

**Technische Omschrijving**

---

Tuindershof Fase 3A-1

Pijnacker

19-10-2023

**Rijwoningen**

## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>1. Algemeen</b>	<b>4</b>
1.1. Inleiding	4
1.2. Projectgegevens	4
1.3. Prevalentie	4
1.4. Voorbehoud wijzigingen	4
1.5. Berekening daglicht	5
1.6. Beng	5
1.7. Veiligheid tijdens de uitvoering	6
1.8. Realisatie van het project	6
1.9. Voorrang Woningborgbepalingen	6
1.10. Bouwnummers / huisnummers	7
1.11. Voorbehoud verkoopdocumenten	7
1.12. Erfdienstbaarheden en opstalrechten	7
<b>2. Projectgegevens</b>	<b>8</b>
2.1. Hoogteligging (peilhoogte en plafondhoogte)	8
2.2. Grondwerk	8
2.3. Fundering	8
2.4. Buitenriolering	8
2.5. Bestrating	9
2.6. Terreininventaris	9
2.7. Vloeren	10
2.8. Gevels	11
2.9. Binnenwanden	11
2.10. Daken	11
2.11. Kozijnen	12
2.12. Hekwerken, metaalwerken en luifels	13
2.13. Trappen	13
2.14. Goten en hemelwaterafvoeren	14
2.15. Kunststeen	14
2.16. Vloerafwerking	14
2.17. Plafondafwerking	14

2.18. Binnentimmerwerk	15
2.19. Beglazing en schilderwerk	15
2.20. Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning	15
2.21. Tegelwerk	15
2.22. Binnenriolering	16
2.23. Waterinstallatie en sanitair	16
2.24. Gasinstallatie	17
2.25. Verwarmingsinstallatie Eteck	17
2.26. Mechanisch ventilatiesysteem (WTW)	18
2.27. Elektrische installatie	19
2.28. Keukeninrichting	20
<b>3. Ruimte afwerkstaat</b>	<b>21</b>
<b>4. Kleur- en Materiaalstaat</b>	<b>22</b>
<b>5. Aanvullende verkoopinformatie</b>	<b>26</b>
5.1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling	28
5.2. Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	29
5.3. Koop- en aannemingsovereenkomst	29
5.4. Betalingen tijdens de bouw	29
5.5. Eigendomsoverdracht van uw woning	29
5.6. De eindafrekening	30
5.7. Hypotheek, rente en fiscus	30
5.8. Verstrekken projectgegevens	30
5.9. Limitering garantie	30
5.10. Oplevering van uw woning	31
5.11. Opleverings- en risicoregeling	31
5.12. Ingebruikname van de woning	31

## 1. Algemeen

### 1.1. Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij het nieuwbouwproject Tuindershof fase 3A-1, te Pijnacker. In deze omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar dit project onderhevig aan is, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

De technische informatie vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst.

### 1.2. Projectgegevens

Het project Tuindershof fase 3A-1 bestaat uit totaal 35 woningen, verdeeld over 7 blokken met de volgende bouwnummers en woningtypes:

Rijwoningen:

- Blok 1, bwnr's 1 t/m 4 , woningtypes 2.0, 2.1 en 2.2;
- Blok 2, bwnr's 5 t/m 9 , woningtypes 1.0, 1.1, 1.2 en 1.3;
- Blok 3, bwnr's 10 t/m 15 , woningtypes 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 en 1.8;
- Blok 4, bwnr's 16 t/m 23 , woningtypes 2.4, 2.5, 2.6, 3.0 en 3.2;
- Blok 5, bwnr's 24 t/m 27 , woningtypes 2.0, 2.1 en 2.2;
- Blok 6, bwnr's 28 t/m 31 , woningtypes 2.0, 2.1 en 2.2;
- Blok 7, bwnr's 32 t/m 35 , woningtypes 2.7 en 3.1.

Per woningtype zijn de basis plattegronden, gevels en doorsnede op tekening aangegeven. Op de optietekeningen zijn per woningtype de diverse grote opties en indelingsvarianten uitgetekend waaruit gekozen kan worden. Tevens ontvangt u de koperkeuzelijsten waarin de mogelijkheden staan aangegeven omtrent eventuele wijzigingen en opties. Ook staan in deze lijst de standaard opties van de diverse bouwnummers aangegeven. Bij tegenstrijdigheden tussen tekeningen en deze koperkeuzelijst prevaleert de koperkeuzelijst.

### 1.3. Prevalentie

Bij verschillen tussen de tekst van de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving.

Bij verschillen tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen enerzijds, en de omschrijving en tekeningen behorend bij de optielijst en/of beschikbaar gestelde informatie van de door Van Mierlo aangewezen showrooms anderzijds, prevaleert de informatie uit de Technische Omschrijving.

### 1.4. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De inspiratieplattegronden, situatieschets en artist impressies, zoals opgenomen in de brochure en website, zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling. Echter, deze kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woningen. Hiervoor zijn de verkoopcontracttekeningen bedoeld. De koper

## Technische Omschrijving rijwoningen

---

wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van deze aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

De informatie in deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

Eventuele 'noodzakelijke' wijzigingen ten gevolge van voldoening aan overheidseisen en/of –voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, worden nadrukkelijk voorbehouden. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Als koper zal u hierover middels een erratum/nota van wijziging geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten. De maten op tekeningen staan aangegeven in circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken conform de wettelijke bepaalde maattoleranties. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u als koper aan derden. Wij raden u aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Van Mierlo zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

### **1.5. Berekening daglicht**

In het Bouwbesluit zijn o.a. de wettelijke eisen en prestaties beschreven waaraan een bouwwerk moet voldoen. Het bouwbesluit staat toe dat in sommige situaties voor de berekening van daglichteisen gebruik kan worden gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode". Deze krijtstreepmethode houdt in dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn, een koperswijziging of de belemmering door een dakoverstek/terras de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Een en ander is afhankelijk van de daglichtberekening.

### **1.6. BENG**

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding van het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten; de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de woningen na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1: netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig om de woning comfortabel te houden.

**BENG 2:** primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte, etc.

**BENG 3:** aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

De grenswaarde per 1 januari 2021 voor de TOjuli-indicator is: 1,20. Deze waarde is een indicatiegetal waarmee per oriëntatie van de woning inzicht wordt gegeven in het risico op temperatuuroverschrijding in de woning. Omdat de woning is voorzien van een installatie waarmee gekoeld kan worden, wordt er automatisch voldaan aan de wettelijke TOjuli-eis en is er voor het project ook geen temperatuur overschrijdingsberekening opgesteld.

### **1.7. Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de geldende Arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het in het belang van de persoonlijke veiligheid van u als koper zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er tijdens de bouw kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Kinderen jonger dan 18 jaar zijn ten allen tijden, ook niet tijdens de kijkdagen, niet toegestaan op het bouwterrein. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

### **1.8. Realisatie van het project**

<b>Ontwikkeling</b>	<b>Bouwondernemer</b>	<b>Verkoop</b>
Ontwikkelingscombinatie Tuindershof	Bouwmaatschappij Van Mierlo B.V.	WVK makelaars BPD

De bouw wordt uitgevoerd door Bouwmaatschappij Van Mierlo B.V. en is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

### **1.9. Voorrang Woningborgbepalingen**

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving (=TO) is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

*N.B. Zie voor een nadere toelichting over Woningborg art. 5.1.*

### **1.10. Bouwnummers / huisnummers**

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan u als koper verstrekt.

