



# REIJSENDAAL

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING



**38 WONINGEN**

**Laanvilla's, Entreevilla's & Verandawoningen**

*(Architect: Geurst & Schulze architecten)*

**TE**

**ROTTERDAM**

## TYOLOGIE

Bouwnummer	Soort woning	Woningtype	Soort woning
1	Veranda woning	B	2-kapper
2	Veranda woning	B1	2-kapper
5	Veranda woning	B	2-kapper
6	Veranda woning	B1	2-kapper
9	Veranda woning	B	2-kapper
10	Veranda woning	B1	2-kapper
11	Entreevilla	C	4-kapper
12	Entreevilla	C1	4-kapper
13	Entreevilla	C2	4-kapper
14	Entreevilla	C3	4-kapper
23	Laanvilla	F	3-kapper
24	Laanvilla	F1	3-kapper
25	Laanvilla	F2	3-kapper
29	Laanvilla	H	2-kapper
30	Laanvilla	H1	2-kapper
36	Laanvilla	F	3-kapper
37	Laanvilla	F1	3-kapper
38	Laanvilla	F2	3-kapper
42	Laanvilla	J	4-kapper
43	Laanvilla	J1	4-kapper
44	Laanvilla	J2	4-kapper
45	Laanvilla	J3	4-kapper
54	Laanvilla	F	3-kapper
55	Laanvilla	F1	3-kapper
56	Laanvilla	F2	3-kapper
57	Laanvilla	H	2-kapper
58	Laanvilla	H1	2-kapper
64	Laanvilla	H	2-kapper
65	Laanvilla	H1	2-kapper
71	Laanvilla	F3	3-kapper
72	Laanvilla	F1	3-kapper
73	Laanvilla	F2	3-kapper
77	Laanvilla	H	2-kapper
78	Laanvilla	H1	2-kapper
82	Laanvilla	J3sp	4-kapper
83	Laanvilla	J2sp	4-kapper
84	Laanvilla	J1sp	4-kapper
85	Laanvilla	J4	4-kapper

## INHOUDOPGAVE

- Klantgericht bouwen
- Woningborg
  - Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?
  - Woningborg geeft u meer zekerheid
  - Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?
  - Wat valt niet onder de Woningborggarantie?
- Koop- en aannemingsovereenkomst
- Wat en wanneer te betalen
- Notaris
- Vrij op naam (v.o.n.)
- Hypotheek tijdens de bouw
- Prijsstijgingen
- Verzekering
- Uitvoeringsduur
- Mogelijkheden meerwerk
- Recht van overbouw
- Individuele wensen
- Kopersbegeleiding
- Wijzigingen
- Situatie
- Bezoek aan de bouwlocatie
- Kopers kijkmiddag
- Oplevering/sleuteloverhandiging
- Garantie op technische gebreken na oplevering
- Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)
- Krijtstreepmethode
- De servicemap
- Ingebruikname woning
- Voorschriften en bepalingen
- Uitgangspunten
- Artist impressions
- Ruimtebenamingen
- Peil van de woning

### **Terreininrichting**

- Grondwerk
- Buitenriolering
- Bestrating

- Erfafscheiding
- Bergingen
- Vuilafvoer

#### **De constructie**

- Fundering
- Vloeren
- Gevels en wanden
- Dakconstructie

#### **Gevels- en dakafwerking**

- Kozijnen, ramen en deuren
- Beglazing buitengevelkozijn
- Schilderwerk buiten
- Dakbedekking
- Goten en hemelwaterafvoeren

#### **Afwerking woning**

- Houten trappen en hekken
- Meterruimte
- Binnenwanden
- Binnendeuren en -kozijnen
- Hang- en sluitwerk
- Vensterbanken en dorpels
- Aftimmerwerk
- Wandafwerking en binnenschilderwerk
- Vloerafwerking
- Plafondafwerking
- Keukenaansluitingen
- Tegelaafwerking
- Sanitair
- Ventilatievoorzieningen
- Riolering
- Verwarmingsinstallatie
- Waterinstallatie
- Elektra installatie
- PV-installatie
- Telecommunicatie installatie

#### **Kleurenstaat**

Indien u besluit een woning van ons te kopen, kunt u er zeker van zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om een zo goed mogelijk product te leveren. Hieronder geven wij u een overzicht van de onderdelen die allemaal bij de realisatie van uw woning behoren.

### Klantgericht bouwen

Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V. is aangesloten bij de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB). SKB heeft als doel de klantgerichtheid en de opleverkwaliteit in de bouwbranche te verbeteren. Aangesloten bedrijven laten hun prestaties continu door SKB meten om zich vervolgens te kunnen verbeteren. Een nieuwe tool van SKB is de vergelijkingssite [www.bouwnu.nl](http://www.bouwnu.nl). Op deze site worden alle bouwers uit Nederland weergegeven en hier kunt u per regio kijken hoe een bouwbedrijf presteert en hoeveel beoordelingen dit cijfer tot stand heeft gebracht.

### Woningborg

Op de woning is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van toepassing. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van de woning en een goede vertrouwensrelatie met de koper van de woning. De overheid heeft het waarborgcertificaat van Woningborg officieel erkend. Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zaken doet. U ontvangt bij de aannemingsovereenkomst het boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021" van het Woningborg. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid beschreven.

De garantie- en waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de garantie- en waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

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

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

#### 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 aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

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

Als u een woning met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor u onder andere 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 zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie 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 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.

### Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Indien uw minderwerk een beperkte garantie als gevolg heeft, ontvangt u een beperkte regeling ter ondertekening. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Onderdelen welke uitgesloten zijn van Woningborggarantie zijn in dit project:

- Beplanting
- Straatwerk en hekwerken (verzakking ervan)

### **Koop- en aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarden).

### Wat en wanneer te betalen

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte gepasseerd dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

### Notaris

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Ook moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag u aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Dan ook dient, indien dit noodzakelijk is, een bankgarantie te worden gesteld. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte.

