



**Algemene kopersinformatie
Technische omschrijving
Staat van afwerking**

24 november 2016

Geachte heer/mevrouw,

Voor u ligt de algemene kopersinformatie, technische omschrijving en staat van afwerking van het project 'Wonen aan de Meander – fase 3' te Park 16Hoven Rotterdam.

Hierin staat informatie waar u rekening mee moet houden met betrekking tot de woning en tevens geeft het inzicht in de (technische) eigenschappen van de woning zelf. De informatie geeft op veel vragen antwoord. Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen te maken; ruime ervaring, spraakmakende ontwikkelingsmethoden, kwalitatief hoogstaande referentieprojecten en een uitstekende organisatie worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te bieden in de woning van uw keuze.

Wij kunnen ons voorstellen dat de informatie complex is. Daarom kunt u met al uw vragen bij ons terecht, wij staan graag voor u klaar. Wij kunnen u helpen met uw keuzes en de beantwoording van al uw vragen. Het laatste dat wij willen is dat u verdwaalt in de talloze mogelijkheden.

Wij wensen u veel plezier bij het samenstellen van uw unieke woning!

Projectteam 'Wonen aan de Meander'

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN	4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	11
<i>Grondwerken</i>	12
<i>Terreininrichting</i>	12
<i>Constructie</i>	13
<i>Vloer-, gevel- en dakafwerking</i>	14
<i>Overige voorzieningen</i>	16
<i>Beglazing en schilderwerk</i>	17
<i>Sanitair</i>	17
<i>Installaties</i>	17
TOT SLOT.....	20
STAAT VAN AFWERKING	21
Kleur- en materialenschema.....	24

ALGEMEEN

Voorwoord

U overweegt een nieuwbouwwoning te kopen, maar u wilt graag zoveel mogelijk informatie waar u rekening mee moet houden en welke mogelijkheden er allemaal zijn. Dan is het goed deze omschrijving te lezen. De omschrijving geeft u op veel vragen een antwoord. Over de kwaliteit van het huis hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop zijn bij ons in goede handen. Alle woningen worden verkocht met garantie van Woningborg.

Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Wanneer u een keuze heeft gemaakt uit een kavel met de bijbehorende woning zult u met ons de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst sluit u (= verkrijger/koper) af met Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V. (= ondernemer/verkoper) en de aannemingsovereenkomst met de aannemer. De aannemingsovereenkomst wordt conform het Woningborg-model opgemaakt. In de koop- en aannemingsovereenkomst worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper vastgelegd. Met andere woorden: in de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de verkoper en aannemer aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Ook kunt u aangeven of en welke uitbreidingen en opties u wenst aan te laten brengen aan uw woning. Wanneer voldaan is aan alle voorwaarden, zoals aangegeven in de koop- en aannemingsovereenkomst, kan gestart worden met de bouw van de woningen.

Deze technische omschrijving behoort bij de aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd (**bijlage 09**). Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale koop- en aanneemsom, terwijl de verkoper zich door medeondertekening verplicht tot levering van de grond/het kavel en de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst in tweevoud door koper en verkoper respectievelijk koper en aannemer zijn getekend, ontvangt u hiervan één origineel exemplaar en één kopie. Het tweede origineel blijft in bewaring bij de verkoper en aannemer. Een kopie wordt door Kalliste naar de projectnotaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht (= Akte van Levering) kan opmaken. Van de twee exemplaren die u ontvangt, dient u er een door te sturen aan uw hypotheekverstrekker. Het andere exemplaar is voor uw eigen administratie (**Tabblad 1 van de kopersmap**).

Vrij Op Naam

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop- en aanneemsom zowel de grond- en bouwkosten zijn begrepen evenals alle bijkomende kosten (architect, projectnotaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, belastingen (btw of overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting en de kosten voor het aanleggen van gas-, water- riool- en elektraleidingen). Een totaalprijs dus, echter exclusief de kosten die verband houden met uw financiering, grond- en eventuele bouwrente tijdens de bouw en ook exclusief de door koper aan te vragen aansluitingen voor gebruik van CAI, telefoon en nuts.

Woningborg

Het project 'Wonen aan de Meander' wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Deze instantie geeft garantie op de kwaliteit van uw woning maar ook op de afbouw. De afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een onverhoopt faillissement van de aannemer tijdens de bouw, de woning wordt afgebouwd zonder (directe) meerkosten voor de koper. De kwaliteitsgarantie geeft de kopers de zekerheid dat de woningen aan nauwkeurig omschreven kwaliteitseisen voldoen en ook na de oplevering blijven voldoen. De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. Bij het tekenen van de overeenkomsten ontvangt u een exemplaar van de Woningborg 'Garantie- en Waarborgregeling 2016' waarin de volledige garantieregeling is opgenomen en uitvoerig wordt toegelicht (**Tabblad 7 van de kopersmap**).

De eventueel door de aannemer aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' bij de projectnotaris. In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk moet plaatsvinden (artikel 10 resp. artikel 15). De geldigheidsduur van de hypotheekofferte moet met minimaal dezelfde termijn rekening houden. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, op de leveringsdatum verschuldigde, bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de projectnotaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat bij uw geldverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit 'eigen middelen'.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden (bijvoorbeeld het nog verkrijgen van een omgevingsvergunning) zijn opgenomen. Dit betekent dat bepaalde rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt kunnen wij u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u er op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota's betreffende de vervallen termijnen in enkelvoud. Een kopie hiervan stuurt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldverstrekker die dan zorg draagt voor betaling. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw (aan uw hypotheekverstrekker). Deze is opgebouwd uit rente over het uitstaande hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de eventueel te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Hypotheek en bijkomende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- premie voor (eventuele) overlijdensrisicoverzekering;
- premie voor een te stellen bankgarantie;
- eventuele taxatiekosten eigen woning.

