



10 woningen Julia's buiten Fase 2, 's-Gravenhage

Technische omschrijving voor 10 woningen Julia's buiten te 's-Gravenhage

B.V. Aannemingsbedrijf W.A Waaier
De Star 5
2266 NA LEIDSCHENDAM
070-3200100
info@waaierbouw.nl
www.waaierbouw.nl

Inleiding

Deze technische omschrijving vormt een contract tussen verkoper (ondernemer) en koper (verkrijger). In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De verkrijger koopt daarmee een woning, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning en de plaats van de technische installaties staan weergegeven op de plattegrond(en), het aanzicht van de woning is te vinden op de geveltekening(en). De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van de woning worden beschreven in de technische omschrijving met bijlagen. Deze bescheiden zijn opgenomen in de koperscontractmap. Dit teneinde geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van de woning.

Voor de woningen wordt door de garantieplichtige ondernemer B.V. Aannemingsbedrijf W.A. Waaier een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A kunt u vinden in de kopersmap.

Algemene bepalingen.

1. Woningtypen

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

Type A: Bouwnummer: 1,2,3,4,7 en 8 (let op de getekende en de gespiegelde plattegrond)

Type B: Bouwnummer: 5,6,9 en 10 (let op de getekende en de gespiegelde plattegrond)

2. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen behorend bij de overeenkomst vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar. De door de gemeente verstrekte tekeningen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld. De maten op tekening zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de kavels met bebouwing worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan B.V. Aannemingsbedrijf W.A. Waaier geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst B.V. Aannemingsbedrijf W.A. Waaier erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd.

De informatie in deze algemene bepalingen en in de technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning. De verkrijger zal hierover middels informatiebrieven geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken;

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven; de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken;

De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de aannemingsovereenkomst;

Waar merknamen worden vermeld, behoudt B.V. aannemingsbedrijf W.A. Waaier zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening;

Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Ten tijde van het opstellen van de overeenkomst was de omgevingsvergunning nog niet verstrekt.

3. Aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht(en) de verkrijger(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl B.V. aannemingsbedrijf W.A. Waaier zich door ondertekening verplicht tot de realisering van de woning. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen beide partijen hiervan

een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

4. Aanneemsom V.O.N.

De aanneemsom van de woningen zijn vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in de aanneemsom zijn inbegrepen:

- a) bouwkosten;
- b) kosten garantieregeling Woningborg;
- c) eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen: gas, water, elektriciteit, riolering en centrale antenne of glasvezel.
- d) B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).

Niet in de aanneemsom zijn inbegrepen:

1. entreekosten kabelexploitant;
2. aansluitkosten en entreekosten telefoonabonnement;
3. administratiekosten aanvraag levering gas, water en elektra;
4. tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.

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

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

5. Belastingen

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

6. Betalingsverplichting en rentevergoedingen

De aanneemsom wordt gefactureerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van de woning. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan.

7. Hypotheek

Bij de aankoop van uw woning zullen banken of instellingen die hypothecaire geldleningen verstrekken, meestal bereid zijn een geldlening te verstrekken waarvan de waarde hoger is dan de aanneemsom. De aanneemsom kan, wanneer verkrijger(s) dat wenst/wensen, verhoogd worden met een bedrag om de te betalen rente tijdens de bouw mee te financieren. Ook kan vaak het meerwerk meegefinancierd worden.

8. Meer-/minderwerk

Woningen van B.V. Aannemingsbedrijf W.A. Waaier zijn nagenoeg complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen is in de kopersmap een lijst met mogelijke opties opgenomen. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk meer- en minderwerk in de kopersmap.

Er is voor dit project onder andere de mogelijkheid om de inrichting van de sanitaire ruimten en de wand- en vloertegels naar individuele wens aan te passen. Het standaard tegelwerk en sanitair worden opgesteld bij gespecialiseerde showrooms. Verkrijgers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd door de

desbetreffende showrooms. Een specificatie van het standaard sanitair en tegelwerk vindt u in de technische omschrijving. De showroomprocedures worden verder beschreven in het betreffende hoofdstuk van de koperscontractmap.

Om uw garanties ten opzichte van de garantiplichtige aannemer te waarborgen, dienen alle koperskeuzeopdrachten uitsluitend met de aannemer schriftelijk geregeld te worden. Sommige keuzeopdrachten houden niet in dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er sprake is van een extra slaapkamer die aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantiplichtige aannemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat door koperskeuze opdrachten de aannemer gerechtigd is het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

9. Woningborg

De woningen worden gebouwd en verkocht met een garantie- en waarborgcertificaat nieuwbouw 2016 van de Woningborggroep. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen welke zijn ingeschreven. Het instituut hanteert strenge selectiecriteria, voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. B.V. aannemingsbedrijf W.A. Waaier is aangesloten bij de Woningborggroep.

