

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

VIER LUXE WONINGEN

KORNELIS TOLLAAN

ROTTERDAM



Opdrachtgever: v.d. Tempel Bouw & Ontwikkeling  
Postbus 573  
3100 AN Schiedam  
Tel. 010-426 49 30  
[info@vdtempel.nl](mailto:info@vdtempel.nl)

12-03-2019



Opdrachtgever: v.d. Tempel Bouw & Ontwikkeling  
Postbus 573  
3100 AN Schiedam  
Tel. 010 - 426 49 30  
[info@vdtempel.nl](mailto:info@vdtempel.nl)

Architect: Architectenbureau Rutten vd Weijden  
Lloydsstraat 198  
3024 EA Rotterdam  
Tel. 010 – 212 15 88  
[info@rvdw.nl](mailto:info@rvdw.nl)

Constructeur: TWP Ingenieursburo voor bouwconstructies  
Stationsweg 41  
3331 LR Zwijndrecht  
Tel. 078 – 629 19 10  
[info@TWenP.nl](mailto:info@TWenP.nl)

Verkopend makelaar: Makelaarskantoor Langejan  
Oudedijk 25  
3062 AC Rotterdam  
Tel. 010- 272 00 00  
[info@langejan.com](mailto:info@langejan.com)

## **ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE:**

### **Algemene verkoopinformatie:**

De verkoop van de woningen valt onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

### **Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties**

Voor het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij Woningborg N.V. te Gouda. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de ondernemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van Woningborg van de technische omschrijving en de tekeningen van uw woning aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, alsmede een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeelt. Tevens wordt de financiële positie van de ondernemer getoetst. In het geval de ondernemer wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om de woning af te bouwen, zorgt Woningborg N.V. hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan de koper. De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg N.V., welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde koop-/aannemingsovereenkomst. Meer informatie omtrent zekerheden en garanties treft u aan in de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016", welke u per tijdstip van ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg N.V.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

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

De koopsom van de woning betreft een vaste prijs welke zal worden opgenomen in de door u te ondertekenen koop- en aannemingsovereenkomst. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden daarom niet aan u doorberekend. In de koopsom v.o.n. zijn voorts begrepen onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten voor water en elektra. Kosten welke vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden zijn niet inbegrepen in de 'vrij-op-naam-koopsom', zoals afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en -voor zover van toepassing- (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21 %) worden wel met u verrekend.

### **Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl ook rekening moet worden gehouden met de gelegenheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventuele ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte m.b.t. de lening die u ten behoeve van de financiering van uw woning hebt afgesloten.

### **Betaling**

De aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van notariële levering uitstel van betaling heeft. Op de datum van notariële levering voldoet u de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente. Na notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's voldoet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening. Eventueel door u opgedragen meerwerk en dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg NV 25% in rekening wordt gebracht bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meerwerk. De bouwkundige opties, opgenomen in de aannemingsovereenkomst, worden verrekend conform artikel 4 lid 1 van uw aannemingsovereenkomst.

### **Hypotheek tijdens de bouw**

U ontvangt de nota's van de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u, voorzien van uw handtekening, zo spoedig mogelijk naar uw geldgever die voor betaling zorgdraagt. Tijdens vakantieperioden dient u zelf zorg te dragen voor tijdige betalingen.

### **Start bouw**

De start bouw van uw woning vindt plaats als 70% van de woningen verkocht is. De ondernemer behoudt zich het recht voor om eerder te starten met de bouw. Door geen der partijen kunnen aan een eerdere start bouwrechten worden ontleend en/of zal er enige verrekening plaatsvinden anders dan rente over vervallen bouwtermijnen en rente over de aankoopsom grond.

### **Oplevering/sleuteloverdracht**

Nadat de wij de bouwwerkzaamheden hebben afgerond, is de woning gereed voor oplevering, inhoudende de overdracht van de sleutel aan u. Hierna wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering. Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van v.d. Tempel Bouw & Ontwikkeling een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het tijdstip. Bij de oplevering van uw woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Op dat tijdstip neemt u samen met ons uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. (Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren). Eventuele manco's worden genoteerd op de (standaard) opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden door de ondernemer zo spoedig mogelijk verholpen. Alvorens de oplevering kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen jegens de ondernemer te zijn voldaan. Desgewenst kunt u zich bij de officiële oplevering laten bijstaan door een deskundige van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis. De daaraan verbonden kosten zijn wel voor uw eigen rekening.

