

# ROZEMARIJN

WATERINGEN



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Voorwoord

Deze technische omschrijving behoort bij het project Rozemarijn Wateringen. In deze technische omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar die van toepassing is op dit project, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

De technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekeningen en is een bijlage bij de aannemingsovereenkomst.

## Realisatie van het project

### Ontwikkeling



Eekhout Projecten b.v.  
Bovendijk 7  
2295 RV Kwintsheul  
Tel: 0174 295740  
info@eekhoutprojecten.nl

### Architect

WUBBEN.CHAN  
■■■ architecten

WubbenChan Architecten  
Tiendweg 2-H  
2671 SB Naaldwijk  
Tel: 0174 420355  
info@wubbenchan.nl

### Bouwondernemer



Eekhout Bouw  
Bovendijk 7  
2295 RV Kwintsheul  
Tel: 0174 295740  
info@eekhoutbouw.nl

### Verkoop



Rijnpoort Makelaars  
Heulweg 80  
2295 KH Kwintsheul  
Tel: 0174 294652  
www.rijnpoort.nl

## Voorschriften, regelgeving en voorrang woningborg bepalingen

Op het project zijn van toepassing:

- Het Bouwbesluit;
- De voorschriften en bepalingen gesteld door de gemeente en de nutsbedrijven;
- De geldende normbladen;
- De richtlijnen en bepalingen van Woningborg garantie- en waarborgregeling 2016.

Voor meer informatie over de van toepassing zijnde regelgeving kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Onderstaande bepaling geldt voor de woningen waarop de regeling Woningborg garantie- en waarborgregeling 2016 van toepassing is.

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

Zie de brochure 'Uw nieuwe woning' van Woningborg voor de van toepassing zijnde bepalingen.

## Afbouwopties

De woningen worden opgeleverd op basis van de technische omschrijving. Binnen dit kader is het mogelijk uw woonideeën gestalte te geven. De mogelijkheden hier toe zijn aangegeven in het aparte meer- en minderwerk overzicht en de bijhorende tekening. In dit overzicht treft u tevens de verrekenprijzen (meer- en minderwerk-prijzen) aan die voor bepaalde keuzes aan u in rekening zullen worden gebracht. Afhankelijk van de verkoopdatum wordt er een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het accepteren van bepaalde opties, dit in verband met de voortgang van de bouw. Hierover wordt u op de hoogte gehouden tijdens de aankoopgesprekken door de makelaar en middels een schrijven na de aankoop.

Afwijkingen zijn slechts binnen het kader van de kopers keuzelijst mogelijk.

Indien u wenst de badkamer en/of toiletruimte niet door de aannemer af te laten werken, valt deze ruimte niet onder de Woningborg garantie.

## Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning. In het bouwbesluit worden andere namen toegepast dan in de gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten. In het lijstje hieronder treft u een aantal voorbeelden aan van naamgeving die op uw woning van toepassing kan zijn.

<b>Benaming volgens bouwbesluit</b>	<b>Benaming in technische omschrijving/verkooptekening</b>
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, trap, overloop
Bergruimte	Berging, trapkast
Meterruimte	Meterkast
Sanitaire ruimte	Badkamer, toilet
Buitenruimte	Tuin
Onbenoemde ruimte	Overige gebruiksfuncties, zolder, hobbykamer, studie, techniek

## Maatvoering

Als peil (P) wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woning. Deze wordt door de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente nader vastgesteld. Van hieruit worden alle hoogtematen gemeten.

De netto verdiepingshoogte van de woningen is ongeveer 2,60 meter. Volgens het bouwbesluit mag de bovenzijde van de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer.

In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van 15 mm om een vloerafwerking aan te brengen. Wij adviseren dan ook om de door u gewenste vloerafwerking niet tot aan de voordeur te leggen en direct achter u voordeur ruimte te creëren voor een eventuele vloermat o.i.d.

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekeningen uitgedrukt in millimeters.

Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

## Grondwerk

De grond wordt geleverd in de huidige staat, met de bestaande opstallen. De aannemer zal in opdracht van de kopers de opstallen slopen en het terrein bouwrijp maken.

Voor de aanleg van de fundering, rioleringsleidingen, paden en nutsvoorzieningen wordt het nodige grondwerk verricht. Onder de begane grondvloer, in de kruipruimte, wordt een bodemafluiting aangebracht. De tuinen achter de woningen worden aangevuld met aanwezige uitgekomen grond.

## Riolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden P.V.C.- afvoeren, tot 90 graden hittebestendig, gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De afvoer t.b.v. keuken steekt afgedopt boven de vloer uit. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeenteriool. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen die, bovendaks, in een ventilatie pan uitmonden.

Het hemelwater van de woningen zal geleid worden naar het gemeenteriool. Het hemelwater van de houten bergingen zal geleid worden naar het riool in de brandgang/achterpad.

## Terreinverhardingen

### Algemeen

Bij de voorgevel worden staptetegels vanaf de erfgrans tot aan de voordeur aangebracht, uitgevoerd in grijze betontegels afmeting 400x600 mm.

### Bouwnummer 10, 14 en 15

De twee rijstroken ten behoeve van opstelplaats voor een auto worden uitgevoerd in grijze betontegels afmeting 400x600 mm.

### Brandgang/achterpad

De bestrating in de brandgang/achterpad wordt uitgevoerd in grijze betontegels 300x300 mm, met aan weerszijden een betonnen opsluitband. In de bestrating worden de benodigde straatkolken aangelegd.

### Mandelig parkeerterrein

De bestrating van de rijbaan van het parkeerterrein wordt uitgevoerd in grijze betonklinkers. De bestrating van de parkeervakken wordt uitgevoerd in antraciet betonklinkers en worden gemarkeerd door witte betonklinkers die de belijning aangeven. Iedere woning krijgt standaard één parkeervak toegewezen, welke door een nummer wordt gemarkeerd. De bestrating wordt opgesloten door trottoirbanden. Elk parkeervak krijgt een betonnen biggenrug als aanrij beveiliging. In de bestrating worden de benodigde straatkolken aangelegd.

