



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Rijwoningen, 7<sup>e</sup> fase Esse Zoom te Nieuwerkerk aan den IJssel versie C d.d. 22-08-2019

Bouwnummer: 22, 27, 32, 35, 39, 49, woningtype A

Bouwnummer: 20, 23, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 47, 50 woningtype B

Bouwnummer: 21, 28, 31, 36, 40, 48, woningtype C



## **Algemene bepalingen**

### **1. inleiding**

De technische omschrijving vormt een contract tussen aannemer (ondernemer) en koper (verkrijger). In de koopovereenkomst wordt onder andere de verkoop van de grond tussen Dura Vermeer Bouw Zuid West BV en verkrijger vastgelegd. Daarnaast wordt in de aannemingsovereenkomst de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De verkrijger koopt daarmee een woning, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning en de plaats van de technische installaties staat weergegeven op de plattegrond(en), het aanzicht van de woning is te vinden op de geveltekening(en). De artist impressies geven een beeld inclusief de mogelijke opties. Aan de artist impressies kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Leidingwerk staat niet op de tekeningen aangegeven. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van de woning worden beschreven in de technische omschrijving. Deze bescheiden worden opgenomen in de koperscontractmap, welke, samen met de contract tekeningen het contract vormt tussen ondernemer en verkrijger. Dit teneinde geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van de woning.

### **2. woningtypen**

Voor een overzicht van de diverse woningtypen verwijzen wij u naar de situatietekening.

### **3. voorbehoud wijzigingen**

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen in de koperscontractmap vóór ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar. De door de gemeente verstrekte tekeningen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is indicatief op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld. De maten op tekening zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de buitengevels en bijgebouwen worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan Dura Vermeer Bouw Zuid BV geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst Dura Vermeer Bouw Zuid BV erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd. De informatie in deze algemene bepalingen en in de technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. 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. De verkrijger zal hierover via [mijnthuis.duravermeer.nl](http://mijnthuis.duravermeer.nl) geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten. De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop- en aannemingsovereenkomst; Waar merknamen worden vermeld, behoudt de Ondernemer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening. De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Ten tijde van het opstellen van de koperscontractmap was de omgevingsvergunning (bouwvergunning) nog niet verleend.

#### **4. omgevingsvergunning niet gekozen opties**

Dura Vermeer Bouw Zuid BV behoudt zich het recht voor om de gemeente te vragen de omgevingsvergunning gedeeltelijk in te trekken, voor zover deze betrekking heeft op opties welke niet door de verkrijger worden gekozen c.q. gerealiseerd. Dit betekent dat u voor vergunning plichtige opties, die u zelf na oplevering wilt realiseren, apart een vergunning zal moeten aanvragen bij de gemeente.

#### **5. berekening daglichttoetreding**

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woningen is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen van dit project voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

#### **6. koop- en aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht(en) de verkrijger(s) zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van de woning en Dura Vermeer Bouw Zuid West BV door ondertekening verplicht tot de levering van de daarbij behorende kavel. Nadat de overeenkomsten door beide partijen zijn ondertekend, ontvangen partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

#### **7. koopsom V.O.N.**

De koopsommen van de woningen zijn vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met de verwerving van een eigen huis gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- kosten garantieregeling SWK;
- notariskosten inzake transportakte;
- architecten- en constructeurshonorarium;
- omgevingsvergunning;
- eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen:
- water, elektriciteit en riolering, centrale antenne;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden);

Niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- entreekosten kabelexploitant;
- entreekosten telefoonabonnement, telefoonaansluiting tot in de meterkast wordt kosteloos gerealiseerd bij aanvraag door de koper;
- administratiekosten aanvraag levering water en elektra;
- tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypotheecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- bouwrente en rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte.

#### **8. belastingen**

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw woning, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

### **9. betalingsverplichting en rentevergoedingen**

De koop- en aanneemsom wordt gesplitst in twee delen: de grondkosten en de aanneemsom. De grondkosten is de verkrijger in zijn geheel verschuldigd aan Dura Vermeer Bouw Zuid West BV per datum van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de koop- en aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht vanaf de datum, die genoemd wordt in artikel 5 lid 4 van de aannemingsovereenkomst tot aan de 'transportdatum' waarop de eigendomsakte bij de notaris wordt 'gepasseerd'. De aanneemsom wordt gedeclareerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de koop-/aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van de woning. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de koop- en aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan.

### **10. hypotheek**

Bij de aankoop van uw woning zullen banken of instellingen die hypothecaire geldleningen verstrekken, meestal bereid zijn een geldlening te verstrekken waarvan de waarde hoger is dan de V.O.N. koopsom. De V.O.N. koopsom kan, wanneer verkrijger(s) dat wenst/wensen, verhoogd worden met een bedrag om de te betalen rente tijdens de bouw mee te financieren. Ook kan vaak het meerwerk meegefinancierd worden. Hierover dient u zich verder te laten informeren door uw hypotheekadviseur.

### **11. notaris**

Voor de eigendomsoverdracht is door Dura Vermeer Bouw Zuid West BV een projectnotaris geselecteerd namelijk JHD Notarissen te Zoetermeer. De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Verkrijger(s) wordt/worden daartoe door de notaris uitgenodigd. Vóór de datum van overdracht ontvangt/ontvangen verkrijger(s) van de notaris een afrekening waarop het totale, tot die datum verschuldigde bedrag is aangegeven en de tot dat moment verschuldigde rente. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten gepasseerd, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht van de grond aan de verkrijger(s);
- de hypotheekakte.

### **12. meer-/minderwerk**

Woningen van Dura Vermeer Bouw Zuid BV zijn nagenoeg complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de verkrijger(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk meer- en minderwerk in de koperscontractmap.

