

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 995.000 v.o.n.

VALKENIERLAAN 13
BILTHOVEN



KENMERKEN

157 m²

WOONOPPERVLAKTE

321 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

702 m³

BRUTO INHOUD

2025

BOUWJAAR

3

KAMERS

2

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

**IN OVERLEG
BUNGALOW
NIEUWBOUW
WARMTEPOMP, WARMTE
TERUGWININSTALLATIE
CENTRALE VOORZIENING**

LIGGING TUIN
ISOLATIE
ENERGIELABEL

**ZUID
VOLLEDIG GEISOLEERD
A++**



BESCHRIJVING

JACHTLAAN 0 ONG

** De Zes Villamenten betreft een nieuwbouwproject; bezichtigingen zijn niet mogelijk **

Bent u op zoek naar een gelijkvloerse moderne woning, met alle hedendaagse gemakken, royaal van opzet, een besloten tuin, eigen parkeerplaatsen in een exclusief hofje met nieuwe burens die zich in dezelfde levensfase bevinden? Leest u dan even verder!

Het huis wordt te groot, de kinderen zijn de deur uit, het moet verduurzaamd worden. U wilt wèl alles gelijkvloers, maar vaak is een appartement het enige alternatief en net een te grote verandering.

In Bilthoven in de woonwijk Jachtplan, nabij de Soestdijkseweg Zuid starten we de verkoop op van de Zes Villamenten. De term zegt het al: het ontwerp is een mooie combinatie van een villa en appartement, met een eigen besloten tuin. Een unieke kans om in aanmerking te komen in een kleinschalig eigentijds nieuwbouwproject van zes villa's. De Villamenten zijn ontworpen door architect Henk Leeftang op een rustige inbreidingslocatie, gelegen op loop- of fietsafstand van het gezellige centrum van Bilthoven.

In de Zes Villamenten maken we het mogelijk dat er gelijkvloers en royaal gewoond kan worden op ca. 157 m² woonoppervlakte (in pandige berging meegenomen). Er is gekeken naar een ideaal woonprogramma: twee slaapkamers, twee badkamers, een royale moderne lichte living met plafondhoogte van deels 3.75m (!) van waaruit je zo de tuin in loopt. Hier kan je met trots met vrienden en familie lekker buiten eten en nog genieten van een overzichtelijke afmeting van de tuin. De Villamenten zijn voorzien van een in pandige berging, een technische ruimte/bijkeuken en twee eigen parkeerplaatsen. Ook over uitbreiding en aanpassingen is goed nagedacht. Zo is het bij de meeste woningen mogelijk om de berging te vergroten, een carport te kiezen, een garage aan te

bouwen of een deel van de villa te onderkelderen. Vooraf is al aangegeven dat de keuken op twee plekken in de royale living voorbereid kan worden. Over alle mogelijkheden van deze ontwikkeling informeren we u graag!

Het hofje wordt ontsloten via de Valkenierslaan. In het gemeenschappelijke binnenterrein worden zes bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd en elke woning heeft twee privé parkeerplaatsen.

Indeling:

Entree aan de voorzijde van de woning. Hier vindt u de in de hal het toilet met fonteintje, de meterkast en de garderobehoek. Vanuit de hal gaat u de living binnen van meer dan 60m² met daarnaast de beschikbare ruimte van ca. 16m² voor de opstelling van de woonkeuken met mogelijkheid voor kookeiland. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de technische ruimte/bijkeuken. Hier vindt u de opstelling van de warmtepomp, warmte terugwininstallatie en wasmachine- en drogeraansluiting. Kenmerkend voor de living is de grote hoeveelheid lichtinval doordat het plafond voor het grootste deel is opgetild tot een hoogte van 3.75m! Hierin is veel glas toegepast waardoor het een speels en licht effect geeft aan de living. Vanuit de woonkamer betreedt u via de schuifpui de tuin.

Vanuit de hal bij de entree gaat u de slaapkamer binnen met badkamer en suite: deze wordt standaard voorzien van een 2e toilet, wastafel en inloopdouche.

Vanuit de living kunt u met een deur naar de gang waaraan u de master bedroom treft met schuifpui naar de tuin. De tweede badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel, 3e toilet en inloopdouche. De in pandige berging is bereikbaar vanuit de gang en heeft een deur naar buiten.

Bijzonderheden:

.



- De koopsom is vanaf € 950.000 v.o.n. tot € 995.000,- v.o.n.
- De koopsom is inclusief een stelpost voor sanitair en tegelwerk van € 15.000,- inclusief BTW. Bij de projectleverancier kunt u voor dit bedrag zelf het sanitair en tegelwerk uitkiezen. Komt u boven het bedrag van € 15.000,- uit dan betaalt u bij. Indien u de badkamers en toilet casco wil laten opleveren dan krijgt u dit volledige bedrag retour om elders te besteden. In het geval dat u de badkamers en het toilet casco laat opleveren dan kunt u het sanitair en tegelwerk in eigen regie (laten) plaatsen ná oplevering van de woning.
- Verwarming is geregeld d.m.v. een lucht-water warmtepomp waarvan de binnenunit in de technische ruimte wordt geplaatst en de buitenunit op het platte dak. Alle vertrekken worden voorzien van vloerverwarming die voor elke verblijfsruimte separaat zijn in te regelen met mogelijkheid van vloerkoeling.
- Alle vertrekken zijn ruimschoots voorzien van elektra en loze leidingen.
- De Villamenten worden gebouwd met Woningborg Garantie.
- Het perceel is nog niet kadastraal gesplitst, het betreft op dit moment nog een deelperceel met verschillende kadastrale nummers. Bij oplevering komt het kadaster de percelen uitmeten en krijgt elke woning een eigen kadastrale aanduiding.
- Brochure van het project is te downloaden op Funda
- Verkoopprocedure: omdat het een kleinschalig project betreft is er geen projectwebsite gemaakt. Alle informatie is te vinden op Funda en op te vragen bij de makelaar (technische omschrijving, meerwerklijst, plattegronden, inschrijfformulier). De brochure is te downloaden op Funda.



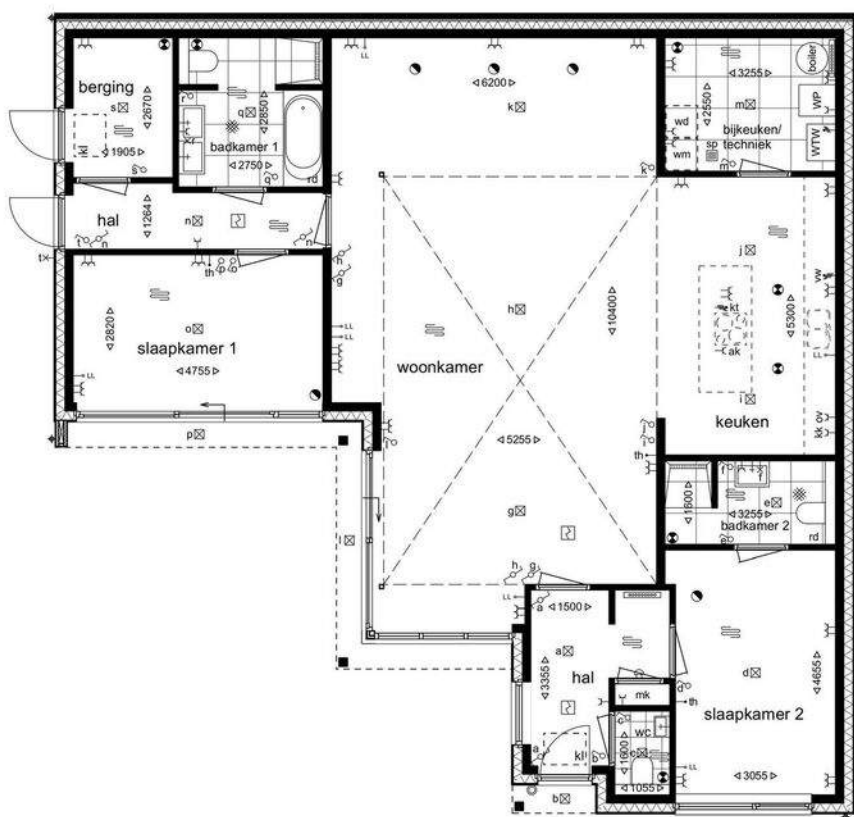




basis | beganeground
bouwnummers 1 en 5

Ter Steege *Architectuur*

project: 6 villantenen Bilthoven
datum: 1 december 2023
basis: plattegrond bouwnummer 1 en 5
schaal: 1:100 op A4 formaat



basis | beganeground
bouwnummers 2, 3 en 4

Ter Steege *Architectuur*

project: 6 villantenen Bilthoven
datum: 1 december 2023
basis: plattegrond bouwnummer 2, 3 en 4
schaal: 1:100 op A4 formaat

DE ZES Villamenten

BILTHOVEN

Prijslijst

Bouwnummer	Gebruiks- oppervlakte	Perceel- oppervlakte	Koopsom v.o.n.
1	ca. 157 m ²	ca. 321 m ²	€ 950.000
2	ca. 157 m ²	ca. 318 m ²	€ 965.000
3	ca. 157 m ²	ca. 318 m ²	€ 965.000
4	ca. 157 m ²	ca. 343 m ²	€ 975.000
5	ca. 157 m ²	ca. 402 m ²	€ 985.000
6	ca. 157 m ²	ca. 304 m ²	€ 950.000

Verkocht

In de koopsom vrij op naam zijn o.a. inbegrepen: belastingen, grondkosten, bouwsom, vergoedingen voor architect, constructeur, makelaar en overige adviseurs, notariskosten en diverse bijkomende kosten zoals bouwleges, aansluitkosten, water, elektra, riolering en Woningborg.

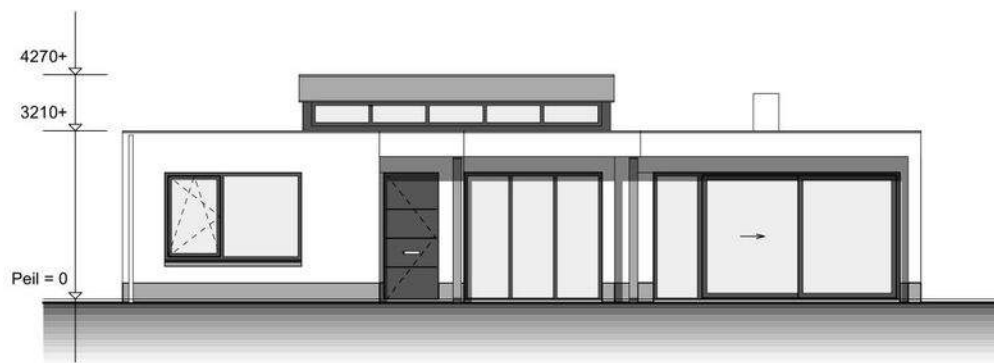
Niet in de koopsom zijn o.a. inbegrepen: de kosten samenhangende aan het afsluiten van een hypothecaire lening, eventueel renteverlies (zoals o.a. hypotheek- en depotrente) tijdens de bouwperiode en zelfgekozen meerwerk.

De aangegeven gebruiksoppervlakte is inclusief inpandige berging.

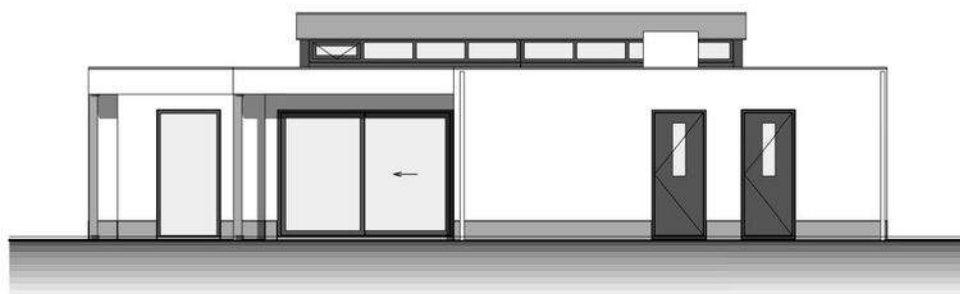
De exacte kavelgrootte zal t.z.t. worden vastgesteld door kadastrale inmeting.