### Openbaar gebied

In het openbaar gebied zullen de inritten ten behoeve van het parkeerterrein en de parkeerplaatsen voor bouwnummers 10, 14 en 15 worden aangelegd. Verkoper zal verder geen aanpassingen doen aan de openbare ruimte.

## Beplanting

Aan de voorzijde van de woning wordt een beukenhaag geplant van circa 700 mm hoog, zoals op de verkoop situatietekening aangegeven. Bij bouwnummer 1 en 21 wordt tevens een beukenhaag van circa 700 mm hoog vanaf de voor erfgrans, langs de zij erfgrans met het parkeerterrein, tot de achtergevel geplaatst.

Bij bouwnummer 1 wordt vanaf de achtergevel tot de achtererfgrans en bij bouwnummer 14 vanaf de linker zijgevel tot de brandgang/achterpad, langs het trottoir een beukenhaag geplaatst met een hoogte van ca. 1.500 mm.

Het hart van de haag zal op circa 250 mm uit de erfgrans met het openbaar gebied/parkeerterrein staan. De beukenhagen dienen door de koper onderhouden en in stand gehouden te worden. De beukenhaag valt niet onder de Woningborg garantie.

Bij bouwnummers 13 en 21 wordt langs het draadstalen hekwerk op de erfgrans langs het parkeerterrein, zoals op de verkoop situatietekening aangegeven, een Hedera beplanting aangebracht.

## Terreininrichting

### Buitenbergingen

De berging in de tuin wordt uitgevoerd als een (hout-skeletbouw) geprefabriceerde berging (ongeïsoleerd) op een prefab betonnen vloer en is geschakeld uitgevoerd met de berging van de naastgelegen woning. De berging van bouwnummer 11 wordt vrijstaand uitgevoerd. De wanden van de houten bergingen zijn aan de buitenzijde afgewerkt met horizontale verduurzaamde vurenhouten rabatdelen.

Bouwnummers 14 en 15 krijgen geen houten berging. De berging van deze woningen wordt als halfsteens metselwerk uitgevoerd tegen de woning, e.e.a. volgens de begane grond tekening. Deze bergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

Bij langdurige regen kan de binnenkant van de het metselwerk nat worden, waardoor water op de vloer terecht kan komen.

Elke berging is voorzien van een wandcontactdoos en een lichtpunt met schakelaar, in opbouw uitvoering. Aan de buitenzijde van de berging wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. De buitenafmeting van de houten berging is ca. 2,5 x 3,0 meter.

Alle bergingen worden voorzien van natuurlijke ventilatie.

### Erfafscheidingen

De scheiding tussen de erven wordt aangegeven door piketpaaltjes op de hoekpunten van de voor- en achtertuinen van de woningen. Tussen de woningen worden geen verdere erfafscheidingen aangebracht.

Bij bouwnummers 13 en 21 wordt een ca. 1,80 meter hoog draadstalen hekwerk aangebracht op de erfgrans langs het parkeerterrein, zoals op de verkoop situatie-tekening aangegeven. De stalen hekwerken worden uitgevoerd in een door de architect te bepalen hoogte en kleur en dienen door de koper onderhouden en in stand gehouden te worden. De stalen hekwerken vallen niet onder de Woningborg garantie.

## Fundering

De woningen worden gefundeerd op betonpalen. De lengte van de palen en het aantal wordt vastgesteld op basis van uitgevoerde sonderingen c.q. het terreinonderzoek. Op de palen t.b.v. de woningen worden betonnen funderingsbalken gemaakt. Eén en ander conform het advies van de constructeur.

## Vooraf vervaardigde steenachtige elementen

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonvloer (rib-cassettevloer).

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde systeemvloer van prefab beton (kanaalplaat). De V-naden tussen de vloerplaten onderling, aan de onderzijde van de vloer, blijven in het zicht.

De begane grondvloer van de aangebouwde bergingen van bouwnummer 14 en 15 wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonvloer (ribcassettevloer).

De vloeren van de houten bergingen worden als prefab betonplaat (niet geïsoleerd) op zand gelegd. De bergingen zijn niet onderheid.

Bij bouwnummer 14 zal een deel van de binnen spouwmuur worden uitgevoerd als beton.

De huisnummers zullen op een prefab betonelement worden verwerkt en in het metselwerk worden aangebracht.

Onder de kozijnen worden keramische waterslagen toegepast.

## Metselwerk

### Gevels

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met een gebakken gevelsteen als buiten spouwmuur. Het gevelmetselwerk krijgt een verdiept/doorgestreken voeg. Alle gevels worden in de spouw voorzien van isolatiemateriaal.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en/of afwatering van de spouwruiimte. Teneinde scheurvorming te voorkomen, worden er de benodigde dilatatievoegen toegepast. Deze worden niet nader afgewerkt.

De buitengevel van de aangebouwde berging (bouwnummer 14 en 15) wordt uitgevoerd als halfsteens (on-geïsoleerde) metselwerk.

In de gevelaanzichten zijn de kleuren van het metselwerk aangegeven. Deze kleuren zijn niet de werkelijke kleuren maar een benadering en zijn bedoeld om aan te geven welke gevelelementen welke kleur krijgen. Kleur volgens materiaal- en kleurenstaat.



## Binnenwanden

De binnen spouwmuur is van kalkzandsteen. De woning scheidende wanden worden als ankerloze spouwmuur uitgevoerd. Tussen de woning scheidende wanden komt geen isolatiemateriaal. Bij bouwnummer 14 is een deel van de binnen spouwmuur van beton.

De binnen spouwmuur van de voorgevels op de 2e verdieping (bouwnummer 1, 4, 7, 10, 11, 13, 15, 18 en 21) is uitgevoerd als houtskeletbouw en voorzien van isolatiemateriaal. De binnenbeplating van deze wanden is van houtvezelplaat welke onafgewerkt blijft.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken van 70 mm dik (of 100 mm waar dit vereist is) en worden behangklaar zonder plinten opgeleverd.