### **1.11. Voorbehoud verkoopdocumenten**

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld op basis van de gegevens van de bij het project betrokken partijen. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in kleuren, materialen en afwerking, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de gekochte woning en geen financiële consequenties hebben voor kopers;
- Kleine afwijkingen in de tekeningen t.o.v. de werkelijke uitvoering.

### **1.12. Erfdienstbaarheden en opstalrechten**

Tijdens de kopers fase kunt u kiezen voor een uitbouw aan de achterzijde van de woning. Indien u hier geen gebruik van maakt maar de eigenaar van de aangrenzende bouwkavel wel, dan zal het hart van de fundering met de daarop te plaatsen bouwmuur gelegen zijn op de erfgrens. Een deel van de fundering- en gevelconstructie zal dus over de erfgrens heen (dus op uw kavel) worden gebouwd.

### **1.13. Groenverklaring**

Het project waar uw woning deel van uitmaakt, is geregistreerd als een Groenproject. Dit betekent dat het project is ingeschreven bij het Register Groenverklaringen, een gezamenlijk initiatief van de Ministeries van Infrastructuur, Milieu en Financiën. Dit programma heeft tot doel duurzame en innovatieve bouwprojecten te bevorderen. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is verantwoordelijk voor de beoordeling van deze projecten namens het Ministerie van Economische Zaken.

Voor het verkrijgen van een Groenverklaring, moet aan de volgende criteria worden voldaan:

- De nieuwbouwwoning moet voldoen aan een BENG 2-waarde van 0 of lager.
- Bij de bouw van de nieuwbouwwoning moet 100% duurzaam hout worden gebruikt, geleverd door een aannemer met certificeringen zoals FSC, PEFC, of Keurhout.

Uw woning voldoet aan deze criteria, met een BENG 2-waarde van  $\leq 0$  en het gebruik van hout met een FSC-certificaat. Dankzij de Groenverklaring die aan uw woning is gekoppeld, kunt u wellicht profiteren van aantrekkelijke financieringsmogelijkheden. We raden u aan om dit te bespreken met uw bank of hypotheekadviseur.

## 2. Projectgegevens

### 2.1. Hoogteligging (peilhoogte en plafondhoogte)

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer exclusief vloerafwerking (peil) wordt door de gemeente vastgesteld. Vanuit dit peil worden alle hoogten gemeten. De gemiddelde hoogte van het terrein rondom de woningen is ca. 100 mm onder het eerder genoemde peil gelegen. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur circa 20 mm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen.

De verdiepingshoogte in de woningen is minimaal 2,60 meter met uitzondering van de schuine dakkappen.

### 2.2. Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan. Het bij de woning behorende kavel wordt geëgaliseerd opgeleverd. Waar nodig de verlopen in het terrein volgend. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning, welke geschikt is voor de bestemming Wonen.

Als bodemafluiting in de inspectieruimte onder de begane grondvloer wordt een ca. 100 mm dik zandpakket toegepast. Onder de bestratingen (niet zijnde de staptegels) op de kavel wordt een schoon zandpakket van ca. 100 mm dikte aangebracht. Onder de bestratingen van de gemeenschappelijke achterpaden wordt een schoon zandpakket van ca. 200 mm dikte aangebracht.

Onder de inspectieruimte van de woning wordt per bouwblok één gemeenschappelijke drainagestreng aangelegd. De drainage wordt tijdens de bouw gebruikt om de bouwput droog te houden en wordt aangesloten op de riolering. Deze drainage wordt niet meer verwijderd en blijft na oplevering dezelfde functie behouden als tijdens de bouw. De aanwezigheid van deze drainage impliceert niet dat er geen water in de inspectie ruimte kan komen te staan.

In de achtertuin wordt een grondkabel aangebracht richting de tuinberging voor aansluiting van de elektra voorziening.

### 2.3. Fundering

De fundering van de woningen bestaat uit betonpalen. In de funderingsbalken worden diverse sparings opgenomen voor invoeren van kabels, leidingen en rioolbuizen. De bergingen worden eveneens gefundeerd op betonpalen. De lengte en type van de palen, alsmede het heisysteem worden door de constructeur en de geotechnisch adviseur bepaald.

### 2.4. Buitenriolering

De buitenriolering van de woningen wordt vervaardigd van kunststof leidingen. Deze riolering wordt voor regenwater (hemelwater) en vuilwater gescheiden uitgevoerd. De vuilwaterriolering wordt per woning aangesloten op de gemeentelijke riolering. De afvoer van het regenwater wordt, eventueel gecombineerd met een of meerdere woningen, aangesloten op de gemeentelijke riolering.

De hemelwaterafvoer van de berging loost op de achterpaden. De/het achterpad(en) worden voorzien van straatkolken. Deze kolken worden aangesloten op de aanwezige riolering in het achterpad.



## Technische Omschrijving rijwoningen

---

De leidingen worden voorzien van de nodige ontpoppingsstukken en indien nodig een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de funderingsbalken. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop- /aanneemsom begrepen.

### **2.5. Bestrating**

De afmetingen van de bestrating zijn aangegeven op de situatietekening.

#### Betontegels, afmeting 400x600mm, kleur grijs:

- De bestrating van het looppad naar de voordeur in de voortuin met een enkele rij zonder randopsluiting;
- De bestrating van het looppad van de woning naar de berging/achterpad in de achtertuin uitgevoerd in losse staptegels;

#### Betontegels, afmeting 300x300x45 mm, kleur grijs:

- De bestrating van de gemeenschappelijke achterpaden.

#### Delftse stoep:

- Bouwnummers 24 t/m 31 worden voorzien van een Delftse stoep, deze bestaat uit dikformaat betonklinkers. De kleur van de klinkers is donkerbruin.

### **2.6. Terreininventaris**

De plaats van de erfafscheidingen en eventuele groenvoorzieningen zijn op de situatietekening en verkooptekeningen aangegeven.

De erfscheidingen tussen de woningen worden aangegeven met geïmpregneerde perkoenpalen.

#### Hekwerken, tuinmuren en groenvoorzieningen:

- Een mix van diverse soorten lage hagen, ca. 1,0 meter hoog, op de erfgrans van de grens met het openbare gebied en de voortuinen;
- Bij de bwnr's 1 t/m 4, 16 t/m 23, 32 t/m 35 wordt de lage haag bij de voortuinen voorzien van een stalen poort ca. 1,0 meter hoog;
- Hedera klimplanten op metalen hekwerken (dubbelstaafmat) van ca. 1,8 meter hoog voorzien van een stalen draaiport met houten vlakvulling. Bovenop het hekwerk wordt een houten pergola balk aangebracht (hoogte ca. 2,3 meter). Een en ander bevindt zich op de erfgrans van de grens met het openbare gebied en de zijtuinen en achtertuinen. Bij aanplanting zullen de klimplanten ca. 0,6 meter hoog zijn;
- Verspreid over het project worden diverse boomsoorten geplant, te weten:
  - o In de voortuinen van de bwnr's 1, 4, 10, 12, 16 en 35.
  - o In de achtertuin van bwnr 5
  - o In de voortuinen op de erfgrans tussen de bwnr's 6/7, 14/15, 22/23, 33/34.