### **13. stichting waarborgfonds koopwoningen**

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat. In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar.

Dit is de SWK garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een model-aannemingsovereenkomst van het SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

#### **14. milieuvriendelijk en zuinig**

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een meer prominente rol in de ontwikkeling en bouw van woningen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de woningen getroffen, zoals hoog rendement isolerend glas, gasloos verwarmingssysteem en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt en wordt er op milieuvriendelijke manier gebouwd.

Voorbeelden daarvan zijn:

- het scheiden van het bouwafval op de bouwplaats
- het gebruik van een milieu ontlastend verfsysteem voor het schilderwerk

Uit milieutechnische overwegingen worden geen doorvoeren naar buiten aangebracht ten behoeve van een rookkanaal, afzuigkap of wasdroger. Ook optioneel is dit niet mogelijk.

#### **15. bouwbesluit**

Voor de woningen wordt een bouwvergunning aangevraagd, waarbij de woningen worden getoetst aan het bouwbesluit, dat op het moment van indiening geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte.

Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

##### **Benaming (Benaming volgens bouwbesluit)**

Woonkamer, keuken, slaapkamer (Verblijfsruimte (1))

Hal, entree, gang, overloop (Verkeersruimte)

Toilet (Toiletruimte)

Badkamer (Badruimte)

Meterkast (Technische ruimte)

Opstelruimte techniek/installaties (Technische ruimte (2))

Zolder ( Onbenoemde ruimte)

Berging (Bergruimte (3))

*1) Volgens het bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd.*

*2) De 2<sup>e</sup> verdieping is gedeeltelijk aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in de woning (m.u.v. warmtepomp en boiler). Deze ruimte is niet vrij indeelbaar en kan niet worden aangepast. Posities van de installatie nader te bepalen door installateur.*

3) De berging wordt in de basis niet gerekend tot gebruiksoppervlakte woning met een woonfunctie, maar wordt aangeduid als gebruiksoppervlakte woning als overige gebruiksfuncties.

#### **16. veiligheid tijdens uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') 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 terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten.

Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

#### **17. veiligheid na oplevering**

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/ eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

#### **18. verzekering**

Dura Vermeer Bouw Zuid BV verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst neemt, dan wel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van branden, stormschade, over op de verkrijger(s). Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

#### **19. bouwnummers/woningtype/huisnummering**

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 de verkrijger verstrekt.

#### **20. maatvoering op tekening**

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. 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 de verkrijger aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt verkrijger 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. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

#### **21. limitering garantie**

Indien verkrijger 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.

De verkrijger dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Verkrijger zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat verkrijger 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 de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

## 22. beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project niet van toepassing verklaard. 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 glasbreuk.

## 23. in gebruikname woning

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de begin periode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten etc. Ook als u een dampdicht materiaal wenst zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van de pvc-vloer altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper ons daarvan tijdig in kennis te stellen zodat we kunnen nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft. Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daarop dan ook niet anticiperen.

### *Krimp*

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren 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. Verkrijgers kunnen 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 lijmsoorten 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.

### *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 verkrijger bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.



### *Drainageleiding*

Er wordt één drainagestreng onder het bouwblok aangebracht ten behoeve van drooghouden bouwput. Voor het doorspuiten van de drainageleiding wordt één inspectieput aangebracht en één doorspoelput, beide gepositioneerd op eigen terrein op de koppen van de blokken. De posities zijn bekend op het moment dat de begane grondvloer gereed is.

Bij hoge/ gewijzigde grondwaterstanden of natte weerperiodes kan water onder de beganegrondvloer en/of voor- en achtertuin niet worden vermeden. De drainage kan dit niet voorkomen. Deze voorziening valt buiten de garantie welke door het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) aan verkrijgers wordt afgegeven.

### *Zetting (voorbehoud ten aanzien van de grond).*

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van de kavel tussen de 30 cm en 45 cm over een periode van 30 jaar na oplevering van de woning, ook ter plaatse van de toegangen tot de woning en tot de garage en/of tot de berging, niet ongebruikelijk zal zijn.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief een gedeelte van de voortuin van de bouwkaavel is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

### *Gebruiksvoorschriften tuin*

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen. Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken.

Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grind met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden, kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkings. Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.



## *Technische omschrijving*

### **24. peil van de woning**

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil = 0), voor zowel de woning als berging. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P. in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zuidplas. Maaiveld in de achtertuin wordt aangelegd op circa +/- 100 mm peil.

### **25. grondwerk**

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, nutsleidingen en de eventuele tegelpaden. Het terrein onder de woningen wordt ontgraven tot circa onderkant fundering. De bij de woning behorende tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond. Als bodemafsluiting onder de woning wordt 100 mm schoon zand onder en tussen de funderingsbalken toegepast, langs de randen opgezet tegen de balk. Onder de te maken bestrating wordt een zandpakket van 100 mm dik toegepast. Er wordt geen extra grond aangevoerd en/of afgevoerd.

### **26. buitenriolering / drainage & binnenriolering**

De riolering van de woning wordt aangelegd als een gescheiden systeem, uitgevoerd in pvc buizen met bijbehorende hulpstukken en door middel van een flexibele aansluiting aangesloten op het gemeenteriool (volgens de eisen van de gemeente). 'Gescheiden' wil zeggen dat het regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het vuile water van de woning. Dit bespaart veel capaciteit en inspanning bij de rioolwaterzuivering en is beter voor het milieu. (m.u.v. woningen aan een watergang)

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie op de begane grond & in de badkamer op de eerste verdieping
- fonteincombinatie
- keuken
- wastafelcombinatie
- douchedrain (douchedrain wordt aangesloten middels een douchepijp WTW)
- wasmachine opstelplaats
- overstort inlaatcombinatie warmtepomp
- Condens afvoer WTW unit

In de achterpaden worden hemelwaterkolken en een hemelwaterriool aangebracht van kunststof indien aanwezig.

