



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Bouwplan Vossa Nova

7 woningen aan de Schiedamseweg thv 282 | Rotterdam

## Voor u ligt de technische omschrijving (TO) van uw woning.

Deze omschrijving hoort bij de contractstukken als u een woning koopt en is één geheel met de verkooptekeningen. Het kan zijn dat de omschrijvingen en de tekeningen ergens een verschil laten zien. Of dat tijdens het koperstraject documenten worden aangeleverd waarin afwijkende informatie is verwerkt. In dat geval gaat de informatie in deze technische omschrijving altijd vóór.

De technische omschrijving informeert u over toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, afwerking en dergelijke. Op de verkooptekeningen vindt u het uiterlijk en de indeling van uw woning en de plaats van de technische installaties.

Wij raden u aan de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kunt u contact opnemen met uw Wooncoach van Het Woonlab.

De bouw wordt gerealiseerd door R.A. van Leeuwen Bouwbedrijf B.V. ingeschreven onder nummer 28022348 in het Register van ingeschreven Ondernemingen



**R.A. van Leeuwen Bouwbedrijf B.V.**

Nijverheidsweg 3  
2404 HD Alphen aan den Rijn  
T 0172 - 422 000  
info@ravanleeuwen.nl

# Inhoudsopgave

<b>1. Algemene informatie</b> .....	<b>5</b>
1.1 Overzicht bouwnummers .....	5
1.2 Wijzigingen.....	5
1.3 Voorrang Woningborg-bepalingen.....	5
1.4 Bouwbesluit .....	5
<b>2. Energieprestatie</b> .....	<b>6</b>
2.1 BENG .....	6
2.2 TOjuli .....	7
2.3 Energielabel .....	7
<b>3. Maatvoering en materiaalkeuze</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Peil van de woning</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Grondwerken</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Rioleringswerken</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Bestratingen</b> .....	<b>9</b>
<b>8. Terreininventaris</b> .....	<b>9</b>
<b>9. Inpandige fietsenstalling</b> .....	<b>9</b>
<b>10. Funderingen</b> .....	<b>9</b>
<b>11. Begane grondvloeren</b> .....	<b>9</b>
<b>12. Verdiepingsvloeren</b> .....	<b>9</b>
<b>13. Constructieve wanden</b> .....	<b>9</b>
<b>14. Gevels</b> .....	<b>9</b>
<b>15. Binnenwanden</b> .....	<b>10</b>
<b>16. Daken</b> .....	<b>10</b>
<b>17. Trappen, hekwerken en balustrades</b> .....	<b>10</b>
<b>18. Gevelkozijnen</b> .....	<b>10</b>
<b>19. Binnenkozijnen en -deuren</b> .....	<b>10</b>
<b>20. Hang- en sluitwerk</b> .....	<b>11</b>
<b>21. Stukadoorswerk</b> .....	<b>11</b>
<b>22. Tegelwerk en kunststeen</b> .....	<b>11</b>
<b>23. Metaalwerken</b> .....	<b>12</b>
<b>24. Binnen timmerwerk</b> .....	<b>12</b>
<b>25. Keuken</b> .....	<b>12</b>
<b>26. Beglazing</b> .....	<b>12</b>
<b>27. Schilderwerk</b> .....	<b>12</b>
<b>28. Waterinstallatie</b> .....	<b>13</b>
<b>29. Sanitair</b> .....	<b>13</b>

30.	Elektrische installaties .....	14
31.	Zwakstroominstallaties.....	14
32.	PV- installatie .....	15
33.	Telecommunicatie-installaties.....	15
34.	Gasinstallatie .....	15
35.	Verwarmings-/ warmwaterinstallatie .....	15
36.	Ventilatievoorzieningen.....	16
37.	Opruimen en schoonmaken.....	16
38.	Bouwbesluit.....	16
39.	Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020 .....	17
40.	Uitsluitingen van garantie .....	17
41.	Kleurenstaat.....	18
42.	Ruimtestaat .....	19
43.	Aannemingsovereenkomst .....	19
44.	Wat en wanneer u moet gaan betalen.....	20
45.	Financiering .....	20
46.	Meerwerk .....	20
47.	Vrij Op Naam (VON) .....	20
48.	Verzekering .....	21
49.	Prijswijzigingen .....	21
50.	Opleverprocedure .....	21
51.	De kleine lettertjes .....	21
52.	Eigendomsoverdracht.....	22
53.	Standaard en individuele wijzigingen .....	23
54.	Afwerkvloeren .....	23
55.	Sanitair en tegelwerk.....	23
56.	Krimpscheuren .....	23
57.	Algemeen.....	23
58.	Gebruikskosten .....	23
59.	Tenslotte .....	24

## 1. Algemene informatie

In dit deel vindt u informatie over de uitvoering van uw woning.

