



# TUINEN VAN HUISSEN – FASE 1

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- Koopwoningen

**VAST  
BOUW**

DATUM: 04 11 2021

## **Disclaimer**

Deze brochure is uitsluitend bestemd voor geïnteresseerden voor het plan 'Tuinen van Huissen – Fase 1'. Deze verkoopdocumentatie is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld, ondanks dat kunnen getoonde afbeeldingen in werkelijkheid afwijken.

Vastbouw staat niet in voor de bestelbaarheid van de getoonde producten, indien getoonde producten niet besteld kunnen worden bij haar leverancier is Vastbouw gerechtigd om een vergelijkbaar product te leveren. Ten aanzien van de juistheid ervan sluit Vastbouw iedere aansprakelijkheid uit.

Met 'Vastbouw' wordt bedoeld: Vastbouw International Holding B.V. en alle aan haar gelieerde vennootschappen.

## **Koper begeleiding**

Margreet Bergsma

Bereikbaar, indien u een account heeft, via [www.volgjewoning.nl](http://www.volgjewoning.nl)

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekening(en).

De woning is met zeer veel zorg ontwikkeld en wordt met aandacht gebouwd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn hierbij belangrijke thema's. Al deze aspecten zijn samengebracht in het plan 'De Tuinen van Huissen'.

## **Koper begeleiding via Volgjewoning.nl**

Het gehele traject van koper begeleiding verloopt via het platform Volgjewoning.nl. Na de koop van uw woning ontvangt u per e-mail de inloggegevens voor dit platform en wordt u uitgenodigd voor een gesprek met onze koperbegeleiding. Het is mogelijk om uw woning te verfraaien middels koperopties, in volgjewoning.nl staat de brochure met koperopties vermeld, inclusief bijbehorende prijzen en deadlines.

Verder heeft u binnen dit platform één aanspreekpunt, kunt u alle (verkoop)documentatie en contracten inzien, heeft u een eenvoudig kostenoverzicht en wordt er gebruik gemaakt van een digitale handtekening voor het definitief indienen van uw keuzes. Kortom, alles overzichtelijk in één online woningdossier.

## **Casco uitvoering**

Daar waar in deze technische omschrijving een \* staat kunt u ook kiezen voor een casco uitvoering, dit staat nader beschreven in de kopers brochure.

## **Situering en peil**

Het peil van de woning komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Op de situatietekening is de onderlinge ligging van de percelen aangegeven. Op de prijslijst wordt de kaveloppervlakte aangegeven, die zo nauwkeurig mogelijk is bepaald. De juiste afmetingen van de percelen zullen echter pas bekend zijn nadat deze ter plekke door het kadaster zijn ingemeten.

## **Grondwerk**

Voor de fundering en riolering worden ontgravingen verricht. Aanvullingen worden gedaan met de uitkomende grond.

## **Riolering en hemelwaterafvoer**

De riolering van de woning wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, dit volgens plaatselijke voorschriften. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC. Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Aan de voorzijde van de woning zal de hemelwaterafvoer worden uitgevoerd in zink, m.u.v. blok 3 waar PVC zal worden toegepast. Aan de achterzijde van de woningen worden de hemelwaterafvoeren bij alle woningen uitgevoerd in PVC. Zowel aan de voor-, als aan de achterzijde worden bladafscheiders in de hemelwaterafvoeren gemonteerd. De dakgoten worden uitgevoerd in aluminium.

De hemelwaterafvoeren van de woning worden aangesloten op de schoonwaterriolering, deze wordt aangelegd vanaf de woning, door de voortuin, naar de erfgrans waar infiltratieputten zullen worden gemonteerd.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen zal bovengronds worden aangeboden op de perceelgrens naar openbaar gebied.

## **Terreininrichting**

Ter plaatse van de voordeur zullen 2 staptegels worden geplaatst.