### **27. bestratingen**

Ten behoeve van de toegang tot de woning wordt een tegelbestrating aangebracht van grijze betonnen staptetegels 40 x 60 cm, zonder betonnen opsluitband. Een en ander zoals op situatietekening is aangegeven.

De bouwnummers 47,48,49,50 en 30,31,32 worden voorzien van Delftse stoep, over de volledige breedte van de woning / voortuin

### **28. erf- en terreinafscheidingen**

De erfafscheiding bij Bouwnummer 20, 29, 30, 38 en 47 van de zij- en achtertuin grenzend aan openbare gebieden en/of het mandelig parkeergebied wordt voorzien van dubbelstaafmathekwerk in hoogte van ca. 1800mm, in een kleur gecoat, met hедера. Op de hoeken van het perceel worden stalen buispaaltjes geplaatst ten behoeven van aanduiding erfgrenzen.

Bij bouwnummers 20 t/m 23, 26 t/m 29 en 33 t/m 41 wordt een Ligusterhaag in de voortuin geplaatst

grenzend aan het openbaar gebied, conform situatietekening. Voor het hekwerk en de begroeiing geldt een instandhoudingsverplichting. U dient zelf het onderhoud van de haag uit te voeren.

### **29. fundering**

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. Er wordt een systeem toegepast van voorgespannen prefab betonpalen.

### **30. betonwerk**

#### *Fundering*

De funderingsbalken worden traditioneel “in het werk gestort” (gevelbalk, bouwmuur en kopgevels).

#### *Begane grondvloer*

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde cassettevloer.

#### *Verdiepingsvloer(en)*

De vloeren van de verdieping en zolder van de woning wordt uitgevoerd met kanaalplaatvloeren.

### **31. metselwerk**

#### *Woning scheidende wanden en binnenspouwbladen*

De woning scheidende wanden, de binnenbladen van de spouwmuren van de voor- en achtergevels en kopgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

#### *Buitengevel woningen*

De buitenspouwbladen van de gevels worden, daar waar aangegeven op tekening, uitgevoerd in baksteen, zogenaamd schoonmetselwerk. Het metselwerk wordt opgezet in wildverband. De kleuren van de bakstenen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat. In de gevels worden op sommige plaatsen verbijzonderingen aan het metselwerk toegepast zoals kaders rondom entree deur, rollagen. (dit is weergegeven op tekening). Door weersomstandigheden tijdens de bouw kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte natuurlijke materiaal.

#### *Gevelisolatie*

In de kop- en langsgevels wordt een isolatie van minerale wol in de spouw aangebracht. De gevel heeft een warmte weerstand van  $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

#### *Voegwerk buitengevel woningen*

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met een uitgekraabt en doorgestroken verdiepte voeg in een kleur conform de kleur- / materiaalstaat. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren van de spouw. Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

#### *Opvang metselwerk*

Stalen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk boven sparingen zoals raamopening. Deze worden gepoedercoat en toegepast waar constructief noodzakelijk. Kleur conform bijgeleverde kleur/materialienstaat.

### *Dilataties*

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevel worden dilatatievoegen aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de gevelsteenfabrikant aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

### *Niet dragende binnenwanden*

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton van 70 of 100 mm dik. De binnenwanden op zolder worden uitgevoerd in cellenbeton of in montagewanden met gipsbeplating uitgevoerd.

### *Buitenbetimmering*

De dakoverstekken en/of dakgoten van de woning worden, daar waar van toepassing, uitgevoerd als polyester boeidelen in een kleur gecoat en in verschillende afmetingen. Bij de tuitgevels & kopgevels worden de gevels doorgetrokken. Op deze gevels wordt als afdekking een zinken afdekkap aangebracht voorzien van watergeleiders.

## **32. prefab beton**

In prefab beton worden uitgevoerd:

- De heipalen;
- De begane grondvloer van de woning met een sparing ten behoeve van het geïsoleerde vloerluik;
- De verdiepingsvloeren;
- Diverse betondorpels en prefab bergingsvloeren.

## **33. houten draagconstructies**

Alle aansluitingen van houten draagconstructie met beton en/of metselwerk worden behandeld. Alle verankeringmiddelen zijn van verzinkt staal.

### *Dak*

Het schuine dak van de woningen is opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde elementen met dragende knieschotten. De knieschotten mogen niet verwijderd worden in verband met de stabiliteit van de kap. Bij de knieschotten wordt een schroefbaar inspectie luik aangebracht. De schroefgaten worden niet afgewerkt. De binnen beplating van de kap bestaat uit een bruine houtspaanderplaat die niet nader wordt afgewerkt. De prefab dakkap is voorzien van hoogwaardige isolatie en heeft een warmte weerstand van  $R_c = 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

### *Dakvenster*

In het hellend dak van de woningen zonder tuitgevel of dwarskap wordt één klein formaat tuimeldakraam voorzien van triple glas geplaatst. Dit raam is in de eerste plaats bedoeld voor ventilatie van de zolderverdieping gedurende de bouw. De plaats is indicatief op tekening aangegeven. De definitieve plaats wordt bepaald door Dura Vermeer.