### 1.1 Overzicht bouwnummers

Woningtype	Bouwnummers
Hoekwoning	1 en 7
Tussenwoning	2, 3, 4, 5 en 6

### 1.2 Wijzigingen

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld, met informatie van architect, adviseurs en partners. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten we een voorbehoud maken voor wijzigingen. Tijdens de bouw van een project kan het gebeuren dat het ontwerp op details wordt bijgesteld. De aangegeven materialen en maatvoering in deze omschrijving zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen materialen, bouwwijze, merknamen en dergelijke (iets) afwijken.

#### Hoe kunnen wijzigingen ontstaan?

Het bouwen van een woning is grotendeels ambachtelijk werk. Overheid en nutsbedrijven kunnen tussentijds nieuwe eisen stellen. Daarom heeft RA van Leeuwen het recht om architectonische, technische en constructieve wijzigingen door te voeren bij de bouw. Deze wijzigingen mogen echter niet ten koste gaan van de waarde van de woning, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Omgekeerd geldt dat u geen vergoeding van ons kunt eisen als iets wijzigt.

Verandert het ontwerp tijdens de uitwerking van de woning? Dan wordt dit vastgelegd in een 'staat van wijziging' (een erratum). Deze staat van wijziging delen we met u. Daarmee wijzigen ook de eerder afgegeven contractstukken bij de aannemingsovereenkomst. Voorwaarde is wel dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en/of bruikbaarheid van de woning.

### 1.3 Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### 1.4 Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan woon- en bouwtechnische eisen waaraan bouwplannen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning voor bouwen. Bij het samenstellen van deze technische omschrijving is uitgegaan van de eisen in het Bouwbesluit op het moment dat de omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd.

Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet gesproken over woonkamer, slaapkamer, hal of zolder, maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige gebruiksfunctie. Voor alle duidelijkheid vindt u in deze technische omschrijving de 'ingeburgerde' aanduidingen. Hieronder vindt u een overzicht van de namen die op de tekeningen kunnen staan en de namen die het Bouwbesluit hanteert.

Ruimtebenaming tekeningen	Ruimtebenaming Bouwbesluit
Hal - entree - overloop - gang	Verkeersruimte
Meterkast - Installatieruimte	Technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast	Overige gebruiksfunctie
Zolder – hobbyruimte – onbenoemde ruimte	Overige gebruiksfunctie

De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijk overeen te komen met de 'echte' indeling van uw woning, bijvoorbeeld door de plaatsing van wanden.

## 2. Energieprestatie

De woningen worden standaard voorzien van energiebesparende voorzieningen. Hoe energiezuinig uw woning uiteindelijk is, bepaalt u vooral zelf. In deze paragraaf staat aan welke wetgeving op gebied van energie de woning voldoet.

### 2.1 BENG

BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen en zijn eisen die in Nederland worden gesteld aan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen. Deze eisen zijn ingevoerd om de energie-efficiëntie van gebouwen te verbeteren en bij te dragen aan de vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. De eisen zijn onderverdeeld in drie categorieën: BENG 1, BENG 2 en BENG 3.

#### **BENG 1** (Energiebehoefte):

De energie-efficiëntie van de woning. Het zijn eisen aan de totale hoeveelheid energie voor verwarming, koeling, ventilatie en warm water per vierkante meter per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr). Deze eis waarborgt een goed geïsoleerde gebouwschil en efficiënte installaties, waaronder warmtepompen en ventilatiesystemen met warmteterugwinning.

#### **BENG 2** (Primair energiegebruik):

Het totale primaire energiegebruik van de woning, inclusief elektriciteit en andere bronnen. Het gaat om maximale grenzen voor dit gebruik. BENG 2 bevordert het gebruik van hernieuwbare energiebronnen en stimuleert het verminderen van fossiele brandstoffen. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van zonnepanelen en warmtepompen.

#### **BENG 3** (Aandeel hernieuwbare energie):

Het aandeel hernieuwbare energie in de totale energievoorziening van de woning. Hiervoor geldt een minimumpercentage. Bij BENG 3 zijn woningen vaak voorzien van zonnepanelen om de benodigde hernieuwbare energie op te wekken.

Voor dit project zijn de volgende eisen van toepassing:

- BENG 1: conform bouwbesluit
- BENG 2: conform bouwbesluit
- BENG 3: conform bouwbesluit



## 2.2 TOjuli

TOjuli is een maatstaf voor de binnentemperatuur van een nieuwbouwwoning tijdens warme zomerdagen. De maatstaf kent limieten om oververhitting te voorkomen. Dit verzekert u van een aangenaam binnenklimaat zonder overmatig gebruik van koeling. Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan deze eisen.

De grenswaarde voor de TOjuli-indicator is 1,20. Deze waarde is een indicatiegetal waarmee per oriëntatie van de woning inzicht wordt gegeven in het risico op temperatuuroverschrijding in de woning.

Uw woning is voorzien van een warmtepomp-installatie waarmee u ook kunt koelen. Daarmee wordt automatisch voldaan aan de wettelijke TOjuli-eis. Voor dit project is dan ook geen berekening gemaakt van de maximale temperatuuroverschrijding.