## Ruwbouw-timmerwerk

Het dakbeschot van de hellende daken bestaat uit vlakke, zelfdragende en geïsoleerde prefab dakelementen. De zogenaamde knieschotten, die als ondersteuning van de dakplaten dienen, zijn constructief benodigd en mogen derhalve niet verwijderd worden. De knieschotten worden voorzien van 1 uitneembaar luik per zijde. De binnenbeplating van deze prefab dakelementen bestaat uit watervaste houtvezelplaten, welke onafgewerkt blijven.

De platte dakvlakken van de (eventuele) dakkapellen hebben een geïsoleerde houten dakconstructie. De constructie heeft een minimaal afschot volgens de daarvoor gestelde eisen. De zijwangen van de dakkapellen worden aan de buitenzijde afgewerkt conform de kleur- en materialenstaat.

De gemetselde bergingen worden voorzien van een niet geïsoleerde houten balklaag met dakbeschot. Deze zijn vanuit de berging zichtbaar en worden niet afgewerkt of geschilderd.

## Metaalconstructiewerk

Daar waar noodzakelijk zullen metselwerk-ondersteuning toegepast worden als stalen geveldragers en/of lateien. Deze zullen thermisch verzinkt worden en voorzien van poedercoating.

Ter plaatse van de trappen zullen metalen raveelconstructies toegepast worden welke aan de onderzijde van de plafonds in het zicht komen. Deze worden afgewerkt met structuur spuitwerk.

## Gevelkozijnen en deuren

De buitenkozijnen en deuren zijn uitgevoerd in hout. De houten kozijnen en deuren worden afgewerkt met een dekkende beitsverf. De kozijnen worden, daar waar op tekening is aangegeven, voorzien van draaiende delen, waarbij de ramen als draaikiepraam worden uitgevoerd. Ter plaatse van de bewegende delen worden tochtwevende voorzieningen opgenomen. Boven de kozijnen worden, waar nodig, ventilatieroosters en suskasten geplaatst.

Er wordt een voordeur aangebracht, voorzien van een brievenbusleuf. De tuindeuren en de deur van de houten berging zijn voorzien van een glasopening.

## Dakbedekkingen

Op de prefab dakelementen komen keramische dakpannen. Op de (eventuele) dakkapellen komt isolatie met daarop een kunststof dakbedekking. De constructies hebben een minimaal afschot volgens de daarvoor geldende eisen.

De platte daken van de bergingen worden voorzien van een kunststof of bitumineuze dakbedekking en zijn niet geïsoleerd.

## Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De goten van de woningen zijn van in kleur gemoffeld aluminium en de hemelwaterafvoeren zijn van zink.

De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen zijn van grijs PVC.

De luifel boven de entree is van in kleur gemoffeld aluminium met spuwverf.

## Trappen en balustraden

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap met stootborden van MDF. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Waar nodig worden de trappen uitgevoerd met een lepe hoek. De trapgaten worden voorzien van houten hekwerken. De houten muurleuningen worden bevestigd op aluminium leuningdragers.

De trap en traphekken worden behandeld met een witte grondverf, geschikt voor een nadere afwerking door de koper. De muurleuningen bij de trappen zullen fabrieksmatig blank afgelakt worden.

## Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen zijn van fabrieksmatig afgewerkt plaatstaal en zijn voorzien van fabrieksmatig afgewerkte hardboard opdekdeuren met honingraatvulling. De bovenlichten zijn bezet met dichte panelen met ventilatiesleuf (trapkast, meterkast en warmtepomp kast) of enkel glas. De onderdorpels van de binnendeuren van de badkamer en het toilet worden van kunststeen, de overige deuren zijn dorpelvrij.

## Hang- en sluitwerk

### Buitendeuren

Het hang- en sluitwerk in de gevelkozijnen voldoet, één en ander in combinatie met de kozijnen waarin dit gemonteerd is, aan het Bouwbesluit en inbraakwerendheidsklasse 2.

De voordeur is voorzien van een meerpuntssluiting met cilinderslot, aan de buitenzijde voorzien van een vaste greep en aan de binnenzijde van een deurkruk, beiden op aluminium schild met kerntrekbeveiliging. De terrasdeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting met aan de binnen- en buitenzijde een deurkruk op aluminium schild. De bergingsdeur is voorzien van een cilinder slot. De cilinders van de voordeuren, terrasdeuren en bergingsdeuren zijn gelijksluitend, hierdoor is per woning slechts 1 sleutel nodig.

### Binnendeuren

De deuren van de toiletruimte en de badkamer zijn voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Alle deurkrukken en kortschilden zijn uitgevoerd in een geanodiseerde uitvoering, aluminiumkleurig.

## Beglazing

De buitenkozijnen worden voorzien van blank HR++ isolatieglas met, waar op tekening aangegeven, wiensprossen en houten plakroeden. In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel glas toegepast. Boven de deur van de trapkast, de meterkast en warmtepompkast wordt een dicht paneel geplaatst. De deur van de houten berging wordt voorzien van gelaagd glas.

## Wandafwerking

In de natte ruimten komen keramische wandtegels formaat 250x330 mm, liggend aangebracht, in de kleur wit (mat of glanzend) volgens bemonstering met grijze voeg. Hoogte in het toilet circa 1.400 mm, in de badkamer

tot het plafond. De uitwendige hoeken van de betegelde wanden worden voorzien van witte kunststof hoekprofielen.

Wanden binnen de woning, voor zover niet afgewerkt met tegelwerk, worden behangklaar opgeleverd. De dakbeplating, knieschotten en HSB wanden van de voorgevels 2e verdieping worden onbehandeld in groen/bruine kleur opgeleverd.

## Vloerafwerking

De begane grondvloer, 1e en 2e verdiepingvloer worden afgewerkt met een zandcement dekvloer waarin de vloerverwarmingsleidingen en deels de elektraleidingen worden opgenomen. Achter het knieschot op zolder en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

In de badkamer en het toilet komen keramische vloertegels formaat 300x300 mm met keuze uit een zestal kleuren volgens bemonstering met een grijze voeg in recht verband (orthogonaal). Het vloertegelwerk t.p.v. de douche zal verdiept en op afschot aangebracht worden. De badkamervloer ligt ongeveer 4 cm hoger dan de vloer van de overloop.

