

An architectural rendering of a modern, three-story brick residential building. The building has large, rectangular windows and a clean, minimalist design. In the foreground, there is a paved parking area with a dark grey car parked. A large, leafy tree stands to the right of the car. The ground is landscaped with green grass and low-lying plants. A few people are visible near the building's entrance, and a person is riding a bicycle on a path to the right. The sky is blue with a few birds flying. The overall scene is bright and sunny.

BELEEF, ERVAAR EN GENIET  
36 EENGEZINSWONINGEN  
FASE 1

The logo for De Vogeltuin, featuring a stylized white bird with its wings spread, positioned above the text "De Vogeltuin" in a white, serif font. Below this, the text "CAPELLE AAN DEN IJSSEL" is written in a smaller, white, sans-serif font.

DE VOGELTUIN | CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Technische Omschrijving Presale d.d. 06-09-2024

## Vooraf

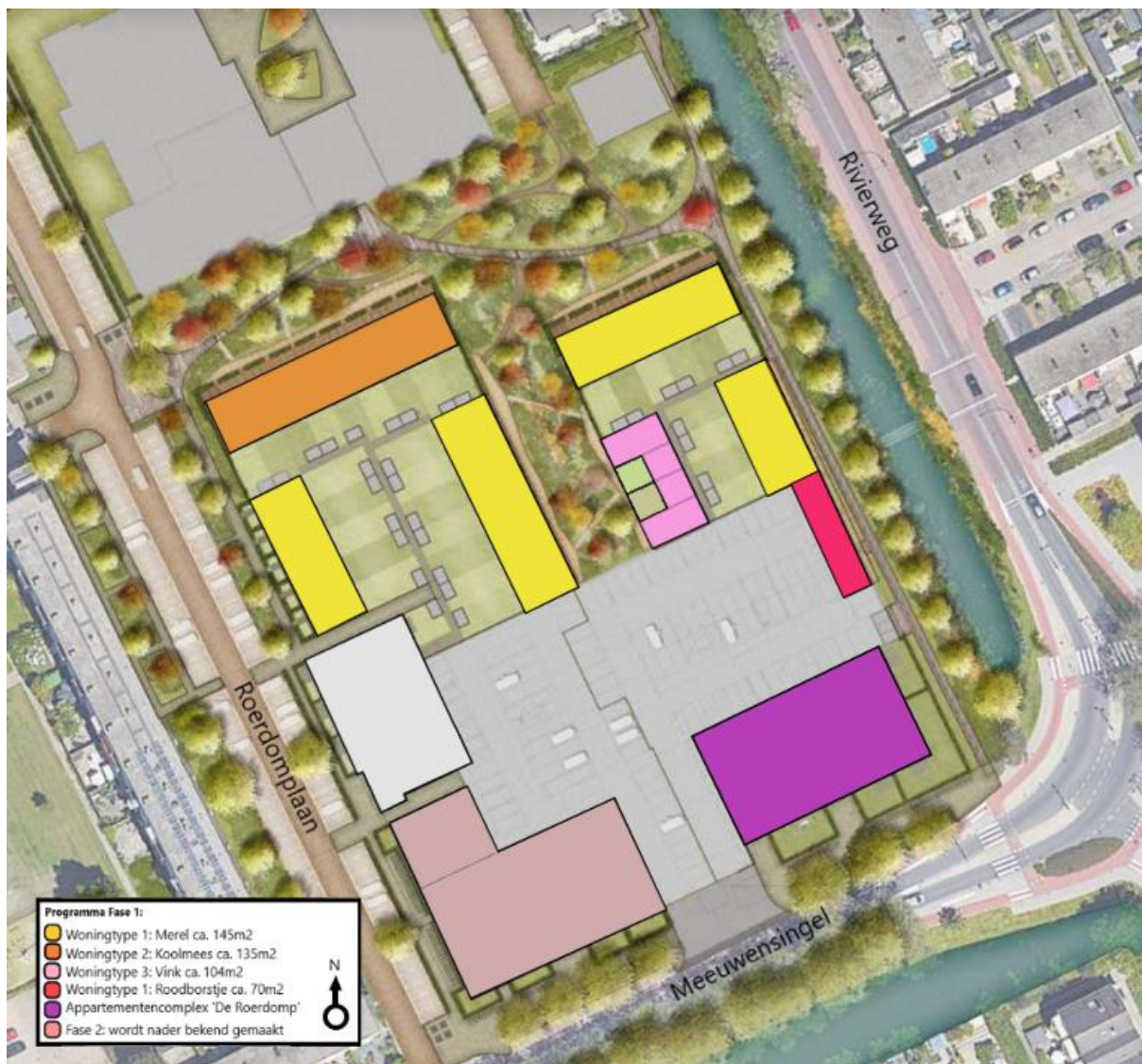
Gefeliciteerd! U staat op het punt om een woning te kopen op een unieke plek in Capelle aan den IJssel. Het project De Vogeltuin betreft een ontwikkeling van woningen en appartementen in het centrum van Capelle aan den IJssel in de bestaande vogelbuurt.