Betalingen

De grondsom bent u verschuldigd op de datum waarop de Akte van Levering wordt gepasseerd bij de projectnotaris. De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. Zodra de bouw start, ontvangt u van de aannemer de eerste termijnfactuur. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de datum van eigendomsoverdracht bij de projectnotaris. Dit geldt zowel voor de grondsom als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom van de grond aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien ontvangen termijnfacturen door naar uw geldverstrekker zodat deze voor tijdige betaling kan zorgen.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van uw woning dient u zelf voor een opstal-, glas- en/of inboedelverzekering te zorgen.

Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de namen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfs- en verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Voor alle duidelijkheid treft u hieronder een overzicht aan:

Benaming op tekening:	Benaming volgens Bouwbesluit:
Entree / hal / overloop	Verkeersruimte
Woonkamer / slaapkamer	Verblijfsruimte
Keuken / eetkamer	Verblijfsruimte
Toilet / wc	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte

Meterkast / schachten	Technische ruimte
Bijkeuken / berging / (trap)kast	Onbenoemde ruimte
Inpandige bergruimte	Bergruimte
Uitpandige bergruimte	Bergruimte
Zolder (indien geen slaapkamer)	Onbenoemde ruimte

Situatie

De nummers op de tekeningen bij de woningen zijn zogenaamde ‘**bouwnummers**’. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De straatnamen en huisnummers worden, voor de oplevering van woningen, door de gemeente Rotterdam bepaald en bekend gemaakt.

De schaal van de situatieschets in de verkoopdocumentatie is niet bindend. Aan de hand van de aan u verstrekte terreintekeningen en gegevens worden met de grootste zorg de perceeloppervlakten opgemeten en berekend. De definitieve afmeting van uw perceel wordt ingemeten en in het Kadaster ingeschreven. U koopt een kavel met een globaal aangegeven oppervlakte. Daarom wordt in de koopovereenkomst opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van het perceel niet zal worden verrekend.

De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van openbaar groen, trottoirs, speelvoorzieningen, wegen en parkeergelegenheid zijn ontleend aan de meest recente gegevens van de gemeente. U dient er echter rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande bebouwing, kunt u terecht bij de gemeente Rotterdam. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De verkoper en aannemer aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

Duurzaam bouwen

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Als we het milieu voor de toekomst willen veiligstellen, dan moeten we daar ook met het bouwen van woningen rekening mee houden. We doen dat door duurzaam te ontwerpen en te bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de ontwerptafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust bepaalde materialen toe te passen, kunnen we het milieu sparen en het comfort verhogen. Dit kan met relatief eenvoudige middelen zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen. Zo worden de woningen voorzien van uitstekende isolatie voor de vloeren, wanden, daken, beglazing en wordt de woning voorzien van duurzame energie besparende installaties zoals daar bijvoorbeeld zijn: een (hybride) HR-combiketel, CO2 gestuurde ventilatie, douchepijp wtw en/of zonnepanelen. Tevens vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van een helm en/of beschermende kleding en het plaatsen van veiligheidsvoorzieningen is dan ook verplicht.

Energiezuinigheid

Om het energieverbruik terug te dringen heeft de overheid de bouwregelgeving aangepast. De mate van energiezuinigheid wordt Energie Prestatie Coëfficiënt genoemd (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen. Deze norm bevat kengetallen voor alle energiefacetten van een gebouw zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, enzovoorts. Per 1 januari 2015 bedraagt de EPC-eis voor woningen maximaal 0,4. Alle woningen voldoen aan deze wettelijke EPC-eis van 0,4.

Eén dakvlak (voorgevelzijde) van de woningen in cluster M en N wordt bijna geheel voorzien van zonnepanelen. Hierdoor wordt met deze woningen een EPC van circa 0,0 gehaald.

Energielabel

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om over een energielabel te beschikken bij verkoop, verhuur en oplevering van een woning. De aannemer zal dit label aan u verstrekken bij de oplevering van uw woning.

Kopersopties

Vanzelfsprekend proberen wij u zo goed mogelijk van dienst te zijn. Om die reden kunt u dan ook kiezen uit een brede variëteit aan optiemogelijkheden, de zogenaamde kopersopties. De kopersopties zijn mogelijkheden bovenop de standaard hoogwaardig afgewerkte woning. Een overzicht en tekeningen van de optiemogelijkheden treft u aan onder **tabblad 03** in de kopersmap. Om dezelfde garantie te kunnen geven op de optiemogelijkheden dienen alle opdrachten door dezelfde aannemer uitgevoerd te worden.

De procedure voor het in opdracht geven van kopersopties is als volgt: u geeft bij het opmaken van de aannemingsovereenkomst de gewenste ruwbouwopties aan ons door. Door de kopersbegeleider wordt u na het ondertekenen van de aanneemovereenkomst uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. In dit gesprek geeft u uw wensen en eventuele vragen door aan de kopersbegeleider en wordt het vervolgproces aan u toegelicht. Vervolgens bezoekt u de showrooms (keuken, tegels, badkamer en toilet). Uw wensen worden, na goedkeuring van de offertes, verwerkt in een realisatietekening. De kopersbegeleider zal u informeren over het tijdstip waarop uw opdracht voor het verwerken van wijzigingen bij haar bekend moet zijn (= sluitingsdatum) om in de bouwstroom te kunnen worden meegenomen. Door het terugsturen van de ondertekende realisatietekening met bijbehorende totaalofferte geeft u opdracht tot het uitvoeren van de door u gewenste opties.