## Plafondafwerking

De plafonds in de woningen worden voorzien van structuurspuitwerk. De naden tussen de vloerplaten in zullen zichtbaar blijven. Het plafond in de berging, meterkast en warmtepompkast wordt niet afgewerkt, evenals de onderzijde van de trap in de trapkast op de begane grond.

## Metaal en kunststofwerk

Ten behoeve van de toegang van de kruipruimte is in de entree een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog. De kruipruimte onder de gemetselde bergingen van bouwnummer 14 en 15 is niet toegankelijk.

## Afbouw-timmerwerk

In de woningen worden geen plinten geleverd en aangebracht. De trapgaten op de 1e verdieping en zolder en de eventuele lepe hoek in de trap zal worden afgetimmerd en voorzien van plaatmateriaal, wit gegrond.

## Inrichting

De woning wordt opgeleverd zonder keuken. Na oplevering kan deze door uzelf of door derden worden geplaatst. De benodigde aansluitingen (conform tekening) zijn al dan niet afgedopt aanwezig. De plaats van de aansluitingen is gebaseerd op een standaard, fictieve, opstelling. Deze fictieve opstelling is in de plattegronden gestippeld weergegeven.

De in de plattegronden gestippeld weergegeven wasmachine, droger en bad is een fictieve opstelling. Deze worden niet geleverd.

De vensterbanken bij de kozijnen in de gemetselde gevels worden vervaardigd van marmercomposiet. De vensterbanken bij de kozijnen in de dakkapellen zijn van multiplex en/of kunststof.

## Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

Voor de woningen is er standaard geen behangwerk en vloerbedekking o.i.d. opgenomen.

De woningen worden behang klaar opgeleverd. Het verdient echter aanbeveling om voor het behangen de wanden te controleren op kleine oneffenheden voor het verkrijgen van het mooiste resultaat (schuurklos). In verband met de vloerverwarming moet er rekening mee gehouden worden dat de Rc waarde van de vloerbedekking niet hoger is dan 0,09 m<sup>2</sup>K/W.

## Ventilatie

Er wordt een individueel mechanisch ventilatiesysteem toegepast. Het systeem bestaat uit een ventilatorunit, geplaatst op zolder. In de keuken, de toiletruimte, badruimte en techniekruimte op de 2e verdieping wordt een aansluitpunt op het ventilatiesysteem gemaakt. Op de begane grond zal de bediening van de mechanische ventilatie worden geplaatst. De positie van alle ventilatiepunten zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven. Het type unit en de bediening worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.

De luchttoevoer vindt plaats via zelfregelende ventilatieroosters of suskasten boven de gevelkozijnen en via openingen onder de binnendeuren.

## Verwarmingsinstallatie

De verwarming van de woningen geschiedt middels een individuele LTV (Lage Temperatuur Verwarming) verwarmingsinstallatie. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie wordt gebruik ge-

maakt van de geldende berekeningsgrondslagen, die op dit werk van toepassing zijn, en de eisen met betrekking tot de Energie Prestatie Norm.

De warmtepomp in de woning wordt aangesloten op een eigen, gesloten bodemwarmte bron en heeft een warm tapwatervoorziening met een capaciteit van 178 liter (van ca. 58 graden). De installatie komt in een aparte ruimte op de begane grond, naast de voordeur.

Bij alle woningen wordt vloerverwarming als hoofdverwarming toegepast op de begane grond en 1e verdieping. Dat wil zeggen dat er geen radiatoren aanwezig zijn.

De temperatuurregeling vindt plaats met een kamerthermostaat welke geplaatst wordt op de begane grond in de woonkamer met naregeling in alle slaapkamers. Een buitenvoeler wordt geplaatst op de Noord of Oostgevel.

Onderstaande minimale temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten.

Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamers)	20 °C
Verkeersruimten (entree, overloop)	15 °C
Toiletruimte	15 °C
Doucheruimte	20 °C
Zolderverdieping	niet verwarmd
Berging	niet verwarmd

## Nutsvoorzieningen

De water- en elektra installatie worden geheel volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd en aangesloten op het openbare waterleidingnet en elektriciteitsnet. Het riool wordt aangesloten op het openbare rioleringsnet. De aansluitkosten hiervoor zijn in de koopsom begrepen.

Om te kunnen proefstoken, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor de oplevering plaats. Dit geschiedt op naam van de koper(s).

Koper dient zelf een contract af te sluiten met een verstrekker van data (internet, televisie etc.).

Er is geen gasaansluiting aanwezig. Men dient hiermee rekening te houden bij de aanschaf van een keuken.



## Waterinstallaties

De watermeter bevindt zich in de meterkast in de woning. De warm- en koudwaterleidingen zijn uitgevoerd in kunststof en/of koper.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- Wasautomaat
- Toilet
- Fonteintje
- Keukenkraan (afgedopt)
- Douche
- Wastafel
- Verwarmingsinstallatie

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- Keukenkraan (afgedopt)
- Douche
- wastafel

## Sanitair

Het sanitair wordt standaard uitgevoerd in glanzend wit. Aantallen per woning zoals op tekening is aangegeven.

### Hangende wandclosetcombinatie

Inbouwreservoir Wisa

Afdekplaat frontbediening Argos, wit

Wandcloset Villeroy & Boch O.Novo, wit

Closet zitting met deksel, softclose, Villeroy & Boch O.Novo, wit

### Fonteincombinatie

Fontein Villeroy & Boch O.Novo, 360 mm breed, wit

Plugbekersifon met muurbuis, Viega, chroom

Toiletkraan Grohe Costa

### Wastafelcombinatie

Wastafel Villeroy & Boch O.Novo, 600 mm breed, wit  
Eénhendel mengkraan Grohe Eurosmart cosmopolitan

Plugbeker sifon en muurbuis, Viega, chroom

Spiegel rond 600 mm met klemmen

### Douchecombinatie

RVS doucheput

Thermostatische douchemengkraan Grohetherm 1000

Grohe Tempesta glijstangset, chroom

### Badcombinatie (alleen bij bouwnummer 14)

Bad kunststof, wit, afmeting 800x1800 mm met waste

Badmengkraan Grohe Eurosmart 2

Grohe Tempesta douchegarnituur chroom, met wandhouder.