Dit betreft de technische omschrijving voor de 36 eengezinswoningen type Merel, Koolmees, Vink en Roodborstje.

Om u een indruk te geven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten, is deze technische omschrijving per onderdeel opgesteld. Deze technische omschrijving is onderdeel van de presale stukken en wordt in principe onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de koperscontracttekeningen.

De woningen zijn met zeer veel zorg samengesteld en worden met evenveel zorg gerealiseerd. Omdat compleetheid, kwaliteit, karakter en duurzaamheid belangrijke thema's zijn bij de aanschaf van een nieuwe woning hebben wij deze samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct in het project De Vogeltuin.





Figuur 1: Schematische weergave woningtypes in het project De Vogeltuin.

## Inhoud

1. Algemeen.....	5
2. Peil van de woning.....	8
3. Grondwerk, bestrating, pergola, hekwerk en beplanting.....	8
4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer.....	10
5. Balkon (type Roodborstje).....	10
6. Fundering.....	10
7. Vloeren.....	11
8. Bouwmuren en binnenspouwblad.....	11
9. Buitengevels, voegwerk en groene gevels.....	11
10. Gevelkozijnen, ramen en deuren.....	12
11. Dak.....	13
12. Binnenwanden.....	13
13. Binnenkozijnen en -deuren.....	13
14. Trappen en balustraden.....	13
15. Plafondafwerking.....	14
16. Wandafwerking.....	14
17. Vloerafwerking.....	15
18. Schilderwerk.....	15
19. Keuken.....	16
20. Sanitair.....	16
21. Loodgieterswerk.....	17
22. Elektrotechnische installatie en PV-Panelen.....	18
23. Verwarmingsinstallatie en koeling.....	19
24. Ventilatie installatie.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
25. Rookmelders.....	21
26. Overige, Buitenberging en Algemene voorzieningen.....	21
27. Ruimtestaat Woningen.....	23
28. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur.....	28
29. Tot Slot.....	29

## 1. Algemeen

Deze technische omschrijving en verkoop documentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is STEBRU genoodzaakt voorbehouden te maken. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- wijzigingen t.b.v. constructies;
- het verloop van kanalen, leidingen en posities van schachten;
- de plaats en aantallen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatie onderdelen welke nader technisch worden uitgewerkt;
- kleur en materiaalgebruik;
- definitieve invulling van de woonomgeving;

STEBRU is gerechtigd om tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De genoemde maten in de tekeningen, de technische omschrijving en in bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van het openbare gebied afgebeeld en de positie van het project daarin. Het openbare gebied wordt in opdracht van de gemeente Capelle aan den IJssel door derden na oplevering woonrijp gemaakt, waarbij de toegang tot de woning voor oplevering gereed zal zijn. Wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de invloedssfeer van STEBRU.

De op tekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen en overige installaties zijn indicatief. Ten aanzien van de plaats, aantallen en genoemde afmetingen kunnen bij de verdere uitwerking en realisatie afwijkingen voorkomen.

De plattegronden en impressies zoals weergegeven op de website en de verkoopbrochure zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woning. Hiervoor zijn de koperscontracttekeningen bedoeld. Verrekening als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk. De werkelijke kleuren van gevels, daken en schilderwerk kunnen afwijken en worden bepaald aan de hand van de bemonsterde en door de architect/welstand goedgekeurde materialen.