De Woningborggroep is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. Die partijen hebben zich in dit verband verenigd om kopers van nieuwbouwwoningen extra zekerheid te geven. Ook wil men het vertrouwen tussen bouwer en koper bevorderen. Zo is Woningborg niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de ondernemer.

Als u een woning met woningborggarantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

- De ondernemer garandeert dat de woning voldoet aan de door Woningborg gestelde kwaliteitsnormen. Deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor het constructieve deel van de woning geldt een langere termijn.
- De tekst van de gehanteerde aannemingsovereenkomst is conform het model dat door Woningborg is vastgesteld. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u als koper en de ondernemer duidelijk zijn vastgelegd.
- Als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de ondernemer, biedt Woningborg u als koper de zekerheid, dat de woning zal worden afgebouwd. Indien dat niet mogelijk blijkt te zijn, keert Woningborg tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan over de kwaliteit van de woning, kan de koper Woningborg vragen een uitspraak te doen die bindend is voor de koper en de ondernemer.

Nadat u de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, vraagt de ondernemer het garantie- en waarborgcertificaat voor u aan. Dit waarborgcertificaat wordt u na enige tijd rechtstreeks door Woningborg toegezonden.

De garantietermijnen, uitsluitingen en degelijke zijn omschreven in de brochure, welke is toegevoegd aan de brochure Garantie- en waarborgregeling 2016. De klachtenprocedure bij Woningborg staat omschreven in deze brochure.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het „verzoek tot herstel”:

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

10. *Bouwbesluit*

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

<u>Benaming</u>	<u>Benaming volgens bouwbesluit</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging, garage, kast	Bergruimte

11. *Veiligheid tijdens uitvoering*

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

12. *Veiligheid na oplevering*

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

13. *Verzekering*

B.V. Aannemingsbedrijf W.A. Waaijer verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig de Woningborg voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger(s). B.V. Aannemingsbedrijf W.A. Waaijer raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

14. *Bouwnummers*

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

15. Maatvoering op tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. B.V. Aannemingsbedrijf W.A. Waaier raadt verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

16. Limitering garantie

Indien verkrijger ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en / of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De verkrijger dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Verkrijger zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat verkrijger ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling 2016 van Woningborg.

17. Beglazing

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

18. Rondom oplevering en verhuizing

Eén van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw vormt de oplevering van de woning. De oplevering is een formele beëindiging van het bouwproces en het begin van een nieuwe periode in het leven van de eigenaar/bewoner. Er dienen echter nog enkele zaken geregeld te worden voordat de oplevering heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van oplevering draagt men het risico van brand, diefstal en overige schade. Zorg ervoor, dat er tijdig een brand-, storm-, glas- en inboedelverzekering is afgesloten. Inschrijving in het Gemeentelijke Bevolkingsregister is ook noodzakelijk.

Nadat de woning gereed is en de koper alle financiële verplichtingen heeft afgewikkeld, vindt de oplevering plaats. Circa vier weken voordien zendt de verkoper een bericht, waarin de datum en het tijdstip staan aangekondigd, waarop de woning wordt opgeleverd. Indien door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering kunnen worden uitgevoerd, zal dit geen reden tot niet aanvaarden van de woning zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan. (bijvoorbeeld het maken van afasteringen, het door ongunstige weersomstandigheden niet afgewerkt buitenschilderwerk). De aannemer is gehouden de achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk, zodra de omstandigheden dit toelaten, uit te voeren. Om vervelende miscommunicatie te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. Direct na de oplevering worden de sleutels overhandigd, waarmee de woningen wordt aanvaard en in gebruik genomen. De eventuele gebreken worden genoteerd op het proces verbaal van oplevering, dat door genoemde partijen wordt ondertekend.

Bij de oplevering van de woning, voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. De woning zal bezemschoon worden opgeleverd, sanitair, glas en tegelwerk zeemschoon.

Werkzaamheden direct na oplevering

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

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

Krimp

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

Leggen van tegelvloeren

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

Beglazingskit

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

Schilderwerk

Een aantal onderdelen van uw woning wordt tijdens de bouw geschilderd. De aannemer zal u tijdens de oplevering de onderhoudsvoorwaarden ter beschikking stellen.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnenschilderwerk, conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg.

Wijk in aanbouw

De woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht.

Andere woningen in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning moet nog worden aangebracht.

Op de situatietekening is een standopname weergegeven van het ontwerp van het openbaar gebied. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente vastgesteld en aangelegd.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Technische bepalingen.

19. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling 2016 en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

20. Indeling van de woning bestaat uit:

De begane grond bestaat uit:

- Woonkamer Verblijfsruimte
- Keuken Verblijfsruimte
- Hal Verkeersruimte
- Toilet Toiletruimte
- Garage Bergruimte (excl. bouwnummer 3)

De eerste verdieping bestaat uit:

- 3 Slaapkamers Verblijfsruimten
- Badkamer Badruimte
- Toilet Toiletruimte
- Gang Verkeersruimte
- Kast Bergruimte

De tweede verdieping bestaat uit:

- Onbenoemde ruimte
- Berging/ CV+MV Bergruimte + technische ruimte

21. Peil van de woning

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

22. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen zoals de tegelpaden. Het terrein onder de woningen wordt ontgraven tot circa onderkant fundering. De bij de woning behorende tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond.

Als bodemafluiting wordt 100 mm schoon zand tussen de funderingsbalken toegepast.

Onder de te maken bestrating (wielerbanen conform de situatie tekening) wordt een zandpakket van 100 mm dik toegepast.

23. Riolerings- en drainage werken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, zodat het regenwater wordt afgevoerd door de HWA (Hemelwaterafvoer) uitkomend in open water.

De overige toestellen worden aangesloten op de VWA (Vuilwaterafvoer).

De binnen- en buitenriolering worden aangesloten op het gemeentelijke (druk)riool, e.e.a. overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van het droog houden van de inspectieruimte wordt onder de woning drainage aangebracht. Voor het doorspuiten van de drainageleiding worden per blok één inspectieput aangebracht en één doorspoelput, beide op nog nader te bepalen plaatsen in eigen terrein. De drainage kan echter niet voorkomen dat er, bij extreme omstandigheden, grondwater zichtbaar kan zijn de inspectieruimten van de woningen. Koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Drainagesystemen vallen niet onder de Woningborggarantie.

24. Bestratingen

Er wordt op de kavel slechts bestrating aangebracht die op tekening is aangegeven. Aan de voorzijde wordt een oprijpad van grijze betontegels van 40 x 60 cm met vellingkant aangebracht. Het oprijpad heeft een lengte van circa 12m¹.

Bestrating ter plaatse van de openbare ruimte wordt in de woonrijfphase door of namens de gemeente aangebracht.

25. Terreininventaris

Erfafscheidingen tussen kavels

Ter plaatse van de erfafscheiding met de naastgelegen kavel wordt een perkoenpaal geplaatst.

Erfafscheiding tussen kavel en openbare ruimte

Ter plaatse van de erfafscheiding met de openbare ruimte zal er conform de situatietekening een tuinmuur met ezelsrug worden aangebracht of staalmathekwerken met ligusterhaag. De plaats en positionering conform de situatietekening.

De tuinmuren en staalmathekwerken worden gefundeerd op staal en niet onderheid, de garantie en waarborgregeling is niet van toepassing op de tuinmuren en staalmathekwerken.

Het talud en beschoeiing aan de achterzijde (slootkant) conform de situatietekening behoort tot de levering van de grond.

26. Funderingen

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

De woningen worden gefundeerd middels betonnen funderingsbalken op betonpalen. Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entree. Inspectieruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

De tuinmuren en staalmathekwerken worden niet gefundeerd op betonpalen, de garantie en waarborgregeling is niet van toepassing op de tuinmuren en staalmathekwerken.

27. Betonwerk

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde ribcassettevloer met een minimale Rc-waarde van 3,5 m² K/W. Voor de toegang tot de inspectieruimte, onder de begane grondvloer, wordt ter plaatse van de voordeur een sparing gemaakt in de vloer. Deze sparing wordt afgewerkt met een metalen omranding en afgedekt met een geïsoleerd vloerluik. De inspectieruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel.

Verdiepingsvloer(en)

De verdiepingsvloeren bestaan uit een geprefabriceerde betonnen schil met een in het werk gestorte laag beton. De ruwe betonnen vloer wordt afgewerkt met een afwerkvloer van 7 cm op de begane grondvloer en 5 cm op de verdiepingsvloer. Aan de onderzijde van de vloer zijn v-naden zichtbaar.

Constructieve wanden

De wanden van het casco van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De woningscheidende wanden zijn ankerloos. Een en ander geschiedt volgens berekening van de constructeur. Achter de trap op de begane grond en 1^e verdieping komt een prefab betonwand e.e.a. conform de berekening van de constructeur.

28. Gevels

Buitengevel woningen

De gevels worden, daar waar aangegeven op tekening, uitgevoerd in baksteen waarbij woningtype A en B in verschillende kleuren worden uitgevoerd. In het metselwerk worden gemetselde spekbanden opgenomen, die in een witte kleur worden geschilderd.

De gevels van bouwnummer 3 en 4 worden in een witte kleur geschilderd, de spekbanden van bouwnummer 3 en 4 worden uitgevoerd met een antraciet kleurige steen.

Gevelisolatie

In de gevels wordt een isolatie van minerale wol in de spouw aangebracht. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van deze buitengevels (uitwendige scheidingsconstructie) bedraagt minimaal 4,5 m² K/W.

Ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie van de inspectieruimte worden kunststof ventilatiekokers met roosters opgenomen in de gevel.