Het aanbrengen van groenvoorzieningen (o.a. hagen en bomen) is afhankelijk van het plantseizoen en kan dus daardoor na de oplevering plaatsvinden. De groenvoorzieningen kunnen bij het aanbrengen ook nog

### *Technische Omschrijving rijwoningen*

---

niet volledig volgroeid zijn c.q. hekwerken niet volledig begroeid zijn. Het onderhoud van de groenvoorzieningen is voor de koper.

Indien in het 1<sup>e</sup> jaar, na aanplanting, plantmateriaal (hagen en bomen) niet aanslaat of beschadigd is geraakt, zal het desbetreffende plantmateriaal worden vervangen. We noemen dit inboeten. Inboeten is alleen nodig indien het gewenste eindbeeld (doel) niet kan worden gehaald. Dit inboeten zal niet plaatsvinden indien aantoonbaar, door de koper, geen onderhoud is gepleegd aan het plantmateriaal en of het plantmateriaal is verplaatst.

## **2.7. Vloeren**

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer en wordt per woning onderbroken. De woningen worden gebouwd met een inspectieruimte. In de begane grondvloer wordt per woning één geïsoleerd inspectieluik voorzien van een luikoog opgenomen zodat de inspectieruimte onder de vloer (mogelijk deels) bereikbaar wordt. De inspectieruimte wordt zwak geventileerd.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in prefab betonnen kanaalplaatvloer en worden per woning gedilateerd. Aan de onderzijde zijn de vloerelementen voorzien van v-naden (h.o.h. 1,2 meter), mede om maatverschillen tussen de elementen (binnen de wettelijke gestelde maattoleranties) op te vangen. Bij de trapgaten wordt een metalen raveelijzer toegepast, welke, indien mogelijk, verdiept wordt uitgevoerd middels een sponning in de vloerelementen.

De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een prefab betonvloer met vorstrand.

## **2.8. Gevels**

De gevels worden opgebouwd uit de volgende materialen:

### Buitenspouwblad:

- Schoonwerk metselwerk, waalformaat, type steen handvorm. Kleur(en) / uitvoering volgens de kleur- en materiaalstaat;
- Het metselwerk wordt voorzien van voegwerk, doorstrijkmortel verdiept nagestreken. Kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- Gemetselde rollagen als op tekening weergegeven in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De benodigde open stootvoegen in het gevelmetselwerk voor ventilatie van de spouw;
- De benodigde dilatatievoegen van het gevelmetselwerk ter voorkoming van scheurvorming in het gevelmetselwerk blijven open en worden niet verder afgewerkt;
- Waar nodig worden boven de gevelkozijnen thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien of geveldragers toegepast. Gecoat in de kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- De raamdorpels worden uitgevoerd in prefab beton. Een en ander is terug te vinden in de kleur en materiaalstaat.
- De buitengevels van de woningen zijn voorzien van een in de spouw opgenomen thermische isolatie;
- De gevels van de bergingen worden uitgevoerd in fijn bezaagde vuren delen in de kleur conform kleur en materiaalstaat, duurzaam behandeld. De houten delen worden horizontaal aangebracht.

### Binnenspouwblad:

De binnenspouwbladen bestaan uit prefab betonnen elementen.

## **2.9. Binnenwanden**

De woningscheidende wanden worden als ankerloze spouwmuren uitgevoerd in prefab betonnen elementen. Niet dragende binnenwanden binnen de woning worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden dik 70 mm (of 100 mm, daar waar dat vereist is). Daar waar de lichte scheidingswanden aansluiten op andere wandmaterialen worden veerankers met flexibele pur toegepast. Ter plaatse waar lichte scheidingswanden aansluiten op hellende dakvlakken wordt een kunststof U-profiel toegepast.

Het kan voorkomen dat een constructieve wand onderdeel is van de binnenwandstructuur en daarom wordt uitgevoerd in prefab beton, indien nodig in een afwijkende dikte.

## **2.10. Daken**

### Hellende daken:

- De hellende daken van de woningen bestaan uit geïsoleerde dakelementen voorzien van panlatten en afgedekt met keramische dakpannen. Kleur en uitvoering volgens kleur- en materiaalstaat;
- De dakelementen zijn voorzien van dragende knieschotten, e.e.a. zoals aangegeven op tekening. De dragende knieschotten zijn een constructief bouwelement en het is niet mogelijk om deze te verwijderen na oplevering. De ruimte achter de knieschotten wordt uitdrukkelijk niet gezien als bergruimte. Verder is de ruimte achter het knieschot niet voorzien van een afwerkvloer en zal de ruwe constructieve vloer en eventueel installatiewerk zichtbaar zijn
- Per woning wordt minimaal één (met gereedschap) afneembaar toegangsluik in de knieschotten aangebracht ten behoeve van het bereiken van de achtergelegen ruimte;
- De dak overstekken van de woning worden afgewerkt middels een aluminium boeideel in de kleur conform kleur en materiaalstaat;

## Technische Omschrijving rijwoningen

---

- De daken van de houten bergingen worden uitgevoerd middels een houten zadeldakconstructie met asbestvrije golfplaten als dakbedekking. De dakranden van de berging wordt voorzien van een kunststof goot.

### Platte daken:

- Het platte dak van de bouwnummers 5 en 6 worden uitgevoerd met geïsoleerde dakelementen. Daarover wordt een 2-laagse bitumineuze dakbedekking aangebracht met een ballast laag van gewassen grind.

In de daken van de woningen wordt een sparing ten behoeve van de aan-en afvoeren van de mechanische ventilatie en de riool ontluchting aangebracht.

## **2.11. Kozijnen**

### Buitenkozijnen:

- De gevelkozijnen worden vervaardigd van hardhout. De ramen en deuren worden, (met uitzondering van de woningtoegangsdeur), uitgevoerd in hardhout met de benodigde tochtprofielen;
- De geprofileerde voordeuren zijn van plaatmateriaal met geïsoleerde vulling en voorzien van een brievenklep en glasopening(en) conform tekening;
- De glasroeden in sommige buitenkozijnen, zoals aangegeven op tekening, bestaan uit een combinatie van metalen vakverdeling in de beglazing (systeem: Wiener Sprossen o.g.) en houten plakroeden op het glas in de kleur van het gevelkozijn;
- De draairichtingen van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven;
- De deurhoogten van de buitendeuren van de woning zijn minimaal circa 2,30 m.
- Daar waar in de badkamer een bad onder het draai-kiepraam is of wordt geplaatst, zal het draai-kiepraam worden voorzien van een beveiliging zodat deze niet draaibaar is (alleen kiepstand). Dit i.v.m. de geldende regelgeving aangaande opklimbaarheid en doorvalbeveiliging.

De kleuren van de gevelkozijnen, de ramen en de deuren zijn volgens de kleur- en materiaalstaat. Zowel buiten- als binnenzijde van de gevelkozijnen, de ramen en de deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd.

### Binnenkozijnen:

- De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig kleur kristalwit afgewerkt plaatstaal met bovenlichten voorzien van blank glas; de bovenlichten in de kozijnen van meterkast en trapkast (indien van toepassing) worden voorzien van een dicht paneel.
- De binnendeuren bij bouwnummers worden uitgevoerd als fabrieksmatig kleur kristalwit afgewerkte dichte opdekdeuren met honingraatvulling. De deur van de meterkast wordt tevens voorzien van een kunststof ventilatierooster(s) of open sleuf;
- De binnendeuren van de slaapkamers worden bij een open trap van de begane grond naar de verdieping uitgevoerd in een geluidwerende uitvoering met aanslagstrip in het kozijn. Hierdoor zijn er bij deze deuren beperkte keuzemogelijkheden;
- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2,30 meter. Bij trapkasten en/of bij schuine kapconstructies kan dit afwijken;
- De binnendeuren hangen circa 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 15 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd).