### **Verzekering**

Alle woningen zijn tijdens de bouwperiode via ons verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan de koper(s) per oplevering wordt overgedragen, danwel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Het is dus zaak dat de U als koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat.

### **Meer- en/of minderwerk**

Als koper zult u door ons in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd. Van ons ontvangt u hieromtrent nadere informatie, onder meer op het gebied van sanitair en tegelwerk. Naast deze optielijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend. Wij zullen ons best doen om iedereen zoveel mogelijk tegemoet te treden in de wensen. Een kleine waarschuwing is hier op zijn plaats. Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Enerzijds omdat uw woning deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces en anderzijds omdat wij - als eindverantwoordelijke voor het bouwkundige product - steeds rekening moet houden met de technische mogelijkheden, de uitvoerbaarheid en de wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in/aan de bouwkundige hoofdconstructies en wijzigingen aan de buitenzijde m.b.t. de gevelindeling niet mogelijk. De mogelijkheden zullen voorts afhankelijk zijn van de voortgang van het werk.

### **Wijzigingen tijdens de bouw**

Alle wijzigingen in opdracht van ons en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Het is de koper en derden niet toegestaan werkzaamheden te verrichten tijdens de bouw.

### **Opleveringsplanning**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden, omdat het bouwen enerzijds nog steeds veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en anderzijds afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger kunnen worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend.

### **Bezoek aan de bouwplaats**

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk enigszins te bezien, zal door ons een regeling worden opgesteld, waarbij bezoek onder begeleiding op vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

### **De 'Kleine lettertjes' in het groot**

De verkooptekeningen met technische omschrijving, en de materialen- en kleurstaat zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard, evenals voor eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden, Woningborg en/of nutsbedrijven.

Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Uitdrukkelijk wordt nogmaals aangegeven dat de verkoopbrochure géén contractdocument is en is bedoeld om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te schetsen van de woning, de omgeving en de procedures. De opgenomen artist-impressions en interieurperspectieven dienen als illustratie van de woningen. De definitieve kleurstellingen van de woningen worden bepaald door de architect. Aan de impressies en illustraties kunnen geen rechten worden ontleend. De plattegronden van de woningen zijn voorzien van inrichtingsattributen. Zo verkrijgt u inzicht in de ruimte en eventuele indelingsmogelijkheden van een woning. Volledigheidshalve wordt gemeld dat de opgenomen inrichtingsattributen, zoals kasten, meubilair, vloer en wandafwerkingen niet behoren tot de levering. Het aangeven van tegelwerk, zoals in de badkamers, is gedaan door middel van eenvoudige arcering. Het legpatroon, -richting en afmetingen van de tegels kunnen hieraan niet worden ontleend.

De in de verkoopstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens.

Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving van de woningen zijn mogelijk. De ondernemer is hiervoor niet aansprakelijk.

### **Maatvoering en materiaalkeuze**

Alle afmetingen zijn circa maten en in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Indien, op tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ook tijdens het bouwen kunnen geringe maatafwijkingen tot stand komen.

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk in uw woning.

### **Installaties algemeen**

Voor de oplevering van de woning vindt aansluiting van water en elektra plaats op onze naam. Een en ander is nodig om de verwarmingsinstallatie te testen. De kosten van verbruik van water en elektra, zijn tot het moment van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De aanleg- en aansluitkosten voor elektra, water en riool zijn begrepen in de koop- /aannemingsom. De kosten verbonden aan de aansluitingen ten behoeve van telefonie en CAI (televisie en radio) zijn voor rekening van de koper.