Voegwerk buitengevel

Het gevelmetselwerk wordt platvol doorgestroken gevoegd. Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Opvang metselwerk

Stalen lateien en geveldragers zorgen voor de opvang van het metselwerk. Deze worden thermisch verzinkt en gepoedercoat.

Waterslagen

Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden keramische waterslagen toegepast.

Dilataties

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

Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken van 7 of 10 cm dik, zoals op tekening aangegeven. De keuze van de toe te passen binnenwanden wordt in een later stadium door de aannemer bepaald.

29. Gevelbekleding

Luifel

Boven de entree deur is een getimmerde luifel aangebracht met trekstangen zoals op tekening is aangegeven. De luifel wordt aan de bovenzijde afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

Gevelbetimmering.

De boeiboorden, goot- en overstekplafonds worden uitgevoerd in multiplex of Western Red Ceder. Type B is uitgevoerd met een merantie gevelbetimmering van schroten aan de voorgevel op de tweede verdieping. Aan de zijwanden van de dakkapel wordt eveneens een gevelbetimmering aangebracht. Deze gevelbetimmeringen worden aangebracht op een geïsoleerd regelwerk van verduurzaamd vuren hout. De Rc-waarde van deze gevelbetimmeringen is minimaal 4,5 m² K/W. De gevelbetimmeringen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en in het werk afgelakt.

30. Prefab beton

In prefab beton worden uitgevoerd:

- de heipalen;
- begane grondvloeren;
- verdiepingsvloer schil.
- de stabiliteitswand achter de trap op de begane grond en 1^e verdieping.

Het volgende klein prefab beton wordt toegepast:

- kantplanken aan de onderzijde van de entree- en tuindeur.

31. Houten draagconstructies

Dak

Het schuine dak van de woningen is opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde houten elementen met dragende knieschotten van ± 100 cm hoog voor type A en ± 120 cm hoog voor type B als aangegeven op tekening. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt minimaal 6,00m² K/W. De binnenbeplating van de kap bestaat uit een naturel onafgewerkte naturel houtspaanderplaat.

Het platte dak van de dakkapel is opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde houten elementen.. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt minimaal 6,0 m² K/W. Het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking langs de rand afgewerkt met een aluminium daktrim.

De daken van de garages zijn niet geïsoleerd en bestaan uit een houten balklaag met beplating aan de buitenzijde afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking langs de rand afgewerkt met een aluminium daktrim. De onderzijde van de daken (binnenzijde) zijn onafgewerkt.

32. Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen-, ramen en terrasdeuren

Alle gevelkozijnen, -ramen en terrasdeuren worden uitgevoerd in hardhout. De ramen worden voorzien van kiep-draaibeslag zoals op de geveltekeningen is aangegeven.

De kozijnen worden voorzien van het nodige voegband en vochtkeringstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking. Alle draaiende kozijndelen van de woning worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

Woningtoegangsdeur

De toegangsdeur van de woning is een samengestelde deur met glasopening volgens tekening. In de deur wordt een brievenleuf aangebracht welke voldoet aan de eisen van PostNL, indien de voordeur verder dan 10 m1 vanaf de straat is gepositioneerd zal er een brievenbus worden geplaatst nabij de erfgrans. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloerafwerkvloer bij de voordeur is ca. 35 mm. *De verkrijger dient er zorg voor te dragen dat, de vloer ter plaatse van een toegang een hoogteverschil heeft met het aansluitende terrein dat niet groter is dan 2 centimeter.*

Garagedeur

De garagedeur conform de geveltekening wordt uitgevoerd als handmatig bediende stalen kanteldeur.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen montagekozijnen. De kozijnen op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd met bovenlicht. De meterkast wordt uitgevoerd met een dicht paneel voorzien van ventilatiesleuven.

Binnendeuren

De binnendeuren zijn dichte opdekdeuren, 2300 mm hoog. De deuren zijn fabrieksmatig in een kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat afgewerkt. Indien nodig wordt de meterkastdeur voorzien van ventilatiesleuven e.e.a. conform de eisen van de nutsbedrijven.

33. Houten trappen en hekken

De trappen worden uitgevoerd als een open trap. Langs de wanden van de trappen worden hardhouten leuningleuning gemonteerd. Het trappgat wordt afgeschermd door een houten spijlen hekwerk. De trapboom, -spil en -trede en leuning worden vervaardigd van vurenhout.

34. Dakbedekking

Op de dakelementen en als verticale gevelbekleding in de voor- en achtergevel worden keramische dakpannen aangebracht, inclusief benodigde gevelpannen, nokvorsten e.d., kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De dakpannen worden conform de voorschriften verankerd. De dakpannen welke worden toegepast in de gevel worden aangebracht op een geïsoleerde houten gevelbetimmering met een Rc-waarde van minimaal 4,5 m² K/W.