### *Buitenberging*

De buitenberging wordt uitgevoerd als ongeïsoleerde prefab houten berging. De wanden van de berging worden bekleed met fijn bezaagde rabat delen van verduurzaamd vuren, niet geschilderd. Horizontaal aangebracht. De bergingsvloeren worden uitgevoerd als betonvloer en worden op palen gefundeerd. Het dak bestaat uit een lessenaar dak met golfplaten zonder hulpstukken. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening. De tuinberging van uw woning

wordt middels roosters in de gevel natuurlijk geventileerd. Het is belangrijk deze ventilatieopeningen volledig vrij te houden, om te voorkomen dat er een vochtprobleem ontstaat, met schimmelvorming tot gevolg. In de berging heerst hetzelfde klimaat qua temperatuur en luchtvochtigheid als buiten.

Bij Bouwnummers 20 t/m 22, 26 t/m 33, 36 t/m 41, 47 en 48 worden de hemelwaterafvoer van de berging geloosd op het achterpad waardoor het hemelwater via de aanwezige straatkolken wordt afgevoerd. Bij Bouwnummers 23, 34,35, 49 en 50 worden de hemelwaterafvoeren van de bergingen aangesloten op het schoonwater riolering in de brandpaden.

#### *Erker*

De erker (bnrs, 20, 29, 30 & 47) wordt uitgevoerd als prefab houten erker. Het dak van de erker is een geïsoleerd houten dak voorzien van bitumineuze dakbedekking met aan beide zijde een spuwer. De binnenzijde van het dak wordt afgewerkt met gips of fermacel platen en voorzien van structuurspuitwerk. De borstwering van der erker wordt uitgevoerd in kalkzandsteen aan de binnenzijde en metselwerk aan de buitenzijde. De dakranden worden uitgevoerd in polyester.

### **34. kozijnen, ramen en deuren**

#### *Gevelkozijnen- en ramen*

Alle gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in hardhout, met uitzondering van de schuifpui op de begane grond, deze is van aluminium en wordt voorzien van een anti-kerntrek deurbeslag.

De kozijnen worden voorzien van de nodige voegafdichting en vochtkering stroken voor een goede waterdichte en luchtdichte aansluiting met de gevel. Alle draaiende/schuivende kozijndelen van de woning, mits bereikbaar, worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Bouwbesluit, inbraakwerendheid-klasse 2.

#### *Woningtoegangsdeur*

De toegangsdeur van de woning is een geïsoleerde deur voorzien van een glasopening en wordt voorzien van een anti-kerntrek deurbeslag. In de deur wordt een brievenleuf aangebracht. Hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur bedraagt ca. 35 mm. Er is van uit gegaan dat de koper een vloerafwerking van ca. 15 mm aanbrengt waarmee voldaan wordt aan de eis uit het bouwbesluit die een maximaal hoogte verschil van 20 mm bij de voordeur voorschrijft.

#### *Binnendeurkozijnen*

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgelakte metalen montagekozijnen. Dit is inclusief bovenlicht en afgeslankte bovendorpel op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping. Bovenlichten van binnendeurkozijnen ter plaatse van trapkast, warmtepompriimte en meterkast worden voorzien van lakboard. Binnendeurkozijnen op zolder zijn exclusief bovenlicht en met een volle bovendorpel

#### *Binnendeuren*

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren, circa 2300 mm hoog. De deuren zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgewerkt.

### **35. houten trappen en hekken**

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. Onder de trap zal, zoals aangegeven op de tekeningen, een trapkast worden gemaakt. De trap van de 1e naar de 2e verdieping is uitgevoerd als een open trap. Langs de wanden wordt een houten leuning gemonteerd. De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout. De stootborden van

de dichte trap van de begane grond naar de 1e verdieping zijn vervaardigd van beplating. Langs het trapgat op de 2e verdieping wordt een dicht traphek toegepast, conform de verkooptekening.

### **36. dakbedekking**

Op de dakelementen worden Keramische dakpannen aangebracht, inclusief nokvorsten e.d., kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De dakpannen worden conform de voorschriften verankerd.

De platte daken van uitbouwopties (m.u.v. erkers) bestaan uit een gewapende betonvloer met daarop een dampremmende laag, isolatie, bitumineuze dakbedekking. Alle platte daken hebben voldoende afschot voor de afwatering. De dakrand wordt voorzien van een aluminium daktrim.

Platte daken en goten hebben als primaire taak als waterdichte schil te fungeren voor het hemelwater of bij goten te zorgen dat het hemelwater niet op het terrein komt. Dit betekent niet dat er op een plat dak of goot geen water mag blijven staan, er wordt aan de primaire taak van het bouwonderdeel voldaan. Op een plat dak of in een goot kan dus water staan. Bij uitzondering kan het voorkomen dat buien zeer intensief zijn en de goot dan onvoldoende capaciteit biedt en daarbij overstromt.

### **37. beglazing**

De gevelkozijnen, draaiende delen en entreedeur worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR+++ (triple) beglazing. De aluminium schuifpui wordt tevens voorzien van hoogwaardige isolerende HR +++ (Triple) beglazing. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen zijn voorzien van enkel vensterglas, m.u.v. de meterkast, warmtepomp ruimte en de trapkast. Deze worden voorzien van een dicht paneel, aan 1 zijde wit afgelakt. In de bergingsdeur van de berging wordt gelaagd onisoleerd veiligheidsglas toegepast.

### **38. natuur- en kunststeen**

De dorpels van de badkamer (t.p.v. douchehoek en binnendeurkozijn) en de dorpel onder het binnendeurkozijn van het toilet worden uitgevoerd in kunststeen. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De vensterbanken zijn van kunststeen. Ze worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering, behalve het kozijn in de badkamer. In de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht, maar wordt het wandtegелwerk doorgezet. De raamdorpels (buiten) worden uitgevoerd in beton. De onderdorpel van de voordeur en de voorgevelkozijnen die doorlopen tot maaiveld worden uitgevoerd in kunststeen. Indien u kiest voor de optie dakkapel dan bestaat de vensterbank uit garantie-plex, dekkend geschilderd.