### Aansluiting wasautomaat en droger

Wandcontactdoos met randaarde op aparte groep

Slangwartelkraan met beluchter en terugslagklep

Kunststof sifon met afvoerbuis.

## Elektrotechnische installatie

Vanuit de meterruimte in de woning wordt de elektrische installatie aangelegd en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens het zgn. centraaldozensysteem. De leidingen worden weg-gewerkt in wanden en vloeren behalve in de berging, de meterkast, de warmtepomp kast, de trapkast en op zolder. Hier worden de wandcontactdozen, schakelaars en leidingen als opbouw uitgevoerd.

Het aantal aansluitpunten is conform het Bouwbesluit op tekening aangegeven. Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de tekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst worden.

De dubbele wandcontactdozen worden verticaal uitgevoerd en in een doos. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof van het type inbouw (opbouw t.p.v. meterkast, berging, warmtepomp kast, trapkast en zolder) en geplaatst op de volgende hoogtes.

Wandcontactdozen in verblijfsruimten	300 mm
Wandcontractdoos t.b.v. koelkast, vaatwasser, elektrisch koken	50 mm
Schakelaars en/of schakelaar met wandcontactdoos, wandcontactdoos badkamer	1.050 mm
Wandcontactdozen nabij keukenblok	1.200 mm
Thermostaat en mechanische ventilatie bediening	1.500 mm
Wandlichtpunt badkamer	1.800 mm
Buitenwandlichtpunt	2.200 mm
Wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap	2.100 mm

De opgegeven hoogtes zijn circa en gemeten vanaf de bovenkant van de dekvloer t.o.v. het hart van de inbouwdoo van het betreffende onderdeel.

De woningen krijgen een buitenlichtpunt (zonder armatuur) ter plaatse van de voor- en achterdeur. Ook wordt er een buitenlichtpunt (zonder armatuur) aangebracht ter plaatse van de buitenberging. De berging wordt binnen voorzien van een wandcontactdoos, schakelaar en lichtpunt.

Ter plaatse van de verkeersruimten (entree, overloop, zolder) worden rookmelders aangebracht. Deze zijn aangesloten op het elektrische net.

Achter de wastafel in de badkamer zit een centraal aardpunt.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie met bedrukker t.p.v. de voordeur.

De woningen worden voorzien van twee data aansluitpunten in de woonkamer voor bijvoorbeeld televisie. Tevens zal er in de techniekruimte op de begane grond en in slaapkamer I een data aansluitpunt worden aangebracht. De datakabels komen uit in de meterkast en worden niet aangesloten op een router of switch. Het entreegeld voor televisie, internet en telefoon is niet in de aanneemsom opgenomen.

### Fotovoltaïsche panelen

Op het dak van de woningen worden twee fotovoltaïsche panelen aangebracht zoals aangegeven op de verkoop-tekening. Middels PV panelen wordt zonne-energie omgezet in elektriciteit. Het exacte type en de opbrengst wordt in een later stadium aan u bekend gemaakt.

## Schoonmaken en opleveren

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## Overzicht isolatiewaarden

Begane grondvloer	$R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels	$R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dakconstructie hellend	$R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$

## Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels basis	Baksteen	Rood gereduceerd
Gevels plint	Baksteen	Zwart
Gevels accent	Baksteen	Brons bruin
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Grijs
Dakpannen	Keramisch	Zwart
Buitenkozijnen	Hout	Reinwit
Ramen	Hout	Muisgrijs
Voordeur/overige buitendeuren	Hout	Muisgrijs
Hemelwaterafvoeren	Zink	Zink
Goten/deurluifel	Aluminium	Reinwit
Windveren	Aluminium	Reinwit
Zijwangen dakkapel	Zink	Zink
Dakrand dakkapel	Aluminium of kunststof	Reinwit
Huisnummer steen	Beton	Wit/grijs
Waterslagen	Keramisch	Zwart
Zijkant tuitgevels	Zink	Zink

De kleuren zijn ter indicatie en onder voorbehoud van de architect en welstand gemeente.

## Werkzaamheden na de oplevering

### “Werkzaamheden” na oplevering

Bij de “werkzaamheden” aan uw woning, na de oplevering, dient u zich adequaat door een deskundige te laten informeren en/of te laten uitvoeren inzake:

- De juiste toepassingen en eigenschappen van materialen
- Een juiste uitvoering van de werkzaamheden
- Een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

Tevens attenderen wij u erop dat aangebrachte wijzigingen in de opgeleverde woning tot gevolg kunnen hebben, dat de garanties op het desbetreffende onderdeel kan komen te vervallen.

### Vloerbedekking

Het is niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren, omdat er in de dekvloer diverse leidingen lopen. Tapijt en vloerbedekking daarom los leggen of lijmen.

Voordat u de definitieve vloerafwerking aanbrengt, moet het vochtgehalte van de dekvloer gecontroleerd zijn door uw leverancier. Een te hoog vochtgehalte geeft zeker problemen (blazen in vloerafwerking, los laten van de lijm enz.) Een vloerafwerking dient u altijd ca. 5 mm van alle wanden vrij te houden.

Onder de binnendeuren dient minimaal 15 mm ventilatieruimte aanwezig te zijn.

De bouwkundige vloeren van uw woning worden opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen, zowel de begane grond, verdieping als zoldervloer. In de bouwkundige afwerkvloer zal een geringe scheurvorming te zien zijn op die posities waar een aansluiting is met de geprefabriceerde vloerelementen onderling. Bij een aan de vloer gehechte vloerbedekking (b.v. pvc of gietvloer) zal deze scheurvorming zich kunnen tonen. Kiest u toch voor een gehechte vloerbedekking, dan is de aannemer hier niet voor verantwoordelijk.