### Vrij op naam (v.o.n.)

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

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium;
- Constructeurshonorarium;
- Notariskosten inzake het notarieel transport;

- Gemeentelijke leges;
- Btw;
- Kadastraal recht;
- Omgevingsvergunning;
- Woningborgcertificaat;
- Technische aansluitkosten water, riool, elektra en cai.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten, die niet in de koop- en aaneensom zijn begrepen, kunnen zijn:

- De kosten verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening (zoals afsluitkosten, taxatiekosten);
- De premie voor de opstal- en/of risicoreservering;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering (spaarpremie);
- De (bouw)rente over de grondkosten en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Eventueel meerwerk ten opzichte van de standaard woning.

#### Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's voor de (bouw)termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die voor betaling zal zorgen.

#### Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

#### Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering is de woning door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

#### Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw (aanvang grond- of heiwerk). Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door



onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

### Mogelijkheden meerwerk

Als koper krijgt u de gelegenheid te kiezen uit ruime mogelijkheden aan wijzigingen. Zo kunt u de woning zoveel mogelijk aanpassen aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet op deze lijst staan. Vandaar dat wij u, voor een nog nader door ons aan te geven datum, uitnodigen voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor om uw wensen te bespreken. De gehonoreerde wensen worden vervolgens geprijsd en aan u geoffreerd. Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen aanvullingen en wijzigingen op het meer- en minderwerk na een nader te bepalen sluitingsdatum niet in behandeling worden genomen.

### Recht van overbouw

Vooruitlopend op de keuze voor meerwerk willen wij u alvast op het volgende attenderen. Wanneer u kiest voor een uitbouw aan de achterzijde van uw woning worden de woningscheidende wanden aan beiden zijden van de woning verlengd doorgezet over de lengte van de gehele uitbouw, zodat er aan de binnenzijde van de woning geen sprong ontstaat in de muren. Indien de naastgelegen woning ook een uitbreiding van de woonkamer heeft, worden de spouwmuren van beide woningen verlengd en komt hier geen metselwerk tussen. Als uw burens dus voor een uitbouw kiezen, maar u niet, zal een klein deel van de uitbouw op uw grond staan. Deze constructie zal bij de notariële overdracht worden vastgelegd en geeft geen recht op enige vergoeding. Een zelfde regeling geldt voor het (deels) aanbrengen van PV-panelen van uw burens op uw dak. In sommige gevallen past het noodzakelijk aantal PV-panelen op het dakvlak van de betreffende woning en is het nodig om het naastgelegen dakvlak hiervoor te benutten.

### Individuele wensen

Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. De woning dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de n-normen, de eisen van nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften en de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklijst) het weglaten of wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk. Zoals bijvoorbeeld:

- Aanpassingen aan buitengevels zoals het verplaatsen van ramen en deuren, afmetingen, kleur- en materiaalwijzigingen;
- Verplaatsen van leidingen, leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten, kruipluiken of verdeelenheid vloerverwarming;
- Dichtzetten van de v-naden in het plafond;
- Verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp en/of thermostaat;
- Het verkleinen van de berging of technische ruimte;
- Het wijzigen van kleurkeuze van het binnenschilderwerk;
- Aanbrengen van spuitwerk of sierpleister op wanden (niet mogelijk in verband met scheurvorming). Goede voorlichting door de vakhandel is gewenst indien u na oplevering van de woning dit soort wandversiering zelf laat aanbrengen;
- Het los of niet leveren van bouwmaterialen of onderdelen zoals tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen en afwerkvloeren;
- Het verplaatsen van mv-punten;
- Het aanbrengen van voorzieningen voor haard en/of airconditioning;
- Werkzaamheden door derden voor de oplevering.

### Kopersbegeleiding

Voor vragen kunt u terecht bij de kopersbegeleiding van Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V., die de advisering van de koperskeuzen verzorgt. De kopersbegeleiding neemt contact met u op om een afspraak te maken. Deze afspraak vindt plaats op kantoor tijdens kantoor tijden en duurt circa een uur. Tijdens deze afspraak krijgt u de 'spelregels' van het project toegelicht. Daarnaast kunt u in dit gesprek uw eventuele vragen en/of wensen kenbaar maken. De wensen die naar voren komen in deze gesprekken worden verwerkt in een offerte.

### Wijzigingen

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Ook is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning. Indien bovenstaand op uw woning van toepassing is brengen wij u op de hoogte door middel van een erratum. Dit erratum zullen wij u ter ondertekening aanbieden.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er

maatafwijkingen voorkomen. Afwijking in vierkante meters is niet verrekenbaar. Bij het inrichten van de woning dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten, die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening. Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden. De opgenomen perspectieftekeningen en ingekleurde plattegronden zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontleen. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.

### Situatie

Het ontwikkelen van de woningen met het omliggend terrein is een gecompliceerd proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening die in de brochure is opgenomen of is toegevoegd aan deze brochure, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

### Bezoek aan de bouwlocatie

Bij het kopen van een woning hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de door de bouwonderneming georganiseerde kopers kijkmiddagen, is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer. Ook heeft dit te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn.

### Kopers kijkmiddag

Gedurende het gehele bouwproces worden er speciale kopers kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw te betreden, waarbij u uw woning kunt bezichtigen. Op de laatste kijkmiddag kunt u maten opnemen van bijvoorbeeld de installatiepunten van de keuken of de na oplevering aan te brengen stoffering en ook kunt u alvast uw nieuwe burens ontmoeten. Verder hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten voor na oplevering uit te voeren werkzaamheden. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de kopers kijkmiddag.

Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouw een risicovolle aangelegenheid.