Bij de keuze 'optie uitbouw' is er als uitgangspunt voor gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de

standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor deze optie heeft gekozen, dan zal door de maat van het totaalpakket van 'bouwmuur, isolatie en buitengevel' de zijkant van de uitbouw, (afhankelijk van de bouwmethodiek), 20 tot 30 cm de hartlijn van de gezamenlijke bouwmuur overschrijden. Oftewel, uw uitbouw staat voor een deel op het terrein van de naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Maakt u, of maken uw burens, tijdens de bouw geen gebruik van deze mogelijkheid, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor standaard geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden (binnen een termijn van 5 jaar na oplevering van de woning op het heersende erf). Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheid'.

De kopersopties worden conform de Woningborg-regeling aan u gefactureerd, afzonderlijk van de termijnen zoals overeengekomen in de koop- en de aannemingsovereenkomst.

Oplevering en sleuteloverhandiging

Tijdens het eerste gesprek met de kopersbegeleider ontvangt u het boekje 'Aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud van uw woning', uitgegeven door Woningborg. Lees dit aandachtig door!

Wanneer het huis nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de voorschouw uw woning te inspecteren voor oplevering. Na deze voorschouw wordt de datum van oplevering binnen afzienbare tijd aan u kenbaar gemaakt. Tijdens de oplevering wordt de woning definitief overgedragen van aannemer naar koper. Hierbij worden tezamen met de koper en – indien u dit wenst – een deskundige van Vereniging Eigen Huis en de aannemer eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de aannemer verholpen. De kosten van de deskundige van Vereniging Eigen Huis dienen eerst door de koper te worden betaald. Nadat u een bewijs van betaling kunt overleggen, wordt deze factuur door Kalliste Woningbouwontwikkeling aan u vergoed. U treft in de kopersmap onder het **tabblad 12** het benodigde declaratieformulier.

De aannemer dient er zorg voor te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen drie maanden worden hersteld.

Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Een dag voor oplevering dienen alle openstaande bedragen inclusief het meerwerk op rekening van de aannemer te zijn bijgeschreven. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van het huis en de eventuele hypotheekakte zijn gepasseerd, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw nieuwe woning.

Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook worden aangelegd. Met nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

5% regeling

De aannemer zal in het kader van de 5% regeling voor uw woning een bankgarantie afgeven bij de notaris ter hoogte

van 5% van de aanneemsom van uw woning. Dit garandeert u dat de aannemer na oplevering van uw woning de nog openstaande opleveringspunten zo snel als mogelijk zal afwerken. Zodra de aannemer deze punten heeft uitgevoerd zal hij u verzoeken de opleverlijst voor de tweede maal voor akkoord te tekenen zodat de bankgarantie kan vrijvallen. Een en ander houdt in dat alle betalingen van de openstaande termijnen en het meerwerk overgemaakt dienen te worden aan de aannemer.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van 'levende' materialen die kunnen 'werken'. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze randverschijnselen kunnen nooit voorkomen worden.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan uitvoering van werkzaamheden door de kopers tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen en dergelijke, zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

Van toepassing zijnde voorschriften

De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en de aannemingsovereenkomst behoren betreffen onder meer:

- de bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning;
- de voorschriften van de diverse Nutsbedrijven;
- de van toepassing zijnde normbladen (NEN-normen);

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Verkoopdocumentatie en illustratie

De verkoopdocumentatie, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste nauwkeurigheid samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en is de basisdocumentatie van de woning die u koopt. Desondanks kunnen er wijzigingen optreden als gevolg van onder meer architectonische, bouwtechnische, installatietechnische en constructieve aard, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken, maar is bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De documentatie, met uitzondering van de verkoopbrochure, vormt dan ook het basisdocument van de woning die u koopt. Omdat bij het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behouden wij en de aannemer ons het recht voor om tijdens de (af)bouw wijzigingen aan te brengen (uiteraard binnen de aanwezige contractuele kaders).

De illustraties in de verkoopbrochure zijn sfeerimpressies bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De in de verkoopbrochure opgenomen plattegronden en gevelaanzichten zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving. De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en verwarmingselementen, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten, ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kunnen zij vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden. De op verkooptekening aangegeven wandcontactdozen ten behoeve van wasmachine, koelkast en afzuigkap betreffen enkel de wandcontactdoos en betekent niet dat het genoemde apparaat tot de levering behoort. De op tekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort eveneens niet tot de levering. De op tekening aangegeven lichtpunten betreffen de aansluitpunten voor een lichtpunt en niet het armatuur.

Maten en maatvoering

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn 'circa' maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw uitdrukkelijk niet toegestaan.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische

omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Grondwerken

Peil

Het peil -P- van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Het maaiveld en de bestrating van de woning, waar van toepassing, liggen circa 5 cm beneden dit peil. Ter plaatse van de vanuit toegankelijkheid maatgevende entree van de woning dient de bestrating te worden opgetrokken naar 2 cm beneden peil.

Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, kabels en leidingen worden de nodige grondwerken verricht. Bestratingen binnen de eigendomsgrens worden voorzien van zandaanvullingen. De tuin wordt geëgaliseerd, ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.

Riolering

De binnen- en buitenriolering worden van kunststof buis voorzien, waar nodig hittebestendig, met bijbehorende hulpstukken zoals onder andere ontstoppings- en ontluchtingsvoorzieningen. De woningen worden aangesloten op het gemeenteriool door middel van een gescheiden systeem. De hemelwaterafvoeren van alle woningen worden uitgevoerd in kunststof. Waar mogelijk wordt de hemelwaterafvoer van de bergingen afgekoppeld op het oppervlaktewater.

Terreininrichting

Perceelgrenzen

Op de hoekpunten van het perceel worden, daar waar mogelijk, markeringspaaltjes aangebracht. Deze paaltjes zijn ter indicatie. De exacte erfgrenzen worden vooraf door een landmeetkundig bureau ingemeten en door het kadaster vastgelegd.

Bestrating

Op het perceel van de woningen zal geen bestrating aangebracht worden, met uitzondering van staptegels naar de voordeur en de tegels ter plaatse van de veranda's van de woningen type M (bouwnummer 201 t/m 206). Het openbaar gebied zal aangelegd worden door de gemeente Rotterdam. De gemeente zal hiervoor een inrichtingsplan opstellen.

Berging

De buitenbergingen van de woningen worden uitgevoerd in verduurzaamd hout. De buitenberging wordt, indien aangegeven, geschakeld met de buitenberging van het naastgelegen kavel. De vloer, wanden en dak van de buitenberging worden niet geïsoleerd.

Erfafscheidingen

Aan de voorzijde krijgen de woningen een beukenhaag. Deze haag is afgestemd op het algemene inrichtingsplan voor

het project 'Wonen aan de Meander'. De haag zal als plantgoed in twee rijen worden aangebracht en zal een hoogte hebben van circa 60-80 cm boven maaiveld.

Bij de hoekwoningen die grenzen aan het openbaar gebied (bouwnummers 206, 207, 209 en 210) wordt een groene erfafscheiding middels een staaftmathekwerk met begroeiing (hedera/klimplanten of gelijkwaardig) aangebracht. De totale hoogte van deze erfafscheiding is circa 180 cm. Op de erfgrenzen aan het binnenterrein worden staaftmathekwerken (met vergelijkbare begroeiing) met houten poorten naar de achtertuinen aangebracht.

Op de erfgrens tussen bouwnummer 201 en 213 zal in de voortuin (tot aan het hek/de muur die de tuin in voor-en achtertuin opdeelt) een groene erfafscheiding aangebracht worden. Op het perceel van 201 zal een haag als plantgoed in twee rijen worden aangebracht en zal een hoogte hebben van circa 60-80 cm boven maaiveld. Op het perceel van 213 zal een gaashekwerk met begroeiing (hedera/klimplanten of gelijkwaardig) worden aangebracht met een hoogte van 60-80 cm.

In de Akte van Levering is een instandhoudings- en onderhoudsverplichting door de bewoners voor de bovenstaande erfafscheidingen opgenomen. De beplanting zal in het plantseizoen worden aangebracht. Mocht de oplevering van de woning buiten het plantseizoen plaatsvinden, en de beplanting derhalve nog niet kan worden geplant, dient u bij de inrichting van uw tuin een strook van circa 50 cm vrij te houden zodat de beplanting later (in het plantseizoen) kan worden geplaatst.

Constructie

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgaaf volgens de constructeur wordt een fundering aangelegd. De ruimte onder de begane grondvloer is niet toegankelijk. De woningen hebben een fundering bestaande uit heipalen en funderingsbalken van beton (eventueel prefab), een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd in een vrijdragende geïsoleerde betonnen systeemvloer volgens advies van de constructeur. De verdiepingvloeren (inclusief vlakke dakvloer) bestaan uit een kanaalplaatvloer. In de betonvloeren worden, eventueel in combinatie met de afwerkvloeren, onder meer de CV-, gas-, elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

Dragende scheidingswanden

De woning scheidende wanden worden in kalkzandsteen uitgevoerd. Indien aanwezig worden de dragende binnenwanden en stabiliteitswanden uitgevoerd in kalkzandsteen en worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen. De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel bestaan ook uit kalkzandsteen en worden voorzien van isolatie.

Daken

De schuine dakvlakken van de woningen worden opgebouwd uit een prefab systeemkap voorzien van geïsoleerde dakelementen. De bovenzijde van het dak wordt voorzien van keramische dakpannen. De binnen-of onderzijde van de dakelementen wordt uitgevoerd in spaanplaat. Nabij de plaats waar dak en vloer op elkaar aansluiten wordt een

knieschot aangebracht voorzien van regelwerk met spaanplaat bekleding. De ruimte achter deze knieschotten zal bereikbaar zijn door middel van een toegangsluik en wordt niet voorzien van een afwerkvloer.

Vloer-, gevel- en dakafwerking

Gevelafwerking

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk van baksteen. In het gevelmetselwerk worden conform verkooptekening metselwerkaccenten zoals rollagen aangebracht. Daarnaast worden de noodzakelijke stalen lateien en dilataties aangebracht. Deze zijn niet op de verkooptekening aangegeven. In de buitengevels wordt gedeeltelijk te plaatse van de eerste verdieping en gedeeltelijk in de kopgevels onderhoudsarme gevelbeplating aangebracht.