### **39. wand- & plafondafwerkingen**

#### *Plafondafwerking*

Alle betonnen plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast en warmtepomp ruimte. De v-naden aan de onderzijde van de betonvloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten, blijven in het zicht.

#### *Wandafwerking*

Alle niet betegelde en niet gespoten wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt, tevens de wanden op de zolderverdieping worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de technische zone. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden in de nieuwe woning voldoen aan een vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijke onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt het (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan.

Afhankelijk van de door u aan te brengen wandafwerking kunnen er aanvullende voorbereidingen benodigd zijn. Uitgaande van een (dikker) behang met een gewicht van 130gr/m<sup>2</sup> is alleen het schuren en primeren van de wand noodzakelijk.

#### *Vloertegels*

In de toilet- en badruimte worden keramische vloertegels aangebracht in de afmeting van ca. 40 cm x 40 cm. De vloer wordt gevoegd met een waterdichte, grijze voeg. De randen van de vloer worden gekit met siliconenkit. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. De douchehoek wordt op afschot gelegd en voorzien van een dorpel, conform verkooptekening.

#### *Wandtegels*

Op de wanden van de toilet- en badruimte worden keramische wandtegels aangebracht in de afmeting van ca. 20 cm x 25 cm, staand verwerkt. Het tegelwerk wordt in de badkamer plafond hoog en in het toilet tot ca. 1500 mm hoogte toegepast. Het wandtegelwerk wordt gevoegd met een zilvergrijs waterdichte voeg. De inwendige hoeken en aansluitingen t.p.v. kozijnen worden gekit. Boven het wandtegelwerk bij het toilet op begane grond wordt spuitwerk toegepast.

#### **40. dekvloeren**

De begane grondvloer (60mm) en 1<sup>e</sup> verdiepingvloer (70mm) worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer. De 2<sup>e</sup> verdiepingvloer worden afgewerkt met een circa 60mm dikke zandcement afwerkvloer, met uitzondering van de vloeren achter de knieschotten op de zolderverdieping.

De dekvloeren van de woning voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens tabel 2a van de NEN 2741 Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4mm op de 50cm en 7mm op 2m<sup>1</sup>. Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan.

Het aanbrengen van een "harde" vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatielaag en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, het aanbrengen van de egalisatielaag en de afwerking, het beste door één leverancier aan laten brengen.

Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. U moet wel rekening houden met enkele voorwaarden. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Laat u voor de aanschaf goed voorlichten en vraag naar deze Rc waarde. Deze wordt bepaald door de installateur maar mag in het algemeen maximaal 0,09 (m<sup>2</sup> K/W) zijn.

Bij een goede leverancier voor uw vloerafwerking vindt u deze waarde in de technische gegevens. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst.

#### **43. metaalwerken/kunststof**

##### *Hang- en sluitwerk*

De cilinders van de sloten van de buitendeuren en de bergingsdeur worden uitgevoerd als een gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle buitendeuren te bedienen zijn. Bij elke woning worden zes sleutels geleverd. De schuifpui en voordeur worden voorzien van een anti-kerntrek deurbeslag. Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet aan politie keurmerk veilig wonen (er wordt geen PKVW certificaat verstrekt).



De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal. De volgende sloten worden toegepast:

- woonkamer, trapkast, slaapkamers en technische zone op zolder: loopslot
- badruimte en toiletruimte: vrij- en bezetslot
- warmtepomp ruimte en meterkast: kastslot, zonder deurkruk

#### *Huisnummerbordje*

De woningen worden voorzien van een huisnummerbordje van PVC (wit met zwarte cijfers).

#### *Vloerluik*

Thermisch verzinkte vloerluik omrandingen 40x40x3 mm met een geïsoleerd vloerluik in begane grondvloer. Positie vloerluik zie verkoopcontracttekeningen

#### *Schoorsteen*

Er worden Prefab kunststof dakdoorvoeren ten behoeve van Warmteterugwinning Unit (WTW) en rioolontluchting op het dak geplaatst.

#### *Luifel*

De luifel boven voordeur wordt uitgevoerd in kleur en is van het materiaal polyester. De luifel wordt bevestigd aan het metselwerk van de voorgevel. Luifel is voorzien van een spuwer. De luifel is niet betreedbaar of geschikt om op te staan.

#### **44. binnentimmerwerk**

De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met MDF beplating, wit gegrond. Er worden geen vloerplinten geleverd. De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van aftimmerwerk.

#### **45. schilderwerk**

De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem. De trapbomen, -hekken en -spillen worden één keer dekkend geschilderd. De muurleuning wordt transparant afgelakt. De traptreden en de stootborden van de trappen worden behandeld met grondverf. De onderzijde van het dak blijft onafgewerkt (bruine spaanplaat), evenals de knieschotten. Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke. Zowel de binnen- als buitenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

#### **46. keuken en meterkast**

##### *Keuken*

De woning wordt opgeleverd met een complete keuken. De keuken zal worden voorzien van ETNA apparatuur zoals een koelkast, vaatwasser, inductie kookplaat, combimagnetron, recirculatiekap. Uiteraard hebt u de mogelijkheid de keuken volledig naar eigen wensen in te richten en aan te passen bij de showroom. Nadat de woning aan u is opgeleverd wordt, op afspraak, de keuken geleverd en gemonteerd.

#### *Meterkastruimte*

Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een beplating aangebracht. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

#### **47. behangwerk**

De wanden worden niet voorzien van behang.

de wanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van meterkasten, warmtepomp ruimte en de installatiezone op zolder, deze worden niet afgewerkt. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van kleine oneffenheden een eenvoudig behang aangebracht kan worden.