*Van toepassing zijnde voorschriften*

- Het Bouwbesluit zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning;
- De Gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
  - Gemeentelijk bouwtoezicht;
  - Nutsbedrijven;
  - Brandweer;
- De bepalingen van Woningborg conform de Garantie- en Waarborgregeling nieuwbouw 2024.

### *Woningborg*

Uw woning wordt gerealiseerd met een Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning en bent u beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Meer informatie kunt u lezen op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

### *Volgorde van stukken*

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de koperscontracttekeningen.

### *Bouwbesluit en andere regelgeving*

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten: naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning/appartement:

<b>Benaming Bouwbesluit</b>	<b>Benaming brochure / technische omschrijving</b>
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in het appartement of woning)
Technische ruimte	Berging, MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon, terras, tuin
Berging	Berging

### *Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)*

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid de BENG ingevoerd. Deze norm hanteert kengetallen voor alle energiefacetten van een gebouw. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmingen, luchtbehandelingsinstallaties etc. De combinatie van deze kengetallen geeft een uitkomst in de BENG, waaruit de voorlopige energie labels verkregen kunnen worden. De woningen hebben allemaal een voorlopige Energie label A+++

### *Koperskeuzes*

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperskeuzes kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperskeuzes (zie verder betreffende bijlage(n) van de koop- aannemingsovereenkomst).

Tot een nader op te geven datum, na het tekenen van de koopovereenkomst, wordt u in de gelegenheid gesteld uw keuzes te bepalen ten aanzien van het/de in de technische omschrijving beschreven:

- Tegelwerk;
- Sanitair;
- Bouwkundige opties;
- Installatietechnische opties.

### *Beperkingen*

De woning voldoet bij oplevering aan het bouwbesluit inclusief de daarbij behorende NEN-normen en de eisen van Nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordeningen. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Aanpassingen buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer en minderwerklijst aangegeven;
- Verplaatsen of wijzigen van de mechanische ventilatie incl. toe en afvoer punten;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie;
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn;
- Het casco uitvoeren van de sanitaire ruimtes (toilet- en badruimte)
- Verplaatsen of wijzigen van het ontworpen PV-systeem.
- Keuken wordt geplaatst na oplevering.

### *Werkzaamheden direct na oplevering*

Na oplevering kan het klimaat in de woning vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Dit beperkt de verkleuring van de afwerkingen in het algemeen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. STEBRU is niet verantwoordelijk voor deze schade.

### *Krimp*

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimp scheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet door de eigenaar. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.



### *Opruimen en schoonmaken*

Voor de oplevering worden de woningen en algemene ruimten bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afval wordt afgevoerd. Sanitair, ruiten en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

### *Verzekering*

De door STEBRU afgesloten CAR verzekering (verzekering, die schades dekt tijdens de bouw) eindigt op de dag van oplevering. Bij oplevering dient u zelf een opstal verzekering af te sluiten voor uw woning tegen schade door onder andere wateroverlast, brand en storm. Aanvullend bent U ook zelf verantwoordelijk voor de gebruikelijk inboedel/aansprakelijkheidsverzekering.

### *Aansluitkosten*

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/ aanneemsom begrepen. De kosten van het gebruik van warmtelevering, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van STEBRU. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nuts leverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. De levering van warmte en koude wordt verzorgd door de warmtepomp.

## 2. Peil van de woning

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor een bouwwerk worden bepaald. Dit nulpunt is de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer (peil = 0). Het peil wordt ten opzichte van N.A.P. vastgesteld door de gemeente. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

## 3. Grondwerk, bestrating en pergola, hekwerk en beplating

### *Grondwerk*

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen, paden en overige bestrating binnen de eigendomsgrenzen. Het terrein onder de woningen wordt ontgraven tot circa 100 mm onder de onderkant van de fundering. Als bodemafluiting wordt een zandbed van ca. 100 mm dikte aangebracht.