Op de perceelgrens met het openbare gebied zal t.p.v. de voorgevel en de zijgevel (tot achtergevellijn) een beukenhaag worden aangeplant. Ter plaatse van de zijgevel (vanaf achtergevellijn) en de achtergevel zal op de perceelgrens met het openbare gebied een enkelstaafs draadmathekwerk, hoogte ca. 1800mm inclusief hederaplant worden geplaatst. In verband met de bereikbaarheid zal bij de rijwoningen een staafmatpoort worden gemonteerd. Er zal geen erfafscheiding worden aangebracht op de perceelgrenzen tussen de tuinen onderling.

De bergingen (afmeting ca. 2000x3000mm) bevinden zich achter in de tuin en zijn vrijstaand of geschakeld met de berging van de buurman. De buitenwanden van de bergingen zijn voorzien van verduurzaamde vurenhouten geveldelen. Bij de geschakelde bergingen zal de tussenwand bestaan uit stijl- en regelwerk. De vloer is een betonvloer en het dak wordt voorzien van dakbedekking met daktrim. De bergingen zijn voorzien van een lichtarmatuur, schakelaar en wandcontactdoos.

## **Fundering**

De fundering van de woning wordt uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de gevel en is toegankelijk middels een kruipluik in de entree. In de kruipruimte zal een bodemafluiting van ca. 100mm schoon zand worden aangebracht.

## **Vloeren**

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassettevloer ( $R_c = 3,7$  conform BENG berekening) met kruipruimte. In de dekvloer is, nabij de entree, een kruipluik die toegang geeft tot de kruipruimte.

De verdiepingvloeren bestaan uit prefab betonnen kanaalplaatvloeren, behoudens de verdiepingvloeren van bouwnummer 55 t/m 58, deze woningen worden omwille van installatietechnische redenen van breedplaatvloeren voorzien.

## **Bouwmuren**

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, waardoor een goede geluidsisolatie wordt verkregen. De woningscheidende wanden bestaan uit kalkzandsteen lijmelementen 120mm dik. De totale opbouw van de bouwmuur is: 120mm kalkzandsteenwand / 60mm luchtsouw / 120mm kalkzandsteenwand.

## **Gevels**

De gevels worden voorzien van spouwisolatie ( $R_c = 4,7$ , conform BENG berekening) en afgewerkt in traditioneel metselwerk. Ter plaatsen van de plint zal een verdiepte laag worden gemetseld. Daar waar aangegeven op tekening zullen steeds rollagen worden aangebracht boven de gevelkozijnen en topgevels.

## **Daken**

Het schuine dak van de woning bestaat uit prefab geïsoleerde dakelementen met daarop dakpannen. ( $R_c = 6,3$  conform BENG berekening). In de schuine dakvlakken worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie, rioolontluchting, e.d.. De onderzijde van het dak op de zolder is onafgewerkt en in de kleur groen/bruin.

Het dak van de aangebouwde ongeïsoleerde bergingen bestaat uit een houten balklaag met een underlayment dakbeschot welke van binnenuit zichtbaar is. Het dak wordt voorzien van dakbedekking met daktrim. Aan de voorzijde van de berging wordt een boei aangebracht, bij de overige gevels van de berging zal tot de daktrim worden opgemetseld.

## **Binnenwanden**

De niet dragende binnenwanden zijn 100mm dik, de stabiliteitswanden in de woning zijn van 120mm dik kalkzandsteen. De wanden worden aan beide zijden behangklaar afgewerkt.

## **Buitenkozijnen en buitendeuren**

Alle gevelkozijnen en deuren worden uitgevoerd in hardhout, m.u.v. blok 3 waar kunststof kozijnen worden toegepast. De kozijnen hebben de kleur RAL9010, de deuren krijgen de kleur RAL7043. De voordeur wordt uitgevoerd met een glasopening en een briefgleuf. De waterslagen onder de gevelkozijnen zijn van prefab beton.

## **Binnenkozijnen**

De kozijnen in de woning worden uitgevoerd in verdiepingshoge stalen montagekozijnen met bovenlichten. Ter plaatse van verlaagde plafonds en op de zolder zullen kozijnen zonder bovenlicht worden toegepast. Het bovenlicht van het badkamerkozijn zal voorzien worden van een semi-transparant paneel.

De deuren zullen ca. 2300mm hoog zijn.