Isolatie

De begane grondvloer van de woning wordt aan de onderzijde geïsoleerd. De buitenmuren van de woningen worden voorzien van spouwmuurisolatie. Het schuine of platte dak van de woning wordt geïsoleerd. De buitenberging wordt niet geïsoleerd.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen (m.u.v. het houten kozijn van de berging) worden uitgevoerd in kunststof. Alle beweegbare delen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen met uitzondering van de deur van de buitenberging. De buitenkozijnen worden daar waar nodig voorzien van ventilatiesleuven. De geïsoleerde woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd in hout. Elke voordeur is voorzien van een aluminium briefplaat met tuimelklep met aan de binnenzijde een tochtwering. Nabij de voordeur is tevens de RVS-beldrukker gepositioneerd. De deur van de buitenberging wordt fabrieksmatig vervaardigd en uitgevoerd in verduurzaamd hout. Boven de kozijnen worden in het buitenblad daar waar nodig lateien aangebracht. Deze lateien worden in kleur gepoedercoat.

Hang- en sluitwerk

Alle buitenramen en –deuren (woning en berging) worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Na oplevering zal een certificaat worden afgegeven dat de woning voldoet aan alle eisen. De buitendeuren (inclusief de deur van de buitenberging en tuinpoort) worden voorzien van gelijksluitende cilinders, zodat deze bedienbaar zijn met een en dezelfde sleutel. Draairamen worden conform verkooptekeningen voorzien van draaikiepslag. De binnendeuren worden voorzien van een loopslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

Huisnummers

Er worden huisnummers aangebracht conform de richtlijnen van de gemeente Rotterdam. Aan de voorzijde is daarbij gekozen voor het aanbrengen van RVS cijfers op de gevel. De op de verkooptekening aangegeven nummeringen zijn bouwnummers, geen huisnummers.

Dakafwerking

De platte dakvlakken (optionele uitbouwen) worden voorzien van bitumineuze dakbedekking met een dakbedekking met een zinken kraal. Op de schuine dakvlakken worden keramische dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht, behoudens de dakvlakken van de EPC= circa 0 woningen waar de gehele daken worden ‘bekleed’ met

zonnepanelen. De dakdoorvoeren worden antraciet uitgevoerd. De goten worden in zink uitgevoerd. Alle woningen worden voorzien van een specifiek berekend aantal zonnepanelen.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden aan de voorzijde uitgevoerd in zink en aan de achterzijde in kunststof. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden systeem van de gemeente (afkoppelen regenwater). De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden uitgevoerd in kunststof.

Binnenafwerking

In de staat van afwerking is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde 'lichte scheidingswand', opgebouwd met gipsblokken of gasbeton.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen in de woning worden uitgevoerd als stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte vlakke opdekdeuren. Dit geldt ook voor de meterkast en de trapkast.

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden hardstenen dorpels toegepast, zodanig dat ventilatie onder de deur gegarandeerd is. Verder worden er geen dorpels in de woning aangebracht. De meterkast bevat ventilatievoorzieningen.

Trappen

De trappen (traptreden, trapbomen en spil) worden vervaardigd van vurenhout. De trap van de begane grond naar de verdieping wordt uitgevoerd als een gesloten trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt bij alle woningtypen uitgevoerd als een open trap. De trappen worden voorzien van de nodige houten leuning en ter plaatse van de open zijden en trapgaten worden standaard vurenhouten traphekken aangebracht. Bij de trapgaten, ter plaatse van de verdiepingvloeren, wordt een houten aftimmering aangebracht. De trappen zijn voorzien van zogenaamde lepe hoeken.

Aftimmerwerk

Waar nodig worden wand-, plafond- en kozijnaansluitingen met houten latten afgetimmerd.

Vloerafwerking

De begane grondvloer en verdiepingvloeren worden voorzien van een cementdekvloer. Ter plaatse van de ruimtes achter de knieschotten op de tweede verdiepingvloer (zolder) wordt geen dekvloer aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het bouwbesluit, van de afgewerkte vloer met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal. De voordeur is 'naar binnen draaiend'.

Vloerplinten

De woning wordt niet voorzien van plinten.

Wandafwerking

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd (er wordt geen behangwerk aangebracht), met uitzondering van de plaats waar wandtegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht en met uitzondering van de ruimten die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt.

Plafondafwerking

De plafonds (zijnde de onderzijde van betonnen verdiepingsvloeren) worden afgewerkt met structuurspuitwerk (wit). Hierbij blijven V-naden in het zicht. In verband met mogelijke scheurvorming worden deze niet dichtgezet.

De onderzijde van de dakplaten op de zolderverdieping worden uitgevoerd in spaanplaat.

Tegelwerk

Op de vloer en de wanden van toilet en badkamer worden luxe tegels aangebracht. De hoogte van het tegelwerk op de wand staat vermeld in de staat van afwerking. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De inwendige hoeken in het tegelwerk op de vloeren en wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van tegelhoekprofielen. De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht. Aangezien de aannemer de woning zonder keuken zal leveren, zal de aannemer ook géén tegel- en spuitwerk aanbrengen boven de ingetekende keuken opstelruimte.. Indien gewenst kan de koper het tegelwerk in de keuken in combinatie met een keuken bij de keukenleverancier regelen.

Keuken

De woning wordt standaard zonder keukeninrichting geleverd, zodat de keuken geheel naar eigen inzicht kan worden ingedeeld. De aangegeven keukenbasisinstallatie dient slechts als aanduiding van een mogelijke opstelplaats.