Hang- en sluitwerk (buitenzijde):

- Alle draaiende delen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2, daar waar zich een cilinder bevindt voorzien van anti-kerntrekbeslag;
- De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk;
- De buitendeuren zijn voorzien van een zogenaamde driepuntssluiting (exclusief de deur van de berging);
- De cilinders van de sloten van de buitendeuren, de poortdeur en van de berging worden per woning uitgevoerd als gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel de buitendeuren te bedienen zijn;
- De draaiende ramen zijn voorzien van raamboompjes met slot;
- De binnendeuren worden afgehangen met paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal (Hoppe o.g.). De navolgende sloten worden toegepast:
  - o Woonkamer en slaapkamers loopslot;
  - o Badkamer en toiletruimte vrij en bezetslot;
  - o Techniekruimte en trapkast (indien van toepassing) loopslot;
  - o Meterkast knopkastslot.

**2.12. Hekwerken, metaalwerken en luifels**

Metaal/kunststof werken:

- Geëmailleerd plaatje met de huisnummeraanduiding op de gevel gemonteerd naast de voordeur (wit met zwarte cijfers);
- De cv-verdeler van de vloerverwarming wordt voorzien van een omkasting indien deze in een verblijfs- of verkeersruimte is gesitueerd, in de kleur wit (RAL 9010). De cv-verdeler gesitueerd in een onbenoemde ruimte, trapkast of de techniek zone op zolder wordt niet voorzien van een omkasting.

Luifels:

- De luifel boven de voordeur (daar waar deze voorkomt) wordt uitgevoerd in aluminium in de kleur wit, gemonteerd aan de gevel middels schroeven.

**2.13. Trappen**

Trappen:

- De trap van begane grond naar de eerste verdieping in de woningen is een dichte, vurenhouten trap zoals de op tekening aangegeven is.
- De trap van eerste verdieping naar de tweede verdieping in de woningen is een open, vurenhouten trap bij alle woningtypes.
- De trappen zijn eventueel voorzien van één of twee lepe hoek(en). De lepe hoek wordt afgetimmerd. De lepe hoek(en) is noodzakelijk voor de doorvoer van leidingwerk in de woning.

Traphekken/leuning:

- Langs de muurzijde van de trap worden ronde transparant gelakte leuning(en) aangebracht;
- De vrije beëindiging van een trapgat wordt voorzien van een vurenhouten traphek met ronde spijlen of een dichte beplating, indien aan de betreffende trapzijde een leuning aanwezig is, geschilderd in de kleur wit.
- Traptreden en stootborden worden alleen voorzien van een grondlaag en niet afgelakt. De schroef-, spijkergaatjes, e.d. worden niet dichtgemaakt en blijven in het zicht.

## 2.14. Goten en hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren aan de voorgevels worden uitgevoerd in aluminium. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief;
- De hemelwaterafvoeren aan de achtergevels worden uitgevoerd PVC grijs. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief;
- Bij bouwnummers 1 t/m 4 en 24 t/m 31 worden de goten van de hellende daken bij de voorgevel uitgevoerd als een dubbelwandig aluminium goot met sierklossen in aluminium. Aan de achtergevel wordt de goot uitgevoerd met een aluminium beugelgoot voorzien van een aluminium smetplank. Kleuren conform de kleur en materiaalstaat;
- Bij bouwnummers 5, 6, 12 t/m 15 wordt de voorgevel uitgevoerd met een dubbelwandig aluminium goot. Aan de achtergevel wordt de goot uitgevoerd met een aluminium beugelgoot voorzien van een aluminium smetplank. Kleuren conform de kleur en materiaalstaat;
- Bij bouwnummers 7 t/m 11, 16 t/m 20 en 32 t/m 35 worden de goten van de hellende daken bij de voor- en achtergevel uitgevoerd als een aluminium beugelgoot voorzien van een aluminium smetplank. Kleuren conform de kleur en materiaalstaat.
- Bij bouwnummers 21 t/m 23 worden de goten van de hellende daken bij de voor- en achtergevel uitgevoerd als een dubbelwandig aluminium goot. Kleuren conform de kleur en materiaalstaat;

## 2.15. Kunststeen

- De dorpels onder de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in donker grijs kunststeen. De overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.
- De vensterbanken zijn van kunststeen (marmer composiet Bianco C) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers en toiletten worden voorzien van wandtegels;
- De onderdorpels van de buitendeuren zijn van donker grijs kunststof (fabricaat Isostone o.g.).

## 2.16. Vloerafwerking

- De betonvloeren van de woningen worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer dik ca. 70 mm, waarin de vloerverwarmingsleidingen worden opgenomen;
- De vloergedeeltes achter de dragende knieschotten worden niet van een afwerkvloer voorzien;
- Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. Wij houden rekening met een door de koper aan te brengen vloerafwerking van 15 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de entreehal;
- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van tegel- of gietvloeren, adviseren wij u uw leverancier hier vooraf over te informeren;
- De vloer van de berging wordt niet nader afgewerkt;
- Ter plaatse van het geïsoleerde inspectieluik in de begane grondvloer is een mat-omranding van thermisch verzinkt hoekstaal voorzien.

## 2.17. Plafondafwerking

- In de woning wordt op de betonnen plafonds, m.u.v. de meterkast, spuitpleisterwerk aangebracht. De v-naden tussen de verschillende betonnen elementen blijven zichtbaar;
- Ter plaatse van de erkers worden plafonds uitgevoerd als een gipsplafond waarop een spuitpleister wordt aangebracht;

- De onderzijde van de hellende dakvlakken op de 2e verdieping en de knieschotten blijven onbehandeld (bruine/groene spaanplaat).

### **2.18. Binnentimmerwerk**

- Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk op de zolder, waaronder het leidingwerk voor mechanische ventilatie en riolering op zolder, wordt niet afgetimmerd;
- De kopse zijde van eventuele vrijstaande binnenwanden worden voorzien van houten afwerkplaten;
- De woning wordt opgeleverd zonder plinten.

### **2.19. Beglazing en schilderwerk**

#### Beglazing:

- Isolerende beglazing HR+++ wordt toegepast in alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning. Indien nodig wordt de isolerende beglazing geluidwerend of brandwerend uitgevoerd;;
- De deur van de berging wordt beglaasd met brute draadglas.
- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van helder glas (met uitzondering van het bovenlicht in het binnendeurkozijn van de meterkast en kast onder de trap indien van toepassing);
- De gevelkozijnen op de begane grond zijn in de basis niet voorzien van letselwerende beglazing (extra veiligheid bij mogelijk doorvallen).

#### Schilderwerk:

- Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkende beitsverf, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De trapbomen, traphekken en spullen worden één keer dekkend geschilderd in een lichte kleur wit.
- De traptreden en stootborden zijn voorzien van grondverf;
- Bij een trapkast is de onderzijde van de trap voorzien van grondverf. De schroefgaten blijven open en in het zicht;
- De muurleuning langs de trap worden transparant afgelakt.

### **2.20. Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning**

- Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen;
- De wanden op de zolder en in de techniekruimte/kast worden niet afgewerkt.

### **2.21. Tegelwerk**

- De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat;
- De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht;
- Voegwerk voor het wandtegelwerk is standaard zilvergrijs;
- Voegwerk voor het vloertegelwerk is standaard grijs.