## 2.3 Luchtdicht bouwen

Luchtdicht bouwen houdt in dat in ongecontroleerde luchtstroming door kieren en naden worden vermeden. Een hogere luchtdichting (een lagere  $qv_{10}$  waarde) verhoogt het comfort maar leidt ook tot een lager energieverbruik. De luchtdoorlatendheidseis voor dit project is een  $qv_{10}$  waarde van  $\leq 0,25 \text{ dm}^3/\text{s}, \text{ m}^2$ . Voor oplevering zal het project hierop getest worden.

## 2.4 Energielabel

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning worden een BENG-berekening en een voorlopig energielabel opgesteld. De basis hiervoor is het definitief ontwerp van uw woning. Het kan echter zijn dat het ontwerp nog wijzigt in de technische uitwerking of tijdens de uitvoering. Daarom wordt de BENG-berekening vlak voor oplevering opnieuw opgesteld. In deze herziene berekening worden ook de opties verwerkt die u heeft gekozen (indien van toepassing en relevant). De definitieve BENG-berekening is de basis voor het energielabel van uw woning. Met de BENG-2 indicator wordt uiteindelijk het label van uw woning bepaald. De berekende BENG-indicatoren kunt u op het energielabel aflezen.

Het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label in deze technische omschrijving. We voldoen echter altijd aan de van toepassing zijnde omschreven BENG-indicator(en). Het definitieve energielabel ontvangt u bij oplevering. Het maakt onderdeel uit van het opleverdossier.

## 3. Maatvoering en materiaalkeuze

- De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt. De situatietekeningen bij de verkoopdocumentatie zijn in nagenoeg alle gevallen een momentopname.
- De maten op de verkooptekeningen, in de verkoopdocumentatie en in de technische omschrijving met eventuele bijlagen zijn circa-maten. Wordt de maatvoering tussen wanden en verdiepingen aangegeven? Dan is daarbij bijvoorbeeld nog geen rekening gehouden met wand-, vloer- of plafonddafwerking, zoals stucwerk, tegelwerk en maattoleranties.
- Bij de uitwerking van details en constructies kunnen afwijkingen ontstaan in de maatvoering van uw woning. Ook door de maatvoering van materialen en dergelijke. Deze afwijkingen geven geen recht op verrekening. Aan de vermelde maatvoering of aangegeven arceringen in tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De maatvoering op de verkooptekeningen kunt u niet gebruiken voor opdrachten aan derden. Verstandiger is het bij de inrichting van de woning de maten ter plaatse op te nemen; dit is mogelijk op de inmeetmiddag.

- Op de verkooptekening staan indicaties voor de posities en aantallen van de installatieonderdelen (elektra, verwarming, ventilatie en dergelijke). De aantallen, posities en functies van installaties kunnen gedurende het bouwproces nog wijzigen: door engineering, wijziging van (wettelijke) regelgeving of wensen van uw kant.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verkoopdocumentatie, brochures, websites en dergelijke. Dit geldt ook voor de daarin opgenomen perspectieftekeningen, foto's, sfeerplattegronden of impressies van de woningen en omgeving. Deze tekeningen en impressies zijn er alleen om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. Het zijn nadrukkelijk geen contractstukken.

#### 4. Peil van de woning

Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

De drempel van de voordeur van de woning is circa 3,5 cm hoger dan de cementdekvloer. Dit voorkomt problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels of parket). Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de toegang van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. Op het moment van opleveren wordt hier nog niet aan voldaan. Nadat u de vloerafwerking heeft aangebracht zal dit wel het geval zijn. Als hoogte voor de vloerafwerking wordt circa 1,5 cm aangehouden. Wijkt u hiervan af, dan kan dit gevolgen hebben voor de opstaphoogte bij dorpels. Ook kan het de ventilatiecapaciteit via de onderkant van de binnendeuren beïnvloeden.

#### 5. Grondwerken

Voor de bouw en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond/zand. Overtollige materiaal wordt verwerkt op het terrein.

Als de bodem van de te ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, zal er onder de begane grondvloer een laag zand van circa 10cm dik worden aangebracht.

De gemeente Rotterdam is verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud van het openbaar gebied. Aan de op tekening aangegeven positie van openbare wegen, -parkeervoorzieningen en/of -groenvoorzieningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

#### 6. Rioleringswerken

Het rioleringssysteem wordt per woning als gescheiden stelsel aangebracht. De vuilwaterriolering en de hemelwaterriolering worden uitgevoerd in pvc met hergebruikgarantie. Elke woning wordt individueel aangesloten op het gemeentelijk riool dat aan de voorzijde van de woningen ligt ter plaatse van de openbare weg. Het rioleringssysteem wordt voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

Op het eigen terrein worden infiltratiekratten voor buffering van het hemelwater aangebracht.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 60°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringssysteem zijn in de koopsom voorzien. De uitvoering vindt plaats conform de door de gemeente gestelde eisen.



## 7. Bestratingen

De openbare bestrating wordt door of namens de gemeente aangelegd. Het privé gebied zal ook worden bestraat.