### **Constructie / werkzaamheden direct na oplevering**

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. (Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door ondermeer uittredend bouwvocht, beperkt.) Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Mede door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen zullen de krimpscheurtjes met name bij de aansluitnaden ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Dit geldt alleen binnen de woning. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enz. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel- of grindvloer. Daarnaast is de vloer voorzien van vloerverwarming, hetgeen de nodige beperkingen geeft. Kies daarom voor een deskundige leverancier en stem de benodigde (speciale) voorzieningen goed af om geen problemen te krijgen. Vanwege de vloerverwarming mag er niet worden geschroefd en gespijkerd in de vloer, in verband met het beschadigen van de vloerverwarming. Vloerbedekking kan worden aangebracht op de afwerkvloeren, echter dient u dit goed met uw leverancier af te stemmen vanwege de isolerende werking van de vloerbedekking. Niet alle vloerbedekkingsoorten zijn geschikt voor toepassing i.c.m. vloerverwarming. Ook bij steenachtige wandafwerkingen dienen speciale voorzieningen (bijv. insnijden en krimpgaas) te worden toegepast. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

### **Garantie op technische gebreken na oplevering**

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in artikel 9 t/m 10 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.



Woningborg hanteert een klachten procedure. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;
- u dient ons altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met ons / woningborg (tijdens vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

## Onderhoud

### *Onderhoud algemeen*

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

### *Beglazing*

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud dient u overschilderbare beglazingskit toe te passen, nadere informatie hierover vindt u bij oplevering van de woning in de praktische handleiding. Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

### *Schilderwerk*

Eventuele houten kozijnen, ramen, deuren en geveltimmerwerken zijn tijdens de bouw behandeld met:

- binnenschilderwerk: watergedragen verf
- kitsoorten: overschilderbare kit

### *Onderhoudsschema*

Conform onderhoudsadvies geveltimmerwerk SGT wat bij oplevering van de woning wordt verstrekt. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg (zie Bijlage A, als bedoeld in artikel 9 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016).

**Van toepassing zijnde voorschriften:**

- Het Bouwbesluit
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente Rotterdam
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
  - Gemeentelijk Bouwtoezicht
  - Nutsbedrijven
  - Brandweer
  - De bepalingen van Woningborg NV zoals deze luiden op moment van aanvraag omgevingsvergunning.



### **Erfafscheidingen:**

Langs de linker en de rechter erfgrans wordt een erfafscheiding aangebracht bestaande uit perkoenpalen met draad.

### **Beplanting:**

Beplanting rondom de woningen dienen voor eigen rekening door de kopers te worden aangebracht.

### **Fundering:**

De woningen worden gefundeerd op een paalfundering. Over de paalfundering wordt, conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur, een betonnen fundering aangebracht bestaande uit balken en vloeren. De kruipruimten onder de woningen zijn bereikbaar middels kruipluiken in de begane grondvloer, t.b.v. de ventilatie van de kruipruimte worden kunststof kruipruimte-ventilatieroosters aangebracht in de buitengevels.

### **Vloeren:**

#### **Algemeen:**

De afwerking van de vloeren, voorzover in dit hoofdstuk niet benoemd, is beschreven in hoofdstuk “plafond- wand- en vloerafwerking”.

#### **Begane grondvloer:**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geprefabriceerde geïsoleerde betonnen vloer met een Rc-waarde van 3,5 m<sup>2</sup>K/W.

#### **Verdiepingsvloeren en dakvloeren:**

De verdiepingsvloeren en dakvloeren worden uitgevoerd als een breedplaatvloer met V-naden.

#### **Bouwmuren, dragende scheidingswanden:**

De dragende woningscheidende wanden en scheidingswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

#### **Gevels:**

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in wanden in kalkzandsteenwanden voorzien van buitengevelisolatie waarbij de buitenzijde zal worden afgewerkt met een sierpleisterlaag. Kleur van de sierpleisterlaag van de gevels conform de materiaal- en –kleurenstaat exterieur.

#### **Gevelkozijnen, ramen en deuren:**

##### **Buitenkozijnen aluminium:**

De kozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woningen zijn samengesteld van aluminium profielen.