### Oplevering/sleuteloverhandiging

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning aan u wordt opgeleverd, is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat een nieuwbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. In een later stadium van de bouw worden de prognoses steeds nauwkeuriger. Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is overigens een service, waaraan u geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd, zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

Ongeveer vier weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de vooroplevering en de oplevering. Tijdens de vooroplevering wordt de woning door u en een vertegenwoordiger van Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V. doorgelopen. Het streven is om alle punten bij de oplevering (circa anderhalve week later) opgelost te hebben. Bij de oplevering leggen we onvolkomenheden, die we samen met u (en eventueel een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis) constateren, schriftelijk vast als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering'. Dit document wordt door beide partijen ondertekend. De desbetreffende punten worden, voor zover mogelijk, vervolgens binnen vijf werkbare werkdagen hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

### Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke u bij ondertekening ontvangt. Enkele aandachtspunten aangaande eventuele onvolkomenheden na oplevering zijn:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht moet u via [www.bouwnazorg.nl](http://www.bouwnazorg.nl) indienen;
- U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie;
- Niet onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg vallen voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen die niet onder verantwoording van de aannemer zijn aangebracht.

### Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)

De woningen worden opgeleverd volgens eisen en richtlijnen van Woningborg. Een belangrijk punt hierbij is het opschortingsrecht (zogenaamde 5%-regeling), welke bij het tekenen van de koop-/ aannemings- overeenkomst van toepassing is verklaard. Deze regeling geeft de koper extra zekerheid om de bij de oplevering geconstateerde gebreken snel verholpen te krijgen.

Als koper van een nieuwbouw-woning heeft u het recht gebruik te maken van dit opschortingsrecht. Deze regeling betekent in het kort dat door de ondernemer bij de notaris een bankgarantie wordt afgegeven voor ten hoogste 5% van de aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, tot extra zekerheid dat, ondanks de voortdurende kwaliteitscontrole, de eventuele tekortkomingen die u bij de oplevering constateert zo spoedig mogelijk worden verholpen. De bankgarantie valt vrij nadat 3 maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van uw huis/privégedeelte, tenzij u voortijdig aan de notaris kenbaar maakt dat u het vrijvallen van de bankgarantie wil blijven opschorten (opschortingsrecht). Dit opschortingsrecht heeft u alleen indien er tegen het eind van de 3-maandstermijn (nog) gebreken bestaan.

### Krijtstreepmethode

De woningen zijn ontworpen naar aanleiding van de hoogwaardige welstandseisen. In sommige gevallen kan de esthetische uitstraling botsen met de regelgeving aangaande daglicht. Een methode om toch te voldoen aan de regelgeving kan de krijtstreepmethode toegepast worden. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de bouwbesluiteisen voldaan kan worden. Door het oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er eerder voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht. In dit project is de krijtstreepmethode enkele malen toegepast.

### De servicemap

Deze map ontvangt u bij de oplevering van uw woning in de vorm van een usb-stick. Hierin nemen we informatie op die u nodig heeft om uw woning op een goede manier te (onder)houden.

### Ingebruikname woning

Een nieuwbouw woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks deze voorzorgsmaatregelen kunnen er krimpscheurtjes ontstaan. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer geplaatst worden. Er kunnen krimpscheurtjes ontstaan die doorgegeven

worden aan de tegel en andere harde vloeren. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. U dient de leverancier van uw harde vloerbedekking hierover te informeren.

#### Voorschriften en bepalingen

- Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning;
- Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden;
- In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

#### Uitgangspunten

- Eisen vanuit het Bouwbesluit;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde constructie tekeningen en berekeningen;
- De woningen worden "gasloos" gebouwd;
- Energieprestatiecoëfficiënt volgens BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) normering;
- De toepassing van een lucht-water warmtepomp, een gebalanceerd ventilatiesysteem, PV-panelen en vloerverwarming in de verblijfsruimtes.

#### Artist impressions

- In de ingekleurde plattegronden staan interieursor suggesties, zoals kasten, (buitenmeubilair, garderobe, auto's, fietsen, apparatuur en dergelijke. Deze worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze omschrijving;
- De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kan de koper geen rechten ontleen;
- De situatietekening betreft een momentopname. Wij zijn voornemens de situatie in te richten conform de in deze brochure opgenomen situatietekening en omschrijving echter wij zijn mede afhankelijk van het overleg met de gemeente. Aan deze tekening kan de koper dan ook geen rechten ontleen.

#### Ruimtebenamingen

- De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde

Bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze Bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekening zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

<i>Ruimte:</i>	<i>Benaming conform Bouwbesluit</i>
Hal/entree/overloop	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Technische ruimte	Installatieruimte
Berging/zolder/inloopkast	Onbenoemde ruimte

- Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

#### Peil van de woning

- Het peil –P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;
- De maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente;
- De verandawoningen zijn op een hoger peil gesitueerd t.o.v. de overige woningen;
- De juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

## TERREININRICHTING

### Grondwerk

- De bouwput t.b.v. de bouw van de woning wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- Onder de bestrating binnen de eigendomsgrens wordt een zandbed aangebracht;
- De tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering, bij regenval water op de tuin blijft staan. De koper dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering, zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is;
- In de achtertuin worden leidingen aangebracht richting de berging voor de aansluiting van de buitenunit van de lucht-waterwarmtepomp. De leidingen worden aangebracht op voldoende diepte om bevroering te voorkomen;
- Indien de buitenunits vanaf de woning zichtbaar zijn worden deze (deels) afgeschermd door middel van begroeiing (e.e.a. volgens de situatietekening);
- De buiten units zijn dusdanig gesitueerd dat deze voldoen aan de wettelijke geluidsnormen;
- De buitenunits worden middels een stalen constructie aan de bergingsvloer gemonteerd, vrij van het maaiveld;
- In enkele achtertuinen zijn heipalen van oude bebouwing achtergebleven. Deze palen zijn afgeknepen door de gemeente Rotterdam tot ca. 2 m1 onder het maaiveld niveau. De enkele palen bevinden zich in de achtertuinen van bouwnummers 02 & 29.