#### Tegelpakket:

- Wandtegels ca. 25 x 33 cm liggend verwerkt, standaard in de kleur mat wit, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het standaard tegelpakket;

## Technische Omschrijving rijwoningen

---

- Vloertegels ca. 30 x 30 cm, standaard in de kleur grijs, bij de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het standaard tegelpakket;
- De hoogte van de wandtegels in het toilet is ca. 1.500 mm hoog en daarboven spuitwerk;
- De hoogte van de wandtegels in de badkamer is plafond hoog;
- Vloertegels ten behoeve van de douchehoek ca. 15 x 15 cm (i.v.m. afschot doucheput).

Zie de projectspecificatie c.q. de monster-panelen van de projectshowroom/tegelleverancier voor nadere informatie over het standaard tegelwerk.

### **2.22. Binnenriolering**

- De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden in de wand weggewerkt. Leidingen die in het zicht komen worden in de kleur chroom uitgevoerd;
- Het leidingwerk ter plaatse van de opstelruimte van de technische installaties, de wasmachine en van de warmtepomp op de begane grond. als opbouwleidingwerk uitgevoerd en dit wordt niet nader afgewerkt.

### **2.23. Waterinstallatie en sanitair**

#### Waterinstallatie:

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de douchepijp WTW, de keuken, de opstelplaats voor de wasmachine en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwaterinstallatie naar de tappunten in de badkamer en de keuken. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

#### Sanitair:

Het sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering en de waterinstallatie.

Wandclosetcombinatie(s) bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo wandcloset met closetzitting en deksel in de kleur wit;
- Wisa excellent XS inbouwreservoir.
- Wisa bedieningsplaat in de kleur wit.

Fonteincombinatie(s) bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo fontein 360 x 270 mm in de kleur wit;
- Grohe Costa L toiletkraan laag model in de kleur chroom;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo wastafel 600 x 490 mm in de kleur wit;
- Grohe Costa Wastafelmengkraan;
- Plugbekersifon in de kleur chroom met muurbuis;
- Spiegel 400 x 600 mm met spiegelklemmen boven de wastafel;
- Silkline glazen planchet 600 mm;

Douchecombinatie(s) bestaande uit:

- Grohe Costa L douchemengkraan;
- Grohe Vitalio comfort 100 douchestangset met 2 straalsoorten



- Dyka doucheput met RVS rooster;

Zie de projectspecificatie van de projectshowroom voor nadere informatie over het standaard sanitair.

## **2.24. Gasinstallatie**

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting.

## **2.25. Verwarmingsinstallatie Eteck**

Dit warmtepompsysteem (distributienet bronenergie) is eigendom van Eteck en wordt door Eteck aangeleverd, gerealiseerd en beheerd. U betaalt een maandelijkse vergoeding en Eteck garandeert langjarig de performance van het systeem. Meer informatie over de werking van de warmtepomp en de voorwaarden van Eteck vindt u terug in het informatiepakket van Eteck. Deze voorziening valt buiten de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Voor verwarming, verkoeling en warm tapwater wordt elke woning voorzien van een warmtepomp met een geïntegreerd voorraadvat. Deze warmtepomp wordt aangesloten op een collectieve broninstallatie van Eteck. Het collectieve bronsysteem haalt warmte uit de bodem ten behoeve van het leveren van energie aan de hele wijk. Via een ondergronds distributienetwerk wordt deze bronenergie tot aan de warmtepomp in uw woning gebracht.

De warmtepomp draagt zorg voor de opwekking van de benodigde warmte en koude in uw woning. Het systeem zorgt ervoor dat er zowel overdag als 's nachts een gelijkmatige warmte in uw woning aanwezig is. Hierbij wordt de warmtepomp aangestuurd door een weersafhankelijke regeling ('buitenvoeler' op schaduwrijke gevel), zodat de warmtepomp de juiste temperatuur kan bepalen voor de vloerverwarming en/of vloerkoeling. De warmtepomp en het voorraadvat worden per woning aangebracht en opgesteld in de technische ruimte op de begane grond. De warmtepomp wordt gevoed via het elektriciteitsnet in de woning, separaat van uw energiemeter middels een tweede energiemeter van Eteck. Op deze tweede energiemeter zal Eteck een eigen contract afsluiten.

In elke woning wordt voor warm tapwater een voorraadvat geïntegreerd in de warmtepompstelling met een inhoud van 184 liter.

Voor maximaal comfort wordt aangeraden in de keuken een 3-in-1-kokendwaterkraan te kiezen en deze aan te sluiten op de koud waterleiding in de keuken. Deze levert direct koud, warm of kokend water en haalt deze niet (direct) uit het voorraadvat, waardoor meer warm water beschikbaar is voor de douche.

De regeling voor de gehele woning zit op (het display) van de warmtepomp. In de woonkamer zit een temperatuurvoeler op basis waarvan de warmtepomp reageert. In de overige verblijfsruimten is een naregeling opgenomen (master/slave regeling). Met deze naregeling kunt u de temperatuur, per ruimte een aantal graden lager zetten dan het hoofdvertrek, de woonkamer. Het is niet mogelijk om in een ruimte te verwarmen en in een andere ruimte te koelen.

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 temperatuur onafhankelijk van de instellingen op de thermostaat daalt of toeneemt.

Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem levert dit geen besparing op en is het minder comfortabel.

Bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid behorende bij het windsnelheidsgebied, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

▪ Woonkamer en keuken	22° Celsius
▪ Badruimte	22° Celsius
▪ Entree	18° Celsius
▪ Slaapkamer(s)	22° Celsius
▪ Interne verkeersruimte	18° Celsius
▪ Toiletruimte	18° Celsius
▪ Onbenoemde ruimte	18° Celsius
▪ (Vrijstaande) Berging	Onverwarmd

De installatie wordt compleet met vulslang, ontluchtings sleutels en bedieningsvoorschriften opgeleverd. De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming uitgelegd als hoofdverwarming op basis van een laagtemperatuursysteem. De vloerverwarming-verdelers worden geplaatst zoals aangegeven staat op tekening. Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen.

Doordat er in de badkamer waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, zijn er extra aandachtspunten voor een legionellavrij ontwerp. Om deze reden wordt de vloerverwarming niet in de gehele badruimte gemonteerd. Om het tekort aan capaciteit op te heffen, wordt de badkamer voorzien van een extra elektrische handdoekradiator (afm. afhankelijk van de transmissie berekening van de installateur).

## **2.26. Mechanisch ventilatiesysteem (WTW)**

De woning is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit een ventilatie-unit met warmteterugwinning (WTW), welke wordt geplaatst in de technische ruimte conform tekening en met ventilatiekanalen wordt aangesloten op plafond- en/of wandventielen (kunststof) in de volgende ruimtes:

- Woonkamer (inblaas)
- Keuken (afzuiging)
- Toilet (afzuiging)
- Badkamer (afzuiging)
- Slaapkamers (inblaas)
- Opstelplaats wasmachine op zolder (afzuiging direct op de unit)

De exacte positie en het aantal van de inblaas- en afzuigpunten wordt op aanwijzing van de installateur bepaald. De aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn indicatief. Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren, mag er geen afzuigkap op het systeem worden aangesloten. U dient een recirculatie afzuigkap te plaatsen.