Deze prijslijst is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan de prijslijst kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen voorbehouden.

Prijslijst versie 1 december 2023



voorgevel



rechter zijgevel

basis | gevels
bouwnummers 1 en 5

Ter Steege *Architectuur*

project: 6 villamenten Bilthoven
datum: 1 december 2023
basis: gevels bouwnummer 1 en 5
schaal: 1:100 op A4 formaat





IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



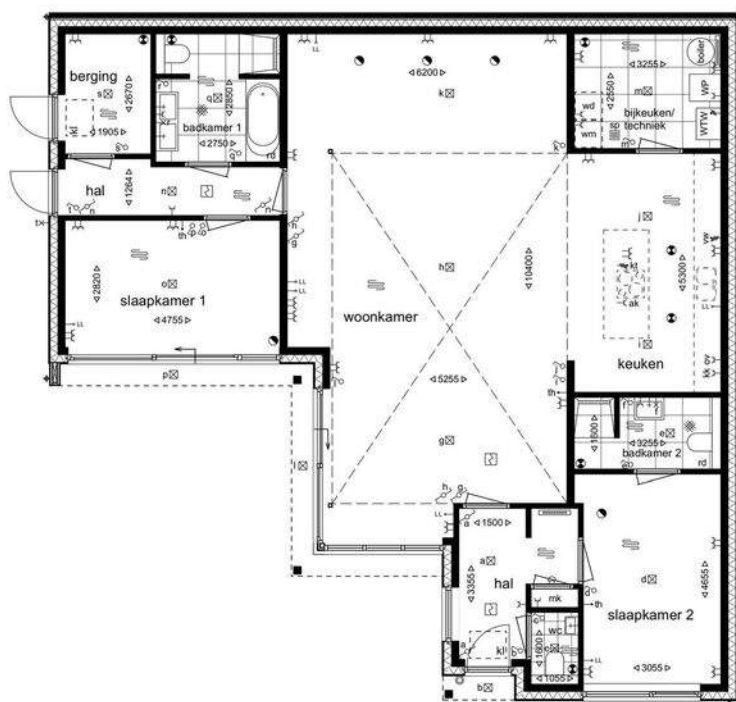
BEGANE GROND



basis | beganegrand
bouwnummers 1 en 5

Ter Steege *Architectuur*
project: 6 villamenten Bilthoven
datum: 1 december 2023
basis: plattegrond bouwnummer 1 en 5
schaal: 1:100 op A4 formaat

BEGANE GROND



basis | begane grond
bouwnummers 2, 3 en 4

Ter Steege *Architectuur*
project: 6 villanten Bilthoven
datum: 1 december 2023
basis: plattegrond bouwnummer 2, 3 en 4
schaal: 1:100 op A4 formaat

Technische omschrijving t.b.v. de nieuwbouw van 6 villamenten te Bilthoven

Het project bestaat uit de nieuwbouw van 6 villamenten aan de Jachtlaan (omg.) in Bilthoven.

De bouw wordt gerealiseerd door Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn B.V., ingeschreven onder nummer W03330 in het Ondernemingsregister van Woningborg, hierna te noemen Ter Steege.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen, zoals omschreven in paragraaf 24 van deze technische omschrijving. Bij verschil tussen tekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving. Aan 2D- en 3D-impressies, artist impressions, verkoopplattegronden e.d., gebruikt in verkoopposter, websites, social media of waar dan ook, kunt u geen rechten ontfen.

Inleiding

Voor deze villamenten wordt door Ter Steege een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024, inclusief bijlage A.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woningen.



Inhoudsopgave

1.	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	3
1.1	Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?	3
1.2	Woningborg: geeft u meer zekerheid	3
1.3	Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?	3
1.4	Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?	3
1.5	Voorrang Woningborg-bepalingen	4
1.6	Stelposten	4
1.7	Oplevering	4
1.8	Onderhoud algemeen	4
2.	Indeling van de woning in verblijfsgebieden	5
3.	Peil van de woning	5
4.	Grondwerk	5
5.	Rioleringswerken	5
6.	Bestratingen	6
7.	Terreininventaris	6
8.	Funderingen	6
9.	Gevels en wanden	7
10.	Vloeren	7
11.	Daken	7
12.	Kozijnen, timmerwerken	8
12.1	Buiten- en binnenkozijnen	8
12.2	Aftimmerwerk	8
12.3	Goten en hemelwaterafvoeren	9
13.	Plafond-, wand- en vloerafwerking	9
13.1	Beschrijving plafondaafwerking	9
13.2	Beschrijving wandafwerking	9
13.3	Beschrijving vloerafwerking	9
13.4	Beschrijving kunststeen	10
14.	Keuken en keukeninstallatie	10
15.	Beglazing en schilderwerk	10
15.1	Beglazing	10
15.2	Buitenschilderwerk	11
15.3	Binnenschilderwerk	11
16.	Behangwerken	11
17.	Water- en gasinstallatie	11
17.1	Waterleidingen	11
17.2	Gasleidingen	11
18.	Ventilatievoorzieningen en af- en toevoerkanalen	12
19.	Tegels en sanitair badkamer en toilet	12
20.	Elektrische installatie	14
20.1	Telecommunicatievoorzieningen	15
20.2	PV-panelen	16
20.3	Zwakstroominstallatie	16
21.	Verwarmings-/ warmwaterinstallatie/ warmtepomp	16
22.1	Afwerkstaat exterieur	18
22.2	Afwerkstaat interieur	19
23.	Schoonmaken, oplevering en het kopersoptietraject	21
23.1	Optiekeuzelijst	21
23.2	Controle-/ bezookdagen	22
23.3	Oplevering en schoonmaak	22
23.4	Krijtstreepmethode	22
23.5	EPC-waarde	22
23.6	Merknamen en/ of typeringen	23
23.7	Consumentendossier	23
24.	Waarmmerking	23

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen 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.

1.2 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.

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

Als u een huis 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!

1.4 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.

Voor minderwerk geldt dat sommige verzoeken kunnen leiden, dat er bij oplevering niet wordt voldaan aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit zoals een casco badkamer en toiletruimte. Het gevolg hiervan is dat u Ter Steege en haar onderaannemers niet contractueel en of wettelijk aansprakelijk kunt stellen. Tevens hebt u geen garantie van Woningborg op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en of aanbrengen van tegels, sanitair en overige zaken in de bad-/toiletruimte door de ondernemer, evenals op directe en of indirecte schaden en of gevolgschaden. U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de “zelfwerkzaamheden” aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan. Woningborg zal in voorkomende gevallen het minderwerk van de garantie uitsluiten, door middel van een aanhangsel op uw certificaat.

In algemene zin geldt dat bij alle werkzaamheden die uzelf of derden in uw opdracht in de woning uitvoert, eerst het gereede product waarop de applicatie wordt aangebracht moet controleren op geschiktheid. U moet nagaan of de aanvullende werkzaamheden zonder meer (dus zonder aanvullende, voorbereidende werkzaamheden) kunnen worden uitgevoerd.

U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. Ter Steege is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Zie ook artikel 7 van de algemene voorwaarden van Woningborg.

Van de gekozen minderwerkopties wordt tijdens het kopersgesprek met Ter Steege een bijbehorend certificaat “Kopers Informatiefolder Minderwerk” behandeld. Dit Woningborgdocument moet door kopers en ondernemer ondertekend naar Woningborg retour gezonden.

1.5 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.

1.6 Stelposten

Niet van toepassing.

1.7 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/ vooropname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

1.8 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure ‘Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’, die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- woonkamer;
- keuken;
- slaapkamer 1;
- slaapkamer 2.

DE WONING VOLDOET AAN ALLE EISEN, ZOALS VERWOORD IN DE, DOOR DE GEMEENTE, VERLENDE OMGEVINGSVERGUNNING.

EEN VERBLIJFSRUIMTE WIL ZEGGEN DAT DE BETREFFENDE RUIMTE VOLDOET AAN ALLE WETTELIJK EISEN VOOR EEN VERBLIJFRUIMTE. DENK HIERBIJ AAN VENTILATIE, DAGLICHT EN BEPERKING VAN HET INSTALLATIEGELUID.

3. Peil van de woning

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer.

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Voor vloerafwerking (door de koper aan te brengen) is op de begane grond rekening gehouden met extra ruimte in de vloerhoogte van 15mm.

Een hoogte maat van 1000mm boven dit niveau wordt aangegeven als 1000+P. Hoogtematen in ruimtes worden aangegeven ten opzichte van de bovenkant van de vloer van de betreffende ruimte. Bijvoorbeeld 1200+vl.

4. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen.

Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt 100mm schoonzand toegepast.

Onder bestratingen wordt een aanvulling van 150 mm schoonzand toegepast.

De tuinen worden afgewerkt met: ter plaatse aanwezige grond, vrij van grof puin, op een niveau van ongeveer de onderzijde van de onderdorpels op vloerpeilniveau, aflopend naar en aansluitend aan belendende percelen.

Overtollige grond wordt afgevoerd.

NA AFLOOP VAN DE BOUW WORDT HET TERREIN SCHOONGEMAAKT EN WORDT BOUWAFVAL VERWIJDERD. TOCH BESTAAT DE KANS DAT U INCIDENTEEL NOG BOUWRESTEN TEGENKOMT. DEZE DIENT U ZELF TE VERWIJDEREN EN AF TE VOEREN.

5. Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis.

Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het openbare riool.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

Er wordt geen polderkoppeling gemonteerd en het stelsel is voorzien van ontsappingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de afvoer van het hemelwater wordt het navolgende infiltratiesysteem toegepast:

- Infiltratiekratten in de bodem.

N.B. DRAINAGE EN INFILTRATIE VOORZIENINGEN VALLEN BUITEN DE WONINGBORG-GARANTIE, ALS ZIJNDE EEN VOORZIENING BUITEN DE WONING.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuitmogelijkheden van het drainagesysteem (indien van toepassing), wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

6. Bestratingen

Op de kavel wordt een pad aangelegd vanaf de toegangsweg naar de voordeur. Deze bestrating wordt gemaakt van betonstraatstenen op een zandpakket van voldoende dikte. De betonstraatstenen worden opgesloten door standaard betonbanden.

De inrit/ opstelplaatsen van de auto's op eigen terrein worden niet voorzien van verharding of bestrating.

De opstap toegang naar de voordeur is maximaal 20mm.

7. Terreininventaris

De hoekpunten van de niet bebouwde erfgrenzen worden gemarkeerd met houten paaltjes.

De erfgrenzen in de voor- en zijtuinen worden, met uitzondering van de doorgangen, geheel volgens de situatietekening, voorzien van een beukenhaag, hoog circa 600mm+maaiveld, met 5 planten per meter.

Het planten van de beukenhagen kan op een later tijdstip na oplevering van uw woning uitgevoerd worden, één en ander afhankelijk van het seizoen, waarin de woning uiteindelijk wordt opgeleverd.

De erfgrenzen aan de achterzijde worden tussen de woningen voorzien van een houten schutting. Deze schutting wordt ongeveer 1800mm hoog en wordt geplaatst door middel van houten palen (niet bevestigd aan de gevels van de woningen).

Op de erfgrens tussen u en uw burens worden verder geen voorzieningen en/ of beplantingen aangebracht.

De toegangsweg vanaf de Valkenierlaan betreft een mandelig terrein en wordt gezamenlijk eigendom. Deze toegangsweg wordt bestraat met betonklinkers, voorzien van parkeervakaanduiding, boomperken en vier bomen van een nader te bepalen soort, stamdiameter en hoogte. De voetpaden worden bestraat met betontegels.

Aangaande de beukenhaag op de erfgrenzen geldt een instandhoudingsverplichting, zoals in de akte van levering te lezen is.

De koper(s) worden in een leeswijzer nader geïnformeerd over de mandeligheid.

8. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- Of een fundering op funderingspalen (type mortelschroef- of geprefabriceerde), met daarop een, gewapende, in het werk gestorte betonnen randbalk;
- Of een fundering van in het werk gestorte funderingsstroken, met daarop binnen- en buitenmetselwerk van kalkzandsteen.

9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Achtergevel:

- Gevelmetselwerk met een gebakken waalformaatsteen in een halfsteens verband.
- Isolatie van minerale wol. De isolatiewaarde van de gevelconstructie is $R_c \geq 5,2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- De gevelstenen worden voorzien van een terugliggende, gladde voeg.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de afwatering.

Voor- en zijgevels:

- Isolatie van polystyreen, verlijmd op de constructieve wand. Op de isolatie wordt een weefsellaag aangebracht en daarop een toplaag van sierpleister. De isolatiewaarde van de gevelconstructie is $R_c \geq 5,4 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Constructieve wanden en binnenspouwbladen:

- 150 of 120mm kalkzandsteen lijmelementen of -blokken, kwaliteit: normaal.

Lichte scheidingswanden (indien nodig):

- 100mm verdiepingshoge cellenbetonwanden, kwaliteit: normaal.

Dilataties:

Zowel de buiten-als binnenwanden worden voorzien van de benodigde dilataties, conform het advies van de betreffende steenleverancier of constructeur.

Overige:

Voor de constructie van de luifel worden er houten kolommen toegepast, afgesteund op een betonnen funderingspoer.

10. Vloeren

De begane grondvloer ($R_c \geq 5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt als geïsoleerde systeemvloer uitgevoerd.

De dakhellingen worden als breedplaatvloer, voorzien van wapening en een in het werk gestorte betonnen opstortlaag, uitgevoerd.

Voor de toegang tot de kruipruimte worden in de entreehal en in de berging sparingen gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparingen worden afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

11. Daken

De platte daken worden voorzien van een isolatielaag ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) met afschot en een mechanisch bevestigde bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt met een aluminium afdekkap afgewerkt.

Daar waar nodig wordt ter ondersteuning van de betonnen dakhelling een staalconstructie aangebracht. Deze staalconstructie bestaat uit een combinatie van stalen kolommen en liggers. Deze staalconstructie wordt, indien geëist conform de voorschriften, brandwerend afgewerkt.

De boeien van het bovenste dakvlak worden voorzien van een vlakke metalen beplating met een zinklook, inclusief overgangs- en hoekprofielen. De metalen beplating wordt aangebracht op een geïsoleerde achterconstructie van stijl- en regelwerken met de benodigde vochtkeringen.

De boeidelen en de verticale beëindiging van de luifel worden gemaakt van vlakke houten beplating op een achterconstructie van stijl- en regelwerken. Deze achterconstructie wordt voorzien van voldoende ventilatieopeningen en de boeidelen vormen één geheel met het plafond van de luifel. De houten beplating wordt dekkend geschilderd.

12. Kozijnen, timmerwerken

12.1 Buiten- en binnenkozijnen

Buitenkozijnen:

De kozijnen van de woningen worden uitgevoerd als kozijnen van hardhout.

De voordeur wordt uitgevoerd als een vlakke, geïsoleerde, houten deur voorzien van horizontale groeven.

De deuren van de zij-entree en van de berging worden eveneens vlakke, geïsoleerde deuren en voorzien van een glasopening.

Het zijgevelkozijn in de woonkamer en het voorgevelkozijn in slaapkamer 1 worden uitgevoerd met een schuifpui met één schuivend deel en meerdere vaste delen. De schuifpui deuren worden voorzien van schuifdeurbeslag en worden van binnen afsluitbaar.

Raamopeningen op de begane grond worden voorzien van draaikiëpbeslag. Het draairaam in de dakopbouw wordt als uitzetraam uitgevoerd, uitgerust met een elektrisch bedienbare raamuitzetter.

De voordeur en de deuren van de zij-entree en de berging worden voorzien van een meerpuntsluiting.

Aan de buitenzijde worden onder de kozijnen aluminium waterslagen toegepast, met uitzondering van onder de kozijnen met een onderdorpel op vloerniveau; hieronder wordt een prefab geïsoleerde kantplank aangebracht.

De onderdorpel op vloerniveau wordt uitgevoerd in kunststeen of kunststof.

Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen en de toegang tot de woning voldoet aan SKG **®.

De voordeur, de deur van de zij-entree en deur van de berging worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

In de voordeur wordt een brievenleuf aangebracht met aan de buitenzijde een brievenklep en tochtborstels aan de binnenkant.

Naast de voordeur wordt een deurbeldrukker met rozet geplaatst op deurkrukhoogte.

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden 1-laags dekkend geschilderd opgeleverd.

Binnenkozijnen:

De binnendeurkozijnen zijn houten kozijnen zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn stompe deuren, voorzien van BUVA D'sign Plus-beslag:

- toilet en badkamer: vrij- en bezetslot;
- meterkast: kastslot;
- overige deuren: loopslot;

De binnendeur van de bijkeuken wordt in geluidwerende kwaliteit aangebracht.

De houten binnendeurkozijnen en de binnendeuren worden afgewerkt in een witte kleur.

12.2 Aftimmerwerk

De vloerrand ter plaatse van de dakvloer wordt aan de binnenzijde afgetimmerd met een vlakke multiplex of MDF beplating, deze aftimmering wordt dekkend, in een witte kleur, geschilderd.

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met een mdf strook, afgewerkt met een folie in kleur.

De woning wordt niet voorzien van plinten.

12.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden met een stankafsluiter aangesloten op de hemelwaterriolering.

De hemelwaterafvoeren van het platte dak tot nabij de rioleringsleidingen worden gemaakt van zink (naturel) en voorzien van een bladafscheider. De hemelwaterafvoeren worden op het platte dak aangesloten met een zogenaamde stadsuitloop, indien noodzakelijk wordt deze uitgevoerd met een noodoverloop.

13. Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 Beschrijving plafondaafwerking

Het plafond van de luifel langs de gevel van de woon- en slaapkamer en boven de voordeur wordt voorzien van een vlakke houten afwerking. De plafonddaftimmering wordt geventileerd aangebracht en afgewerkt met een dekkende afwerklaag.

De betonplafonds in de woning, met uitzondering van de meterkast en boven de toestellen in de bijkeuken, worden voorzien van spuitwerk Brander Crystal.

De V-naden in het plafond blijven in het zicht.

13.2 Beschrijving wandafwerking

Alle binnenwanden worden groep 3 opgeleverd (zogenaamd behangklaar): geëgaliseerd en afgelamd met pleistermateriaal (wanden zijn niet geheel wit). De "plintzone" wordt niet gestuct. Dit zijn de eerste circa 30 mm boven de vloer.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van spackwerk Brander Crystal. Deze afwerking vervalt bij de optie casco toilet en badkamer, de wanden worden dan geheel niet afgewerkt/ behandeld.

De dilatatievoegen in de binnenwanden worden voorzien van dilatatie-glasweefselstroken. Deze worden met het aanbrengen van het egaliseren door middel van de affilmlaag met pleistermateriaal weggewerkt groep 3 (zogenaamd behangklaar):

DE WANDEN WORDEN BEHANGKLAAR OPGELEVERD. U DIENT ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT VOOR U KUNT BEHANGEN EERST VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN MOET VERRICHTEN. HET GAAT HIERBIJ OM HET VERWIJDEREN VAN KLEINE ONEFFENHEDEN, VULLEN VAN KLEINE GATEN, STOFVRIJ MAKEN EN VOORBEHANDELEN VAN STERK ZUIGENDE ONDERGRONDEN. BEHANGKLAAR IS NIET ZONDER MEER GEREED OM TE BEHANGEN OF TE SAUSEN.

13.3 Beschrijving vloerafwerking

De begane grondvloer, behoudens de meterkast, wordt voorzien van een zandcement dekvloer van 70mm dik op een isolatielaag van 20mm.

De vloeren worden geleverd met een vlakheidsklasse 4 en een sterkte van Cw12.

In de bijkeuken wordt de vloer voorzien van vloertegels, behoudens de strook onder de opstelplaats van de warmtepomp en de boiler.

TER PLAATSE VAN DE VOORDEUR MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BOUWBESLUIT, MET DE BOVENZIJDEN VAN DE ONDERDORPEL NIET MEER ZIJN DAN 20MM NA HET AANBRENGEN VAN UW VLOERAFWERKING. HIERBIJ HOUDEN WIJ REKENING MET EEN DOOR U AAN TE BRENGEN VLOERAFWERKING VAN 15MM. U DIENT HIERMEE REKENING TE HOUDEN BIJ HET MAKEN VAN UW KEUZE VAN DE VLOERAFWERKING VAN DE HAL.

IN DE DEKVLOEREN LOPEN DIVERSE LEIDINGEN, ZOALS VERWARMING, ELEKTRA EN WATER. OM DIE REDEN IS HET NIET RAADZAAM TE BOREN IN DE CEMENTDEKVLOER.

BIJ TOEPASSING VAN EEN HARDE VLOER ZOALS NATUURSTEEN, TEGELVLOEREN EN PVC-VLOEREN IS ER AANVULLENDE EGALISATIE NODIG OM ONEFFENHEDEN TE VERWIJDEREN EN/OF EEN HOGERE VLAKHEIDSKLASSE TE HALEN. DEZE DIENT U ZELF AAN (TE LATEN) BRENGEN.

TER VERKLEINING VAN DE KANS OP KRIMPSCHEUREN WORDT HET TOEPASSEN VAN EEN SCHLÜTER®-DITRA 25 ONTKOPPELINGSMAT AANGERADEN BIJ TEGELVLOEREN EN PLAVUIZEN.

13.4 Beschrijving kunststeen

Onder het gevelkozijn van de slaapkamer en de kozijnen van de dakopbouw worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik en ca. 220mm breed, (breedte is afhankelijk van de diktes van de kalkzandsteenwanden) type Bianco C (marmercomposiet).

Onder de deuren van de badkamers en de toiletruimte worden kunststenen dorpels toegepast.

14. Keuken en keukeninstallatie

Het leveren en monteren van een keuken is niet in de koopsom inbegrepen. Deze keuken moet u in eigen beheer (laten) plaatsen.

Huysinc is onze betrouwbare leverancier van keukens en badkamers, met een reputatie van 40 jaar voor kwaliteit tegen eerlijke prijzen. Huysinc zal hiervoor vrijblijvend contact met u opnemen voor het inplannen van een afspraak. De adviseur zal u stap voor stap begeleiden bij het selecteren van uw optionele keukeninrichting.

Op de verkooptekening wordt een keukenopstelling met keukenzone gestippeld weergegeven. Eventuele aanpassingen aan de installaties zullen door Huysinc of uw keukenleverancier tijdig doorgegeven worden aan Ter Steege. Deze installatieaanpassing wordt door Ter Steege als kopersoptie geoffreerd via optiekeuzelijst 3 en met u verrekent. Ontvangen wij uw opgave niet tijdig, dan brengen wij de posities van de keukeninstallatie op de standaard posities afgemonteerd/ afgedopt aan.

Een overzicht van de standaard aansluitingen vindt u onder het hoofdstuk "Installaties".

Uw keuken wordt na oplevering van uw woning door Huysinc of uw keukenleverancier geplaatst en aangesloten.

Uw keukenleverancier kan de keuken inmeten de tijdens het inmeetmoment.

15. Beglazing en schilderwerk

15.1 Beglazing

Alle doorzichtige glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van hoog rendement isolatieglas (HR ++).

Er wordt een droog beglazingsysteem toegepast.

Kozijnen op de begane grond met een borstwering lager dan 850mm+vloer worden voorzien van letselwerend glas aan de buitenzijde, conform NEN 3569.

Daar waar doorvalveilig glas vanuit het bouwbesluit nodig is, wordt dit toegepast.

DOORVALVEILIG GLAS VERHINDERD HET ER DOORHEEN VALLEN, TERWIJL LETSELWEREND GLAS GROTE SNIJWONDEN VOORKOMT.