### Buitenriolering

- De riolering van de woning wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De riolering, inclusief de bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in kunststof;
- Er wordt geen drainage in de tuin aangebracht;
- Op de riolering worden, met de nodige hulpstukken, de hemelwaterafvoeren van het dak aangesloten.

### Bestrating

- De twee-onder-een kap woningen en hoekwoningen (uitgezonderd bouwnummer 71 & 85) worden voorzien van twee opstelplaatsen voor het parkeren van auto's op eigen grond. De opstelplaatsen worden uitgevoerd in twee rijen grijze betontegels met de afmetingen 60 x 40 cm. Naast de berging van bouwnummer 85 wordt één opstelplaats voor het parkeren van een auto gerealiseerd.
- Ter plaatse van de woningentreedeur wordt een pad aangebracht tot het trottoir of de rijweg. Het pad wordt uitgevoerd in grijs kleurige betontegels (60x40 cm);



- Vanaf de achtergevel tot aan de berging/achterpad worden grijze staptegels aangebracht met een afmeting van 60x40 cm;
- Er wordt een terras aangelegd bij de verandawoningen bestaand uit 50x50 betontegels (antraciet) omsloten met antraciete opsluitbanden.

### Erfafscheiding

- Aan de voorzijde van de woningen wordt in de tuin op eigen grond een groene beukenhaag aangebracht van circa 60 cm hoog en 80 cm breed. Positionering van deze hagen is nader aangeduid op de situatietekening;
- Aan de achterzijde van de tuin wordt een stalen hekwerk (draadmat) geplaatst van circa 200 cm hoog. Dit hek wordt voorzien van een poort welke toegang geeft tot het achterpad. Positionering van deze hekken en poorten is nader aangeduid op de situatietekening;
- Bij diverse woningen worden ook langs de zijtuin hekwerken (200 cm hoog) en begroeiingen (hedera's) aangebracht. Positionering van deze hekken en begroeiingen is nader aangeduid op de situatietekening;
- Er worden in de gehele wijk diverse "Nuts-verdeel" kastjes geplaatst op de erfgrans. Op het moment van schrijven van deze technische omschrijving is de exacte positie van deze kastjes nog niet bekend. Wel is bekend dat deze kastjes worden geplaatst op de erfgrans.

### Bergingen

- De berging wordt onderheid en gefundeerd op een betonplaat;
- De uitwendige maten van de enkele "kleine" bergingen zijn 2 x 3 meter;
- De uitwendige maten van dubbele "kleine" bergingen zijn 4 x 3 meter;
- De uitwendige maten van enkele "grote" bergingen zijn 3,5 x 6,2 meter;
- De uitwendige maten van dubbele "grote" bergingen zijn 7 x 6,2 meter;
- De wanden worden opgebouwd uit vurenhout en aan de buitenzijde afgewerkt met rabatdelen welke horizontaal worden aangebracht;
- Rabatdelen zijn aan de buitenzijde afgewerkt in een bruin zwarte kleur;
- Het platte dak wordt uitgevoerd als een houten balklaag afgewerkt met dakbedekking;
- De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium dakkap/daktrim uitgevoerd in een nader te bepalen kleur;
- De wanden worden niet geïsoleerd evenals de dakplaten;
- De enkele bergingen wordt voorzien van een grijze PVC hemelwaterafvoer (HWA);
- De dubbele bergingen wordt voorzien van één PVC hemelwaterafvoer (HWA).De HWA wordt geplaatst op de erfgrans;
- De HWA's van de bergingen worden aan de tuinzijde gemonteerd tegen de bergingen;
- De HWA's van de kleine bergingen worden aangesloten op een grindkoffer;

- De HWA's van de grote bergingen worden aangesloten op het hemelwaterriool van de woning;
- Er worden blanke aluminium ventilatieroosters in de gevels van de bergingen aangebracht;
- Het hardhouten kozijn (kleur n.t.b.) met een naar buiten draaiende hardhouten deur (kleur n.t.b.) wordt voorzien van gelaagd (veiligheids) enkel mat glas (van toepassing bij "kleine" bergingen);
- Het kozijn en de deur worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk (SKG\*\*\*) met cilinder (gelijk sluitend met woning);
- De bergingen worden voorzien van 1 lichtpunt met schakelaar en een dubbele wandcontactdoos, type opbouw;
- De "grote" bergingen wordt voorzien van een aluminium kantel deur (handbediend);
- De "grote" bergingen worden extra voorzien van een hardhouten kozijn met een naar buiten draaiende hardhouten deur (voorzien van gelaagd enkel mat veiligheidsglas) in de zijgevel van de berging;
- De berging van bouwnummer 85 wordt uitgevoerd als een gemetselde berging (afmeting 4,1 x 6,0 meter) voorzien van een houten balklaag. Het binnenspouwblad van de berging wordt uitgevoerd in kalkzandsteen (behangklaar afgewerkt) De onderzijde van de balklaag is niet nader afgewerkt. De berging wordt voorzien van aluminium kantel deur (handbediend) en een hardhouten kozijn met een naar buiten draaiende hardhouten deur (voorzien van gelaagd enkel mat veiligheidsglas). De berging is niet geïsoleerd. Het platte dak is voorzien van dakbedekking afgewerkt met een aluminium daktrim;

### Vuilafvoer

In deze wijk is door de gemeente Rotterdam bepaald dat al het huisvuil collectief door bewoners aangeboden moeten worden bij ondergrondse vuilafvoer-containers. De exacte positie van deze ondergrondse containers zijn nog niet bekend. Bij oplevering van het project zult u door gemeente Rotterdam nader geïnformeerd worden aangaande vuilafvoer.