De aluminium profielen worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt in een standaard RAL kleur conform de materiaal-kleurenstaat. De glasopeningen worden voorzien van HR++ isolerende beglazing welke voldoet aan een minimale geluidsisolatie Ra > 27,3 dB(A)

De draaiende delen (ramen en deuren) worden uitgevoerd in draai/kiep c.q. als draaideur/draairaam volgens tekening. Rondom de kozijnen worden aan de binnenzijde dagkantafwerkingen aangebracht. Onder de buitengevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht en aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken.

### **Hang en sluitwerk:**

De bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van deugdelijk inbraakpreventief hang- en sluitwerk. Het toe te passen hang- en sluitwerk zal worden bemonsterd.

### **Hekwerken:**

#### **Franse balkonhekken, doorvalbeveiliging:**

De franse balkonhekken in de voorgevel zijn samengesteld uit gelaagd glas gevat in metalen profielen, welke in kleur zijn gemoffeld. Montage van deze franse balkonhekken conform de standaard details en voorschriften van Sto de leverancier van het buitengevelisolatie systeem.

### **Daken:**

De platte daken van de woningen en de terrassen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking op afschotisolatie met een  $R_c=6 \text{ m}^2\text{K/W}$ .  
De dakranden worden afgedekt middels aluminium daktrimmen.

### **Binnenwanden:**

De dragende binnenwanden in de woningen, de woning scheidende wanden en de schachten worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De niet-dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in gasbeton.

De wanden worden glad afgewerkt, geschikt voor grof behang, niveau C.

### **Binnenkozijnen en binnendeuren:**

#### **Binnenkozijnen hout:**

De binnenkozijnen voor de draaiende deuren zijn fabrieksmatig gefabriceerde houten kozijnen, welke in het werk in de wanden worden gemonteerd.

#### **Fabrieksmatig afgelakte deuren:**

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stompe deuren en voorzien van een loopslot.  
De deuren van de badkamer en het toilet krijgen een vrij- en bezetslot.  
De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot.  
De binnendeuren worden afgehangen aan scharnieren in de houten kozijnen.  
De kozijnen van het toilet en de badkamers worden voorzien van een kunststenen dorpel.

### **Trappen:**

De woningen worden voorzien van dichte Mahonie trappen, voorzien van de benodigde hekwerken op de trapboom en op de verdieping. De trappen worden fabrieksmatig (gegrond) 1 x blank behandeld (30/40 mu droog) met een water gedragen verfsysteem geplaatst.

De leuning wordt uitgevoerd als een mahonie ronde leuning 40 mm. en wordt geplaatst op aluminium leuningdragers.

### **Vloer-, wand- en plafondafwerking:**

Voor de afwerking wordt verwezen naar de Materialen en –Kleurenstaat interieur.

De vloeren binnen de woningen op zowel de begane grond als de verdieping worden afgewerkt met een vlakke afwerkvloer van zandcement, dik 70 mm. In deze vloer worden de vloerverwarmingsleidingen aangebracht.

In het toilet en de badkamer worden vloertegels aangebracht van het fabricaat Mosa in afmeting 300 x 300 mm. In de douchehoek afwaterend naar de doucheput.

De wanden van het toilet en de badkamers worden tot aan het plafond betegeld met tegels in de afmetingen van 300x600 mm. Uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel.

In de keukens worden geen wandtegels aangebracht.

Voor het wandtegelwerk en het vloertegelwerk is het mogelijk een keuze te maken via de showroom, over welk bezoek u nader zult worden geïnformeerd.

De betonplafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk waarbij de v-naden zichtbaar blijven.

### **Keuken:**

Het leveren en plaatsen van een keukeninstallatie dient door de kopers zelf te worden verzorgd. Desgewenst kunnen wij dit wel voor u verzorgen.

In de keukens worden de volgende voorzieningen door ons opgenomen:

- afgedopte aansluiting voor de afvoer van een vaatwasser;
- elektrische voorzieningen behorend bij een keuken zoals aangegeven op de tekeningen;
- een enkele wandcontactdoos voor een afzuigkap;
- een enkele wandcontactdoos voor een koelkast;
- twee dubbele wandcontactdozen ter plaatse van het aanrechtblad op 1200 mm. + vloer;
- perilex wandcontactdoos 400V/16A ten behoeve van een elektrische kookplaat;

### **Sanitair:**

Het navolgende sanitair van het merk Sphinx wordt aangebracht conform de ruimtestaat. De standaard kleur is wit. Kranen zijn van het fabrikaat Grohe.