De kozijnen en deuren worden uitgevoerd in standaard wit.

## **Hang- en sluitwerk**

Alle draaiende delen in de buitenkozijnen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

## **Trappen**

De woning wordt voorzien van vurenhouten verdiepingstrappen. Langs de open zijde van het trapgat op de verdiepingen worden vurenhouten balustraden aangebracht. Aan de wandzijde van de trap wordt een vurenhouten leuning aangebracht op leuninghouders. Trap en balustrade worden wit gegrond opgeleverd.

## **Beglazing**

De buitendeuren en kozijnen worden voorzien van HR++ isolatieglas welke voldoen aan de NEN3569.

## **Schilderwerk**

Van de gevelkozijnen worden de kozijnen en ramen geschilderd in de kleur RAL 9010, de deuren worden geschilderd in de kleur RAL 7043. Binnen worden de houten onderdelen wit gegrond opgeleverd.

## **Plafondafwerking**

De plafonds worden, met uitzondering van de meterkast, afgewerkt met spackspuitwerk. De onderzijde van het dak op de zolder is onafgewerkt en in de kleur groen/bruin.

## **Wandafwerking\***

Alle wanden in de woning, behoudens de wanden van het toilet en de badkamer, worden behangklaar opgeleverd. Op de aansluiting tussen de vloer en wand zal geen plint geplaatst worden. De wanden in het toilet worden standaard voorzien van wandtegels, kleur en afmeting volgens opgave koperopties boek, tot ca. 1500mm hoog. Boven de tegels worden de muren afgewerkt met spackspuitwerk.

De wanden in de badkamer worden standaard voorzien van dezelfde wandtegels tot plafondhoogte.

## **Vloerafwerking\***

Alle vloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels, in kleur en afmeting volgens opgave koperopties boek. De douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels geplaatst.

## **Binneninrichting**

Ten behoeve van de keuken worden de standaard aansluitpunten, conform de keuken 0-tekening van Bruynzeel aangebracht. Het leveren en aanbrengen van de keuken is bij de koopsom inbegrepen en geschiedt voor oplevering.

De meterkasten worden ingericht conform de eisen van de nutsbedrijven.



## Waterleidingen

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de energieleverancier en volgens de geldende uitvoeringsvoorschriften.

Zoals aangegeven op de verkooptekening wordt de woning voorzien van een complete koud-waterinstallatie vanaf de watermeter in de meterkast, naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan en vaatwasmachine
- spoelreservoir toilet
- fonteinkraan
- douchemengkraan
- wastafelmengkraan
- opstelplaats wasmachine
- warmtepomp op de zolder.

Zoals aangegeven op de verkooptekening wordt de woning voorzien van een complete warm-waterinstallatie van de warmtepomp, naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan
- douchemengkraan
- wastafelmengkraan

De leidingen in de badkamer en het toilet worden zoveel mogelijk achter de tegels weggewerkt.

## Sanitair toilet en badkamer\*

De woning wordt voorzien van sanitair in de kleur wit en bevat volgens de verkooptekening, verschillend per woningtype, de volgende combinaties;

### Closetcombinatie:

- Closet met zitting
- Inbouwreservoir
- Bedieningspaneel

### Fonteincombinatie:

- Fontein
- Fonteinkraan
- Sifon

**Wastafelcombinatie:**

- Wastafel
- Wastafelmengkraan
- Sifon
- Spiegel

**Douchecombinatie:**

- Thermostatische douchemengkraan met glijstang
- Douchegoot

**Badcombinatie:**

- Bad
- Thermostatische badmengkraan met handdouche
- Badwaste met sifon

*LET OP, niet alle combinaties zitten standaard in uw woning.*

In het koperoptie boek staat het sanitair nader omschreven.

**Ventilatievoorzieningen**

De woning wordt geventileerd d.m.v. mechanische toe- en afvoer installatie in combinatie met een warmte-terugwin installatie.

Het ventilatiesysteem is CO<sub>2</sub>-gestuurd en heeft een sensor in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. Roosters voor de aanvoer en afzuiging bevinden zich in plafonds en wanden.