GEEN PLAKFOLIE AANBRENGEN OP GLAS: HET GEVAAR IS, DAT OP HET GEDEELTE WAAR DE FOLIE ZIT, DE ZONNEWARMTE MEER GEABSORBEERD WORDT, DAN IN DE OMGEVING. DAARDOOR ONTSTAAT SPANNINGEN IN HET GLAS, EN KAN DE AFDICHTING LEK RAKEN OF DE RUIT BARSTEN. BIJ EEN LEKKE AFDICHTING ONTSTAAT CONDENS TUSSEN DE TWEE GLASLAGEN. DOOR HET PLAKKEN VAN FOLIE VERVALT DE (FABRIEKS-) GARANTIE.

15.2 Buitenschilderwerk

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren, als ook de luifel en het plafond van de luifel worden in het werk voorzien van een 1-laags dekkend verfsysteem, nadat eventuele beschadigingen zijn gerepareerd en bijgewerkt.

Dit geldt niet voor fabrieksmatig afgelakte systemen.

15.3 Binnenschilderwerk

Voor het schilderwerk op hout wordt een watergedragen grond- en dekverf toegepast.

- De binnenzijde van de houten gevelkozijnen- ramen en deuren worden in het werk 1-laags dekkend geschilderd, nadat eventuele beschadigingen zijn gerepareerd en bijgewerkt. Het binnenschilderwerk geschiedt in dezelfde kleuren als het schilderwerk aan de buitenzijde van de gevelkozijnen, -ramen en deuren;
- De houten binnenaftimmeringen worden in het werk 1-laags dekkend geschilderd, nadat eventuele beschadigingen zijn gerepareerd en bijgewerkt. Het binnenschilderwerk wordt in een nader te bepalen witte kleur aangebracht;
- In het zicht zijnde leidingwerk wordt niet geschilderd.

MET BETREKKING TOT HET NOODZAKELIJKE ONDERHOUD WORDT U VERWEZEN NAAR DE DOOR WONINGBORG, SAMEN MET HET CERTIFICAAT TOEGEZONDEN FOLDER 'ALLES OVER UW WONING, AANKOOP, OPLEVERING, GEBRUIK EN ONDERHOUD'. MET NAME ALS DE ARCHITECT HEEFT GEKOZEN VOOR DONKERE KLEUREN IS OPVOLGEN VAN DE VOORGESCHREVEN ONDERHOUDSFREQUENTIE ZEER BELANGRIJK.

16. Behangwerken

Niet van toepassing.

17. Water- en gasinstallatie

17.1 Waterleidingen

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit-/ aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Keukenmengkraan (afgedopt) in de keuken (koud- en warmwater);
- Vaatwasserkraan (afgedopt) in de keuken (koudwater);
- Toilet in de toiletruimte (koudwater);
- Fonteinkraan in de toiletruimte (koudwater);
- Toiletten in de badkamers (koudwater);
- Wastafelmengkranen in de badkamers (koud- en warmwater);
- Douchemengkranen in de badkamers (koud- en warmwater);
- Badmengkraan in badkamer 1 (koud- en warmwater);
- Vulpunt voor de warmtepomp in de bijkeuken (koudwater);
- Wasmachinekraan in de bijkeuken (koudwater).

17.2 Gasleidingen

De woning wordt niet aangesloten op het gasnetwerk.

18. Ventilatievoorzieningen en af- en toevoerkanalen

Ten behoeve van de ventilatie/ luchtverversing wordt er een installatie aangebracht op basis van mechanische toevoer en een mechanische afvoer. In de kanalen van het systeem wordt een warmte-wisseling toegepast, waardoor de toegevoerde lucht van buiten wordt opgewarmd met de af te voeren binnenlucht. Het toestel wordt uitgevoerd met een 3-standen toerenregeling.

Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een CO₂-gestuurde ventilatorunit op basis van ventilatielucht, geplaatst in de bijkeuken. De inblaas- en afzuigopening worden door middel van witte kunststof ventilatieozetten afgewerkt in het plafond of de wand. De ventilatieozetten zijn ingeregeld op de betreffende capaciteit.

De bediening van de installatie wordt geregeld in de woonkamer. De badkamers worden voorzien van een draadloze handbediening met timer.

In de navolgende ruimten wordt de ventilatievoorziening gewaarborgd:

- In de toiletruimte;
- In de badkamers;
- In de bijkeuken;
- In de berging;
- In de keuken;
- In de woonkamer;
- In de slaapkamers.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. De ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

De plaats van de toevoer van de verse lucht en de afblaas van de af te voeren lucht staan aangeduid op het dak van de woning.

Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer gemaakt.

In de keuken wordt geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. Hiervoor moet een recirculatiekap gebruikt worden.

BIJ DE BEREKENING VAN DE BENODIGDE VRIJE RUIMTE IS GEREKEND OP EEN DOOR DE KOPER AAN TE BRENGEN VLOER VAN 15MM DIK. MOCHT DEZE 15MM NIET VOLDOENDE ZIJN, GEEF DIT DAN TIJDIG AAN BIJ DE KOPERSBEGELEIDING. ZIE OOK 14.3 VLOERAFWERKING.

19. Tegels en sanitair badkamer en toilet

De woning wordt voorzien van twee badkamers en een toiletruimte met de afwerking van tegelwerk en sanitair uit het pakket LUXE. Deze bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Tegelwerk:**
 - Wandtegels: RAKO Color One, afmeting 300x600mm, liggend getegeld. Er is keuze uit glanzend wit of mat wit;
 - Vloertegels: RAKO Extra, afmeting 600x600mm. Er is keuze uit black, dark grey, light grey of brown grey;
 - Hoekprofiel: Kunststof;

De wandtegels in de toiletruimte worden tot 5 volle tegels hoog aangebracht en in de badkamers tot het plafond.

De douchehoek krijgt een afmeting van circa 900x900mm en wordt op afschot uitgevoerd, er wordt een showerstepprofiel toegepast.

De wand- en vloertegels worden gevoegd in een standaard grijze kleur, inwendige hoeken worden voorzien van een eveneens grijze kitvoeg.

De wand- en vloertegels worden niet “strokend” aangebracht.

▪ **Sanitair:**

- Toiletcombinatie: Villeroy & Boch Verity Exclusive Direct Flush diepspoelcloset, afmeting 370x370x530mm, kleur: wit, met SoftClosing zitting, met inbouw spoelreservoir, met wit bedieningspaneel Sigma01, bovenkant van het porcelein: 420mm boven de vloer;
- Fonteincombinatie: Villeroy & Boch Avento, afmeting: 360x220mm, kleur: wit, bovenkant van het porcelein: 900mm boven de vloer;
- Wastafelcombinatie (enkele uitvoering): Villeroy & Boch Verity Line, dubbele uitvoering, afmeting: 800x500mm, kleur: wit, bovenkant van het porcelein: 900mm boven de vloer;
- Wastafelcombinatie (dubbele uitvoering): Villeroy & Boch Verity Line, dubbele uitvoering, afmeting: 1300x500mm, kleur: wit, bovenkant van het porcelein: 900mm boven de vloer;
- Spiegel (enkele uitvoering): Square, afmeting: 600x800mm, liggend gemonteerd boven de wastafelcombinatie;
- Spiegel (dubbele uitvoering): Square, afmeting: 600x1300mm, liggend gemonteerd boven de wastafelcombinatie;
- Douche-afvoer: Easy Drain Multi, lengte: 800mm, rooster van geborsteld RVS;
- Ligbadcombinatie: Villeroy & Boch, Subway, materiaal: acryl, vorm: rechthoek, afmeting: 1800x800mm, kleur: wit, voorzien van betegelde badonderbouw wand;

Het sanitair wordt afgekit in de kleur: wit.

De afvoerleidingen worden in de muur weggewerkt, de sifon blijft in het zicht.

▪ **Kranen:**

- Fonteinkraan: Lavigo Sky, ééngreeps fonteinkraan, type 500, kleur: chroom;
- Wastafelmengkraan: Villeroy & Boch Liberty, ééngreeps wastafelmengkraan, 149mm, kleur: chroom;
- Douchemengkraan: Villeroy & Boch, thermostatische douchemengkraan, type opbouw, kleur: chroom;
- Doucheset: Villeroy & Boch Universal Showers, douchesysteem 3-standen, 178x1186mm, kleur: chroom;
- Badmengkraan: Villeroy & Boch Universal Taps, thermostatische badmengkraan, type opbouw, kleur: chroom;
- Badset: Villeroy & Boch Universal Showers handdoucheslang, 1200mm, chroom, met chromen 3-standen handdouche en chromen handdouchehouder;
- Sifon: Flowline plugbekersifon design, met muurbuis en rozet, kleur: chroom;
- Stopkranen: Schell hoekstopkraan, ½"x10mm, met schuifrozet, kleur: chroom.

Overig

Boven het wandtegелwerk in het toilet wordt spuitwerk Brander Crystal aangebracht. Het wandtegелwerk in de badkamers wordt aangebracht tot het plafond.

De deur naar de badkamers en het toilet worden voorzien van kunststenen dorpels, afmeting circa 60x20mm.

Keuzevrijheid

Uw nieuwe woning wordt voorzien van één toiletruimte en twee badkamers, maar zonder keuken. Voor de badkamers hebben we een tegel- en sanitairpakket samengesteld dat perfect past bij uw nieuwe thuis. Dit pakket vertegenwoordigt een waarde van € 15.000,00, inclusief btw en plaatsing. We begrijpen dat u wellicht uw eigen keuzes wenst te maken qua tegels en sanitair.

Daarom bieden we u de mogelijkheid om uw eigen tegel- en sanitairpakket samen te stellen. Als u hiervoor kiest in de optiekeuzelijst, ontvangt u een waardecheque van € 15.000,- die u kunt inleveren bij **Huysinc** in Waardenburg. Huysinc is onze betrouwbare leverancier van badkamers, met een reputatie van 40 jaar voor kwaliteit tegen eerlijke prijzen. Huysinc zal contact met u opnemen voor het inplannen van een afspraak. De adviseur zal u stap voor stap begeleiden bij het selecteren van uw tegel- en sanitairpakket. Samen zorgen we ervoor dat uw badkamer gereed is bij de oplevering van uw woning.

Uw kopersbegeleider zal u ook adviseren over waar u rekening mee moet houden bij het kiezen van uw eigen pakket, want wellicht kunnen niet alle wensen en/of wijzigingen gerealiseerd worden. Het is belangrijk op te merken dat wij vaste prijsafspraken hebben met Huysinc, waardoor de waardecheque alleen bij hen kan worden ingewisseld. Echter, als u ervoor kiest elders uw tegel- en sanitairpakket samen te stellen, kunt u in de optiekeuzelijst kiezen voor een cascobadkamer, waarbij een verrekenbedrag wordt toegepast. In deze situatie wordt uw badkamer na oplevering geplaatst.

Bij Huysinc kunt u ook terecht voor het uitkiezen van een fraaie keuken voor uw nieuwe woning.

Bij uw keuze tot een casco toiletruimte en badkamers vervalt de garantieregeling via Woningborg op de toiletruimte en de badkamers. Zie ook paragraaf 1.4 van deze technische omschrijving.

NB: EEN DOUCHEDRAIN/DOUCHE PUT MOET TEN ALLE TIJDEN AFGEWERKT WORDEN DOOR MIDDEL VAN EEN 2 COMPONENTEN EPOXYHARS. EEN SILICONENKIT WERKT NIET AFDOENDE EN ZAL OP TERMIJN LEKKAGES VEROORZAKEN.

20 Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over de volgende groepen:

- algemene groepen;
- wasmachine;
- wasdroger;
- vaatwasser;
- (combi)oven;
- kookplaat;
- de buitenunit van de warmtepompinstallatie.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen.

Let bij het kiezen van extra groepen in de meterkast goed op de noodzaak om de meterkast uit te breiden met een extra aardlekschakelaar bij meer dan 8 groepen. In de meeste gevallen is dat noodzakelijk. Op 1 aardlekschakelaar worden 4 groepen aangesloten. Bij meer dan 12 groepen moet er een extra groepenkast toegepast worden.