#### **48. goten, raamlijsten, dakranden en hemelwaterafvoeren**

De dakgoten worden in kleur uitgevoerd en zijn van polyester. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC, kleur grijs. Zij worden bevestigd met beugels. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente en aangebracht zoals op de geveltekeningen is aangegeven (aantal is volgens de berekening van de installateur waarbij de goot van maximaal twee woningen op één hemelwaterafvoer wordt aangesloten).

#### **49. binnenriolering**

In het zicht komende afvoerleidingen van wastafels, sifons worden in chroom uitgevoerd.

#### **50. waterinstallatie**

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

#### *Koudwaterleiding*

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine
- Aansluiting op warmtepomp t.b.v. warm water
- keuken (incl, vaatwasser aansluiting)
- wastafelcombinatie
- douche
- toiletcombinatie op de begane grond en op de 1e verdieping
- fonteincombinatie

#### *Warmwaterleiding*

De warmwaterleiding wordt aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken
- wastafelcombinatie
- douche

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften. Indien gekozen wordt om geen keuken af te nemen bij Dura Vermeer, worden de koud- en warmwaterleiding in de keuken op de standaard plaats afgedopt boven de afwerkvloer.



### Sanitair

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit, de tekening van uw badkamer is een schematische weergave voor het aanbrengen van de locatie van het sanitair.

In de woning wordt aangebracht:

#### Toilet begane grond:

- een wandcloset combinatie Villeroy & Boch Serie O.Novo, met kunststof zitting en deksel.
- een Wisa XS Bedieningsplaat, type Agros, kleur wit.
- een Villeroy & Boch fonteincombinatie Serie O.Novo, met Hansgrohe Logis fontein kraan, muurbuis en bekersiston (verchromde kleur).

#### Badkamer:

- een Villeroy & Boch wastafelcombinatie Serie O.Novo bestaande uit een witte wastafel, een Hansgrohe wastafelkraan en, spiegel 57x40cm, staand aangebracht.
- een wandcloset combinatie Villeroy & Boch Serie O.Novo, met kunststof zitting en deksel.
- een Wisa XS Bedieningsplaat, type Agros, kleur wit.
- op afschot betegelde douchehoek ca. 90x90cm voorzien van douchedrain.
- een thermostatische verchromde Hansgrohe douchecombinatie met glijstang

#### Zolder:

Project wasmachinekraan.

### 51. verwarmingsinstallatie

Een individuele warmtepompunit voorziet de woning van verwarming en warm tapwater. Daarnaast kan de unit zorgen voor koeling van de woning. De gesloten bron bevindt zich op de kavel onder de woning. De boordiepte is afhankelijk van het woningtype.

De warmtebron, boiler voorraadvat en de bron zijn eigendom van de warmtepomp leverancier "Energie exploitatie Rijswijk Buiten BV". Op elk gewenst moment kan de huurovereenkomst worden afgekocht. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de Informatie folder van "Energie exploitatie Rijswijk Buiten BV" welke is bijgevoegd bij de verkoop brochure.

De verwarming van de individuele ruimten geschiedt d.m.v. vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming). In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht voor het bij warmen van de ruimte. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De verdeler voor de vloerverwarming wordt geplaatst in de warmtepomp ruimte en in de technische ruimte op zolder. Deze wordt niet voorzien van een omkasting.

De installatie zal bij gelijktijdige verwarming de volgende vertrektemperaturen kunnen bereiken en behouden:

- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| • Woonkamer en keuken | 20 graden; |
| • Badkamer            | 22 graden; |
| • Verkeersruimten     | 15 graden; |
| • Toilet              | onverwarmd |
| • Slaapkamers         | 20 graden. |
| • Berging             | onverwarmd |

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking van tapijt met een Rc-waarde van  $\leq 0,09$  m<sup>2</sup>K/W.

## **52. ventilatievoorziening**

De woning wordt mechanische geventileerd. Dit mechanisch systeem maakt gebruik van warmterugwinning; Wand- en/of plafond toe-, en/of afvoerpunten zijn voorzien in de toiletruimte, badruimte, keuken, woonkamer, slaapkamers en t.p.v. wasmachine opstelling.

De toe- en afvoerpunten zijn weergegeven op de verkooptekening.

De plaats en afmetingen van de aan- en afzuigpunten zijn indicatief en kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekening. Door middel van een vochtsensor in de badkamer en 2 stuks CO2 sensoren (woonkamer en slaapkamer 1) wordt het ventilatiesysteem automatisch geregeld. U kunt het systeem tijdelijk handmatig bedienen met het bedieningspaneel in de woonkamer.

Er mag geen afzuigkap op het ventilatiesysteem worden aangesloten, er wordt aangeraden om een recirculatiekap toe te passen.

## **53. elektrische installatie**

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozensysteem aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010. Alle wandcontactdozen zijn geaard. De woningen worden voorzien van voldoende elekdragroepen in de meterkast, waarvan één aparte groep voor de opstelplaats van de wasmachine.

Er worden kunststof schakelaars en wandcontactdozen (inbouw, kleur wit) toegepast. De wandcontactdozen worden verticaal op 30cm boven de vloer aangebracht tenzij anders aangegeven op de verkooptekeningen. Loze leidingen worden voorzien van een controledraad. In de berging, de meterkast, de warmtepomp ruimte en bij de installaties op zolder worden de schakelaars, leidingwerk en wandcontactdozen als opbouw uitgevoerd. Bij de overige elektrapunten op zolder worden als inbouw uitgevoerd.