In de woonkamer is de hoofdbediening op basis van CO<sub>2</sub> aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen of automatisch te laten regelen. Een tweede bedienings unit wordt in de hoofdslaapkamer, conform tekening, geplaatst.

De WTW ventilatie verwarmt buitenlucht met warmte uit de afgezogen binnen lucht. Deze opgewarmde buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimte (woonkamer, slaapkamers). De

temperatuur van deze opgewarmde lucht is niet regelbaar en is afhankelijk van de temperatuur in de woning en buiten.

Op de zolder wordt het kanaalwerk van de WTW installatie als opbouw gerealiseerd, er komen ook kanalen boven het trapgat, deze kanalen worden niet afgewerkt.

## **2.27. Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd als inbouwsysteem behalve in de bergingen en in de technische zone (opbouwsysteem). De plaats van de aansluitpunten zijn indicatief op de tekening aangegeven. De plaats kan enigszins afwijken. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad, bij oplevering van de woning wordt de controle draad verwijderd.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd horizontaal aangebracht in een witte uitvoering (vrijwel gelijk aan RAL 9010). Tenzij anders vermeld worden wandcontactdozen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht. De lichtschakelaars worden tenzij anders vermeld op circa 105 cm hoogte van de vloer aangebracht. Wandlichtpunten worden aangebracht op circa 210 cm hoogte van de vloer.

- De woning is standaard voorzien van een huisaansluiting van 3x25 Ampère. De meterkast heeft standaard ruimte voor 24 modules, die allemaal gebruikt worden, bij optie uitbreidingen waarvoor extra groepen benodigd zijn resulteert dit altijd in een uitbreiding van de groepenkast;
- Er worden twee onbedrade leidingen voor een eventuele telefoonaansluiting, centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht in de woonkamer en één in de hoofdslaapkamer, e.e.a. conform tekeningen. Tenzij anders vermeld, worden onbedrade leidingen op circa 30 cm hoogte van de vloer aangebracht. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad;
- Er wordt één loze leiding voor een wasdroger aangebracht nabij de standaard aansluiting voor de wasmachine;
- Er wordt één bedrade leiding ten behoeve van de kamerthermostaat aangebracht in de woonkamer en slaapkamers;
- Er wordt één bedrade leiding ten behoeve van de CO2 bediening aangebracht in de woonkamer en in slaapkamer 1;
- Naast de voordeur van de woning en naast de deur naar de achtertuin is een buitenlicht-aansluitpunt voorzien aangesloten op de installatie van de woning.

Ter plaatse van de opstelling voor de keukeninrichting zijn in basis de volgende aansluitpunten voorzien (plaats volgens indicatieve keukenopstelling):

- 3 onbedrade leidingen voor eventuele keukenapparatuur;
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
- 1 enkele twee fase (2x230 Volt) wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken.

Iedere woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie, bestaande uit: een kunststof beldrukker (naast de voordeur op de gevel gemonteerd), een bel (in de entreehal) en een trafo (in de meterkast). Tevens zijn de woningen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten die aangesloten zijn op de elektrische installatie als aangegeven op tekening. De rookmelders worden tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders eventueel blijven werken.

## *Technische Omschrijving rijwoningen*

---

De berging krijgen een lichtpunt met schakelaar en enkele wandcontactdoos (opbouwinstallatie), aangesloten op de meterkast van de woning. Het lichtpunt wordt naast de deur zo geplaatst dat het gelijk het gemeenschappelijke achterpad verlicht.

De woning is voorzien van PV panelen (ook wel zonnepanelen genoemd) om te voldoen aan de eisen Bijna ENergieneutrale Gebouwen (BENG). Aanvullend op de standaard eisen van BENG worden de woningen uitgevoerd als BENG 2=0 met een voorlopig energielabel van A++++. De indicatieve locatie van de panelen en het aantal panelen is aangegeven op de tekeningen, deze kan verschillen al naar gelang de ligging en vorm van de woning. De panelen zijn opgenomen op het dak middels een indakssysteem, dit is een systeem waarbij de zonnepanelen verdiept tussen de dakpannen worden opgenomen en niet op de dakpannen. Het werkelijke aantal gerealiseerde panelen volgt uit de (BENG) berekeningen en de actuele beschikbare type panelen in de markt. De panelen leveren stroom welke middels een zogenaamde omvormer op de zolderverdieping van de woning wordt aangesloten. Via het koperskeuzetraject is het mogelijk om extra PV panelen te kiezen.

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De woning wordt voorzien van glasvezelaansluiting tot in de meterkast. De kosten voor eventuele aansluiting op het CAI-net en het telefoonnet zijn niet inbegrepen.

*N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door deze aanbieders van deze diensten geen standaard bekabeling (meer) van de straat naar de woningen aangelegd. U dient voor deze diensten zelf een aanvraag in te dienen bij de aanbieder van uw keuze.*

### **2.28. Keukeninrichting**

De woningen worden standaard opgeleverd zonder keukeninrichting en wandafwerking ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Rioolafvoer en aansluitpunten voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op een plaats volgens indicatieve keukenopstelling (de 0-tekening).

Via het koperskeuze traject kan het leidingwerk aangepast worden naar uw wensen.

U dient rekening te houden dat de afzuigkap van uw keuken een zogenaamde re-circulatiekap dient te zijn. De afzuigkap kan niet op het mechanische ventilatiesysteem worden aangesloten. Tevens kunnen wij geen medewerking verlenen aan het maken van extra gevel- of dakdoorvoer voor het aansluiten van een afzuigkap met afzuigmotor, omdat de woning daarmee niet meer aan de BENG-eisen voldoet.

### 3. Ruimte afwerkstaat

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entreehal	2	zandcement	Behangklaar**	sputwerk
Meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet(ten)	3	tegels	tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	sputwerk
Woonkamer	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Keuken	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Trapkast	6	zandcement	behangklaar	onderzijde trap grondverf
Overloop	2	zandcement	behangklaar	sputwerk
Slaapkamer 1	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Slaapkamer 2	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Slaapkamer 3	1	zandcement	behangklaar	sputwerk
Badkamer	4	tegels	tegels tot plafond hoog	sputwerk
Zolder	7	zandcement	onafgewerkt	onafgewerkt
Berging	8	prefab beton	onafgewerkt	onafgewerkt

Code = benaming volgens het Bouwbesluit\*

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte   | 6. Bergruimte                               |
| 2. Verkeersruimte    | 7. Onbenoemde ruimte                        |
| 3. Toiletruimte      | 8. Buitenruimte                             |
| 4. Badruimte         | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte |   |

\* Toelichting:

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

\*\* Toelichting behangklaar:

Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog wel kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel wel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen.