Basis-aansluitingen in de keuken:

- drie dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven het aanrecht, horizontaal geplaatst;
- een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. de kookplaat;
- een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. de vaatwasser;
- een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. de (combi)oven;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. de afzuigkap (recirculatie);
- een loze leiding;

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- schakelaars en schakelaars in combinatie met contactdozen: 1050 mm;
- algemene wandcontactdozen in de overige ruimten in de woning: 300 mm;
- algemene dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht in de keuken: 1250 mm;
- wandcontactdoos t.b.v. het kooktoestel en de (combi)oven: net boven de vloer;
- wandcontactdoos t.b.v. de afzuigkap (recirculatie): net boven de vloer;
- wandcontactdoos t.b.v. de vaatwasser en de koelkast: 300 mm;
- aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 1800 mm;
- wandcontactdoos in badruimte: in de veilige zone, conform NEN 1010;
- CO2 sensor ventilatie: 1200 mm;
- aansluitpunt buitenverlichting: ca. 2200 mm.

De installatie wordt uitgevoerd als een zogenaamd centraaldozensysteem.

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren.

De inbouwwandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd met Gira schakelmateriaal, systeem 55, kleur: zuiver wit.

De wandcontactdozen en schakelaars zijn uitgevoerd als “volledig inbouw” en worden horizontaal aangebracht.

Er wordt vanuit de meterkast tot buiten de fundering een loze mantelbuis aangelegd voor een eventueel toekomstig aansluitpunt ten behoeve van het opladen van de accu van een elektrisch voertuig.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in de:

- hal (iedere hal één stuks);
- woonkamer.

20.1 Telecommunicatievoorzieningen

De woning wordt niet voorzien van een telecommunicatie- en/ of CAI-installatie, wel worden de invoeren tot in de meterkast aangebracht. Vanuit de meterkast, vanaf de zogenaamde signaal-overname-punten, kan de woning worden voorzien van aansluitpunten.

De woning wordt voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor bijvoorbeeld KPN of Centraal Antenne Systeem in de navolgende ruimte(n):

- woonkamer (4 stuks);
- slaapkamer 1 (1 stuks);
- slaapkamer 2 (1 stuks).

Deze onbedrade buizen worden voorzien van een controledraad. De loze leidingen worden in de ruimten afgewerkt met een ronde witte afdekplaat, geclipt in de inbouwdoos.

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer: 300 mm.

DE AANVRAAG-/ AANSLUIT-/ EN ABONNEMENTSKOSTEN VOOR KPN EN CAI ZIJN VOOR REKENING VAN DE KOPER

20.2 PV-panelen

In de basisinstallatie zijn geen PV-panelen inbegrepen.

20.3 Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beltrafo, een beldrukker met rozet en een gong (type: ding dong).

21 Verwarmings-/ warmwaterinstallatie/ warmtepomp

De warmte- en koude-opwekking wordt gerealiseerd door middel van een lucht-/ waterwarmtepomp. De lucht-/ waterwarmtepomp bestaat uit een buitenunit, een binnendeel en een buffervat.

De buitenunit wordt geïnstalleerd op het platte dak, achter de dakopbouw. De buitenunit wordt voorzien van een geluidwerende mantel.

Het binnendeel en het buffervat worden geplaatst in de bijkeuken.

Voor de distributie van de warmte en koude wordt een transportsysteem aangebracht tussen de warmtepomp en een verdeler/ verzamelaar. Daarnaast wordt een transportsysteem aangebracht tussen de verdeler en de aangebracht vloerverwarmings-/ vloerkoelingsleidingen. Deze twee transportsystemen zijn van elkaar gescheiden door middel van afsluiters en regelingen.

De afgifte van verwarming en koeling geschiedt door leidingen in de vloer, daarnaast geschiedt afgifte van koeling door leidingen in het plafond van de woning. In het toilet, de bijkeuken, de badkamers en de berging wordt niet gekoeld.

De naregeling van de temperaturen in de verschillende ruimten is op basis van master-slave. Praktisch gezien houdt dat in dat de hoofdregering van de ruimtetemperatuur in de woonkamer wordt geplaatst en dat de ruimtetemperatuur via de secundaire regelingen in de slaapkamers niet hoger in gesteld kunnen worden dan die in de woonkamer, het instellen van een lagere ruimtetemperatuur in de slaapkamers is wel mogelijk.

De opwekking van warmte middels warmtepompen is gebaseerd op laag temperatuurverwarming en hoog temperatuurkoeling. Bedrijfsonderbrekingen (aan/uit) en of temperatuur(nacht)verlagingen/verhogingen dienen vermeden te worden. Bij dergelijke afgiftesystemen met een relatief grote massa, hebben bedrijfsonderbrekingen en/of nachtverlagingen slechts een gering effect. Uitgangspunt is dat de woning 24 uur per dag op een constante ruimtetemperatuur wordt gehouden, waarbij geen bedrijfsonderbrekingen of nachtverlaging worden toegepast. Een warmtepomp werkt uitstekend in combinatie met een trage warmte/koude afgiftesysteem zoals vloerverwarming mede door de grote massa van de vloer.

Als warmteafgiftesysteem wordt er vloerverwarming geïnstalleerd in. Boren of spijkeren in vloeren met vloerverwarming is af te raden omdat de ligging van de vloerleidingen niet volgens een exact patroon plaatsvindt.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een regelaar die op de pomp gemonteerd is. Via deze regelaar kunt u de temperatuur in uw woning regelen. In de woonkamer is behalve een ruimtetemperatuurvoeler, geen thermostaat/regelaar aanwezig.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er een ruimte-temperatuur van voor:

- verblijfsruimten 22 °C;
- verkeersruimte 18 °C;
- badruimte 22 °C;
- toiletruimte 18 °C;
- inpandige berging 15 °C.

Warmwatervoorziening

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het buffervat, geplaatst in de bijkeuken; de waterleiding is afsluit-/aftapbaar. Het buffervat heeft een netto inhoud van minimaal 200 liter.

De volgende tappunten worden aangesloten op het warmwaterleidingnet:

- Keukenmengkraan (afgedopt) in de keuken (koud- en warmwater);
- Wastafelmengkranen in de badkamers (koud- en warmwater);
- Douchemengkranen in de badkamers (koud- en warmwater);
- Badmengkraan in badkamer 1 (koud- en warmwater);

Deze warmwatervoorziening is beperkt geschikt voor gelijktijdig gebruik van twee tappunten.

BIJ VLOERVERWARMING MOGEN GEEN VLOERAFWERKINGEN TOEGEPAST WORDEN MET EEN HOGERE WEERSTAND DAN OPgegeven door de ondernemer (over het algemeen lager of gelijk aan 0,13 m²K/W). Bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen optreden. De leverancier van uw vloerafwerking kan u daarover nader informeren.

De ruimtetemperaturen worden gegarandeerd tot een buitentemperatuur van -10°C.

Alleen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden deze temperaturen behaald.

Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem, levert dit nagenoeg geen besparing op, maar kan het wel tot comfortproblemen leiden.

Er zijn omstandigheden (zowel extern, zon en/of harde wind, als intern, bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel personen en/of activiteiten, zoals intensief koken) waarbij de woonkamer niet representatief is voor alle vertrekken. Er kunnen dan verschillen in temperatuur ontstaan tussen de verschillende vertrekken. De warmtebron wordt immers aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer en indien er geen vraag is in de woonkamer zal er ook geen warmte geleverd worden aan de overige vertrekken.

Subsidie van de warmtepomp is in de VON prijs van de woning verrekend.

22.1 Afwerkstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur of afwerking
Buitenwanden, achtergevels	Baksteen	Antraciet
Voegwerk gevelmetselwerk	Voegmortel	Antraciet, terugliggend
Buitenwanden, overig	Stucwerk	Wit met donkere plint
Buitenkozijnen	Hardhout, geschilderd	Antraciet (buiten- en binnenzijde)
Draaiende delen	Hardhout, geschilderd	Antraciet (buiten- en binnenzijde)
Voordeur	Hardhout, vlak met groeven	Antraciet (buiten- en binnenzijde)
Overige buitendeuren	Hardhout, geschilderd	Antraciet (buiten- en binnenzijde)
Waterslagen	Aluminium	Antraciet
Dakrand	Aluminium	Antraciet
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Kolommen t.b.v. de luifel	Hout	Antraciet
Plafond van de luifel	Hout, vlak	Antraciet
Boeideel van de luifel	Hout, vlak	Wit
Boeideel van de dakopbouw	Aluminium vlakke beplating	Zinklook, mat
Schutting op de achterkavelgrens	Verduurzaamd hout	Antraciet

22.2 Afwerkstaat interieur

Ruimte	Onderdeel	Materiaal	Kleur
<u>Hal</u>	Vloer	Cementdekvloer	Naturel
	Wanden	Kalkzandsteen/ gasbeton, behangklaar	Naturel
	Plafond	Spackwerk Brander Crystal	Wit
	Voordeurkozijn	Hardhout, geschilderd	Antraciet
	Voordeur	Hardhout, vlak	Antraciet
	Binnendeurkozijnen	Houten kozijn	Wit
	Binnendeur	Stompe vlakke deur	Alpine wit
<u>Woonkamer/ keuken</u>	Vloer	Cementdekvloer	Naturel
	Wanden	Kalkzandsteen/ gasbeton, behangklaar	Naturel
	Plafond	Spackwerk Brander Crystal	Wit
	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	Hardhout, geschilderd	Antraciet
	Binnendeurkozijnen	Houten kozijn	Wit
	Binnendeur	Stompe vlakke deur	Alpine wit
	Kolom	Staal, dekkend geschilderd	Antraciet
	Vloerrandaftimmering	Vlakke multiplex beplating	Wit
	Vensterbanken	Bianco C (marmercomposiet)	Wit met grijze fijnkorrelige look
<u>Slaapkamers</u>	Vloer	Cementdekvloer	Naturel
	Wanden	Kalkzandsteen/ gasbeton, behangklaar	Naturel
	Plafond	Spackwerk Brander Crystal	Wit
	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	Hardhout, geschilderd	Antraciet
	Binnendeurkozijnen	Houten kozijn	Wit
	Binnendeur	Stompe vlakke deur	Alpine wit
	Vensterbanken	Bianco C (marmercomposiet)	Wit met grijze fijnkorrelige look
<u>Badkamers</u>	Vloer	Vloertegels, RAKO Extra, 600x600mm	Black, Dark grey, Light Grey of Brown Grey
	Wanden	Wandtegels, RAKO Color One, 300x600mm, liggend verwerkt	Glanzend wit of mat wit
	Hoekprofiel	Rondec	Kunststof
	Plafond	Spackwerk Brander Crystal	Wit

Ruimte	Onderdeel	Materiaal	Kleur
	Binnendeurkozijnen	Houten kozijn	Wit
	Binnendeur	Stompe vlakke deur	Alpine wit
	Sanitair	Villeroy & Boch Verity	Wit
	Kranen	Villeroy & Boch	Chroom
<u>Toiletruimte</u>	Vloer	Vloertegels, RAKO Extra, 600x600mm	Black, Dark grey, Light Grey of Brown Grey
	Wanden (tot ca. 1500mm +vloer)	Wandtegels, RAKO Color One, 300x600mm, liggend verwerkt	Glanzend wit of mat wit
	Wanden (boven het tegelwerk)	Spackwerk Brander Crystal	Wit
	Hoekprofiel	Rondec	RVS
	Plafond	Spackwerk Brander Crystal	Wit
	Binnendeurkozijn	Houten kozijn	Wit
	Binnendeur	Stompe vlakke deur	Alpine wit
	Sanitair	Villeroy & Boch Verity	Wit
	Kranen	Villeroy & Boch	Chroom
<u>Bijkeuken/ techniek</u>	Vloer	Vloertegels, RAKO Extra, 600x600mm	Black, Dark grey, Light Grey of Brown Grey
	Wanden	Kalkzandsteen/ gasbeton, behangklaar	Naturel
	Plafond	Spackwerk Brander Crystal	Wit
	Binnendeurkozijn	Houten kozijn	Wit
	Binnendeur	Stompe vlakke geluidwerende deur	Alpine wit
<u>Berging</u>	Vloer	Cementdekvloer	Naturel
	Wanden	Kalkzandsteen/ gasbeton, behangklaar	Naturel
	Plafond	Spackwerk Brander Crystal	Wit
	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	Hardhout, geschilderd	Antraciet
	Binnendeurkozijn	Houten kozijn	Wit
	Binnendeur	Stompe vlakke deur	Alpine wit

23 Schoonmaken, oplevering en het kopersoptietraject

23.1 Optiekeuzelijst

Ter Steege Bouw Vastgoed werkt met een drietal optiekeuzelijsten:

- Optiekeuzelijst 1. – hier worden alle ruwbouwopties behandeld.
- Optiekeuzelijst 2. – hier worden alle afbouwopties behandeld.
- Optiekeuzelijst 3. – hier worden alle opties met offerte “op aanvraag” behandeld.