**Elektrotechnische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende richtlijnen.

Het gehanteerde centraaldozensysteem wordt weggewerkt in de wanden en vloeren. Voor het schakelmateriaal wordt gebruik gemaakt van de serie JUNG AS500 o.g., wit. Schakelaars en wandcontactdozen worden, conform de verkooptekening, aangebracht op 300mm boven de afgewerkte vloer.

De dubbele wandcontactdozen in de keuken (voor algemeen gebruik) worden geplaatst op ca. 1250mm boven de afgewerkte vloer. In de woning worden de noodzakelijke rookmelders aangebracht, welke zijn aangesloten op het lichtnet.

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een transformator in de meterkast, een zoemer in de hal en een drukknop ten platse van de voordeur.

Ter plaatse van de voor- en achterdeur en op de bergingen worden buitenverlichtingsarmaturen gemonteerd. Op het dak van de woning wordt een systeem met zonnepanelen aangebracht.

## Telecommunicatievoorzieningen

De woning wordt aangesloten op de centrale antenne inrichting met aansluitingen tot in de meterkast. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht. Vanuit de meterkast wordt een loze leiding gelegd naar de woonkamer, de hoofdslaapkamer en de zolder.

## Verwarmingsinstallatie

De warmtebron van uw woning is een lucht-water warmtepomp, het buitendeel van de warmtepomp zal op het dak van de berging of garage worden geplaatst en het binnendeel op de zolder van de woning.

Voor de verwarming van de woning is een laagtemperatuur installatie gemonteerd welke de warmte afdraagt middels vloerverwarming.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat. Hierna genoemde ontwerptemperaturen moeten per vertrek bereikt en onderhouden kunnen worden, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10°C, volgens ISSO 51:

- woonkamer /keuken 22°C
- slaapkamers 22°C
- hal 18°C
- toilet 18°C
- badkamer 22°C

## **BENG** (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

De energieprestatie van uw woning is berekend op een 3-tal pijlers;

BENG 1: Energiebehoefte van uw woning

BENG 2: Energiegebruik van uw woning

BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie

Uw woning heeft een BENG 3 uitslag van 100%, dit betekend dat uw woning overall gezien evenveel energie opwekt als deze verbruikt.

## Schoonmaak en oplevering

Minimaal 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering zal plaatsvinden. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Het sanitair, tegelwerk en de beglazingen worden schoon opgeleverd.

Het bijbehorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten hiervan zijn bij de koopprijs inbegrepen.

De aansluitkosten van telecommunicatie zijn niet in de koopprijs begrepen.

Deze verkoopdocumentatie is met zorg samengesteld. Alle in deze brochure verwerkte gegevens zijn verstrekt door deskundigen die bij het project betrokken zijn zoals: architect, aannemer, adviseurs, gemeente en de ontwikkelaar.

Omdat de ontwikkeling van een bouwproject vaak een langdurig en gecompliceerd proces is en gebonden is aan wettelijke en maatschappelijke regels kan het zijn dat er soms wijzigingen optreden die eerder in het proces niet door de betrokken partijen te voorzien waren. De verkopende partij behoudt zich het recht voor geringe wijzigingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie door te voeren. Eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

De maatvoering betreft "circa" maten. De afgebeelde perspectieftekeningen zijn zogenoemde artist-impressions. Ze geven een goede indruk van de te bouwen woning; er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

## Afwerkstaat

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
<b>Hal</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Woonkamer</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Keuken</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Overloop</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Slaapkamer</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
<b>Zolder</b>	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkte dakplaten
<b>Toilet</b>	Tegelwerk	Wandtegelwerk tot ca 1500mm hoogte* Spackspuitwerk	Spackspuitwerk
<b>Badkamer</b>	Tegelwerk	Wandtegelwerk	Spackspuitwerk
<b>Buitenberging</b>	Beton	Onafgewerkt	Onafgewerkt

## Woningborg Garantie- en waarborgregeling

### Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen en appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg geeft u meer zekerheid.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit.

Ook wordt de concept koop-/ aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/ aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

*Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!*

#### Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/ aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

#### Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.