## 4. Kleur- en Materiaalstaat

### **Blok 1, 5 en 6 (bouwnummers 1 t/m 4, 24 t/m 27 en 28 t/m 31)**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk plint	Baksteen, handvorm, waalformaat	Bruin bezand
Voegwerk plint	Voegmortel	Antraciet
Metselwerk gevel	Baksteen, handvorm, waalformaat	Geel genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Wit/grijs
Accentsteen in rollaag	Baksteen, handvorm, waalformaat	Rood/wit genuanceerd
Lateien (zichtwerk) met rollaag	Thermisch verzinkt staal	Bleekbruin
Lateien (zichtwerk) zonder rollaag	Thermisch verzinkt staal	Beige
Raamorpels	Beton	Betongrijs
Kozijnen	Hardhout geschilderd	Groengrijs
Raamhout draaiende delen	Hout	Reinwit
Voordeur	Geisoleerde voordeur met glasstrook	Stofgrijs
Kozijn voordeur	Hardhout	Reinwit
Entreeluilfel	Aluminium luifel	Reinwit
Dakpannen	Keramische dakpan	Grafietgrijs
PV zonnepanelen	Volzwart	Zwart
Goot voorzijde	Aluminium goot met klossen	Reinwit
Goot achterzijde	Aluminium bakgoot	Reinwit
Boeiborden	Aluminium boeibord	Reinwit
Huisnummer	Emaille	Wit met zwarte letters
Verlichting	Staal met glazen wandlamp	zwart
Beldrukker	Titaan	Titaan vernikkeld

**Blok 2 (bouwnummers 5 t/m 9)**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk plint	Baksteen, handvorm, waalformaat	Bruin bezand
Voegwerk plint	Voegmortel	Antraciet
Metselwerk gevel	Baksteen, handvorm, waalformaat	Rood/Wit genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Wit/grijs
Accentsteen	Baksteen, handvorm, waalformaat	Wit
Lateien (zichtwerk) in metselwerk	Thermisch verzinkt staal	Signaalbruin
Lateien (zichtwerk) dakopbouw	Thermisch verzinkt staal	Reinwit
Raamdorpels	Beton	Betongrijs
Kozijnen	Hardhout geschilderd	Reinwit
Raamhout draaiende delen	Hout	Bleekgroen
Voordeur	Geisoleerde voordeur met glasstrook	Resadagroen
Kozijn voordeur	Hardhout	Reinwit
Entreeluifel	Aluminium luifel	Reinwit
Dakpannen	Keramische dakpan	Grafietgrijs
PV zonnepanelen	Volzwart	Zwart
Goot voorzijde	Aluminium bakgoot	Reinwit
Goot achterzijde	Aluminium bakgoot	Reinwit
Boeiborden	Aluminium boeibord	Reinwit
Huisnummer	Emaille	Wit met zwarte letters
Verlichting	Staal met glazen wandlamp	zwart
Beldrukker	Titaan	Titaan vernikkeld

**Blok 3 (bouwnummers 10 en 11)**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk plint	Baksteen, handvorm, waalformaat	Bruin bezand
Voegwerk plint	Voegmortel	Antraciet
Metselwerk gevel	Baksteen, handvorm, waalformaat	Geel genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Wit/grijs
Accentsteen in rollaag	Baksteen, handvorm, waalformaat	Rood/Wit genuanceerd
Lateien (zichtwerk) met rollaag	Thermisch verzinkt staal	Bleekbruin
Lateien (zichtwerk) zonder rollaag	Thermisch verzinkt staal	Beige
Raamdorpels	Beton	Betongrijs
Kozijnen	Hardhout geschilderd	Mosgrijs
Raamhout draaiende delen	Hout	Crème wit
Kozijnkader	Aluminium kader	Reinwit
Voordeur	Geisoleerde voordeur met glasstrook	Mosgrijs
Kozijn voordeur	Hardhout	Crème wit
Entreeluifel	Aluminium luifel	Crème wit
Dakpannen	Keramische dakpan	Natuurrood
PV zonnepanelen	Volzwart	Zwart
Goot voorzijde	Aluminium bakgoot en smetplank	Mosgrijs
Goot achterzijde	Aluminium bakgoot en smetplank	Mosgrijs
Boeiborden	Aluminium boeibord	Mosgrijs
Huisnummer	Emaïlle	Wit met zwarte letters
Verlichting	Staal met glazen wandlamp	Zwart
Beldrukker	Titaan	Titaan vernikkeld



**Blok 3 (bouwnummers 12 t/m 15)**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk plint	Baksteen, handvorm, waalformaat	Bruin bezand
Voegwerk plint	Voegmortel	Antraciet
Metselwerk gevel	Baksteen, handvorm, waalformaat	Rood genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Wit/grijs
Accentsteen	Baksteen, handvorm, waalformaat	Wit
Lateien (zichtwerk) in metselwerk	Thermisch verzinkt staal	Signaalbruin
Raamdorpels	Beton	Betongrijs
Kozijnen	Hardhout geschilderd	Reinwit
Raamhout draaiende delen	Hout	Venstergrijs
Kozijnkader	Aluminium kader	Reinwit
Voordeur	Geïsoleerde voordeur met glasstrook	Blauwgrijs
Kozijn voordeur	Hardhout	Reinwit
Entreeluifel	Aluminium luifel	Reinwit
Dakpannen	Keramische dakpan	Grafietgrijs
PV zonnepanelen	Volzwart	Zwart
Goot voorzijde	Aluminium goot en smetplank	Reinwit
Goot achterzijde	Aluminium bakgoot en smetplank	Reinwit
Boeiborden	Aluminium boeibord	Reinwit
Huisnummer	Emaïlle	Wit met zwarte letters
Verlichting	Staal met glazen wandlamp	Zwart
Beldrukker	Titaan	Titaan vernikkeld

**Blok 7 (bouwnummers 32 t/m 35)**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<i>Zelfde als blok 3 (BNR 12 t/m 15) behalve op onderstaande onderdelen</i>		
Goot voorzijde	Aluminium mastgoot en smetplank	Reinwit
Goot achterzijde	Aluminium mastgoot en smetplank	Reinwit

**Blok 4 (bouwnummers 21 t/m 23)**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk plint	Baksteen, handvorm, waalformaat	Bruin bezand
Voegwerk plint	Voegmortel	Antraciet
Metselwerk gevel	Baksteen, handvorm, waalformaat	Rood genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Antracietgrijs
Accentsteen in rollaag	Baksteen, handvorm, waalformaat	Bruin bezand
Lateien (zichtwerk) in metselwerk	Thermisch verzinkt staal	Bleekbruin
Raamdorpels	Beton	Betongrijs
Kozijnen	Hardhout geschilderd	Licht ivoorkleurig
Raamhout draaiende delen	Hout	Pijnboomgroen
Voordeur	Geïsoleerde voordeur met glasstrook	Pijnboomgroen
Kozijn voordeur	Hardhout	Licht ivoorkleurig
Entreelufigel	Aluminium luifel	Licht ivoorkleurig
Dakpannen	Keramische dakpan	Leigrijs
PV zonnepanelen	Volzwart	Zwart
Goot voorzijde	Aluminium goot en smetplank	Pijnboomgroen
Goot achterzijde	Aluminium goot en smetplank	Pijnboomgroen
Boeiborden	Aluminium boeibord	Pijnboomgroen
Huisnummer	Emaïlle	Wit met zwarte letters
Verlichting	Staal met glazen wandlamp	Zwart
Beldrukker	Titaan	Titaan vernikkeld

**Blok 4 (bouwnummers 16 t/m 20)**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk plint	Baksteen, handvorm, waalformaat	Bruin bezand
Voegwerk plint	Voegmortel	Antraciet
Metselwerk gevel	Baksteen, handvorm, waalformaat	Geel genuanceerd
Voegwerk	Voegmortel	Wit/grijs
Accentsteen licht	Baksteen, handvorm, waalformaat	Wit
Accentstenen rood	Baksteen, handvorm, waalformaat	Rood
Lateien (zichtwerk) achtergevel	Thermisch verzinkt staal	Beige
Lateien (zichtwerk) voorgevel	Thermisch verzinkt staal	Bleekbruin
Raamdorpels	Beton	Betongrijs
Kozijnen	Hardhout geschilderd	Venstergrijs
Raamhout draaiende delen	Hout	Reinwit
Voordeur	Geisoleerde voordeur met glasstrook	Blauwgrijs
Kozijn voordeur	Hardhout	Reinwit
Entreelufigel	Aluminium luifel	Reinwit
Dakpannen	Keramische dakpan	Grafietgrijs
PV zonnepanelen	Volzwart	Zwart
Goot voorzijde	Aluminium mastgoot en smetplank	Reinwit
Goot achterzijde	Aluminium mastgoot en smetplank	Reinwit
Boeiborden	Aluminium boeibord	Reinwit
Huisnummer	Emaile	Wit met zwarte letters
Verlichting	Staal met glazen wandlamp	Zwart
Beldrukker	Titaan	Titaan vernikkeld

## 5. Aanvullende verkoopinformatie

### 5.1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

#### **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.

#### **Woningborg: geeft u meer zekerheid**

De bouwer is aangesloten bij Woningborg N.V. 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.