## 8. Terreininventaris

Op de scheiding van het privé gedeelte en de plein van de school zal een lage haag worden geplaatst (Acer Campestre 80-100).

## 9. Inpandige fietsenstalling

In het complex bevindt zich op de begane grond de entree van elke woning, het kinderdagverblijf en een inpandige fietsenstalling. Elke woning heeft recht op vier fietsplekken in de inpandige fietsenstalling.

## 10. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt de woning op betonpalen en betonnen funderingsbalken gefundeerd.

## 11. Begane grondvloeren

De begane grondvloer van de woning is een geprefabriceerde betonnen vloer met een isolatiewaarde van  $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  ( $R_c$  is de warmte weerstand van de constructie).

Onder de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig. De kruipruimte onder de woning is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd kruipluik. De kruipruimte wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel.

Op de begane grondvloer komt een afwerklaag van zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in de afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

## 12. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een in het werk gestorte betonvloer (breedplaat). Op deze vloeren komt een afwerklaag van zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. De naden tussen de betonnen plaatvloeren blijven aan het plafond zichtbaar.

## 13. Constructieve wanden

De woning scheidende wanden zijn ankerloze wanden van kalkzandsteen. Het begrip 'ankerloos' houdt in dat er slechts een beperkt aantal ankers wordt gebruikt, wat nodig is voor de stabiliteit van het blok woningen waar de woning onderdeel van is.

De bouwmuur van de eindgevel is eveneens van kalkzandsteen.

## 14. Gevels

De architect heeft voor de gevelsteen een keuze gemaakt voor Engels Opaline Smook.

- De gevels worden gemetseld in wildverband en voorzien van een iets terugliggende voeg;
- De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie;
- De isolatiewaarde van de gevels bedraagt  $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie).

Boven de kozijnen zijn lateien van gecoat metaal opgenomen in het metselwerk. Onder de kozijnen worden waar nodig aluminium waterslagen toegepast. Onder de kozijnen ter plaatse van het maaiveld wordt een geïsoleerde kantplank aangebracht.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De in het gevelmetselwerk benodigde dilatatievoegen worden niet afgewerkt.

Het vermettelen van gevelstenen is specialistisch werk dat met zorg door vaklieden wordt uitgevoerd. Kleine afwijkingen kunnen voorkomen in de voegmaat en/of de positionering van stenen onderling. De materialen waarmee wordt gewerkt worden gemaakt van natuurproducten. Door weersinvloeden tijdens de bouw en chemische processen kunnen kleurverschillen zichtbaar zijn in zowel de stenen als de voegen.

## 15. Binnenwanden

De niet constructieve binnenwanden binnen de woning zijn van 10 cm dikke gipsblokken. Hiervan worden de wanden rondom de badkamer uitgevoerd in een hydro kwaliteit. De wanden van gipsblokken hebben een (verticale) wandaansluiting met een kunststof profiel. De (dragende) binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel zijn van kalkzandsteen.

## 16. Daken

Het dak van de woning bestaat uit een in het werk gestorte betonvloer (breedplaat). Hierop komt een isolatielaag welke wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De isolatiewaarde van het dak bedraagt  $R_c = 6,3\text{m}^2 \text{ K/W}$ . De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium trim. De dakdoorvoeren voor riolering en mechanische ventilatie worden als afzonderlijke (losse) doorvoeren uitgevoerd.

## 17. Trappen, hekwerken en balustrades

Alle trappen worden gesloten uitgevoerd en zijn van vurenhouten met stootborden van plaatmateriaal. De bovenste verdieping wordt afgewerkt met een traphek.

De benodigde houten traphekken worden geschilderd. Van de trap worden alleen de bomen en de spil geschilderd.

## 18. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen,- ramen en deuren zijn uitgevoerd in hardhout en worden afgewerkt in een beige kleur. De voordeurkozijnen en voordeuren op de begane grond worden afgeschilderd in een bruine kleur.

Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

De buitendeur van de woningentree is samengesteld uit isolatiemateriaal en houten plaatmateriaal met een glasopening. Het op tekening aangegeven model is indicatief. De overige deuren worden in hardhout uitgevoerd model volgens de tekeningen. De hardhouten ramen worden afhankelijk van de positie uitgevoerd als draai/kiép of als valraam.

## 19. Binnenkozijnen en -deuren

De binnen kozijnen zijn van gecoat metaal en worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn opdekdeuren, worden fabrieksmatig afgewerkt en hebben een maat van 880x2315 mm. Bij de

meterkast kunnen mogelijk roosters of openingen in de deur of in de wand boven het kozijn worden opgenomen, conform de voorschriften van de nutspartijen. De binnendeuren zijn standaard circa 231 cm hoog, uitgezonderd die van de meterkast en de technische ruimte. Deze deuren zijn circa 212 cm hoog.

## 20. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraakwerend uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Bouwbesluit.