## DE CONSTRUCTIE

### Fundering

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de woning op palen gefundeerd;
- Over de palen worden funderingsbalken van gewapend beton aangebracht;
- De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van zand;
- De kruipruimte wordt geventileerd door ventilatiekokers met muisdichte muurroosters in de buitengevel;

### Vloeren

- De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een prefab geïsoleerde systeemvloer.
- De begane grond vloer wordt voorzien van een kruipluik. De positie wordt indicatief op de verkooptekening aangegeven;
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een breedplaatvloer, welke in het werk wordt afgestort met beton;
- De vrije hoogte onder het betonplafond op het begane grond is ca. 3,2 m1. Op de verdiepingen is deze vrije hoogte ca. 2,6 m1;
- De v-naden en eventuele raveelijzers aan de onderzijde van de vloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten blijven in het zicht.

### Gevels en wanden

- Het binnenblad van de spouwmuren wordt uitgevoerd in kalkzandsteen of hout skeletbouw elementen. Eén en ander conform opgave van de constructeur;
- De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen (ankerloze spouwmuur). Eén en ander conform opgave van de constructeur;
- Het gevelmetselwerk (gebakken gevelsteen) wordt uitgevoerd in wildverband;
- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in diverse kleuren. Op verkooptekening en in het laatste hoofdstuk van de technische omschrijving is weergegeven welke kleur metselwerk er toegepast wordt per bouwnummer;
- Ter plaatse van de voordeuren wordt een lichtgewicht luifel gemonteerd. Op deze luifel kan niet worden gestaan. De luifel wordt afgewerkt in een antraciete kleur. De luifel wordt tevens voorzien van een huisnummerbordje (uitgevoerd in messing);
- Het schoon gevelmetselwerk wordt verdiept gevoegd;
- In de gevelafwerking worden de noodzakelijke dilataties (openingen om scheurvorming te voorkomen) aangebracht;
- Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijke lateien en/of geveldragers aangebracht;

- In de gevels worden diverse betonbanden aangebracht in de kleur antraciet;
- Betonbanden worden onderling afgekit in kleur van de betonband;
- In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast;
- Enkele zijwangen (buitengevels) van gemetselde dakkapellen worden aan de buitenzijde afgewerkt met steenstrips;
- Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen in de gevel aangebracht;
- De draagkolom ter plaatse van de veranda van de verandawoningen (voorgevel) wordt uitgevoerd als achthoekige betonkolom in de kleur antraciet;
- Voor een goede waterdichte afwerking worden de noodzakelijke lood- en/of kunststofstroken aangebracht.

### Dakconstructie

- Het schuine dak wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten prefab dak element;
- Op het dak worden dak-doorvoeren aangebracht t.b.v. de installaties;
- De binnenzijde van de schuine kap wordt voorzien van een witte spaanplaat en wordt niet nader afgewerkt;
- Op de zolder worden dragende knieschotten aangebracht ten behoeve van de ondersteuning van de dakconstructie. De knieschotten worden niet voorzien van luiken. De knieschotten zijn constructief noodzakelijk. Verwijderen of aanpassen is dus niet mogelijk. De knieschotten bestaan uit witte basis spaanplaat en worden niet nader afgewerkt;
- De (berg)zolders zijn onbenoemde ruimtes (geen verblijfsruimtes) De vrije hoogte is zeer beperkt (geen volledige sta hoogte);
- De daken worden voorzien van zwarte PV panelen welke tussen de dakpannen worden gemonteerd. Aantallen conform de BENG berekeningen. De positie van de PV panelen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen;
- De dakranden (aansluiting dakpan en gevelmetselwerk) worden afgewerkt met een metalen afwerkkap in kleur;
- Er worden dakdoorvoeren t.b.v. de installaties verwerkt in het pannendak;
- Het platte dak van de verandawoningen wordt aan de bovenzijde afgewerkt met dakbedekking;
- Het platte dak van de verandawoningen wordt aan de onderzijde afgewerkt met verduurzaamde houten latten;
- Het platte dak van de erkers (bouwnummer 11-14) wordt aan de bovenzijde afgewerkt met antraciet kleurige 50 x 50 cm betontegels. De dakrand van de erker wordt voorzien van een prefab betonnen afdekband (antraciet) voorzien van een metalen leuning;
- Tussen de dakterrassen (bouwnummer 11-14) wordt een bloembak met potgrond aangebracht op het tegelwerk.

## GEVELS- EN DAKAFWERKING

### Kozijnen, ramen en deuren

- De buitenkozijnen en -ramen, inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in hardhout;
- De (voor)deuren worden uitgevoerd in hout;
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;
- Alle buitenkozijnen worden aan de onderzijde voorzien van betonnen waterslag, (kleur antraciet) uitgezonderd de kozijnen welke doorlopen tot aan maaiveld. Deze worden voorzien van een kunststof/hardsteen onderdorpel;
- Diverse gevelkozijnen worden voorzien van een metalen "frans balkon" hekwerk, e.e.a. aangegeven op de geveltekeningen;
- Er wordt bij diverse woningen een houten dakraam (kleur wit) toegepast. De positie van de dakramen is weergegeven op de geveltekeningen.
- De te openen ramen in de buitenkozijnen worden uitgevoerd als draai-kiepramen;
- Er wordt standaard geen zonwering toegepast.

### Beglazing buitengevelkozijnen

- Alle glasopeningen in de gevelkozijnen (behoudens de glasstroken in de voordeur en dakramen) worden voorzien van driedubbele beglazing;
- NEN 3569 (letsel werend glas) is niet van toepassing.

### Schilderwerk buiten

- Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur;
- Alle buitenbetimmeringen (uitgezonderd de hardhouten lattenplafonds) worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur.

### Dakbedekking

- Het schuine dak wordt aan de buitenzijde afgewerkt met keramische vlakke dakpannen;
- Op het dak worden de nodige dak doorvoeren aangebracht;
- Het veranda-dak (bij verandawoningen), de dakkapel-daken en de erker-daken worden voorzien van een bitumineuze waterdichte afwerklaag;

### Goten en hemelwaterafvoeren

- Het schuine dak wordt voorzien van een dakgoot;
- Er worden diverse spuwers in de dakrand aangebracht;

- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium (kleur n.t.b.) en zijn vlak verwerkt in het metselwerk;
- De hemelwaterafvoeren worden voorzien van de nodige hulp- en ontstoppingsstukken en wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem.