Afgedopte aansluitpunten zullen worden geleverd zoals op de verkooptekening of de door de aannemer te verstrekken 'nul-tekening' is aangegeven. Deze aansluitpunten (behoudens MV-punten, welke niet verplaatsbaar zijn) zijn in principe naar eigen inzicht zonder betaling van meerkosten verplaatsbaar binnen dezelfde ruimte (verplaatsing < 3 m ten opzichte van de basisaansluitpunten). Uiteraard dient de woning wel te blijven voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving.

U dient er rekening mee te houden dat de keuken altijd na de oplevering gemonteerd en geïnstalleerd zal worden.

Overige voorzieningen

Vensterbanken en dorpels

Onder de raamkozijnen in de gemetselde buitenmuur worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen (composiet), waarvan de boven- en voorkant wordt afgewerkt. Daar waar de kozijnen tot de vloer doorlopen en/of zijn gelegen in de badkamer of het toilet, worden geen vensterbanken gerealiseerd en wordt getegeld tot aan het kozijn.

Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden voorzien van blank geïsoleerd HR++ (Hoog Rendement) glas.

Schilderwerk

De traptreden en stootborden en overige trapbetimmeringen worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd. Eventuele zichtbare schroefgaten worden geplamuurd. De onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet afgewerkt. De houten leuning op aluminium dragers en de traphekwerken worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd.

Sanitair

Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van een luxe sanitair uitrusting. In de staat van afwerking is per ruimte weergegeven wat voor sanitair er wordt toegepast. Op de woningplattegronden is aangegeven waar dit geplaatst wordt. Al het sanitair wordt aangesloten op de waterleiding en de binnenriolering.

Wasmachinekraan

Voor de aansluiting van de wasmachine wordt een tapkraan aangebracht met waterkeerklep, beluchter en slangwarterl en kunststof sifon met afvoerbuīs.

Installaties

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot elektra, water, gas en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Ventilatievoorzieningen en rookgasafvoer

Ten behoeve van de ventilatie van de woning wordt een systeem toegepast met ventilatieroosters (natuurlijke toevoer door middel van zelfregulerende roosters in de metselwerkspouw of de beglazing) en een mechanische afzuiging. De mechanische ventilatie-unit wordt op zolder geplaatst. Voor de regeling zal in de woonkamer een bedieningsschakelaar worden aangebracht. Verse lucht wordt via de ventilatieroosters de woning ingevoerd. De keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats wasmachine worden voorzien van afzuigpunten. De afgezogen lucht wordt afgevoerd naar buiten via een doorvoer in het dak. Om de ventilatie goed te laten functioneren, zal onder de deuren circa 15mm 'vrije ruimte' worden gelaten, zodat de lucht van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Hiermee dient u rekening te houden bij de keuze van de vloerafwerking.

De (eventuele) buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van openingen in de gevel of het dak.

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt uitgerust met een hoogwaardige HR combiketel, geplaatst op de zolder. Op de begane grond en eerste verdieping wordt lage temperatuur vloerverwarming aangebracht. Op de tweede verdieping wordt geen verwarming aangebracht. Onder de trap op de begane grond zal een verdeler voor de vloerverwarming worden

geplaatst. Ter plaatse van de verdelers is het leidingwerk in opbouw uitgevoerd. In de badkamer wordt voor extra comfort een radiator geplaatst naast de aanwezige vloerverwarming.

De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de afwerkvloer. De regeling van de warmte vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van Woningborg. De onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van al deze vertrekken en een in werking zijnde mechanische ventilatie:

- woonkamer / keuken 20°C
- slaapkamers 20°C
- entree / hal / overloop 15°C
- badkamer 22°C
- toilet 15°C
- zolder niet verwarmd
- buitenberging niet verwarmd

Waterinstallatie

De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De leiding voor koud water wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast; de waterleiding is afsluit-/aftapbaar. Alle waterleidingen worden aangelegd met kunststof buizen en hulpstukken.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- de spoelbak in de keuken (afgedopt);
- de wastafel mengkraan;
- de thermostatische douchemengkraan.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- het toilet;
- het fonteinbakje;
- de wasmachine;
- de verwarmingsketel.

Alle te verwerken materialen van de koud- en warmwater installatie zijn van KIWA-keur voorzien. De gehele installatie zal voldoen aan de eisen die worden gesteld door het water leverend bedrijf. De leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in vloeren en schachten. Op zolder en in de buitenberging komen de leidingen in het zicht.

Elektrische installatie (NEN 1010)

De elektrische installatie van de woningen wordt aangelegd vanuit de meterkast. De meterkast wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de Nutsbedrijven. De installatie zal worden verdeeld in de benodigde groepen en worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften naar de diverse aansluitpunten. De lichtpunten, schakelaars en

wandcontactdozen zijn op de plattegronden van de verkooptekeningen aangegeven, deze zijn indicatief en pas definitief na goedkeuring door de installateur en het energiebedrijf. Lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen kunnen qua positie licht afwijken van deze tekeningen. In de ruimten waar de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke niet specifiek zijn aangegeven zijn de locaties hiervan door u vrij te kiezen binnen de betreffende ruimte. De schakelaars en wandcontactdozen zullen worden uitgevoerd als type 'inbouw' in alle vertrekken met uitzondering van de zolder (ter plaatse van de technische installaties), buitenberging en meterkast waar het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als 'opbouw'. Ook de leidingen voor lichtpunt(en) en rookmelder(s) op de zolder kunnen indien noodzakelijk voor de realisatie uitgevoerd worden als opbouw. Dit zal echter tot een minimum beperkt blijven.

