416 333 059  
nieuwbouw@zande.nl



# Online informatie



[www.akkerlanen-waalwijk.nl](http://www.akkerlanen-waalwijk.nl)

Benieuwd naar actuele informatie over Akkerlanen? Ga naar onze website, meld je aan voor onze nieuwsbrief en/of volg ons via Social Media:

[www.akkerlanen-waalwijk.nl](http://www.akkerlanen-waalwijk.nl)  
[facebook.com/akkerlanen](https://facebook.com/akkerlanen)  
[instagram.com/akkerlanen](https://instagram.com/akkerlanen)



## Colofon

Akkerlanen is een project van Waalborgh Bouwontwikkeling V.O.F., een samenwerking tussen D.W. Investments B.V. en Alphons Coolen Bouw B.V.

Reclame bureau: Yoman  
Drukwerk: Drukkerij Thijsen



Deze brochure is 100% klimaatneutraal geproduceerd. De CO<sub>2</sub> die bij het productieproces vrijkomt, wordt door de drukker gecompenseerd via de Climate Neutral Group. Het bedrag dat hiermee gemoeid is, wordt geïnvesteerd in het Paradigm Project in Kenia, een van de projecten van de Climate Neutral Group. Met het geld worden lokaal kookpotten gebouwd en verspreid onder de bevolking. Hierdoor wordt minder fossiele brandstof gebruikt dan wanneer gekookt wordt op open vuur, waardoor ook minder CO<sub>2</sub> wordt geproduceerd. Het CNG klimaatneutrale logo geeft aan dat de CO<sub>2</sub>-uitstoot op een verantwoorde en gecertificeerde manier is gecompenseerd.



Aan de informatie in dit magazine kunnen geen rechten worden ontleend. De getoonde illustraties, foto's en plattegronden zijn impressies. Zet- en drukfouten voorbehouden.

© Copyright 2024. Niets uit dit magazine mag gebruikt en/of vermenigvuldigd worden zonder voorafgaande toestemming van Waalborgh Bouwontwikkeling VOF

V06.20240206