35. Beglazing

De gevelkozijnen en draaiende delen worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR++ beglazing. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen op de begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van enkel vensterglas, met uitzondering van de meterkast. Deze worden voorzien van een dicht paneel, aan 1 zijde wit afgelakt.

Veiligheidsglas, conform NEN 3569 is niet van toepassing.

36. Natuur/ kunststeen

De dorpel van de entree deur, terrasdeur, badkamer en het toilet worden uitgevoerd in kunststeen. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De vensterbanken zijn van kunststeen en worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering, behalve het kozijn in de badkamer. De vensterbank in de badkamer wordt betegeld.

37. Stucadoorswerk

Plafondafwerking

Alle betonnen plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast. De naden van de vloerplaten (plafond) blijven in het zicht. Al het plafondspuitwerk wordt uitgevoerd in een lichte kleur. De dakplaten en knieschotten worden niet nader afgewerkt.

Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de meterkast.

38. Tegelwerk

Ten behoeve van de vloertegels zal een projectvoorstel worden uitgewerkt op basis van vloertegels van het merk Procasa 30 x 30 cm in meerdere kleuren.

- op de te betegelen vloeren van toiletten en badkamer;
- in de badkamer, ter plaatse van de douchehoek, verdiept aanleggen op basis van tegels 15 x 15.

Ten behoeve van de wandtegels zal een projectvoorstel worden uitgewerkt op basis van wandtegels van het merk Procasa 25 x 33 cm in een witte kleur.

- op de te betegelen wanden in het toilet tot onderkant plafond;
- in de badkamer tot onderkant plafond;
- geen tegelwerk in de keuken.

Verder wordt de mogelijkheid geboden het tegelwerk naar eigen inzicht bij een door de ondernemer geselecteerde showroom uit te kiezen, tegen nadere prijsopgave en condities. Meer informatie over de geselecteerde showroom en showroomprocedure treft u in de koperscontractmap aan onder hoofdstuk 9; 'Showroomprocedures'.

Verkrijgers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd door de desbetreffende tegel showroom.

Siliconenkit:

- in alle inwendige hoeken van tegelwerk;
- aansluitingen van tegelwerk op kozijnen.

Tegels algemeen:

De vloeren worden afgevoegd met een waterdichte, grijze voeg. De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wanden.

De wanden worden afgevoegd met een zilvergrijze voeg.

39. Dekvloeren

De vloeren worden afgewerkt met een circa 5 cm dikke afwerkvloer op de verdiepingen en circa 7 cm op de begane grondvloer, met uitzondering van de vloeren achter de knieschotten op de zolderverdieping en de meterkast. De garagevloer zal worden voorzien van een 5 cm dikke afwerkvloer met slijtlaag. De dekvloeren in de woning worden gemaakt van zandcement of anhydriet. Deze keuze zal in een later stadium door de aannemer worden bepaald.

De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van bijvoorbeeld tegelvloeren, adviseren wij u uw leverancier van de tegelvloer hier vooraf over te informeren.

40. Metaalwerken

Hang- en sluitwerk

De cilinders van de sloten van de buitendeuren worden uitgevoerd als een gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle buitendeuren te bedienen zijn. Bij elke woning worden drie sleutels geleverd.

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

- | | |
|---|--------------------|
| - woonkamer en slaapkamers (behalve slaapkamer 1) | loopslot |
| - slaapkamer 1 | dag- en nachtslot |
| - badruimte en toiletruimte | vrij- en bezetslot |
| - meterruimte | kastslot |
| - kast en berging tweede verdieping | loopslot |

Inspectieluik

Ter plaatse van het geïsoleerde inspectieluik worden de mat omrandingen van thermisch verzinkt hoekstaal voorzien.

Huisnummerbordje

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

Garage

De inrit van de garage zal worden voorzien van een hoekstaal ter plaatse van de garagedeur.

41. Binnentimmerwerk

De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met MDF of multiplex beplating. Ter plaatse van de keuken wordt de kopse kant van de binnenwand afgetimmerd met een houten lat.

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

Onder het schuine dak wordt een dragend knieschot aangebracht van onafgewerkt spaanplaat.

Het dak van de dakkapel wordt afgewerkt met een plafond van gipsplaat. Rondom afgewerkt met een plafondplint.

42. Schilderwerk

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

43. Keuken/ meterkast

Keuken

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. De aansluitingen worden op de standaard plaats afgedopt zoals aangegeven op de tekening.

Meterkastruimte

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

44. Behangwerk

De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van kleine oneffenheden een eenvoudig behang aangebracht kan worden.

45. Goten en hemelwaterafvoeren

De dakoverstekken, een bakgoot voorzien van multiplex of Western red Cedar beplating, in de kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat. Boeidelen en windveren eveneens voorzien van een multiplex beplating of Western Red Cedar in de kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat. De goten aan de onderzijde van het dak zijn van zink. Ter plaatse waar 2 schuine dakvlakken elkaar snijden wordt in deze "kilgoot" een goot van zink of EPDM aan gebracht, naar keuze van de aannemer.