Alle cilinders van sloten in de buitendeuren van de woning en fietsenstalling zijn met dezelfde sleutel te bedienen. De binnendeuren worden voorzien van een:

- vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- kastslot in de meterkast;
- loopslot in de overige deuren.

De deurkrukken, schilden, raambomen en briefplaten zijn in standaard uitvoering.

## 21. Stukadoorswerk

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, conform vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2 met uitzondering van de wanden die worden voorzien van spuit- of tegelwerk, de wanden van de technische ruimte en de meterkast.

**Behangklaar** betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper zelf te worden verwijderd.

In de woning worden de betonplafonds en de wanden boven het tegelwerk in de badkamer en de toiletruimte(n) afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur. De naden van de betonnen vloerelementen blijven aan de plafondzijde zichtbaar.

## 22. Tegelwerk en kunststeen

De wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in wit (mat of glans). De tegels in de afmeting 20x40 cm worden liggend verwerkt. In de toiletruimte(n) tot een hoogte van circa 140 cm en in de badkamer tot het plafond.

De vloer van de badkamer en de toiletruimte wordt voorzien van vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in n.t.b. (keuze uit 3 standaard kleuren). De tegels in de afmeting 30x30 cm worden in blokverband aangebracht. Vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht.

In de badkamer wordt ter plaatse van de douche een draingoot aangebracht. Het vloertegelwerk wordt hier éézijdig op afschot gemaakt richting de draingoot.

De uitvoering van het wand- en vloertegelwerk kan naar eigen wens worden aangepast, dit tegen verrekening van het standaard opgenomen tegelwerk met de daarbij omschreven afmetingen.

De voordeur wordt voorzien van een kunststeen onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 3,5 cm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van 1,5 cm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 2,0 cm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit. Overige gevelkozijnen op peil worden eveneens voorzien van een kunststeen onderdorpel.

Onder de gevelkozijnen met een steenachtige borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht.

### 23. Metaalwerken

De rand van de kruipluiksparring in de dekvloer van de begane grond en de huisnummer bordjes naast de voordeur zijn van verzinkt staal.

### 24. Binnen timmerwerk

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal. Overig in het zicht komend aftimmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout. Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd en aangebracht. Tussen de berging en de installatieschacht wordt langs het plafond een gipskoof aangebracht.

### 25. Keuken

Er wordt géén standaard keuken aangebracht in de woning. Uiteraard worden wel standaard installatiepunten aangebracht, te weten:

- 2x dubbele wandcontactdoos huishoudelijk;
- 1x enkele wandcontactdoos koelkast;
- 1x bedrade leiding kookgroep 3x230V;
- 1x loze leiding boiler/vaatwasser;
- 1x drie standen schakelaar ventilatie;
- 1x enkele wandcontactdoos wasemkap;
- 1x koud- en warmwater spoelbak;
- 1x afvoer riool spoelbak.

De keuken is tevens voorzien van één afzuigpunt welke is aangesloten op de mechanische afzuiging. **Dit afzuigpunt is niet bestemd voor de afzuigkap. Het is noodzakelijk dat u een recirculerende wasemkap installeert, zodat er géén beïnvloeding van het ventilatiesysteem zal plaatsvinden.** Separaat zal een tekening worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken.

### 26. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen,- ramen en deuren van de woning wordt hoog rendement isolerende beglazing geplaatst (triple glas/HR+++). Het warmteverlies van de beglazing is maximaal (U-waarde) 0.7W/m<sup>2</sup>K. De beglazing is letsel- of doorvalveilig uitgevoerd waar vereist.

Op het terras komt een gemetseld privacy scherm met daarop een glazen afscherming t.b.v. geluidsafscherming tot ongeveer 1600+ vloer.

### 27. Schilderwerk

De architect bepaalt de kleur van het buitenschilderwerk. De houten gevelkozijnen,- ramen en alle deuren worden geschilderd met een dekkende verf. Trapbomen en trapspil met hekwerken en leuning worden eveneens geschilderd.

De binnenzijde van de houten gevelkozijnen,- ramen,- deuren inclusief eventuele bijbehorende aftimmerlatten worden afgewerkt met een dekkende verf. Van de houten trap worden alleen de in het zicht komende delen van de bomen, spil en traphekken geschilderd. Treden en/of stootborden van de trappen zijn alleen voorzien van de fabrieksmatig grondverflaag. Schroef- en nietgaatjes worden niet gestopt. Het is aan u als koper om al het houtwerk schilderklar te maken of af te lakken.

Het kan zijn dat de bijwerkingen (de bijgewerkte delen) zichtbaar zijn. Dit is puur esthetisch en heeft kwalitatief geen nadelige invloed. Het zichtbaar zijn van bijgewerkte delen is geen reden tot afkeur. Het is mogelijk dat de werkzaamheden na de oplevering worden uitgevoerd.

## 28. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de technische ruimte wordt een waterleiding (warm en/of koud) aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van de:

- standaard plaats van de gootsteenmengkraan (warm en koud);
- closetcombinatie(s) (koud);
- fonteincombinatie (koud);
- douchemengkraan (warm en koud);
- vaatwasser (koud);
- wastafelmengkraan (warm en koud);
- wasmachinekraan (koud);
- inlaatcombinatie van de warmwatervoorziening.