De tuinen worden afgewerkt met aanwezige zand/grond. Er worden geen grondverdichtingen of grondverbeteringen uitgevoerd t.b.v. een opvolgende tuinrichting en/of sierbestrating. Aangezien de tuin(en) op hoogte worden gebracht met geroerde grond zal er sprake zijn van grondzettingen.

### *Bestrating en pergola*

Ten behoeve van de toegang tot de woningentree wordt op eigen terrein aan de voorzijde van de bouwnummers 1 t/m 5, 15 t/m 21 en 30 t/m 36 bestrating op een zandbad in de vorm van grijze betontegels 300 x300 mm vanaf de erfrens tot de woning aangebracht breed ca. 1200 mm, opgesloten tussen grijze betonnen opsluitbanden.



Ter plaatse van de pergola's aan de voorzijde van de woning bouwnummer 6-14 en 24-29 wordt op een zandbed bestrating aangebracht van grijze betontegels 300x300 mm, zoals op tekening aangegeven. De pergola's worden uitgevoerd in Lariks Douglas hout op een betonnen poer op een zandbed.

In de achtertuinen worden staptetegels 400x600 mm aangebracht volgens tekening

Achterpaden binnen het uitgeefbaar terrein worden uitgevoerd in grijze betontegels 300x300 mm op een zandbad opgesloten tussen grijze betonnen opsluitbanden, met kunststof riolering en kolken,

#### *Hekwerk en beplanting*

Op de contracttekening is aangegeven waar hekwerken en/of beplanting als erfafscheiding op de bouwkavels wordt aangelegd. Als er tijdens de bouw geen beplanting of hekwerk op de erfgrens wordt aangebracht, worden de kavelgrenzen, waar nodig aangegeven door middel van perkoenpaaltjes.

De erfafscheiding ter plaatse van de zijdelingse erfgrens van het privéterrein en het openbaar gebied bij bouwnummers 6, 14, 24 en 29 alsmede bij de patio woningen bouwnummer 22 en 23 en tussen de privé tuinen en de parkeeroplossing van de appartementen (bouwnummer 21, 22 en 33 ) bestaat uit een zwart staafmat hekwerk hoogte ca. 2 meter voorzien van ronde en of vierkante palen op een nader uit te werken positie met Hedera begroeiing (ca. 5 st per meter met een aanplanhoogte van ca. 80-100 cm) (Bij bouwnummers 6, 14, 22, 23, 24 en 29 wordt, daar waar op tekening is aangegeven een toegangspoort aangebracht)

Bij de bouwnummers 1 t/m 5 wordt, daar waar op tekening aangegeven tussen de percelen en het openbaargebied en tussen percelen onderling, een ligusterhaag (ca. 6 st per meter aanplanhoogte 40-60 cm) geplant in de voortuinen.

Voor de beplanting en hagen geldt een onderhouds- en instandhoudingsverplichting. Op de situatietekening staat weergegeven waar hekwerken en hagen worden aangebracht.

Beplanting wordt geplant in het daarvoor geschikte jaargetijde. Afhankelijk van het moment van oplevering is het mogelijk dat de hagen en beplanting na oplevering geplant worden.

Hedera is een plant met een uitbundige groei en hoge groeisnelheid. U dient deze daarom meerdere malen per jaar te snoeien en u dient er zorg voor te dragen dat deze plant niet gaat woekeren buiten de hekken om te voorkomen dat de beplanting gaat ingroeien in de aansluitende gevels.

Alle openbare terreininrichtingen, bestratingen, beplantingen, kunstwerken etc. worden door derden en buiten verantwoordelijkheid van de aannemer aangebracht.

Alle voorzieningen los van en buiten het gebouw vallen niet onder de garantie van de verkoper of de aannemer. Op de situatietekening is een indicatie weergegeven hoe het omliggende terrein ingericht kan/zal worden.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling zullen zettingen optreden. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Zettingen maken het nodig dat bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd

### *Inrichting openbaar gebied*

Voor de inrichting van de buitenruimte heeft de gemeente een conceptontwerp opgesteld. Deze inrichting van de buitenruimte wordt zo goed als mogelijk voor de oplevering van het gebouw door de gemeente uitgevoerd.

## 4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer

### *Binnen riolering*

In de woning worden vanaf diverse sanitaire aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en op de riolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp op het dak.