### **Plafondafwerking**

Zoals hierboven vermeld zijn de bouwkundige vloeren van uw woning opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen. Deze vloerelementen zijn voorzien van zogenaamde v-naden. Deze zijn aangebracht om de geringe scheurvorming op te vangen. Het vlak maken van het plafond wordt daarom afgeraden. De geringe scheurvorming zal zich vertonen in de vlakke plafondafwerking. Kiest u toch voor een vlakke plafondafwerking, dan is de aannemer hier niet voor verantwoordelijk.

### **Wandafwerking**

Uw woning is vanuit de bouw niet voorzien van behang, de wanden zijn 'behangklaar'. Afhankelijk van het soort behang of wandbekleding en hoe kritisch u zelf bent, is het gewenst de wanden nog eens na te lopen en waar nodig plaatselijk uit te vlakken.

Naden en krimp-scheuren treden onvermijdelijk op ten gevolge van drogingskrimp, klimaatschommelingen in de woning en ten gevolge van normale (toelaatbare) vormveranderingen. Vormverandering is bijvoorbeeld het enigszins doorbuigen/ bewegen (de toelaatbare doorbuiging) van de vloer door het eigen gewicht maar ook door de bouwkundige belasting (wanden) en de belasting door woongebruik. De hierop geplaatste scheidingswand 'buigt/ zakt' mee. Afhankelijk van de vloeroverspanning, de plaats en lengte van de wand zullen zich naden/ scheuren aftekenen bij de aansluiting met andere wanden en het plafond. Bij toepassing van binnendeurkozijnen zonder bovenlichten dient u rekening te houden met een geringe scheurvorming in het wandgedeelte boven het binnendeurkozijn.

Aangezien er in de woning nog een hoeveelheid bouwvocht aanwezig is en het gebouw nog "werkt" is de kans groot dat volledig afgewerkte wanden, bijvoorbeeld sierpleisters en gesauste wanden op korte termijn zullen gaan scheuren, daarom raden wij u aan de wanden te behangen. Kiest u toch voor een harde wandafwerking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor enige scheurvorming.

### **Trappen en balustraden**

De traptreden zijn geschikt voor bekleding na oplevering. Indien u deze na oplevering direct wenst af te lakken, dient u rekening te houden met eventuele oneffenheden in de trap.

### **Afzuigkap**

De ventilatiepunten ter plaatse van de keuken dienen als algemene ruimte-afzuiging voor de woonkamer/ keuken. Hier kan geen afzuigkap op aangesloten worden. Deze bevinden zich dan ook niet recht boven de opstelplaats van het kooktoestel. Het toepassen van de afzuigkap met motor zal de mechanische ventilatie installatie ontregelen.

Wij raden u aan om een recirculatie afzuigkap toe te passen in uw woning.

### **Zonwering**

Indien u zonwering op de gevel wenst aan te brengen of te laten aanbrengen dient u door een deskundige te laten beoordelen of de gevel waarop de zonwering zou worden aangebracht sterk genoeg en geschikt is voor de gekozen zonwering.

## **Bouwkundig woordenboek**

### **Afschot**

Schuin verloop van vloeren, daken, leidingen, goten e.d. om water snel af te kunnen voeren.

### **Armaturen**

Een armatuur is een draagconstructie voor één of meerdere lichtbronnen. Een armatuur bevat een fitting met een lichtbron. Armaturen kunnen op een muur of plafond lichtpunt aangesloten worden.

### **Bitumineuze dakbedekking**

Ook wel dakleer genoemd wat wordt gebruikt bij het waterdicht maken van platte daken.

### **Behangklaar**

Voor het behangen of aanbrengen van een andere wandafwerking (renovlies o.i.d.) dient u er rekening mee te houden dat er voorbereidingen moeten worden getroffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden (beton en gipsblokken). Kleine oneffenheden en gaatjes worden tot een minimum beperkt, binnen de marge van de gestelde en voorgeschreven eisen ten aanzien van het afwerkingsniveau.

### **Biggenrug van beton**

Biggenrug, ook wel varkensrug genoemd, is een afscheidingsband of parkeerband van beton. Deze is als sierlijke, maar tevens ook als functionele afscheiding te gebruiken om parkeerplaatsen te markeren. Eén en ander ook om te voorkomen dat een voertuig te ver doorrijdt in het parkeervak.

### **Bodemafluiting**

Een laag zand van ongeveer 100 mm dik, die als afwerking op de bouwgrond in de kruipruimte wordt aangebracht.

### **Boeidelen**

De opstaande afwerking van een dakrand of dakgoot.

### **Bovenlicht binnendeurkozijn**

Glasvlak of paneel boven een deur of raamkozijn.

### **Dakdoorvoer**

Waterdichte plaat met pijp in de dakbedekking voor ventilatie- en rookkanalen.

### **Dekvloer**

Een afwerklaag op de constructievloer (met daarin installatieleidingen) van circa 50 mm, waarop na oplevering de vloerafwerking (vloerbedekking, parket, marmoleum, etc.) wordt aangebracht.

### **Dilatatievoeg**

Een uitzet- of dilatatievoeg is een voeg tussen twee constructiedelen die de uitzetting en krimp van beide delen, ook wel werking genoemd, opvangt. Zo wordt voorkomen dat er bij zettingen of grote temperatuurwisseling scheuren ontstaan. De afstand die tussen twee dilatatievoegen moet worden aangehouden is afhankelijk van de oriëntatie van het bouwdeel en de toegepaste materialen.

### **Dorpel**

Bij kozijnen en raamwerken wordt de bovenkant en de onderkant van de omranding dorpel genoemd. De bovenste heet bovendorpel en de onderste de onderdorpel of gewoon dorpel. Een tussendorpel wordt ook wel een kalf genoemd.