De waterleidingen in de badkamer en de toiletruimte(n) zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De warmwatervoorziening is conform klasse CW3. Dit is geschikt voor warmwaterafname vanuit 1 punt.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

## 29. Sanitair

De toiletruimte wordt standaard voorzien van het volgende sanitair:

### a) Wand closetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy en Boch Architecture Design wandcloset, wit;
- Villeroy en Boch Architecture Design toiletzitting wit;
- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat frontbediening, wit;

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

### b) Fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy en Boch hoekfontein wit;
- Grohe fonteinkraan Costa-S, chroom
- Plugbekersifon met vloerbuis, kunststof wit.

De afvoer wordt niet in de wand weggewerkt.

De badkamers wordt standaard voorzien van het volgende sanitair:

### a) Wand closetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy en Boch Architecture Design wandcloset, wit;
- Villeroy en Boch Architecture Design toiletzitting wit;
- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat frontbediening, wit;

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

**b) Douchecombinatie bestaande uit:**

- Douchegoot RVS 700 mm lang;
- HGrohe Ecostat Universal douchethermostaatkraan;
- HGrohe Crometta 85 glijstangset 85 cm, zonder zeepschaal.
- Spiegel 60x80 cm
- Handdoekradiator (zie paragraaf verwarming)

De afvoer wordt niet in de wand weggewerkt.

Tevens wordt de mogelijkheid geboden voor een casco levering van de badkamer en de toiletruimte, dat wil zeggen dat deze ruimten zonder sanitair, kranen, wand- en vloertegelwerk, verwarming, dekvloer en dergelijke wordt opgeleverd. De aansluitpunten en de rioleringen worden circa 10 cm boven de vloer afgedopt. Er is dan een verminderde garantie- en waarborgregeling van toepassing.

### 30. Elektrische installaties

De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van aardlekschakelaars. De hoofdaansluiting voor de woningen is 3x25 Ampère. De leidingen, centraal- en montagekasten zijn opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur gebroken wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven.

De levering van apparaten en armaturen zijn niet in de aanneemsom begrepen, met uitzondering van de armatuur naast de voordeur.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer:

- schakelaars 105 cm;
- wandcontactdozen 30 cm;
- wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 120 cm;
- één wandcontactdoos in de keuken op 220 cm;
- wandlichtpunten binnen de woning op 230 cm;
- buitenlichtpunt(en) op 220 cm;
- (loze) leidingen t.b.v. telefoon en C.A.I. 30 cm;
- (loze)leidingen t.b.v. keukenapparatuur 10 cm;
- de thermostaat regeling wordt op een hoogte van 150 cm aangebracht.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening. De loze elektra-, telefoon- en C.A.I.- leidingen zijn voorzien van een controledraad.

Nabij de buitendeuren van de woning wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten voor gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

### 31. Zwakstroominstallaties

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:



- deurbelknop naast de voordeur;
- schel in de entree;
- transformator in de meterkast.

### 32. PV- installatie

De woningen worden uitgevoerd met een PV installatie. De PV panelen, elk met 380 WP vermogen worden gemonteerd op het dakvlak. Deze staan op een geballast metalen frame. Een omvormer in de meterkast of technische ruimte zorgt voor mogelijke terug levering aan de elektrische installatie van de woning. De hoeveelheid zonnepanelen zijn afhankelijk van de BENG-berekening. Opbrengstverliezen, bijvoorbeeld doordat pv-panelen een deel van de dag in de schaduw liggen, worden niet gecompenseerd.

### 33. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting op de centrale antenne-inrichting is niet in de koop-/aanneemsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd. Wel wordt er voor zorg gedragen dat de leiding wordt ingevoerd tot in de meterkast. Vanuit de meterkast is naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer een loze leiding met aansluitdoos voor aansluiting op de centrale antenne inrichting (CAI) aangebracht.

De aansluiting op het telefoonnet is niet in de koop-/aanneemsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd. Er wordt wel voor gezorgd dat de leiding wordt ingevoerd tot in de meterkast. Vanuit de meterkast is naar de woonkamer is een loze leiding met aansluitdoos voor aansluiting op het telefoonnet (TEL) aangebracht.

### 34. Gasinstallatie

De woning is niet voorzien van een gasinstallatie.

### 35. Verwarmings-/ warmwaterinstallatie

Voor verwarming, koeling en warm tapwater wordt elke woning voorzien van een warmtepomp met een voorraadvat van 170 liter. Ter plaatse van de badkamer is deze uitgevoerd als een handdoekradiator, in de andere ruimtes wordt de warmte afgegeven middels vloerverwarming, behoudens de begane grond. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar. De bodemwarmtewisselaar wordt per woning aangebracht, onder de woning of het kinderdagverblijf. De capaciteit en de uitvoering van de warmtepomp en de bodemwarmtewisselaar worden bepaald op basis van de woning en de bouwkundige opties die tijdens de bouw worden aangebracht.