Als koper ontvangt u ook het Woningborg-boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling". Hierin staan alle garantiebepalingen en -termijnen uitvoerig beschreven.

#### **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.

De Woningborg-garantieregeling biedt u dus langdurige zekerheid wat betreft de technische en financiële risico's die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden kunnen zijn.

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

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

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

Zo vallen o.a. de in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen buiten de garantie.

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

De levering van de grond alsmede de aanneming van werk voor de bouw van de woningen geschieden 'vrij op naam', dat wil zeggen dat een aantal kosten al in de koopsommen daarvan is opgenomen, de koopsom van de grond, de kosten van de omgevingsvergunning en de bouw, de honoraria voor architect en constructeur, de kosten van de Woningborg-garantieregeling, de aansluitkosten voor gas, water en elektriciteit, de verkoopkosten, de notariskosten die betrekking hebben op de overdracht en de BTW volgens geldend tarief.

In de aanneemsom zijn enkele (mogelijke) kosten niet inbegrepen: eventuele waarborgsommen voor de levering van gas, water en elektriciteit, de aansluitkosten voor de telefoon en het centraal antennesysteem. Ook de kosten die u moet maken om de financiering van uw woning te realiseren (zoals hypotheekafsluitprovisie, notariskosten voor de hypotheekakte, rente over vervallen termijnen en rente tijdens de bouw) zijn niet in de koop- en/of aanneemsom begrepen.

## **5.3. Koop- en aannemingsovereenkomst**

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de verkoper en u als koper vastgelegd en in de aannemingsovereenkomst die van de ondernemer (de aannemer) en u als koper.

Deze overeenkomsten kennen een bedenktijd van één kalenderweek. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen en de verkoper verplicht zich de bijbehorende grond aan de koper te (doen) leveren, de koper verplicht zich de koop-/aanneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen zowel verkoper als de ondernemer en de koper een kopie: de originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte voor de eigendomsoverdracht opmaakt.

## **5.4. Betalingen tijdens de bouw**

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. u betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. u heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de koopakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor betaling zorgt;
3. u hebt een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval hebt u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de koop- en in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen.

## **5.5. Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meer- en minderwerk aan u als koper gefactureerd.**

### **Eigendomsoverdracht van uw woning**

De eigendomsoverdracht van de grond met het daarop eventueel reeds gebouwde, vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' wordt gepasseerd. In de koopovereenkomst wordt daarvoor een uiterste termijn overeengekomen; vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van

belang. Het is gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van levering als de hypotheekakte worden getekend.

### **5.6. De eindafrekening**

Voor het notarieel transport krijgt u van de notaris een eindafrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de eindafrekening vermeld zijn:

- rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- hypotheek-afsluitkosten van uw geldgever;
- eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de eindafrekening vindt u eveneens vermeld welk bedrag de notaris van uw geldgever/hypotheekbank zal ontvangen en welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

### **5.7. Hypotheek, rente en fiscus**

Op de eindafrekening blijft na aftrek van alle reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. In de meest voorkomende gevallen zal een geldgever/hypotheekbank op het moment van passeren van de hypotheekakte van u verlangen dat minimaal een bedrag gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen in depot blijft en dat deze -mocht u geen volledige financiering hebben afgesloten- uit uw eigen middelen zoals hiervoor bedoeld bij de notaris worden voldaan. Over het bedrag dat in depot bij de geldgever/hypotheekbank (achter)blijft ontvangt u rente. Deze rente wordt in mindering gebracht op de hypotheekrente die u moet betalen. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten hebt betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente minus eventuele depotrente;
- kosten van de hypotheekakte, incl. kadastraal recht, BTW e.d.;
- afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt en eventuele kosten van taxatie, hetgeen een vereiste van uw geldgever/hypotheekbank kan zijn.

Uw makelaar of uw financieel adviseur kan u exact vertellen welke bedragen fiscaal aftrekbaar zijn.

Een hypotheek is altijd maatwerk, gebaseerd op de totale koopsom en uw financiële mogelijkheden. De uiteindelijke woonlasten en de hoogte van het benodigde hypotheekbedrag kunnen de financieel adviseurs nauwkeurig voor u berekenen. Ook een hypotheekaanvraag kunnen zij voor u verzorgen. Let bij de aanvraag van uw hypotheekofferte of de geldigheidsduur van de offerte overeenkomt met de termijnen genoemd in uw aannemingsovereenkomst.

### **5.8. Verstrekken projectgegevens**

Buiten de koperscontractstukken zullen er geen andere project gerelateerde documenten door de ondernemer aan u als koper worden verstrekt.

### **5.9. Limitering garantie**

Indien u als koper ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Indien de optie casco badkamer/toilet wordt gekozen dan wordt gesteld dat u ter zake van dit minderwerk

geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

### **5.10. Oplevering van uw woning**

Circa drie weken voor de geprognoseerde oplevering krijgt u als koper een uitnodiging voor een voorschouw van de woning die circa één week voor de oplevering zal plaatsvinden. Tijdens de voorschouw kunt u de woning die bijna gereed is alvast inspecteren op eventuele gebreken of onvolkomenheden.

Circa twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; sanitair, beglazing en tegelwerken worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de bouwer uw nieuwe woning. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgelegd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De genoteerde punten worden door de bouwer gedurende de onderhoudstermijn verbeterd c.q. hersteld. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door bouwer en koper ondertekend. Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van uw woning overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.

### **5.11. Opleverings- en risicoregeling**

Bij de oplevering van de woning verstrekt de bouwer aan de notaris een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, e.e.a. conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Doel hiervan is een garantie te scheppen dat eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering snel en adequaat worden verholpen. In de informatiefase voorafgaand aan uw aankoopbeslissing ontvangt u hierover nadere gegevens. Wat betreft de koopsom: de 'Risicoregeling Woningbouw' is op dit plan niet van toepassing. Dit betekent, dat een eventuele stijging van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw voor rekening en risico van de bouwer komt.

De overeengekomen koopsom kan dus niet verhoogd worden, ook al gaat de bouw door onvoorziene omstandigheden méér kosten dan begroot was.

### **5.12. Ingebruikname van de woning**

#### *Werkzaamheden direct na oplevering*

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

*Krimp*

### *Technische Omschrijving rijwoningen*

---

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

#### *Leggen van tegelvloeren*

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

#### *Beglazing*

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project niet van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij een glasbreuk.

#### *Beglazingskit*

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat u als koper bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.