### **Closetcombinatie:**

- Geberit inbouw reservoirs, afgemonteerd met een Sphinx wandcloset en closetzitting met deksel.

### **Fonteincombinatie:**

- Fontein Sphinx, afgemonteerd met een Grohe Costa fonteinkraan.

### **Wastafelcombinatie:**

- Sphinx wastafels, afgemonteerd met een Grohe Costa wastafelmengkraan.
- Een spiegel afmeting 400 x 570 mm.

### **Douchecombinatie:**

- een tegelvloer onder afschot met een douchedrain in de douchehoek.
- een Grohe 1000 douchecombinatie, bestaande uit een thermostaatkraan en een glijstangcombinatie.

### **Installatieruimte op de eerste verdieping:**

- VSH tapkraan t.b.v. de wasmachine.
- Vulkraan met slangwartel t.b.v. de warmtepomp-installatie.

### **Keuken:**

- Afgedopte aansluitpunten voor water- en rioleringen.

## **Loodgieterswerk**

### **Koudwaterinstallatie:**

De koudwatervoeding van het waterleverend bedrijf voor de woningen bestaat uit één invoer, naar de watermeter in de meterkast van elke woning.

Vanaf de watermeter wordt een ééngroeps koudwaterinstallatie aangebracht waarop de sanitaire toestellen worden aangesloten.

De installatieleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden.

### **Warmwaterinstallatie:**

Het warmwater voor de wastafel, keuken en douche wordt bereid door een individuele warmwaterbereidingsunit in de warmtepomp. Vanaf de warmwaterbereidingsunit tot de aansluitpunten wordt de warmwaterinstallatie aangelegd, zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden en voorzien van een beschermbuis.

### **Gasinstallatie:**

De woningen zijn gasloos en hebben dus geen centrale gasaansluiting.

## **Verwarmingsinstallatie:**

### **Individuele installatie:**

De verwarmingsinstallatie wordt per woning uitgevoerd als een individuele installatie met een lucht-waterwarmtepomp type Nefit Enviline Monoblock welke ook zorgt voor de warmwaterbereiding, geschikt voor een gezin van 5 personen.

Aan de buitenzijde van de woning zal de buitenunit van de warmtepompinstallatie worden opgesteld. In de installatieruimte op de eerste verdieping zullen de warmtepomp, het 300 liter boilervat (voor het warme tapwater) en het 120 liter buffervat worden opgesteld.

De verwarming vindt plaats door middel van vloerverwarming, opgenomen in alle dekvloeren van de woning op zowel de begane grond als de eerste verdieping. De verdelers worden geplaatst op de begane grond en op de verdieping in de installatie ruimte.

In de badkamer kan optioneel een designradiator geplaatst worden met als extra optie toevoeging van een elektrisch element.

De warmtepomp wordt geregeld door middel van een Nefit Moduline regelaar 1010H. Slaapkamers worden voorzien van bedrade naregelingen.

Middels een transmissieberekening wordt de warmtebehoefte van de woning per vertrek bepaald aan de hand van de isolatie en toegepaste materialen in de woning. De verwarmingsinstallatie is gebaseerd op een binnentemperatuur van 20°C bij een buitentemperatuur van -10°C.

De warmtepomp kan op warme dagen ook worden gebruikt om de woning te koelen. Dit betreft passieve koeling.

### **Mechanische ventilatie:**

#### **Mechanische afzuiging en luchttoevoer woningen:**

Om de ventilatie in de woning te waarborgen wordt per woning een individuele warmte terugwinning ventilatie-installatie aangebracht. De kanalen naar buiten de woning worden aangebracht in de leidingschacht die buitendaks uitmonden. De luchttoevoer van buiten gaat door de gevel grenzend aan de technische ruimte. Iedere unit heeft zijn eigen regelaar.

De kanalen binnen de woning worden ingestort in de constructieve vloeren.