De warmtepomp is opgesteld in de technische ruimte op de begane grond. De pomp wordt gevoed via het elektriciteitsnet in de woning en zorgt voor warm tapwater en voor verwarming en koeling van de woning. Het energieverbruik kan daardoor hoger zijn dan in woningen met een cv-ketel. Vooral het eerste jaar kan het verbruik hoger zijn. Het bouwvocht dat nog aanwezig is in uw woning moet nog verdampen. Ook kan de constructie van de woning nog koud zijn direct na oplevering.

De leidingen ter plaatse van de installatie technische toestellen worden niet nader afgewerkt.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming, met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen, aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}$ , tenminste gegarandeerd:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)  $22^{\circ}\text{C}$
- verkeersruimte (hal, gang en overloop)  $18^{\circ}\text{C}$
- toiletruimte  $18^{\circ}\text{C}$
- douche- en of badruimte  $22^{\circ}\text{C}$

De temperatuur in de woning regelt u met een hoofdthermostaat in de woonkamer en een thermostaat per verblijfsruimte (master/master-regeling). Bij voldoende verwarmingsvraag wordt de warmtepompunit ingeschakeld. Via de hoofdthermostaat kunnen de instellingen voor warm tapwater worden geregeld. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd de ene ruimte te verwarmen en een andere ruimte te koelen. Het instelbereik van de thermostaat is  $18\text{-}24^{\circ}\text{C}$  tijdens verwarmen en  $20\text{-}24^{\circ}\text{C}$  tijdens koelen.

De vloerverwarmingsverdeler wordt niet betimmerd of van een omkasting voorzien. De positie van de verdelers en de indeling van de technische ruimte zijn indicatief ingetekend op de verkooptekeningen. Deze kan nog wijzigen.

### 36. Ventilatievoorzieningen

De woning is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Het systeem bestaat uit een ventilatie-unit met warmteterugwinning (wtw) in de technische ruimte op zolder. Het systeem wordt met ventilatiekanalen aangesloten op plafond- en/of wandventielen (van kunststof) in de volgende ruimtes:

- woonkamer inblaas
- keuken afzuiging
- toilet afzuiging
- badkamer afzuiging
- slaapkamers inblaas
- technische ruimte afzuiging

De exacte positie en het aantal van de inblaas- en afzuigpunten bepaalt de installateur.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa  $3,5\text{ cm}$  voor de doorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking  $1,5\text{ cm}$ , waardoor de ruimte onder de deur minimaal  $2\text{ cm}$  blijft.

### 37. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

### 38. Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekening voor de vereiste daglichttoetreding kan volgende de regelgeving gebruik worden gemaakt van de "krijtstreepmethode". De mogelijkheid bestaat dat bij sommige woningen een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet is meegenomen

in de berekeningen. In de ruimte waar dit in belangrijke mate voorkomt is deze oppervlakte op tekening aangegeven met een stippellijn.

### **39. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020**

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website: [www.woningborggroep.nl](http://www.woningborggroep.nl). Ingeval enige bepalingen van de technische omschrijving of welke u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **40. Uitsluitingen van garantie**

Indien de woning zonder inrichting badkamer en/of toilet wordt opgeleverd, wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Doordat de woning standaard zonder keuken wordt opgeleverd, is de woning op dit onderdeel uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzondering van eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt eveneens niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

## 41. Kleurenstaat

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren aangegeven:

### **INTERIEUR – woning**

Gevelkozijnen interieur	als buitenzijde
draaiende delen	als buitenzijde
voordeur	als buitenzijde
overige deuren	als buitenzijde
Binnenkozijnen	wit/gebr. wit
Binnendeuren	wit/gebr. wit
Houten trap	wit/gebr. wit (deels grondverf)
Betimmeringen	wit/gebr. wit
Betonnen plafonds spuitwerk	wit
Schakel materiaal	wit/gebr. wit

### **EXTERIEUR**

Gevelsteen	Beige
Voegwerk	Lichtbeige
Dakranden	Naturel aluminium
kozijnen/Ramen begane grond	Bruin
Kozijnen/Ramen overige	Beige
Voordeur	Bruin
Hemelwaterafvoeren	Naturel zink
Lateien boven kozijnen	Beige
Dak doorvoeren	Zwart
Fietsenstallingsysteem	Falco premium of vergelijkbaar
Erfafscheiding	Lage haag Veldesdoorn (Acer Campestre 80 -100 cm)

## 42. Ruimtestaat

RUIMTE (benaming volgens Bouwbesluit)	WANDAFWERKING	PLAFONDAFWERKING	VLOERAFWERKING
Entree (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Technische ruimte (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Woonkamer/ keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (badruimte)	Tegels plafond hoog	Spuitwerk	Tegels
Toilet (toiletruimte)	Tegels tot ca. 150 cm boven de afgewerkte vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Overloop (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer

## 43. Aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

#### 44. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door u of uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

#### 45. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

#### 46. Meerwerk

Voor dit project zijn wijzigingen betreft de afwerking van de woningen mogelijk. Dit zal geheel gebeuren in samenspraak met **Het Woonlab** welke dit kopers traject zal gaan begeleiden. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

#### 47. Vrij Op Naam (VON)

Onderstaande tekst is informatief. Hieraan kunnen geén rechten worden ontleend.