Planning kopersopties – Een grafische weergave ten behoeve van de tijdsduur voor uw optietraject

Svedex

De woningen in Bilthoven worden opgeleverd met binnendeuren van Svedex. Wanneer u als koper de wens hebt om andere binnendeuren van Svedex te laten plaatsen in uw woning, dan kan dat. Door middel van Deurplus van Svedex stelt u overzichtelijk en eenvoudig uw deurenpakket samen voor uw nieuwe woning. Het is een online tool die alle mogelijkheden qua deurstijlen en binnendeuren laat zien. Deze online tool is te raadplegen via HoomCTRL, het digitale koperplatform. De koperbegeleider kan u hier meer over vertellen.

Welke wijzigingen of aanpassingen zijn niet mogelijk?

Vooraf dient u rekening houden met de onderstaande punten waar geen wijzigingen/keropties mogelijk in zijn:

- Geen wijzigingen/ aanpassingen in het gevelbeeld door extra toevoegingen of het vervallen cq. wijzigen/ vergroten/ verkleinen van kozijnen, ramen en deuren en het wijzigen van kleuren en materialen.
- Geen wijzigingen/ aanpassingen/ verplaatsingen van de dragende kalkzandsteen(binnen)wanden met dikten van 120mm en 150mm.
- Daklichtkoepels/ lichtstraten/ extra dakramen en/ of dakkapellen in platte daken van uitbouwen.
- Geen wijzigingen in het verplaatsen/ vergroten van de badkamer en toiletzone.
- Geen mogelijkheid voor het plaatsen van open verbrandingstoestellen zoals openhaarden, gashaarden palletkachels etc.
- Geen wijzigingen in het verplaatsen, verkleinen, vergroten of verdraaien van leidingschachten en meterkasten.
- Geen mogelijkheid in het toevoegen van leidingschachten.
- Geen mogelijkheid voor het plaatsen van een airco-installatie.
- Geen mogelijkheid in het verplaatsen van installatietechnische toestellen zoals de mechanische ventilatie-unit etc.
- Geen mogelijkheid voor het verplaatsen van mechanische ventilatiepunten.
- Vloerdimmers, vloerspots, electradozen in vloeren, inbouwspots in wanden, meelooplichten etc. worden niet door de aannemer/ installateur aangebracht. Dit moet u door "derden" na oplevering laten uitvoeren.
- Geen mogelijkheid in het aanbrengen van: inbouwkasten voor (keuken)apparatuur (kan via Huysinc), verlaagde plafonds, (licht)koven-/ straten, bijzondere binnenkozijnen en -deuren buiten ons aangeboden Svedex-systeem, of andere interieur-afbouwwerkzaamheden. Dit moet u door "derden" na oplevering laten uitvoeren.
- Verlaagde plafonds, lichtstraten, koven of andere architectonische interieur-afbouwwerkzaamheden etc. Dit moet u door "derden" na oplevering laten uitvoeren.

23.2 Controle-/ bezoekdagen

Bezoekmomenten bouwplaats/ woning

Tijdens de bouwperiode van uw woning mag u de bouwplaats niet betreden en/of bezoeken. Dit doen wij vanwege onze zorg voor uw veiligheid (arbeidsomstandighedenwet) evenals om de voortgang tijdens de uitvoering niet te belemmeren.

Om u als koper toch de gelegenheid te geven uw woning te bekijken, organiseert Ter Steege een tweetal momenten waarop u uw woning wel kan betreden, inspecteren en/ of inmeten.

Controlemoment Elektra

Wij nodigen u tijdig uit voor de controledag Elektra.

Op deze dag geven wij u de gelegenheid om de afgetekende elektra-, telecommunicatievoorzieningen op de onafgewerkte binnenwanden en/ of vloeren/ plafonds te controleren. Deze controle is enkel om de maatvoering van de diverse aansluitingen te controleren. Het verplaatsen van voorzieningen binnen een straal van 300mm op dezelfde binnenwand is gratis. U tekent (indien nodig) de gewijzigde positie met een andere kleur af op de wand. Uw meterkasttekeningen behorende bij optiekeuzelijst 2, worden hierop niet aangepast. Het verplaatsen van elektra c.q. telecommunicatie aansluitingen naar andere wanden/ vloeren is niet toegestaan. Indien desondanks een aantal aansluitingen gewijzigd moet worden, zullen wij alle wijzigingskosten bij de koper in rekening brengen. Dit betreft o.a. kosten kopersbegeleiding, uitvoeringsbegeleiding, wijzigingskosten t.b.v. installateur (materiaal, begeleiding en revisietekenwerk). Eventuele kosten voor bouwtijdvertraging ten gevolge van door koper(s) gewenste wijzigingen komen voor rekening van de koper(s).

Inmeetmoment

Wij nodigen u tijdig uit voor het inmeetmoment.

Op deze dag geven wij u de gelegenheid om uw woning te komen inspecteren en de ruimten/ maatvoering binnenwanden te komen inmeten. De binnenwanden zijn tijdens de inmeetdag gestukadoord en daarmee gereed voor het exact inmeten van uw interieur onderdelen. (keuken, kasten, gordijnrails etc). Vanzelfsprekend kunt u ook ervoor kiezen (indien nodig) de woning door uw partijen te laten inmeten tijdens de controle elektradag. Let op: de wanden zijn op de controledag niet gestukadoord, hier dienen uw partijen rekening mee te houden.

23.3 Oplevering en schoonmaak

Circa twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de beglazing in de kozijnen; dit wordt **schoon** opgeleverd.

23.4 Krijtstreepmethode

Niet van toepassing.

23.5 EPC-waarde

De woningen in Bilthoven worden gerealiseerd volgens uitgangspunten uit de EPC-berekeningen, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke EPC-eis uit het Bouwbesluit.

De woningen in Bilthoven beschikken bij oplevering over een EPC-waarde welke kleiner of gelijk is aan 0,4.

23.6 Merknamen en/ of typeringen

Daar waar in deze technische omschrijving of in de optiekeuzelijsten merknamen, materialen en/ of typeringen worden genoemd, dient hierbij de toevoeging “O.G.” (Of Gelijkwaardig) te worden gelezen.

Het kan zijn dat de verkopende partij kiest voor een alternatief. Dit alternatief dient altijd minimaal gelijkwaardig te zijn aan hetgeen in deze technische omschrijving genoemd is. Tevens is de verkopende partij gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit en/ of bruikbaarheid van de woning. Wijzigingen worden altijd schriftelijk aan de koper gemeld.

23.7 Consumentendossier

Vanuit de Wet Kwaliteitsborging dienen wij u te voorzien van een consumentendossier. Wij verstaan onder het consumentendossier onze woonwenkenmap. In deze woonwenken map treft u, onder andere, aan:

- Algemene gegevens van uw woning;
- Procedure ‘melden klachten na oplevering’;
- Kleuren- en materialenlijst
- Revisietekeningen (bouwkundig en installaties);
- Gebruikershandleidingen en onderhoudsvoorschriften;
- Energielabel;
- Adressenlijst onderaannemers en leveranciers;
- Woningborg brochure “Gebruik en onderhoud van uw woning”;
- Woningborg brochure “Garantie en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021” incl. bijlage A;
- Klanttevredenheidsformulier.

24 Waarmarking

Waarmarking van de technische omschrijving en tekeningen d.d. 1 december 2023, te weten:

- ❖ Technische omschrijving t.b.v. de nieuwbouw van 6 villamenten te Bilthoven;
- ❖ Situatie;
- ❖ Legenda;
- ❖ Kleur- en materiaalstaat;
- ❖ Plattegrond bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Plattegrond bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Gevels bouwnummer 1 en 5, 2 bladen;
- ❖ Gevels bouwnummer 2, 3 en 4, 2 bladen;
- ❖ Doorsnedes bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Doorsnedes bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie vergroting berging, plattegrond, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie vergroting berging, plattegrond, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie vergroting berging, gevel, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie vergroting berging, gevel, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie vergroting berging met carport, plattegrond, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie vergroting berging met carport, plattegrond, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie vergroting berging met carport, gevel, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie vergroting berging met carport, gevel, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie garage, plattegrond, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie garage, plattegrond, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie garage, gevel, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie garage, gevel, bouwnummer 2, 3 en 4;

- ❖ Optie kelder, plattegrond, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie kelder, plattegrond, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie dubbele buitendeuren i.p.v. schuifpui, plattegrond, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie dubbele buitendeuren i.p.v. schuifpui, plattegrond, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie dubbele buitendeuren i.p.v. schuifpui, gevels, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie dubbele buitendeuren i.p.v. schuifpui, gevels, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie PV-panelen, plattegrond, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie PV-panelen, plattegrond, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie keukenlocatie, plattegrond, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie keukenlocatie, plattegrond, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie uitstortgootsteen, plattegrond, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie uitstortgootsteen, plattegrond, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie carport, plattegrond, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie carport, plattegrond, bouwnummer 2, 3 en 4;
- ❖ Optie carport, gevel, bouwnummer 1 en 5;
- ❖ Optie carport, gevel, bouwnummer 2, 3 en 4.

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per _____ gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer _____ in het project "6 villamenten aan de Jachtlaan (omg.) in Bilthoven.

Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn BV:

Plaats:

Datum:

De verkrijger(s):

Plaats:

Datum:

Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
Uiterlijke wijzigingen					
algemeen indelingsvarianten					
1.113	Het vergroten van de berging van de woning. De berging wordt vergroot naast de woning en de bestaande gevel komt ter plaatse te vervallen. De berging wordt binnenwerks ca.5530x2670mm. De berging wordt zover mogelijk vergroot, de fundering wordt onder de berging doorgezet en de extra vloer en de gevels worden geïsoleerd. De dakvloer met dakbedekking wordt over de berging door gezet. De extra gevels worden aan de buitenzijde voorzien van verticale houten delen, de buitendeur komt in de extra voorgevel. De standaard schutting komt te vervallen. De elektrische installatie wordt aangepast. De vergroting van de berging wordt gerealiseerd volgens de optieplattegrond met bijbehorende geveltekening. Deze optie is te kiezen voor de bouwnummers 1,2,3 en 4	☐	-----	25.000,00	-----
1.114	Het realiseren van een carport van ca 3300mm breed, bij bouwnummer 1 of 2 en krijgt een diepte van ca. 6000 mm (bouwnummer 1 en 2). De aan een zijde vrije carport wordt vervaardigd van een houten balklaag met daarop een vlakke houten beplating. Op deze houten beplating worden dakopstanden met bitumineuze dakbedekking aangebracht. De dakranden worden voorzien van een afdekkapje. De voorzijde van het houten dak wordt voorzien van een boeideel van een vlakke beplating, dekkend geschilderd. De kolommen aan de vrije zijde van de carport zijn van thermisch verzinkt staal, gepoedercoat op kleur en afgesteund op een betonnen funderingspoer. De elektrische installatie wordt aangepast. De carport wordt gerealiseerd volgens de optieplattegrond met bijbehorende geveltekening. Deze optie is alleen mogelijk in combinatie met optie 1.113.	☐	-----	15.500,00	-----
1.115	Het realiseren van een carport tussen de zijgevels van de woningen, bij bouwnummers 3 en 4. woning, de carport wordt ca. 3300mm breed en krijgt een diepte van ca. 6000 mm (bouwnummer 3 en 4). De carport wordt vervaardigd van een houten balklaag met daarop een vlakke houten beplating. Op deze houten beplating worden dakopstanden met bitumineuze dakbedekking aangebracht. De dakranden worden voorzien van een afdekkapje. De voorzijde van het houten dak wordt voorzien van een boeideel van een vlakke beplating, dekkend geschilderd. De kolom aan de vrije zijde van de carport is van thermisch verzinkt staal, gepoedercoat op kleur en afgesteund op een betonnen funderingspoer. De elektrische installatie wordt aangepast. De carport wordt gerealiseerd volgens de optieplattegrond met bijbehorende geveltekening. Deze optie is alleen mogelijk in combinatie met optie 1.113.	☐	-----	15.000,00	-----
1.116	Het realiseren van een vergrote carport aan de zijgevel van de woning, de carport wordt ca 3300 breed en krijgt een diepte van ca. 9300 mm. (bouwnummers 1 en 2).	☐	-----	18.500,00	-----

Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
	De carport wordt vervaardigd van een houten balklaag met daarop een vlakke houten beplating. Op deze houten beplating worden dakopstanden met bitumineuze dakbedekking aangebracht. De dakranden worden voorzien van een afdekkapje. De voorzijde van het houten dak wordt voorzien van een boeideel van een vlakke beplating, dekkend geschilderd. De kolommen aan de vrije zijde van de carport zijn van thermisch verzinkt staal, gepoedercoat op kleur en afgesteund op een betonnen funderingspoer. De elektrische installatie wordt aangepast. De carport wordt gerealiseerd volgens de optieplattegrond met bijbehorende geveltekening.				
1.117	Het realiseren van een carport tussen de zijgevels van de woningen. woning, de carport wordt ca. 3300mm breed en krijgt een diepte van ca. 9300 mm. (bouwnummers 3 en 4). De carport wordt vervaardigd van een houten balklaag met daarop een vlakke houten beplating. Op deze houten beplating worden dakopstanden met bitumineuze dakbedekking aangebracht. De dakranden worden voorzien van een afdekkapje. De voorzijde van het houten dak wordt voorzien van een boeideel van een vlakke beplating, dekkend geschilderd. De kolom aan de vrije zijde van de carport is van thermisch verzinkt staal, gepoedercoat op kleur en afgesteund op een betonnen funderingspoer. De elektrische installatie wordt aangepast. De carport wordt gerealiseerd volgens de optieplattegrond met bijbehorende geveltekening.	☐	-----	18.000,00	-----
1.118	Het uitbreiden van de woning met een garage. naast de woning wordt een garage aangebouwd en de bestaande gevel komt ter plaatse van de vergroting te vervallen. De wand tussen de berging en de hal wordt als spouwmuurconstructie uitgevoerd. De berging/ garage wordt binnenwerks ca. 3220/5530 x 6410mm. De berging/ garage wordt zover mogelijk vergroot, de fundering wordt onder de garage door gezet en de extra vloer en de gevels worden geïsoleerd. De dakvloer met dakbedekking wordt over de garage door gezet. De extra gevels worden aan de buitenzijde voorzien van verticale houten delen. In de extra voorgevel wordt een met de hand te bedienen geïsoleerde sectionaaldeur aangebracht. Aan de voorzijde van de garage wordt een afdak aangebouwd, bestaande uit een houten balklaag met daarop een vlakke houten beplating, hierover wordt de dakbedekking doorgezet. De voorzijde van het houten dak wordt voorzien van een boeideel van een vlakke beplating, dekkend geschild. De kolom van de vrije zijde van het afdak is van thermisch verzinkt staal, gepoedercoat op kleur en afgesteund op een betonnen funderingspoer. De standaard schutting komt te vervallen. De elektrische installatie wordt aangepast. De berging/ garage wordt gerealiseerd volgens de optieplattegrond met bijbehorende geveltekening. Deze optie is niet te kiezen door bouwnummer 5.	☐	-----	45.000,00	-----
1.120	Het realiseren van een kelder onder de woning. de kelder krijgt een buitenwerkse afmeting van 4750x6950mm en een minimale inwendige hoogte van minimaal 2300mm. De kelder wordt gebouwd onder slaapkamer 1, de hal, badkamer 1 en de berging. De indeling en de afmeting van badkamer 1 wordt aangepast en in de begane grondvloer wordt een trapgat aangebracht met een standaard dichte houten trap in	☐	-----	65.000,00	-----

Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
	de kelder. Het trapgat wordt bereikbaar middels een deurkozijn en binnendeur in de berging. De betonvloer van de kelder wordt in het werk gestort en aan de onderzijde geïsoleerd. De wanden van de kelder worden aan de buitenzijde geïsoleerd. De kelder wordt voorzien van een koekoek, in de koekoek wordt een houten kozijn met beglazing en een draaiend deel gemaakt. De koekoek wordt aan de buitenzijde afgedekt met een thermisch verzinkt stalen rooster. De verwarmings-, riolerings- en elektrische installatie wordt aangepast, de afvoer van badkamer 1 worden langs het plafond van de de kelder afgevoerd. De kelder wordt gerealiseerd volgens de optieplattegrond.				
	wijzigingen buitenkozijnen				
1.200	Het aanbrengen van twee keer een stel dubbele deuren met zijlichten. één stel in de zijgevel van de woonkamer en één stel in de voorgevel van slaapkamer 1, in plaats van de standaard schuifpui; Per deurstel wordt één buitendeur uitgevoerd als vaste deur (deze deur kan uiteraard wel geheel open draaien) en één als loopdeur. De dubbele deuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk. De dubbele deurkozijnen met zijlichten worden uitgevoerd volgens de optietekening.	☐	-----	5.000,00	-----
	Installaties				
	wijzigingen w- installaties algemeen				
3.110	Het aanbrengen van een schrobput onder de buitenkraan op de voorgevel (zie optie 3.100) De afvoer van de schrobput wordt aangesloten op de vuilwaterriolering.	☐	-----	450,00	-----
3.111	Het aanbrengen van een schrobput onder de buitenkraan op de zijgevel (zie optie 3.101) De afvoer van de schrobput wordt aangesloten op de vuilwaterriolering.	☐	-----	450,00	-----
	Algemeen binnen				
	algemeen indelingsvarianten				
4.131	Het verplaatsen van een standaard binnendeurkozijn met binnendeur. De eventueel aanwezige schakelaar wordt eveneens verplaatst. De verplaatsing dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	135,00	-----
	Keuken				
	keuken				
5.000	De installaties en aansluitpunten ten behoeve van de keukeninrichting conform de verkooptekeningen en de technische omschrijving uitvoeren.	☐	-----	0,00	-----
5.400	Het verplaatsen van de standaard keukenopstelplaats en de standaard aansluitpunten ten behoeve van	☐	-----	1.000,00	-----

Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
	keukeninrichting naar de achterzijde van de woning. De aansluitpunten worden op de standaard plaatsen aangebracht, volgens de optietekening.				
Sanitair					
badkamer 1.1					
6.000	Het uitvoeren van het standaard wand- en vloertegelwerk.	☐	-----	0,00	-----
	het sanitair en de installaties in de toiletruimte en badkamers zal conform de verkooptekeningen en de technische omschrijving worden uitgevoerd.				
6.100	Het laten vervallen van het leveren en aanbrengen van het standaard wand- en vloertegelwerk en het	☐	-----	-15.000,00	-----
	leveren en monteren van het standaard sanitair en kranen in de toiletruimte en badkamers, in geval de koper deze ruimten casco uitgevoerd wilt. De installaties blijven ongewijzigd, de aansluitpunten en rioleringen worden afgedopt opgeleverd. De leidingen van de vloerverwarming worden aangebracht, evenals een eventuele elektrische radiator ("los gemonteerd"). Het uitvoeren van de kitvoegen en het leveren en aanbrengen van de binnendeurdorpels worden niet uitgevoerd. De cementdekvloer in de badkamer komt ook te vervallen en de vloerverwarmingsleidingen worden afgedekt. De wanden worden niet nader afgewerkt, het plafond wordt wel voorzien van het standaard spackspuitwerk. De Woningborg-garantieregeling op dit onderdeel komt eveneens te vervallen.				

Optiekeuzelijst 2

Pagina 1



Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
Installaties					
wijzigingen w- installaties algemeen					
3.100	Het aanbrengen van een buitenkraan op de voorgevel, in de nabijheid van de voordeur. De buitenkraan wordt op standaard hoogte (ca. 500mm boven de begane grondvloer) aangebracht.	☐	-----	645,00	-----
3.101	Het aanbrengen van een buitenkraan op de zijgevel, in de nabijheid van de bergingdeur. De buitenkraan wordt op standaard hoogte (ca. 500mm boven de begane grondvloer) aangebracht.	☐	-----	645,00	-----
3.120	Het aanbrengen van een waterafvoer bij wasdroger door middel van een t-stuk op de afvoer van de wasmachine.	☐	-----	48,00	-----
wijzigingen e- installaties algemeen					
3.400	Het op standaard hoogte aanbrengen van een extra enkele wandcontactdoos aangesloten op een bestaande groep in de meterkast. De plaats van de extra enkele wandcontactdoos dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	185,00	-----
3.401	Het op standaard hoogte aanbrengen van een extra dubbele wandcontactdoos aangesloten op een bestaande groep. De plaats van de extra dubbele wandcontactdoos dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	205,00	-----
3.402	Het aanbrengen van een extra enkele wandcontactdoos, op een aparte groep aangesloten (extra toe te voegen) groep in de meterkast. De plaats van de extra enkele wandcontactdoos dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	350,00	-----
3.404	Het aanbrengen van een extra dubbele wandcontactdoos in de meterkast (uitgevoerd als opbouw) op een bestaande groep in de meterkast.	☐	-----	126,00	-----
3.406	Het aanbrengen van een extra losse groep in meterkast.	☐	-----	82,00	-----
3.407	Het aanbrengen van een extra aardlekschakelaar, ingeval er meer dan 8 eindgroepen aangelegd dienen te worden. Indien dit voorkomt, wordt deze optie automatisch door de kopersbegeleider toegevoegd aan de definitieve optiekeuzelijst.	☐	-----	315,00	-----

Optiekeuzelijst 2

Pagina 2



Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
3.408	Het aanbrengen van een spatwaterdichte dubbele wandcontactdoos. De dubbele wandcontactdoos wordt uitgevoerd als opbouw op de standaardhoogte (300mm + begane grondvloer), aan de gevel van de woning. De plaatst dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	320,00	-----
3.409	Het wijzigen van een enkele wandcontactdoos naar een dubbele wandcontactdoos, op de standaard hoogte De te wijzigen wandcontactdoos dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	65,00	-----
3.410	Het aanbrengen van een 15 meter grondkabel tot buiten de voorgevel, aangesloten op een aparte groep in de meterkast. De grondkabel wordt aan de buitenzijde van de fundering aan de voorgevel op een rol aangeboden.	☐	-----	450,00	-----
3.411	Het aanbrengen van een 25 meter grondkabel tot buiten de zijgevel, aangesloten op een aparte groep in de meterkast. De grondkabel wordt aan de buitenzijde van de fundering aan de zijgevel op een rol aangeboden.	☐	-----	710,00	-----
3.412	Het aanbrengen van een extra enkele wandcontactdoos, gecombineerd met een bestaande schakelaar. De plaats van de extra wandcontactdoos dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	210,00	-----
3.413	Het aanbrengen van een extra dubbele wandcontactdoos, gecombineerd met bestaande schakelaar. De plaats van de extra dubbele wandcontactdoos dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	225,00	-----
3.480	Het verplaatsen van een enkele of dubbele wandcontactdoos binnen de ruimte of kamer. De verplaatsing van de wandcontactdoos dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	80,00	-----
3.500	Het verplaatsen van loze leiding binnen de ruimte of kamer. De verplaatsing van de loze leiding dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	80,00	-----

Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
3.501	Het op standaard hoogte aanbrengen van een extra loze leiding vanuit mk naar willekeurig punt in de woning. De plaats waar naar toe de loze leiding aangebracht dient te worden, dient door koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	185,00	-----
3.503	Het aanbrengen van een extra loze leiding van de meterkast tot net buiten de gevel ten behoeve van elektrische zonwering. De loze leiding wordt aangebracht tot in de negge van de gevelafwerking, net boven het kozijn, de koper duidt in de plattegrond aan bij welk(e) kozijn(en) de loze leiding(en) gewenst wordt.	☐	-----	185,00	-----
3.600	Het op standaard hoogte (ca 2300mm boven de begane grondvloer) aanbrengen van een extra buitenlichtpunt aan de gevel, inclusief schakelaar, op de gevel van de woning. De plaats van het extra buitenlichtpunt dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	465,00	-----
3.601	Het aanbrengen van een extra plafondlichtpunt op een bestaande schakelaar. De plaats van het extra plafondlichtpunt dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	170,00	-----
3.602	Het aanbrengen van een wandlichtpunt, incl. centraaldoos, op een bestaande schakelaar. Het wandlichtpunt wordt gemaakt met een inbouwdoos. De plaats van het extra wandlichtpunt dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	170,00	-----
3.603	Het aanbrengen van een wandlichtpunt, excl. centraaldoos, op een bestaande schakelaar. Het wandlichtpunt wordt gemaakt zonder een inbouwdoos, de leiding met bedrading komt rechtstreeks uit de wand. De plaats van het extra wandlichtpunt dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	155,00	-----
3.604	Het aanbrengen van een dimmerschakelaar in plaats van een standaard schakelaar. De dimmerschakelaar is geschikt voor halogeen en LED. De te wijzigen schakelaar dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	270,00	-----
3.605	Het aanbrengen van een extra dimmer. De extra dimmerschakelaar is geschikt voor halogeen en LED. De plaats van de extra dimmerschakelaar dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	325,00	-----

Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
3.606	Het aanbrengen van een extra wisselschakelaar ten behoeve van een bestaand lichtpunt. De plaats van de extra wisselschakelaar dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	195,00	-----
3.607	Het aanbrengen van een extra plafondlichtpunt op een nieuwe schakelaar. De plaats van het extra plafondlichtpunt en bijbehorende schakelaar dient door koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	420,00	-----
3.608	Het aanbrengen van een wandlichtpunt, incl. centraaldoos, op een nieuwe schakelaar. Het wandlichtpunt wordt gemaakt met een inbouwdoos. De plaats van het extra wandlichtpunt en bijbehorende schakelaar dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	215,00	-----
3.609	Het aanbrengen van een wandlichtpunt, excl. centraaldoos, op een nieuwe schakelaar. Het wandlichtpunt wordt gemaakt zonder een inbouwdoos, de leiding met bedrading komt rechtstreeks uit de wand. De plaats van het extra wandlichtpunt en bijbehorende schakelaar dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	200,00	-----
3.680	Het verplaatsen van een plafondlichtpunt binnen de ruimte of kamer. De nieuwe plaats van het plafondlichtpunt dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	185,00	-----
3.681	Het verplaatsen van een schakelaar binnen de ruimte of kamer. De nieuwe plaats van de schakelaar dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	80,00	-----
3.712	Het aanbrengen van een aansluitpunt voor een spiegelverwarming. De plaat van het aansluitpunt dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	185,00	-----
zonnepanelen systeem					
9.000	Het leveren en aanbrengen van XX stuks pv-panelen, uitvoering All Black, met een vermogen van XXX Wp per paneel. De bijbehorende omvormer wordt in de technische ruimte geplaatst en aangesloten op een voor de pv-panelen bestemde wandcontactdoos. De pv-panelen worden op het dak geplaatst volgens de specifieke verkooptekening. Het rendement van pv-panelen is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.	☐	-----	0,00	-----

Algemeen binnen

Optiekeuzelijst 2

Pagina 5



Datum: 1 december 2023

Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
algemeen indelingsvarianten					
4.132	Het wijzigen van de draairichting van een binnendeurkozijn met binnendeur. De eventueel aanwezige schakelaar wordt eveneens verplaatst. De wijziging van de draairichting dient door de koper in de plattegrond aangegeven te worden.	☐	-----	135,00	-----
4.135	Het laten vervallen van een standaard binnendeurkozijn met binnendeur, ook het standaard hang- en sluitwerk komt te vervallen. De wand wordt niet nader afgewerkt. De koper dient het betreffende te laten vervallen deurkozijn in de plattegrond aan te geven.	☐	-----	-150,00	-----
4.450	Het laten vervallen van alle vensterbanken in de hele woning. De bovenzijde van de wand waar de vensterbanken vervallen wordt niet nader afgewerkt.	☐	-----	0,00	-----
4.451	Het aanbrengen van vensterbanken in de kleur "Dolomit": in plaats van "Bianco-C" Deze optie is alleen mogelijk voor de gehele woning. (Prijs per woning).	☐	-----	80,00	-----
4.452	Het aanbrengen van vensterbanken in de kleur "Beige MI" in plaats van "Bianco-C" Deze optie is alleen mogelijk voor de gehele woning. (Prijs per woning).	☐	-----	80,00	-----
Sanitair					
toilet 0.1					
6.600	Het op seniorenhoogte aanbrengen van de toiletpot in de toiletruimte. Het keramiek wordt afgemonteerd op 46cm boven de tegelvloer.	☐	-----	80,00	-----
badkamer 1.1					
6.610	Het op seniorenhoogte aanbrengen van de toiletpot in badkamer 1 en 2. Het keramiek wordt afgemonteerd op 46cm boven de tegelvloer.	☐	-----	80,00	-----
Tegelwerk					
toilet 0.1					
7.211	Het laten vervallen van het leveren en aanbrengen van de tegelvloer in de toiletruimte ook de binnendeurdorpel en het kitwerk van de vloer komt te vervallen.	☐	-----	-115,00	-----
7.684	Het leveren en aanbrengen van standaard wandtegels tot het plafond in de toiletruimte het spackspuitwerk op de wanden komt te vervallen.	☐	-----	1.250,00	-----

Optiekeuzelijst 3

Pagina 1



Datum: 1 december 2023

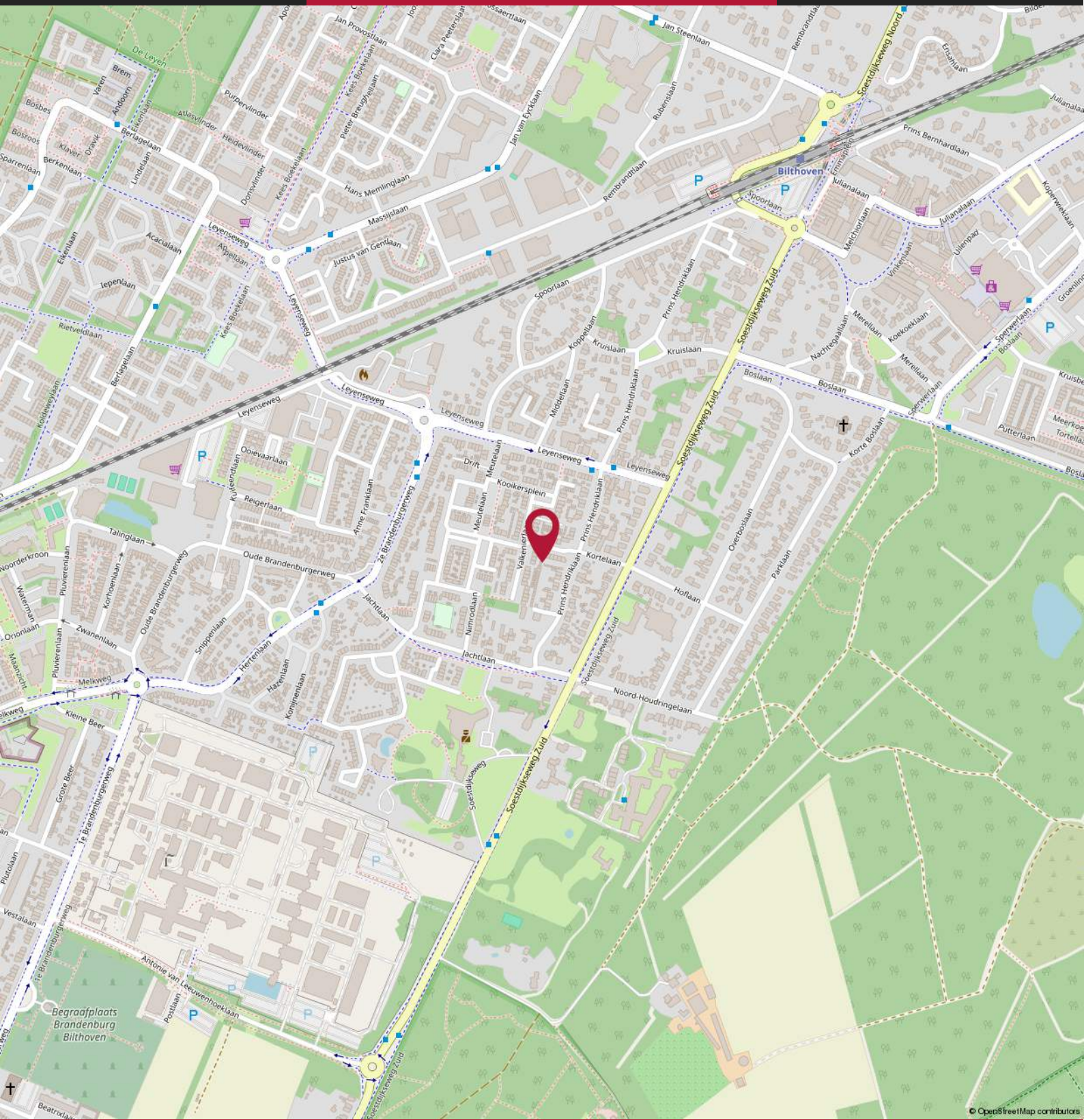
Projectnummer: 2023030B

Bilthoven, de 6 Villamenten

Optie	Omschrijving	Keuze	Aantal	Verkoopprijs incl. btw	Totaal
Uiterlijke wijzigingen					
badkamer 1.1					
6.140	Het leveren en aanbrengen van de gekozen showroom badkamers en toilet van Huysinc Deze optie is inclusief het aanbrengen van de cementdekvloer, de kitvoegen en de binnendeurdorpels.	☐	-----	0,00	-----
Algemeen binnen					
algemeen indelingsvarianten					
4.300	Het maken van een keuze voor alternatieve Svedex binnendeuren en/of alternatief hang- en sluitwerk. Voor deze optie wordt een individuele offerte opgegeven, die afhankelijk is van de door de koper gemaakte keuzes in de Svedex-tool.	☐	-----	0,00	-----
Keuken					
keuken					
5.200	Het wijzigen van de standaard keukeninstallatie en aansluitpunten ten behoeve van de keukeninrichting volgens de door de koper aangeleverde en gemaatvoerde installatietekening van een keukenleverancier. De keukenleverancier van de koper dient een zogenaamde nul-tekening aan te leveren met horizontale en verticale maatvoering (voor- en bovenaanzicht) van alle installaties en aansluitpunten. Indien deze nul-tekening incompleet is, kunnen aan de koper extra coördinatiekosten in rekening worden gebracht. De plaats van de ventielen van de ventilatie-installatie kunnen niet worden verplaatst. De prijs is afhankelijk van wat er wijzigt ten opzichte van de basis aansluitingen.	☐	-----	0,00	-----

LOCATIE OP DE KAART

BILTHOVEN



10 TIPS & TRICKS

VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03

Hoe lang staat de woning te koop?

04

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06

Wat is de ligging van de tuin?

07

Is er sprake van geluidoverlast (wegen/buren)?

08

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09

Is er een bouwtechnisch rapport?

10

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?

MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



Paduaweg 1A
3734 GG Den Dolder
T: 030-2291379
E: dendolder@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op: [f](#) [t](#) [i](#)