De ventilatie-installatie bestaat uit een WTW-unit in de installatieruimte op de eerste verdieping t.b.v. het afzuigen van de badkamer, toilet, berging met wasmachine en de keuken.

De toevoer van de ventilatielucht vindt eveneens plaats via de WTW-unit waarvan de lucht zal worden ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. Voor de interne luchtstroom worden de deuren ingekort.

### **Brandbestrijdingsinstallatie:**

#### **Brandmelders:**

In de woningen worden, conform de regelgeving, voldoende rookmelders aangebracht, aangesloten op het lichtnet.

### **Elektrotechnische installaties:**

#### **Elektrotechnische installatie woningen:**

De individuele installatie na de meter in de meterkast bestaat uit de aansluitingen in de ruimten van de woningen zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Voor de warmtepomp installatie wordt een perilex wandcontactdoos 400V/16A aangebracht.

Aan de buitenzijde bij de voorgevel en de achtergevel een wandlichtpunt geschakeld vanuit de woning nabij de deur.

Leidingen worden waar mogelijk uit het zicht gemonteerd met centraaldozen en inbouwmaterialen.

De aan te leggen loze leidingen worden uitgevoerd als ledige buis voorzien van een controledraad.

In de badkamer optioneel een aansluitpunt voor een radiator met elektrisch element.

Elke woning wordt apart geaard aan een centraal aardpunt in de meterkast. Voor de woningen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien.

#### **Telefoon/cai:**

Het telecommunicatiebedrijf en het kabelbedrijf verzorgen de aansluiting tot in de meterkast van de woningen.

In de woonkamer komt een bedraad aansluitpunt. In de woonkamer en de hoofdslaapkamer komt een loze leiding voor een eventueel later aan te leggen aansluitpunt.

### **Belinstallatie:**

Nabij de woningtoegangsdeuren wordt een beldrukker aangebracht en aangesloten op een schel nabij de meterkast.

### **Zonnepanelen:**

Op de daken van de woningen zal een PV-installatie (zonnepanelen systeem) worden opgesteld.

Deze PV-installatie bestaat uit 8 stuks blauwe zonnepanelen (290WP) en een omvormer. Ten behoeve van de PV-installatie zal een 230V/16A aansluiting worden aangebracht.

### **Oplevering:**

De woningen worden bezemschoon opgeleverd, de ramen worden aan de binnen- en buitenzijde gezeemd.



## Materialen- en Kleurenstaat Exterieur:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding	organische sierpleister verticale houten delen	wit naturel
Kozijnen, ramen, balkondeuren buiten	aluminium gemoffeld	warm donkergrijs
Buitendeur woningenentree	hout met glasvulling	naturel
Luifel	gezet aluminium	warm donkergrijs
Raamorpels	aluminium gemoffeld	warm donkergrijs
Muurafdekking gevels	aluminium daktrim	warm donkergrijs
Dakbedekking	bitumineus	zwart/donker
Hemelwaterafvoeren	PVC	grijs niet zichtbaar
Hekwerk/franse balkons	metaalwerk met glas	warm donkergrijs

## Materialen- en Kleurenstaat Interieur woningen:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Wanden	kalkzandsteen/gasbeton	behangklaar
Plafond	sputpleisterwerk	wit
Kozijnen, ramen, balkondeuren binnen	aluminium gemoffeld	warm donkergrijs
Binnenkozijnen woningen	hout	wit
Binnendeuren woningen	board, schilderwerk	wit
Hang- en sluitwerk	metaal	naturel
Vensterbanken	kunststeen/hout	lichtgrijs
Dorpels toilet en badkamers	kunststeen	lichtgrijs
Vloertegels	keramisch	keuzepakket
Wandtegels	keramisch	keuzepakket
Sanitair	porselein	wit
Kranen	metaal	verchromd
Afzuigventielen	kunststof	wit
Elektrotechnisch schakelmateriaal	kunststof Busch Jaeger Balance	standaard wit

\* lichte kleurverschillen tussen verschillende materialen kunnen voorkomen en zijn niet te vermijden.

\* De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van monsters in het werk door de bouwdirectie vastgesteld.

\* onder "wit" wordt verstaan een wittint. De kleur wit verschilt per fabrikant.