## AFWERKING WONING

### Houten trappen en hekken

- De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open trap met hardhouten traptreden (beuken). De rest van de constructie van de trap is uitgevoerd in antraciet (vuren)hout. Deze constructie kan kosteloos in een witte uitvoering gekozen worden;
- De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap (kleur wit);
- De trap van de tweede verdieping naar de derde verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap, kleur wit (niet van toepassing bij 4-onder-1-kap woningen);
- Langs de trappen (aan één zijde) worden houten muurleuningen aangebracht op leuningdragers;
- De traphek worden uitgevoerd in vurenhout;
- De bergzolder van de 4-onder-1-kap woningen is bereikbaar via een vlizotrap. Positie vlizotrap is aangegeven op de verkooptekeningen.

### Meterruimte

- De meterkast wordt aangebracht met de afmetingen volgens de geldende voorschriften;
- De meterkastdeur wordt voorzien van een rooster(s) t.b.v. ventilatie.

### Binnenwanden

- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand" opgebouwd uit gipsblokken;
- De wanden ter plaatse van de technische ruimte worden uitgevoerd als geluidswerende wanden;
- De wandaansluiting met de schuine dakkap wordt voorzien van een aftimmerlat (afgewerkt met grondverf) of een kunststof profiel.

### Binnendeuren en -kozijnen

- De binnenkozijnen worden uitgevoerd als metalen nastelkozijnen;
- De binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- Boven de binnenkozijnen wordt de binnenwand doorgebouwd;
- De binnendeuren (2315 mm hoog) worden uitgevoerd als stompe deuren;
- De toegangsdeur van hal naar de woonkamer is een zwarte stompe deur met glas (industriële look) in een zwart metalen kozijn;
- De overige binnendeuren worden fabrieksmatig krasvast afgelakt in een standaard kleur wit;

- Doordat de kozijnen en deuren van een ander materiaal zijn gemaakt kan er een klein nuance verschil zitten in de kleur wit van beide onderdelen;
- De deur van de technische ruimte wordt uitgevoerd als geluidswerende deur;
- De deuren van verblijfsruimten op de 1<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als geluidswerende deur in verband met een open trap situatie;
- Tijdens het koperskeuze traject kan het zijn dat de gewenste paneel- of stijldeuren niet als geluidswerende uitvoering verkrijgbaar zijn. Deze deur zal dan alsnog als vlakke geluidswerende deur uitgevoerd worden.

#### Hang- en sluitwerk

- De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag;
- Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- De meterkast wordt voorzien van een kastslot (enkel een sleutelplaat zonder klink);
- De deur naar de hoofdslaapkamer wordt voorzien van dag- en nacht beslag;
- De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot en bijbehorend beslag;
- De voordeur, bergingsdeur(en) en terrasdeur(en) worden afgemonteerd met (antikerntrek) aluminium beslag (kleur F2, champagnekleur) en voorzien van een cilinder;
- De voordeur, terrasdeur(en), poortdeur en bergingsdeur(en) zijn gelijksluitend;
- Er worden bij oplevering sleutels van de algemene achterpaden uitgereikt. Het achterpad is gemeenschappelijk evenals de gemeenschappelijk toegang hiertoe. De sleutel van de gemeenschappelijk poort is dan ook niet gelijksluitend met de woning;
- De voordeur wordt voorzien van een brievenbus met briefklep (kleur F2).

#### Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht in de kleur crème/wit;
- Daar waar een buitenkozijn wordt toegepast in de badkamer wordt geen vensterbank toegepast. Hier wordt het tegelwerk omgezet;
- Ter plaatse van de badkamer en toilet wordt een kunststeen dorpel onder de binnendeur aangebracht in de kleur grijs/antraciet.

#### Aftimmerwerk

- Op de benodigde locaties wordt betimmering aangebracht in kleur geschilderd;
- Er worden geen vloerplinten aangebracht.



### Wandafwerking en binnenschilderwerk

- Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de opstelplaats keuken, meterkast, toilet, badkamer en technische ruimte;
- Behangklaar houdt in dat u voor de afwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld moeten worden;
- Aftimmeringen in de woning worden dekkend afgelakt (op waterbasis);
- Traphekken, trapbomen en trapspillen worden dekkend afgelakt (op waterbasis);
- De vuren trap treden worden enkel voorzien van een witte grondlak;
- De hardhouten treden worden voorzien van één antislipstrip per trede.
- De trapeuningen worden transparant gelakt;
- De binnenzijde van de dakkap wordt fabrieksmatig afgewerkt met een witte houten plaat. Niet gaatjes blijven in het zicht.

### Vloerafwerking

- De vloer achter het knieschot wordt niet voorzien van een afwerkvloer;
- De overige vloeren worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een zandcementvloer.

### Plafondafwerking

- Op alle betonplafonds wordt wit spuitwerk (in fijne korrel) aangebracht met uitzondering van de meterkast;
- Er worden in de betonvloeren bij diverse woningen stalen constructieve liggers toegepast. Deze liggers worden langs het plafond afgewerkt met een brandwerende betimmering. Deze betimmering blijft in het zicht en steekt onder het plafond uit. De betimmering wordt mee-gespoten;
- De v-naden worden niet dichtgezet en eventuele raveelijzers blijven in het zicht;
- De buitenplafonds van de veranda's (verandawoningen) worden afgewerkt met verduurzaamde houten latten.

### Keukenaansluitingen

- Er wordt standaard geen keuken in de woning aangebracht;
- De aansluitpunten van de installaties worden afgedopt opgeleverd conform de keukenindeling op de verkooptekening.