De woning wordt tevens voorzien van een PV systeem op het dak. Het PV systeem bestaat uit een serie zonnepanelen aangesloten op een omvormer die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom die gebruikt wordt voor energieverbruik van de warmtepompinstallatie en ventilatiesysteem. Het PV systeem wordt uitgevoerd in een zogenaamd op-dak-systeem, wat betekent dat de zonnepanelen gemonteerd worden op de dakpannen. De hoeveelheid, afmetingen & positie van de PV panelen wordt definitief vastgesteld nadat de Energie prestatie berekeningen van uw woning zijn gemaakt. Het PV systeem is en blijft eigendom van de "Energie exploitatie Rijswijk Buiten Bv". Op elk gewenst moment kan de huurovereenkomst worden afgekocht. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de Informatie folder van "Energie exploitatie Rijswijk Buiten BV" welke is bijgevoegd bij de verkoop brochure.

### *Rookmelders*

De woning is voorzien van een rookmeldinstallatie. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De aangegeven plaatsen op de tekening zijn indicatief.

## **54. telecommunicatie-installatie**

De woning wordt standaard aangesloten op het centraal antennesysteem. Deze aansluiting wordt geplaatst in de meterkast. Vanuit de meterkast wordt een loze leiding aangebracht voor een eventuele telefoon-, data- of centrale antenne aansluiting, in uw woonkamer, voorzien van een controledraad naar de meterkast. De loze doos wordt geplaatst op 300 mm boven de afwerkvloer.

De aansluiting wordt pas in de meterkast afgemonteerd nadat de koper een aanvraag voor een aansluiting heeft aangevraagd bij de aanbieder.



### **55. Installatiegeluid**

In de nieuwe woning zijn diverse installatieonderdelen opgenomen die geluid produceren. Denk hierbij aan onderdelen als warmtepompen, mechanische ventilatie units, omvormers van PV-panelen. Het geproduceerde geluid van deze onderdelen valt binnen de hiervoor door het SWK vastgestelde geluidniveau.

### **56. schoonmaken en oplevering**

De woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden voor oplevering schoongemaakt. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### *Afwerkstaat per vertrek*

#### **ENTREE**

**Vloer:** Afwerkvloer, dik ca. 6 cm.

**Wanden:** Behangklaar.

**Plafond:** Voorzien van structuur spuitwerk in lichte kleur.

**Elektra:** 1 lichtpunt, geschakeld met wisselschakelaar binnen gecombineerd met enkele wandcontactdoos  
1 wisselschakelaar ten behoeve van 1e verdieping  
1 lichtpunt buiten naast voordeur exclusief armatuur, geschakeld met enkelpolige schakelaar binnen.  
1 rookmelder (optisch)  
1 draadloze beldrukker buiten naast de voordeur

**Uitrusting:** Vloerverwarming

Meterkast voorzien van meterschot.

Warmtepomp ruimte met bijbehorende installaties inclusief Verdeelunit vloerverwarming (exclusief omkasting).

Vloerluik

Trap naar 1<sup>e</sup> verdieping

#### **WOONKAMER**

**Vloer:** Afwerkvloer dik ca. 6 cm.

**Wanden:** Behangklaar.

**Plafond:** Structuur spuitwerk in lichte kleur.

**Elektra:** 1 loze leiding tbv kabeltelevisie of telefoon  
1 aansluitpunt tbv kamerthermostaat  
1 CO2 Sensor in combinatie met het besturingssysteem van het ventilatiesysteem  
2 lichtpunten met een serieschakelaar  
4 dubbele wandcontactdozen  
1 lichtpunt buiten achtergevel geschakeld met enkelpolige schakelaar.

**Uitrusting:** Vloerverwarming.

Inblaasventielen in plafond ten behoeve van ventilatiesysteem

#### **KEUKEN**

**Vloer:** Afwerkvloer dik ca. 6 cm.

**Wanden:** Behangklaar.

**Plafond:** Structuur spuitwerk in lichte kleur.

**Elektra:** 1 lichtpunt met schakelaar  
2 dubbele wandcontactdozen horizontaal boven aanrechtblad  
1 Perilex aansluiting ten behoeve van elektrisch koken  
1 enkele wandcontactdoos tbv vaatwasser  
1 enkele wandcontactdoos boven de opstelplaats van het kooktoestel ten behoeve van recirculatiekap  
1 dubbele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast en magnetron

**Uitrusting:** Afzuigpunten ten behoeve van mechanische ventilatie.

Vloerverwarming (niet ter plaatste van opstelplaats keuken)

Afgedopte koud- en warmwater aansluiting.

Afgedopte afvoer riolering

#### TRAPKAST

- Vloer:** Afwerkvloer dik ca. 6 cm.
- Wanden:** Onafgewerkt.  
Onderzijde trap onafgewerkt
- Elektra:** 1 wandlichtpunt op schakelaar.  
Gecombineerd met een enkele wandcontactdoos

#### TOILET BEGANE GROND

- Vloer:** Voorzien van tegels ca. 40 x 40 cm.
- Wanden:** Voorzien van wandtegels ca. 20 x 25 cm staand tot ca. 1,5 m hoog, daarboven structuur spuitwerk in lichte kleur.
- Plafond:** Structuur spuitwerk in lichte kleur.
- Elektra:** 1 plafondlichtaansluitpunt op schakelaar.
- Uitrusting:** Wandcloset met kunststof zitting.  
Keramisch fonteintje met verchromde kraan, verchromde bekersiston en muurbuis.  
Sanitair in de kleur wit.  
Afzuigpunt mechanische ventilatie.

#### OVERLOOP 1E VERDIEPING

- Vloer:** Afwerkvloer dik ca. 7 cm.
- Wanden:** Behangklaar.
- Plafond:** Voorzien van structuur spuitwerk in lichte kleur.
- Elektra:** 1 plafond lichtaansluitpunt op wisselschakelaar gecombineerd met  
1 enkele wandcontactdoos .  
1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt zolder.  
Rookmelder (optisch).
- Uitrusting:** Trap naar zolder.