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente en de posities zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door installateur. De hemelwaterafvoeren zijn rond en van kunststof.

46. Binnenriolering

In het zicht komende afvoerleidingen van wastafels, sifons en vloerbuizen worden verchroomd uitgevoerd.

47. Waterinstallatie

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

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluitbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine (opbouw)/ vulpunt c.v.-ketel (opbouw);
- keuken;
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- toiletcombinatie op de begane grond en de eerste verdieping;
- fonteincombinatie's.

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt vanuit de verwarmingsunit, geplaatst op de 2e verdieping, aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken; (afgedopt)
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie.

48. Sanitair

De woning wordt standaard uitgerust met het volgende sanitair:

Toilet op de begane grond en 1^e verdieping:

Wandclosetcombinatie bestaande uit:

Geberit inbouwreservoir serie Duofix.
Geberit bedieningspaneel serie Sigma kleur matchroom
Sphinx diepspoel wandcloset serie 300 kleur wit
Pressalit closetzitting met deksel serie 300 kleur wit

Fonteincombinatie bestaande uit:

Sphinx fontein serie 300 afm. 36x25 cm kleur wit
Grohe toiletkraan serie Costa-L kleur chroom
verchroomd plugbekersifon met muurbuis

Badkamer op de 1^e verdieping:

Wastafelcombinatie bestaande uit:

Sphinx wastafel serie 300 afm. 60x48 cm kleur wit
Grohe éénhendel wastafelmengkraan met waste serie Eurodisc Cosmopolitan kleur chroom
verchroomde bekersistem met muurbuis
Sphinx planchet serie 300 afm. 60x12 cm kleur wit
spiegel 60x40 cm

Douchecombinatie bestaande uit:

Kunststof doucheput met RVS roosters 15x15 cm
Grohe thermostatische douchemengkraan serie 1000 New kleur chroom
Grohe glijstangcombinatie serie New Tempesta Contemporary kleur chroom

De verkrijger wordt de mogelijkheid geboden het sanitair naar eigen inzicht bij een door de ondernemer geselecteerde showroom uit te kiezen, tegen nadere prijsopgave en condities. Meer informatie over de geselecteerde showroom en showroomprocedure treft u in deze koperscontractmap aan onder het hoofdstuk 'procedure projectshowrooms'.

Verkrijgers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd door de desbetreffende sanitair showroom.

49. Gasinstallatie

De woning wordt aangesloten op het gasleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele gasmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. In de keuken wordt de aansluiting op de standaard plaats afgedopt. Daarnaast wordt er een gasaansluiting aangebracht ter plaatse van de cv-ketel.

50. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een individueel gasgestookte CV-combiketel CW-klasse 5. De opstel plaats van de ketel op de tweede verdieping is indicatief weergegeven.

De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat voor LT (laag temperatuur) vloerverwarming en in slaapkamer 01 een thermostaat voor de HT (hoog temperatuur) radiatoren op de verdieping.

De horizontale verdeelleidingen vanaf de cv-ketel en/of -verdelers naar de radiatoren zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De aantallen, plaats en afmeting van de verwarmingselementen zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. Waar een verdeelunit in een verblijfsruimte wordt gesitueerd is deze omkast.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren.

-	Entree, hal en gang en overloop	15 °C
-	Woonkamer, keuken,	20 °C
-	Slaapkamers	20 °C
-	badkamer	22 °C
-	toiletten	Niet verwarmd
-	Meterkast, CV en MV ruimte	Niet verwarmd
-	onbenoemde ruimte	Niet verwarmd
-	zolder (onbenoemde ruimte)	15 °C

Voor de capaciteitsberekening van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO-publicatie 51.

51. Ventilatievoorziening en gasafvoer-/rookkanalen

De keuken, de toiletten, badkamer en de berging worden mechanisch afgezogen. De afzuigopeningen worden afgedekt met een afzuigventiel. De hoofdbediening ten behoeve van de mechanische ventilatie wordt nabij de kamerthermostaat in de woonkamer geplaatst. Deze bediening is voorzien van CO² detectie die de ventilatie afstemt op het binnenklimaat. Tevens worden alle slaapkamers sensorgestuurd geventileerd op basis van de luchtkwaliteitssensoren. De sensoren staan indicatief op de plattegronden aangegeven.

In de gevelkozijnen worden gecoate aluminium ventilatieroosters opgenomen volgens tekening.

De dakdoorvoeren van de rookgasafvoer en de mechanische ventilatie vindt plaats middels een gecombineerde dakkap.

52. Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozen-systeem aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt.

Alle wandcontactdozen zijn geaard. De woningen worden voorzien van voldoende elektragroepen in de meterkast, waarvan één aparte groep voor de opstelplaats van de wasmachine.