Het schakelmateriaal wordt op circa 105 cm boven de vloer geplaatst. De hoogte van de wandcontactdozen in de keuken wordt op circa 125 cm boven de vloer geplaatst. De wandcontactdoos voor de wasemkap zal op circa 225 cm boven de vloer worden aangebracht. De wandcontactdoos voor aansluiting van de wasmachine en droger zal op 120 cm boven de vloer worden aangebracht. In de overige ruimten (woonkamer, keuken en slaapkamers) worden de wandcontactdozen én loze leidingen ten behoeve van de aansluitingen voor CAI en TEL op een hoogte van circa 30 cm boven de vloer aangebracht. Plafonddozen voor lichteansluitpunten zijn voorzien van een deksel met lamphaak. Lichteansluitpunten zijn voorzien van klemmenblokjes.

De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen, zodat dit bij oplevering van de woning voor u beschikbaar is. Iedere consument in Nederland heeft het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit en gas te kiezen. U dient daarom vanaf de opleveringsdatum zelf een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze. Als u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Belinstallatie

In iedere woning wordt een elektrische belinstallatie aangebracht. De belinstallatie bestaat uit:

- een RVS drukknop bij de voordeur;
- een schel in de entree van de woning;
- een trafo in de meterkast.

Centrale Antenne Inrichting (CAI)

De woning wordt ingericht voor een aansluiting op de centrale antenne inrichting van de kabelexploitant. Hiervoor wordt een overnamepunt geplaatst in de meterkast en wordt een loze leiding aangebracht naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Deze leidingen zitten op circa 30 cm boven afgewerkte vloer.

Rookmelders

De woningen worden volgens het bouwbesluit voorzien van rookmelders welke aangesloten zijn op het lichtnet. Aantal en plaats conform verkooptekening en regelgeving.

Buitenlampen

Naast de voordeur wordt bij alle woningen een buitenlamp aangebracht (aansluitpunt met armatuur). Nabij de poort in de tuin wordt een buitenlamp op een schemerschakelaar (aansluitpunt met armatuur) aangebracht op de gevel van de berging.

Zonnepanelen

De woningen worden voorzien van PV zonnepanelen; Eén van de maatregelen om aan de EPC (EnergiePrestatie) eis van 0,4 te voldoen. Deze panelen worden geplaatst op het dakvlak met de meest gunstige zonligging en aangesloten op een omvormer.

Een aantal woningen (cluster M en N) worden nog energiezuiniger uitgevoerd (EPC= circa 0,0) middels het toepassen van extra panelen op het dak (mogelijk worden de zonnepanelen niet precies boven de woningen zelf aangebracht, maar in één dakvlak).

TOT SLOT

Schoonmaken

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de beglazing. Die worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten. Afvalmateriaal van derden wordt niet meegenomen en/of afgevoerd.

Huishoudelijk afval

Het huishoudelijke afval wordt ingezameld door middel van ondergrondse afvalcontainers. De posities van deze containers staan aangegeven op de situatietekeningen.

Oplevering

U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip van oplevering.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper gedaan, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorend bij de overeenkomst.

STAAT VAN AFWERKING

In de volgende hoofdstukken treft u de afwerking van de woningen aan.

Begane grond

Entree

Vloerafwerking	Dekvloer
Wandafwerking	Gereed voor behangwerk
Plafondafwerking	Structuur spuitwerk
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Overige voorzieningen	Rookmelder aangesloten op lichtnet
	Vloerverwarming

Toilet

Vloerafwerking	Vloertegels, antraciet (of keuze uit 7 andere kleuren, afmeting vloertegels 30x60 cm)
	Hardstenen dorpel
Wandafwerking	Wandtegels, wit (of keuze uit 3 andere kleuren, afmeting wandtegels 30x50 cm), tot ca. 1,5 meter + vloerpeil, horizontaal aangebracht, overig voorzien van structuur spuitwerk
Plafondafwerking	Structuur spuitwerk
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Sanitair	Inbouw wandcloset Duravit D-code (diepspoel wit) met Duravit D-code closetzitting (wit), Geberit Duofix inbouwreservoir en bedieningspaneel
	Fontein Duravit D-code (36x27) met HansGrohe E2 verchroomde fonteinkraan S, Geberit verchroomde wastafelsifon en HansGrohe verchroomde afvoerplug
Overige voorzieningen	Aansluiting op het mechanisch ventilatiesysteem (afvoer)

Meterkast

Vloerafwerking	Niet nader afgewerkt
Wandafwerking	Niet nader afgewerkt
Plafondafwerking	Niet nader afgewerkt
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Overige voorzieningen	Meterkast conform voorschriften nutsbedrijven

Woonkamer

Vloerafwerking	Dekvloer
Wandafwerking	Gereed voor behangwerk
Plafondafwerking	Structuur spuitwerk
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Overige voorzieningen	Vloerverwarming

Keuken/eetkamer

Vloerafwerking	Dekvloer
Wandafwerking	Gereed voor behangwerk
Plafondafwerking	Structuur spuitwerk
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Overige voorzieningen	Vloerverwarming
	Aansluiting op het mechanisch ventilatiesysteem (afvoer)