#### SLAAPKAMERS

- Vloer:** Afwerkvloer dik ca. 7 cm.
- Wanden:** Behangklaar.
- Plafond:** Structuur spuitwerk in lichte kleur.
- Elektra:** 1 plafond lichtaansluitpunt op schakelaar.  
2 dubbele wandcontactdozen.  
(3 stuks in slaapkamer 1).  
1 CO2 sensor ventilatiesysteem in slaapkamer 1  
Inblaasventielen (toevoerpunten) ten behoeve van mechanische ventilatiesysteem
- Uitrusting:** Vloerverwarming

## **BADKAMER**

**Vloer:** Vloertegels ca. 40 x 40 cm.

**Wanden:** Wandtegels ca. 20 x 25 cm staand plafond hoog aangebracht.

**Plafond:** Structuur spuitwerk in lichte kleur.

**Elektra:** 2 lichtpunten waarvan één wandlichtpunt boven de wastafel met serie schakelaar en de andere is een plafondlichtpunt

1 centraal aardpunt.

1 enkele wandcontactdoos naast wastafel

1 vochtsensor tbv ventilatiesysteem

1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van elektrische radiator

**Uitrusting:** Vloerverwarming

Elektrische radiator

Op afschot getegelde douchehoek voorzien van draingoot en douchedorpel

Thermostatische douchemengkraan, handdouche op glijstand uitgevoerd in chroom

Keramische wastafelcombinatie met wastafelmengkraan en spiegel.

Wandcloset met kunststof zitting.

Sanitair in de kleur wit.

Afzuigpunt met mechanische ventilatie

## **ZOLDER 2E VERDIEPING**

**Vloer:** Afwerkvloer dik ca. 6 cm.

**Wanden:** Behangklaar afgewerkt.

**Dakvlak:** Schuine dakvlakken en knieschotten (met inspectieluik), niet afgewerkt.

**Elektra:** 1 lichtpunt met wisselschakelaar

1 dubbele wandcontactdoos

1 rookmelder (optisch)

1 enkele wandcontactdoos op een aparte groep ten behoeve van wasmachine.

1 aansluiting (opbouw) ten behoeve van de WTW ventilatie box.

1 aansluiting (opbouw) ten behoeve van de omvormer PV-panelen

**Uitrusting:** WTW ventilatie box

De afvoer, waterleiding en kraan behorende bij de wasmachine aansluiting.

Afzuigpunt mechanische ventilatie bij de wasmachine opstelplaats

1 omvormer behorende bij de zonnepanelen.

Verdeelunit vloerverwarming (exclusief omkasting).

## **BUITENBERGING**

**Vloer:** Vlak afgewerkt beton.

**Wanden:** Houten rabatdelen.

**Dakvlak:** Golfplaten, niet voorzien van nadere afwerking.

**Elektra:** één lichtpunt in de berging op schakelaar zonder armatuur.

1 dubbele wandcontactdoos, opbouw

Slagvaste installatiebuis Elektra voor gemonteerd op houten schot

1 voedingskabel vanuit woning naar vrijstaande berging.

KLEUREN & MATERIALEN

GEVELS	onderdeel	materiaal	kleur
Bnr 26, 27, 29, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 41, 47, 49, 50 (+28, 36, 40, & 48 achter)	metselwerk gevels wildverband	baksteen	Rood
Bnr 20, 22, 23, 30, 32 (+21 & 31 achter)	metselwerk gevels wildverband	baksteen	Bruin
Bnr 21, 28, 31, 36, 40 & 48 voorgevel	metselwerk gevels wildverband Voegen	baksteen	Onega wit 5-8 mm terugliggend, grijs
alle woningen	plint metselwerk	baksteen	Aubergine
alle woningen	spekband en betonlateien	beton	grijs
alle woningen	lateien (staal)	staal	Zwartgrijs
alle woningen	garages	hout	zwart
<b>KOZIJNEN</b>			
alle woningen	kozijnen	hardhout	Cremewit
Alle woningen <i>m.u.v.</i> <i>voorgevel 21, 28, 31,</i> <i>36, 40 &amp; 48</i>	draaiende delen	hardhout	Ombergrijs
Voorgevels bnr 21, 28, 31, 36, 40 & 48	draaiende delen	hardhout	Zijdegrijs
Alle woningen <i>m.u.v.</i> <i>voorgevel 21, 28, 31,</i> <i>36, 40 &amp; 48</i>	voordeuren	hardhout	Ombergrijs
Bnr 21, 28, 31, 36, 40 & 48	voordeuren	hardhout	Zijdegrijs
Alle woningen	bergingsdeur garage	hardhout	Ombergrijs
Alle woningen	schuifpui	aluminium	Ombergrijs
alle woningen	raamdorpels	beton	grijs
<b>DAK</b>			
Bnr 26, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 47, 48, 49, 50	hellende daken	Keramisch	Zwart/antraciet
Bnr 20, 21, 22, 23, 30, 31 & 32	hellende daken	Keramisch	Oranje
alle woningen	dakgoten + klossen	Polyster	Cremewit
alle woningen	muurafdekker	zink	grijs
alle woningen	daktrim	aluminium	Platinagrijs
alle woningen	hemelwaterafvoeren	pvc	grijs

<b>OVERIGE</b>			
alle woningen	pv panelen		zwart
alle woningen	Luifel boven voordeur	polyster	Cremewit
<i>Bnr. 20,29,30,38 &amp; 47</i>	erfafscheidingen	hekwerk / hedera	zwart