Alle wandcontactdozen worden op 30 cm boven de afwerkvloer gemonteerd. Met uitzondering van de wandcontactdozen die worden gecombineerd met een schakelaar, die worden op 105 cm boven de vloer gemonteerd. Alle lichtschakelaars worden geplaatst op 105 cm boven de afwerkvloer. In de keuken worden de wandcontactdozen ter plaatse van het aanrecht voor algemeen gebruik geplaatst op circa 125 cm en de loze boilerleiding circa 30 cm boven de afwerkvloer. De loze boilerleiding mag niet ten behoeve van een vaatwasser worden gebruikt. De wandcontactdoos voor de motorloze afzuigkap wordt op ongeveer 225 cm hoogte boven de vloer aangebracht. Het wandlichtpunt in de badkamer komt op ca. 185 cm.

De inbouw wandcontactdozen en inbouw schakelaars zijn van kunststof in de kleur wit. Ter plaatse van de garage worden zowel schakelaar als wandcontactdoos uitgevoerd als opbouw. De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de plattegronden weergegeven, de werkelijke plaats kan iets afwijken. De woningen hebben een belinstallatie bestaande uit een transformator in de meterkast, een schel in de hal en een beldrukker bij de voordeur.

Rookmelders

In de verkeersruimten op de begane grond en 1^e verdieping worden rookmelders geplaatst op het plafond en op zolder tegen de wand. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De aangegeven plaatsen zijn indicatief.

PV panelen

Op het dak komen pv zonnepanelen volgens de energieprestatie berekeningen. Aantallen en positie staan ter indicatie op de geveltekeningen aangegeven.

53. Telecommunicatie-installatie

De woning wordt aangesloten op het centraal antennesysteem of het glasvezelnetwerk indien aangelegd door de nuts bedrijven. De loze antennesysteem- en telefoonaansluiting wordt in de woonkamer aangebracht op circa 30 cm hoogte boven de afwerkvloer. Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.

54. Schoonmaken en oplevering

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

55. Berging bouwnummer 3

Er wordt een ongeïsoleerde berging aangebracht. Deze wordt op de kavel aangebracht, volgens de situatietekening. De gevelbetimmering is van verduurzaamde houten rabatdelen. De vloer van de onderheide berging is een ruwe betonnen vloer. Het dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

56. Afwerkstaat.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Overige voorzieningen
Entree/gang	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk kleur wit	Schakelaars en wandcontactdozen volgens tekening Kruipluik volgens tekening 1 open trap naar 1e verdieping 1 brievenbusplaat 1 rookmelder 1 plafondlichtpunt 1 buitenlichtpunt 1 cv-verdeler
Meterkast	Geïsoleerde kunststof vloerplaat	Prefab meterkast met houten schot als achterwand	Niet afgewerkt	1 groepenkast conform NEN 1 elektrameter, 1 watermeter 1 gasmeter
Toilet begane grond	Vloertegels 30 x 30 cm	Wandtegels 25 x 33 cm tot plafond	Structuurspuitwerk, kleur wit	1 schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt 1 plafondlichtpunt 1 wandcloset Sphinx 1 fonteincombinatie Sphinx+ kraan Grohe Costa L en muurbuis 1 afzuigpunt mechanische ventilatie
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk, kleur wit	Schakelaars en wandcontactdozen volgens tekening 1 thermostaat t.b.v. cv-installatie 1 aansluitpunt telefoon (loos) 1 aansluitpunt kabeltelevisie (loos) 1 bediening ventilatie 2 plafondlichtpunten
Garage	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Schakelaar met wandcontactdoos volgens tekening, type opbouw 1 plafondlichtpunt
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk, kleur wit	Schakelaars en wandcontactdozen volgens tekening 1 afgedopt aansluitpunt voor warm- en koud water