Eerste verdieping

Overloop

Vloerafwerking	Dekvloer
Wandafwerking	Gereed voor behangwerk
Plafondafwerking	Structuur spuitwerk
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Overige voorzieningen	Rookmelder aangesloten op lichtnet

Badkamer

Vloerafwerking	Vloertegels, antraciet (of 7 andere kleuren, afmeting vloertegels 30x60 cm), douchehoek (15x15 cm)
	Hardstenen dorpel bij badkamerdeur
Wandafwerking	Wandtegels, wit (of 3 andere kleuren, afmeting wandtegels 30x50 cm), horizontaal aangebracht tot plafond
Plafondafwerking	Structuur spuitwerk
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Sanitair	Inbouw wandcloset Duravit D-code (diepspoel wit) met Duravit D-code closetzitting (wit), Geberit Duofix inbouwreservoir en bedieningspaneel
	Wastafel Duravit D-code (60x46) met HansGrohe Logis Coolstart verchromde wastafelkraan met waste, Geberit verchromde wastafelsifon en rechthoekige spiegel (60x80cm) inclusief verdekte ophangset
	Douche met Easy Drain afvoergoot met zijuitloop met HansGrohe Ecostat verchromde thermostatische douchekraan en HansGrohe glijstangset 65 met handdouche Croma 100 (doucheslang 65 cm)
Overige voorzieningen	Aansluiting op het mechanisch ventilatiesysteem (afvoer)
	radiator RAL 9016 + vloerverwarming

Slaapkamer(s)

Vloerafwerking	Dekvloer
Wandafwerking	Gereed voor behangwerk
Plafondafwerking	Structuur spuitwerk
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Overige voorzieningen	Vloerverwarming

Tweede verdieping / Zolder

Techniekruimte / bergruimte

Vloerafwerking	Dekvloer (indien van toepassing voor de knieschotten)
Wandafwerking	Gereed voor behangwerk
Plafondafwerking	Spaanplaat
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Overige voorzieningen	Aansluitpunt wasmachine (wandcontactdoos elektra, water en afvoer)
	Afvoerbox / unit mechanische ventilatie (wandcontactdoos elektra e.d.)
	Aansluiting op het mechanisch ventilatiesysteem (afvoer)
	Rookmelder op pendel aangesloten op lichtnet

Overig

Buitenberging

Vloerafwerking	Betonvloer
Wandafwerking	Verduurzaamde houten delen, niet nader afgewerkt
Plafondafwerking	Houten balklaag met houten dakplaat, niet nader afgewerkt
Elektrische installatie	Zie verkooptekening
Overige voorzieningen	Buitenlamp

Kleur- en materialenschema

Wijzigingen/aanvullingen op aangegeven van de architect of de gemeentelijke commissie beeldkwaliteit zijn mogelijk.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Geel / beige genuanceerd
Voegwerk metselwerk	Doorstrijkmortel	Midden grijs
Gevelbekleding	Plaatmateriaal	Grijs (RAL 7030) (pictura)
Boeiboorden	Plaatmateriaal	Grijs (RAL 7030) (pictura)
Lateien	Staal	Grijs (RAL 7030)
Gevelkozijnen (buitenzijde)	Kunststof	Grijs (RAL 7030)
Draaiende delen (buitenzijde)	Kunststof	Grijs (RAL 7030)
Dakramen (buitenzijde)	Aluminium kap	Donker
Beglazing	-	Blank
Waterslagen	Aluminium	In kleur kozijn (RAL 7030)
Goten	Zink	Naturel / grijs
Hemelwaterafvoeren voorgevel	Zink	Naturel / grijs
Hemelwaterafvoeren bergingen en achtergevel	PVC	
Kader dakkapel (optie)	Plaatmateriaal	Grijs (RAL 7030)
Zijwanden dakkapel (optie)	Plaatmateriaal	Grijs (RAL 7030)
Dakbedekking schuine daken	Keramisch (vlakke pan)	Antraciet
Zonnepanelen	-	Zwart
Bestrating (staptegels bij voordeur)	Stoeptegels 30x30 cm	Grijs
Bestrating (veranda)	Betontegels 50x50 cm	Grijs (schellevis)
Veranda (cluster M)	Staal	Grijs (RAL 7030)
Erfafscheiding voortuin (met openbaar gebied)	Haag 60 cm hoog	Naturel, plantgoed
Erfafscheiding zijtuin bij bwnr. 206, 207, 209, 210	Staaftmathekwerk	Donkergroen met begroeiing
Erfafscheiding 201-213 (tot aan muur/pergola)	Gaashekwerk en haag 60 cm hoog	Donkergroen met begroeiing, haag naturel, plantgoed
Erfafscheiding overig	Staaftmathekwerk	Donkergroen met begroeiing
Poort in erfafscheiding	Houten verticale lamellen	Verduurzaamd grijs (olympic stain o.g.)
Buitenberging	Hout (verticaal)	Verduurzaamd grijs (olympic stain o.g.)
Gevelkozijnen (binnenzijde)	Kunststof	Wit (RAL 9016)
Draaiende delen (binnenzijde)	Kunststof	Wit (RAL 9016)
Ventilatioeroosters (in glas)	Aluminium	Grijs (RAL 7030)
Dakplaten (schuine daken)	Spaanplaat	Groen
Dakramen (binnenzijde)	Hout	Wit (RAL 9010)
Afdekkapjes schakelmateriaal	Kunststof	Wit (RAL 9010)
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit (RAL 9010)
Binnendeuren	Samengesteld hout	Wit (RAL 9010)