### Tegelafwerking

- In de badkamer en toilet worden antraciet kleurige vloertegels aangebracht in de afmetingen 60 x 60 cm;
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht;
- De witte wandtegels worden uitgevoerd in de afmetingen 30 x 60 cm;

- De wandtegels worden in de badkamer liggend verwerkt tot aan het plafond;
- De wandtegels worden in het toilet liggend verwerkt tot ca. 150 cm boven de afwerkvloer;
- Boven het wandtegelswerk in het toilet wordt wit spuitwerk op de wanden tot aan het plafond aangebracht;
- De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt;
- De voegkleur van de vloertegels is grijs en de voegkleur van de wandtegels is zilvergrijs;
- Het kitwerk van al het wandtegelswerk wordt uitgevoerd in de kleur zilvergrijs;
- Het kitwerk van de aansluiting wand- en vloertegelswerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs.

### Sanitair

- In de toiletruimte wordt aangebracht:
  - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
  - Closetzitting (soft-close);
  - Fonteincombinatie;
  - Chromen bekersiston met muurbuis;
  - Fonteinkraan.
  
- In de hoofd-badkamer wordt aangebracht:
  - Wastafelmeubel met 2 kranen;
  - Wastafelmengkraan (2x);
  - Bekersiston met muurbuis;
  - Spiegel 130 x 60 cm met verlichting en verwarming;
  - Douchedrain;
  - Douchethermostaat met glijstangcombinatie;
  - Bad 180 x 80 cm met badkraan en handdouche;
  - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
  - Closetzitting (soft-close);
  - Glazen douchescherm/of dichte douchewand (volgens verkooptekening).
  
- In de 2<sup>e</sup> badkamer wordt aangebracht:
  - Wastafelmeubel met 1 kraan;
  - Wastafelmengkraan (1x);
  - Bekersiston met muurbuis;
  - Spiegel met verlichting en verwarming;
  - Douchedrain;
  - Douchethermostaat met glijstangcombinatie;

- Glazen douchescherm/of dichte douchewand (volgens verkooptekening).

### Ventilatievoorzieningen

- De woning is voorzien van een warmte terug win (WTW) ventilatiesysteem;
- De woning wordt voorzien van mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer;
- De mechanische lucht aan- en toevoer wordt verzorgd door een ventilatorunit;
- De lucht aan- en toevoer gebeurt middels plafond- en/of wandpunten;
- De luchtafvoerpunten worden aangebracht in het toilet, keuken (2x), badkamers en bij de opstelplaats van de wasmachine;
- De luchttoevoerpunten worden aangebracht in de verblijfsruimten;
- De ventilatorunit is standaard voorzien van een fijnstoffilter
- De ventilatorunit wordt geplaatst in de technische ruimte. Leidingwerk vanaf de ventilatorunit naar de schacht en van de ventilatorunit naar de dakdoorvoer wordt als opbouw uitgevoerd;
- De plaats en afmeting van de ventilatievoorziening is indicatief en kan vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening;
- De badkamer is voorzien van een draadloze (RF) bediening t.b.v. de MV-installatie;
- De keuken kan alleen voorzien worden van een recirculatie afzuigkap. Andere typen afzuigkappen zijn niet mogelijk.

### Riolering

- De aanleg van de riolering is conform de eisen van de gemeente;
- Een aansluitpunt t.b.v. riolering wordt aangelegd naar:
  - De keuken (voor de wand);
  - De wasmeubel(s);
  - De doucheopstelling;
  - Het bad;
  - De toiletten;
  - De fontein in het toilet;
  - De opstelplaats voor de wasmachine/wasdroger;
  - De warmtepomp.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een afvoer met stankafsluiter (opbouw) gemaakt.

### Verwarmingsinstallatie

- De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp;
- De warmtepomp staat opgesteld in de technische ruimte;
- De buitenunit van de warmtepomp staat gemonteerd in de tuin;

- De buitenunits kunnen koud/warme luchtstroom veroorzaken. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij het definitief inrichten van de tuin;
- De woning wordt voorzien van een warmwater boiler van 300 liter;
- Verwarming van de individuele verblijfsruimten geschiedt door vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming);
- De warmtepomp is uitgevoerd met een koelingsfunctie. Hiermee kan de ruimte temperatuur circa 2°C worden verlaagd. Hierbij is het belangrijk om te kiezen voor een vloerafwerking welke geschikt is voor vloerverwarming/topkoeling (warmteweerstand zo laag mogelijk). Het betreft topkoeling of ook wel vloerkoeling genoemd maar het is geen airco! Er kan niet tegelijkertijd verwarmd en gekoeld worden.
- De vloerverwarming wordt aangesloten op verdeler(s). Deze verdelers worden zoveel als mogelijk uit het zicht geplaatst. Daar waar verdelers in een verblijfsruimte worden geplaatst zal er een omkasting omheen gemonteerd worden (kleur wit);
- De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt door een kamerthermostaat in de woonkamer. De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een warmteregeling per vertrek (master-slave regeling). De thermostaat in de woonkamer communiceert met de warmtepomp. De thermostaten in de slaapkamer kunnen de warmtepomp niet aansturen maar enkel de temperatuur begrenzen t.o.v. de woonkamer. Voorbeeld: Als de woonkamer op temperatuur is slaat de warmtepomp uit, ook als een slaapkamer nog niet de gewenste temperatuur bereikt heeft. Indien het gewenst is dat de thermostaten in de slaapkamers ook rechtstreeks de warmtepomp aansturen kan er gekozen worden voor de optie "Master-Master-regeling";
- Overige ruimtes zijn niet separaat te regelen;
- De badkamer wordt naast vloerverwarming tevens voorzien van een elektrische radiator;
- De hieronder vermelde temperaturen moeten, conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).
 