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- Bouwkosten, inclusief loon – materiaalkostenstijging en grondkosten
- Kosten van architect en overige adviseurs
- Toezichtkosten tijdens de bouw
- Aanlegkosten voor elektra, water en riolering
- Basis sanitair en tegelwerk
- Zonnepanelen
- Warmtepomp incl. bron en boiler
- Notaris- en kadasterkosten voor de aankoop van uw woning
- Makelaarscourtage
- Omzetbelasting (21% BTW). Eventuele wettelijk bepaalde verhogingen van het BTW tarief worden doorberekend.
- Kosten Woningborg



De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Kosten voor eventueel meerwerk en/of optie-indelingen
- Keuken
- Advies- en bemiddelingskosten voor hypothecaire lening
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, cai en nutsvoorzieningen
- Notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek
- Renteverlies tijdens de bouw
- Rentebijdrage over de grondkosten vanaf het moment dat de opschortende voorwaarden vervuld zijn

#### 48. Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper zelf te voorzien.

#### 49. Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast tot en met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

#### 50. Opleverprocedure

- De definitieve datum van oplevering van uw woning wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

#### 51. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- Het kan een keer voorkomen dat u grondwater ziet in de ruimte onder de begane grondvloer. De oorzaak is dat de fijne afwateringskanaaltjes in de grond verstopt zijn geraakt: tijdens het

bouwen verandert de structuur van de grond onder en om de woning. Hierdoor kan soms regenwater in de tuinen blijven staan dat naar de ruimte onder de begane grond stroomt. Dit is niet schadelijk voor de woning. De ruimte onder de begane grondvloer zal al gauw een vochtig karakter hebben, door de bodemstructuur en de hoogte van de grondwaterstand. De koper kan RA van Leeuwen nooit aansprakelijk stellen voor de eventuele gevolgen hiervan.

- De beglazingskit en het verfwerk vragen onderhoud door veroudering en krimp. Als u schade zou melden aan de kozijnen en/of de beglazing en het blijkt dat geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn “circa-maten”, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen zijn nog niet door de gemeente vastgesteld. Zodra deze bekend zijn zal dit aan u bekend worden gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

## 52. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de overeenkomsten wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruikt gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

### 53. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door R.A. van Leeuwen Bouwbedrijf B.V. Als koper wordt u in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een beperkt aantal standaard opties. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen géén aanvullende individuele verzoeken worden ingediend.

### 54. Afwerkvloeren

De woningen worden uitgevoerd met een zandcement dekvloer, circa 7 cm dik, vlakheidsklasse 3 conform NEN 2747. Dit betekent onder andere dat afwijkingen van 6-10 mm op een lengte van 2 meter mogelijk zijn. In de badkamer kan de vloerdikte, in verband met leidingwerk, eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop.

Vloeren van pvc en kunststof zijn dun en oneffenheden in de ondervloer vallen daardoor eerder op. De toegestane afwijking in vlakheid bij oplevering van een zandcementvloer is aanzienlijk. De vloer zal altijd moeten worden geëgaliseerd na oplevering voor het aanbrengen van dit soort vloerafwerkingen. De koper dient dit zelf te verzorgen, net als het (laten) uitvoeren van vochtmetingen om te waarborgen dat het aanbrengen van de gewenste vloer mogelijk is.

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

### 55. Sanitair en tegelwerk

Naast het standaard sanitair en tegelwerk zoals hierboven beschreven kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij Het Woonlab. Zij zullen de kopers begeleiding van dit project op zich nemen en de diverse mogelijkheden met u bespreken.

### 56. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

### 57. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

### 58. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

## 59. Tenslotte

De verkooptekst en tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

Op uw woning is de Woningborg Waarborg- en garantieregeling van toepassing. Constateert u na oplevering gebreken, dan kunt u aanspraak maken op deze garantieregeling. Een esthetische klacht valt uiteraard niet onder de garantie, tenzij deze strijdig is met de eis van goed en deugdelijk werk.

De woning wordt (af)gebouwd volgens deze Technische Omschrijving en contracttekeningen. Deze (af)bouw vindt plaats overeenkomstig de eis van goed en deugdelijk werk, het bouwbesluit en de (voor de onderdelen) geldende (branche specifieke) normeringen en richtlijnen, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.



**R.A. van Leeuwen Bouwbedrijf B.V.**

Nijverheidsweg 3

2404 HD Alphen aan den Rijn

T 0172 - 422 000 | [info@ravanleeuwen.nl](mailto:info@ravanleeuwen.nl)

[WWW.RAVANLEEUWEN.NL](http://WWW.RAVANLEEUWEN.NL)