### **Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)**

Theoretisch berekend energieverbruik van een gebouw aan de hand van een genormeerde berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het energieverbruik voor verwarming (isolatie en ventilatie), koeling, bevochtiging, ventilatoren, pompen, warm tapwater, verlichting bij een bepaald gebruiksgedrag. Deze EPC-waarde is een dimensieloos getal en is een maat voor de energie-efficiëntie van een gebouw. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger het ontwerp.

### **Hang- en sluitwerk**

Scharnieren, deurkrukken, raamsluitingen enz. en andere draaimiddelen voor ramen en/ of deuren.

### **Hedera**

Groenblijvende plant met kruipende of klimmende eigenschappen uit de klimopfamilie.

### **Hemelwaterafvoer**

Veel gebruikte term voor regenpijp.

### **Isolatieglas**

Dubbele beglazing.

### **Kanaalplaatvloer**

Een kanaalplaatvloer bestaat uit vlakke, rechthoekige elementen die gemaakt zijn van voorgespannen prefab beton. In deze platen zijn holle kanalen aangebracht. Deze

kanalen maken de platen lichter zonder dat ze veel van hun sterkte verliezen. Omdat kanaalplaatvloeren relatief licht zijn, worden ze veel toegepast in de woningbouw en utiliteitsbouw. Ze zijn ideaal als verdiepingsvloer of als dak. Ook kunnen ze als begane grondvloer gebruikt worden, mits ze aan de onderzijde voorzien zijn van isolatiemateriaal.

### **Kunststof dakbedekking**

EPDM of PVC dakbedekking dat wordt gebruikt bij het waterdicht maken van platte daken.

### **Latei**

Een latei of draagbalk is een draagconstructie die als functie heeft om belastingen boven wanddoorbrekingen over te brengen op de gedeelten van de wand naast deze wanddoorbrekingen. Wanddoorbrekingen zijn bijvoorbeeld een raam of deur.

### **Lepe hoek**

Afgeschuind gedeelte in de buitenhoek van de trap, waardoor verticale leidingen kunnen lopen.

### **Maaiveld**

De hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning. Het maaiveld (afgekort MV) is een aanduiding voor de hoogte van het grondoppervlak. Maaiveldhoogte wordt vaak opgegeven ten opzichte van een nationaal nul-niveau. In Nederland is dat het NAP. De aanduiding wordt in de bouwwereld vaak als referentiepunt gebruikt voor het aanduiden van de hoogte van vloeren e.d. in gebouwen. De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer heet dan peil (afgekort P).

### **Mandelig parkeerterrein**

Mandeligheid is een vorm van eigendom en is als volgt in de wet beschreven:

'Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.' (BW boek 5 art. 60)

### **Mechanische ventilatie**

Mechanische ventilatie voert vervuilde en vochtige lucht in huis af. Dat gebeurt via de afzuigers in de badkamer, woonkamer en/of keuken. De frisse lucht van buiten komt binnen via ventilatieroosters/suskasten of een open raam.

### **Ontstoppingsstuk**

Een afsluitbaar deel van de riolering dat dient om eventuele verstoppingen te kunnen verhelpen.



### **Open stootvoeg**

Een open stootvoeg is een verticale open ruimte tussen twee metselstenen in metselwerk, gemaakt door een voeg tussen de bakstenen open te laten. Open stootvoegen worden gebruikt om de achterliggende spouw te ventileren of om water eruit af te voeren.

### **Poedercoaten**

Poedercoaten is een elektrostatisch verfproces waarbij met perslucht, negatief geladen poeder op een positief geladen werkstuk verstoven wordt. Hierdoor blijft het poeder tijdelijk plakken, waarna het in een oven gesmolten of uitgemoffeld wordt.

### **Rabatdelen**

Een rabat is een plank die aan de ene kant is voorzien van een groef en aan de andere kant van een geschulpte rand. Hierdoor kunnen de rabatdelen in elkaar geschoven worden. Ze worden gebruikt ter afdichting van wanden. De vorm van de schulprand voorkomt dat (regen) water tussen de planken kan blijven "hangen". De naden tussen de planken blijven daardoor droger, waardoor minder snel rot optreedt.

### **Rc-waarde**

Met Rc wordt de totale R-waarde aangegeven van een constructie (spouwmuur, combinatievloer, dubbelglas o.i.d.). De R-waarde geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaal laag aan, vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren, daken. De R is de warmteweerstand van een materiaal laag.

### **Schemerschakeling**

Dit is een lichtgevoelige sensor in een lamp. Als het duster wordt, laat hij de lamp automatisch aanspringen. Hij schakelt de lamp weer uit bij voldoende daglicht.

### **Sonderingen**

Het bepalen van het draagvermogen van de grond door een staaf met kegelvormige punt met een tophoek van 60°, de sondeerconus, in de grond te drukken en daarbij de mechanische weerstand van de grond te meten.

### **Spuwer**

Een uitmonding van een goot of een vergaarbak. De spuwer zorgt ervoor dat het hemelwater niet (direct) langs de gevel loopt.

### **Stankafsluiter**

Een met water gevuld gebogen stuk buis die verhindert dat de stank van het riool te ruiken is.

### **Suskasten**

Ventilatieroosters met geluidwerende eigenschappen.

### **Thermisch verzinken**

Thermisch verzinken is een materiaalkundig proces wat ertoe moet leiden dat staal beschermd wordt tegen corrosie. Het verzinken zorgt voor een beschermende laag die het metaal tegen corrosie beschermt.

### **Verdiepte voeg**

Een verdiepte voeg is een voeg in metselwerk die verdiept ligt ten opzichte van de voorkant van de stenen, waardoor de stenen op de voorgrond komen te liggen.

### **Waterslag/ raamdorpel**

Een waterslag of raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De raamdorpels of waterslagen worden onder de onderdorpel van een kozijn aangebracht, steken iets buiten de gevel (overstek) en lopen schuin af zodat het water dat van de kozijnen komt de gelegenheid heeft er af te lopen. Vuil dat met het water mee komt loopt hierdoor ook niet direct langs de gevel.