				1 afgedopt rioolaansluitpunt 1 afgedopte gasleiding 1 aansluitmogelijkheden t.b.v. elektrische fornuis (loze leiding) 1 aansluitmogelijkheden t.b.v. close-in boiler (loze leiding) 1 aansluitpunt t.b.v. de (motorloze) afzuigkap 2 afzuigpunten mechanische ventilatie 1 plafondlichtpunt
Overloop 1^e verdieping	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk, kleur wit	Schakelaars en wandcontactdozen volgens tekening 1 open trap naar 2 ^{de} verdieping 1 rookmelder 1 plafondlichtpunt
Toiletruimte 1^e verdieping	Vloertegels 30 x 30 cm	Wandtegels, 25 x 33 cm tot plafond	Structuurspuitwerk, kleur wit	1 wandcloset Sphinx 1 fonteincombinatie Sphinx + kraan Grohe Costa L en muurbuis 1 afzuigpunt mechanische ventilatie 1 plafondlichtpunt
Slaapkamer 1, 2, 3	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk, kleur wit	Schakelaars en wandcontactdozen volgens tekening Radiator volgens tekening 1 plafondlichtpunt
Kast	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk, kleur wit	Schakelaar volgens tekening 1 plafondlichtpunt
Badkamer	Vloertegels 30 x 30 cm	Wandtegels 25 x 33 cm tot plafond	Structuurspuitwerk, kleur wit	1 schakelaar t.b.v. lichtpunten 1 plafondlichtpunt en 1 wandlichtpunt boven de wastafel Enkele wandcontactdoos bij wastafel Wastafelcombinatie: 1 wastafel Sphinx 300 + mengkraan Grohe Eurodisc en muurbuis 1 kunststof planchet 1 spiegel, rechthoekig 60 x 40 cm Douchecombinatie: 1 betegelde verdiepte douchehoek, tegels 15 x 15 cm 1 thermostatische douchemengkraan Grohe 1000 met glijstang Grohe Tempesta en handdouche met slang 1 afzuigpunt mechanische ventilatie Radiator volgens tekening 1 doucheput met RVS deksel.
Zolder	Dekvloer (niet achter de knieschotten)	Behangklaar	Onafgewerkte beplating	Schakelaars en wandcontactdozen volgens tekening Radiator volgens tekening 1 wandlichtpunt 1 rookmelder
Berging (zolder)	Dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkte beplating	Schakelaars en wandcontactdozen volgens tekening 1 centrale verwarmingsinstallatie unit 1 mechanische ventilatiebox 1 wasmachine of wasdroger opstelplaats met afvoer 1 afzuigpunt mechanische installatie 1 wandlichtpunt

57. Kleur en materiaalstaat

Materiaal/Onderdeel	Specificaties	Kleur/ type
<u>Woning exterieur</u>		
Gevels type A, bouwnrs 1, 2 en 7, 8 Gevels type A, bouwnrs 3, 4	Baksteen, handvorm waalformaat Baksteen, handvorm waalformaat, geschilderd	Rood genuanceerd Wit
Accentvlakken en spekbanden bnr. 3 + 4 Gevels type B, bouwnrs 5, 6 en 9, 10 Accentvlakken en spekbanden	Baksteen, vormbak waalformaat Baksteen, vormbak waalformaat Baksteen, handvorm waalformaat Voegmortel, platvol doorgestreken.	Antraciet. Oranjerood Wit geschilderd. Antraciet Antraciet
Voegwerk Dakpannen (dak en gevel) type A, bouwnrs 1, 2, 5, 6 en 7, 8 Dakpannen (dak en gevel) type B, bouwnrs. 5, 6 en 9, 10	Keramisch Keramisch	Oranje
Aftimmering goot en overstekken Gevelbetimmering type B Gevelbetimmering zijwang dakkapel Luifel, voorzien van 2 trekstangen Kozijnen Draaiende delen (ramen, deuren en voordeur)	Beplating Houten delen Houten delen Beplating Hardhout, dekkend geschilderd Hardhout, dekkend geschilderd	Wit, RAL 9010 Platinagrijs, RAL 7036 Wit, RAL 9010 Wit, RAL 9010 Wit, RAL 9010 Platinagrijs, RAL 7036
Garagedeur Buitendorpel t.p.v. entree deur en terras deur Huisnummer Beldrukker Raamdorpels Hemelwaterafvoeren Ventilatie roosters, in beglazing	Staal Holonite, kunststeen Aluminium Kunststof Keramisch Kunststof Aluminium, gecoat , aan binnenzijde zichtbaar Staal, gepoedercoat Metaal	Platinagrijs, RAL 7036 Antraciet. Wit met zwarte letters Naturel Zwart Standaard grijs Wit, RAL 9010
Lateien Prefab schoorsteen		In kleur metselwerk Zwart/antraciet
<u>Woning interieur</u>		
Binnendeuren	Vlakke opdekdeuren, dicht uitgevoerd, fabrieksmatig afgelakt	Wit, RAL 9010
Binnendeurkozijnen	Metalen montagekozijnen met bovenlicht afhankelijk van de situatie, fabrieksmatig afgelakt	Wit, RAL 9010
Bovenlicht meterkast Binnendorpels t.b.v. sanitaire ruimten Traptreden Trapbomen, -spil en hekwerk Trapleuningen Betimmering trapgat	Lakboard Holonite, kunststeen Vuren hout, afgewerkt met grondverflaag Vuren hout, één keer dekkend geschilderd Ronde houten leuningen, gelakt Beplating, één keer dekkend geschilderd in het werk	Wit, RAL 9010 Antraciet Wit, RAL 9010 Wit, RAL 9010 Transparant Wit, RAL 9010
Vensterbanken Radiatoren	Bianco-C. Fabrieksmatig gelakt	Bianco-C Wit.
<u>berging exterieur bouwnummer 3</u>		
Gevels Daktrim	Verduurzaamd houten delen Aluminium	Naturel