- Woonkamer en keuken	:	22 graden
- Slaapkamers	:	22 graden
- Badkamer	:	22 graden
- Verkeersruimten	:	18 graden
- Technische ruimte	:	15 graden
- Toilet	:	18 graden
- Vliering/zolder	:	onverwarmd

### Waterinstallatie

- Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- De keuken (afgedopt voor de wand);
- De wasmeubel(s);
- De doucheopstelling.
- Het bad
- Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
  - De keuken (voor de wand);
  - De wasmeubel(s);
  - Het bad;
  - De doucheopstelling;
  - De toiletten;
  - De fontein in het toilet;
  - De opstelplaats voor de wasmachine;
  - De warmtepomp.

#### Elektra installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Een rookmeldinstallatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt, behoudens in de meterkast en technische ruimte. Hier wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd;
- Er worden witte kunststof inbouwschakelaars en – wandcontactdozen (inbouw) toegepast;
- De op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten, cai, telefonie en thermostaten zijn indicatief. De juiste positie wordt nader bepaald;
- Nabij de voordeur van elke woning wordt een (LED) wandlichtarmatuur gemonteerd. E.e.a. volgens verkooptekeningen;
- De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst;
- De hoekwoningen (m.u.v. bouwnummer 11, 71 & 85) worden voorzien van een loze leiding vanaf de meterkast tot aan de zijgevel (hoogte ca. 1 meter boven maaiveld) t.b.v. een later te maken oplaadpunt voor een elektrische auto;
- Op de standaard bergingen (grenzend aan het achterpad) wordt een wandarmatuur gemonteerd (schemer-geschakeld) welke dient als achterpad verlichting;
- Voor de aansluitpunten geldt het volgende:
 

- Schakelaar toilet:	hoogte vanaf vloer, 130 cm;
- Overige schakelaars:	hoogte vanaf vloer, 105 cm;
- Wandcontactdozen woonkamer:	hoogte vanaf vloer, 30 cm;
- Wandcontactdozen slaapkamers:	hoogte vanaf vloer, 30 cm;
- Wandcontactdozen boven aanrecht:	hoogte vanaf vloer, 125 cm;
- Wandcontactdozen bij schakelaar:	hoogte vanaf vloer, 105 cm;
- Loze leiding hoofdslaapkamer:	hoogte vanaf vloer, 30 cm;

- Aansluitpunt wandlichtpunt badkamer: hoogte vanaf vloer, 180 cm;
- Aansluitpunt e-radiator: hoogte vanaf vloer, 30 cm;
- Aansluitpunt wandlichtpunt op terras: hoogte vanaf vloer, 220 cm;
- Beldrukker naast voordeur (op metselwerk): hoogte vanaf vloer, 140 cm;
- Thermostaten: hoogte vanaf vloer, 160 cm;
- Aansluiting koelkast: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
- Aansluiting wasemkap: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
- Aansluitpunt kookplaat: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
- Aansluitpunt combimagnetron: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
- Aansluitpunt vaatwasser: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
- Loze leiding voor boiler: hoogte vanaf vloer, n.t.b.;
- Aansluitpunt wasmachine/wasdroger: hoogte vanaf vloer, 105 cm;
- Aansluitpunten in technische ruimte: n.t.b.

#### PV-installatie

- De PV-panelen worden tussen de pannen aangebracht op de daarvoor bestemde achterconstructie;
- De omvormer van de PV-panelen wordt gemonteerd in de technische ruimte of onder de PV-panelen (afhankelijk van het aantal panelen);
- Per woning wordt een standaard aantal PV-panelen aangebracht volgens de BENG berekening;
- Om een esthetisch wenselijke verdeling van de PV-panelen op de diverse dakvlakken te kunnen realiseren kan het voorkomen dat PV-panelen van uw burens (deels) op uw dak gesitueerd zijn. De erfdienstbaarheids-regeling hiervoor is opgenomen in uw koopcontract.

#### Telecommunicatie installatie

- Vanuit de meterkast wordt in de woonkamer een afgemonteerde aansluiting gemaakt voor cai;
- Vanuit de meterkast wordt in de woonkamer een loze leiding met controledraad aangebracht voor telefonie.

## KLEURENSTAAT

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Buitenkozijnen	Hout	Wit-grijs
Draaiende delen	Hout	Wit-grijs
Voordeur	Hout	Wit-grijs
Waterslagen	Beton	Antraciet
Hemelwaterafvoer	Aluminium	In kleur metselwerk

### Bouwnummer Metselwerk kleur

- 1 Purper bont (bruine variant)
- 2 Purper bont (bruine variant)
- 5 Purper bont (bruine variant)
- 6 Purper bont (bruine variant)
- 9 Gabbro (zwarte variant)
- 10 Gabbro (zwarte variant)
- 11 Fume (rode variant)
- 12 Fume (rode variant)
- 13 Fume (rode variant)
- 14 Fume (rode variant)
- 23 Fume (rode variant)
- 24 Fume (rode variant)
- 25 Fume (rode variant)
- 29 Purper bont (bruine variant)
- 30 Purper bont (bruine variant)
- 36 Fume (rode variant)
- 37 Fume (rode variant)
- 38 Fume (rode variant)
- 42 Gabbro (zwarte variant)
- 43 Gabbro (zwarte variant)
- 44 Gabbro (zwarte variant)
- 45 Gabbro (zwarte variant)

### Bouwnummer Metselwerk kleur

- 54 Fume (rode variant)
- 55 Fume (rode variant)
- 56 Fume (rode variant)
- 57 Purper bont (bruine variant)
- 58 Purper bont (bruine variant)
- 64 Purper bont (bruine variant)
- 65 Purper bont (bruine variant)
- 71 Fume (rode variant)
- 72 Fume (rode variant)
- 73 Fume (rode variant)
- 77 Purper bont (bruine variant)
- 78 Purper bont (bruine variant)
- 82 Gabbro (zwarte variant)
- 83 Gabbro (zwarte variant)
- 84 Gabbro (zwarte variant)
- 85 Gabbro (zwarte variant)