### **Zelfregelende ventilatieroosters**

Een zelfregelend ventilatierooster corrigeert zelf automatisch de toevoeropening bij toenemende drukverschillen. Met andere woorden: als het harder gaat waaien, wordt automatisch de opening verkleind zodat er niet teveel maar juist steeds dezelfde hoeveelheid lucht naar binnen komt. Dit in tegenstelling tot traditionele roosters of klepraampjes waarbij de hoeveelheid lucht zal toenemen wanneer het harder gaat waaien.

## **Koopinformatie**

### **Projectontwikkelaar en realisator**

Het project 'Rozemarijn' is een ontwikkeling van Eekhout Projecten. De bouw zal verzorgd worden door Eekhout Bouw. Beide partijen zijn gevestigd in Kwintseul, gemeente Westland en hebben alle expertise in huis om garant te staan voor vakwerk. Met ruim zeventig jaar ervaring garanderen ze een degelijke uitvoering in een perfecte kwaliteit.

## **Kwaliteitsborging**

De brochure is met zorg door ons samengesteld en geproduceerd. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken voor kleine (maat)afwijkingen, eventuele zet- en drukfouten en/of wijzigingen door gewijzigde wetgeving, nadere brandweer-, nuts- en gemeente eisen en aanpassingen welstand.

Wij behouden ons dan ook het recht voor van technische wijzigingen, materiaalwijzigingen, maatafwijkingen en overige aanpassingen zonder voorafgaande goedkeuring van de koper. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk. Uiteraard wordt u wel over de wijzigingen geïnformeerd.

Op het moment van het vaststellen van deze technische informatie en de bijbehorende tekeningen is het leidingverloop en de exacte plaats van de installaties nog niet bekend. Op de tekening is de meest waarschijnlijke plaats aangegeven. Pas later, in de voorbereiding worden de exacte plaats, afmeting en dergelijke bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn. Verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk.

De maatvoering op de tekeningen is ter indicatie en niet geschikt voor opdrachten door kopers aan derden.

De informatie in de brochure is bedoeld om kandidaat kopers globaal te informeren, de brochure is dus geen contractstuk. Er kunnen daarom aan de artist impressies, (situatie)tekeningen, maatvoering, foto's en teksten in deze brochure geen rechten worden ontleend.

Ten aanzien van de verkoop van de woningen wijzen wij u op een tweetal voorwaarden om definitief te kunnen starten met de bouw. Het betreft hier het verkrijgen van een onherroepelijke bouwvergunning en voldoende kopers voor de woningen.

Aan benamingen anders dan conform het bouwbesluit kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Kleurindeling**

De kleurkeuze van de gevelsteen, gevel betimmeringen, buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt bepaald door de architect in overleg met de Welstandscommissie van de gemeente Westland. Wijzigingen in de kleurstelling na oplevering van de woning is niet mogelijk.

## **Woningborg Garantie- en waarborgregeling**

### **Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?**

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

### **Woningborg: geeft u meer zekerheid**

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### **Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?**

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schade-loosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantie-verplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

### **Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

### **Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

### **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.

## Kleine lettertjes groot geschreven

### Wijzigingen tijdens bouw

Eekhout Bouw behoudt zich het recht voor op of aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen ten behoeve van een goede uitvoering.

Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Indien de woning wordt gekocht terwijl de bouw al in een gevorderd stadium is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijke uitvoering, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

### Wijzigingen door Bouw- en woningtoezicht, nutsbedrijven en Woningborg.

Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring bouw- en woningtoezicht, nutsbedrijven en Woningborg.

De weergaven van de woningen en de omgeving in de brochure en bijlagen zijn impressies; er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

### Maatafwijkingen

De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa' maten en kunnen tijdens de uitvoering iets afwijken. Geringe maatafwijkingen worden dan ook voorbehouden.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd aan de hand van de meest actuele gegevens van de gemeente en het kadaster. Wij kunnen daarom over een eventuele afwijking in de totale perceelgrootte, alsmede de mogelijke aanpassingen van de inrichting van het openbare gebied geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Op het moment van het vaststellen van deze technische informatie en de bijbehorende tekeningen was het leidingverloop en de exacte plaats van de elektrische installaties, riolering, de aantallen radiatoren en afmetingen van de radiatoren nog niet bekend. Op de tekening is de meest waarschijnlijke plaats aangegeven. Pas later, in de voorbereiding worden de exacte plaats, afmeting en dergelijke bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn. Verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk. De maatvoering op de tekening is ter indicatie en niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden.

### Verschillen tussen bouwvergunning en verkoopbrochure

Indien er verschillen zijn tussen de bouwvergunning tekeningen en de verkooptekeningen dan prevaleren de verkooptekeningen. Uiteraard zullen de woningen voldoen aan alle wettelijke eisen.

### Krijtstreepmethode

De grootte van een verblijfsruimte (woon-, slaapkamer, keuken) wordt onder andere bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Indien de ruimte groter is dan toegestaan volgens de berekening van de daglichttoetreding, mag dat gedeelte niet als verblijfsruimte benoemd worden. Dit deel is aangegeven op de verkooptekening. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de 'krijtstreepmethode' genoemd.

### Kosten

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

- grondkosten (zie voor peildatum grondrente de prijslijst);
- sloopkosten bestaande opstallen
- bouwkosten;
- omzetbelasting (BTW 21%)
- overdrachts- en legeskosten;
- architecten- en constructeurs honorarium;
- makelaarscourtage;
- notariskosten voor de levering van de grond en het opmaken van contracten;
- aansluitkosten water, elektra en riolering;
- kosten van Woningborg

De kosten welke niet in de koop- aanneemsom zijn begrepen zijn:

- de eventuele waarborgsommen voor de levering van water en elektra, evenals de aansluitkosten voor telefoon en CAI;
- verhuiskosten
- de kosten voor de eventuele hypothecaire lening;
- notariskosten t.b.v. hypotheekakte;
- de grond- en bouwrente na peildatum (zie hiervoor de prijslijst en de koop- aannemingsovereenkomst);
- loon- en/of prijsstijgingen: zie verkoop-prijslijst en bijlagen.

Kwintshoul, maart 2020