### *Hemelwaterafvoer*

De afvoer van regenwater van de daken en balkons vindt plaats via grijze PVC afvoeren langs de gevel. De posities van de hemelwaterafvoeren zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door installateur. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden aangesloten op de riolering in de achterpaden van de woningen welke worden aangesloten op het gemeenteriool.

### *Drainage*

Ten behoeve van het drooghouden van de kruipruimte wordt in de kruipruimte van de woning drainage aangebracht. Afhankelijk van de hoogte van de grondwaterstand is het mogelijk dat er water in de kruipruimte blijft staan. Voor het doorspuiten van de drainageleiding wordt per blok één inspectieput aangebracht. Deze voorziening wordt geplaatst op een nog nader te bepalen plaats. De drainagevoorziening wordt aangesloten op het gemeenteriool en / of open water. Voor een goed functionerend drainagesysteem, is periodiek onderhoud noodzakelijk.

*N.B.: Drainage en infiltratie voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.*

## 5. Balkon (type Roodborstje)

De woningen Vink worden voorzien van een balkon uitgevoerd met een prefab betonnen plaat. De balkons worden geproduceerd met afschot, opstanden en noodzakelijke goten welke wordt voorzien van HWA doorvoeren. De balkons worden uitgevoerd als glad beton zonder structuur aan de bovenzijde en gerold aan de onderzijde. De balkons zijn voorzien van hekwerken zoals op tekening aangegeven.

## 6. Fundering

De woningen en bergingen worden gefundeerd op betonpalen, waarvan de afmetingen en lengte door de constructeur wordt vastgesteld aan de hand van de sonderingen. De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. Onder de woningen is tussen de funderingsbalken een kruipruimte aanwezig van ca. 500 mm hoogte.

## 7. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde systeemvloer. De verdiepingsvloeren en platte dakvloeren worden samengesteld uit geprefabriceerde betonnen kanaalplaat (in combinatie met leidingplaatvloeren) in het geval van de eerste verdiepingsvloer van bouwnummers 22 en 23 (Type Vink) en bouwnummers 34 t/m 36 (Type Roodborstje) uitgevoerd in breedplaatvloer. De aansluitingen onderling tussen de geprefabriceerde betonnen elementen zullen als V-naden in het plafond zichtbaar blijven. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening en hulpstaal worden in overleg met de constructeur, dan wel vloerenleverancier bepaald. Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren en ter plaatsen van onder andere de trapgat sparingen metalen liggers en/of kolommen toegepast. Deze worden indien nodig afgetimmerd met een brandwerende beplating e.e.a. conform de geldende regelgeving.

## 8. Bouwmuren en binnenspouwblad

De dragende wanden en binnenspouwbladen worden uitgevoerd als kalkzandsteenwanden conform opgave constructeur. De wanden tussen de woningen worden uitgevoerd als ankerloze kalkzandsteen wanden welke voldoen aan de bouwbesluiten m.b.t. geluid en brandwerendheid. Daar waar geen constructieve lateien benodigd zijn in de binnenspouwbladen worden boven de kozijnen aan de binnenzijde geïsoleerde houten rekwerken aangebracht e.e.a. zoals op tekening staat aangegeven. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

## 9. Buitengevels, voegwerk en groene gevel

### *Buitengevels*

De op tekening aangegeven gevelvlakken worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen en uitgevoerd als schoon metselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd als halfsteensverband, wildverband en voorzien van verticale accenten in koppverband conform de tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. In de spouwmuur van de woningen wordt isolatie aangebracht. De isolatiewaarde van de totale gevelconstructie voldoet aan de BENG-berekening. Stalen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk boven sparingen zoals raamopeningen. De stalen lateien worden thermisch verzinkt en van coating voorzien. Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevel worden dilatatievoegen aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de gevelsteenfabrikant of constructeur aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

### *Voegwerk*

Het schoon metselwerk wordt uitgevoerd met doorstrijkmortel en / of voegwerk. De voeg wordt terugliggend uitgevoerd, in een kleur zoals weergegeven op de kleur- en materiaalstaat. 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.

### *Groene gevels*

Daar waar op tekening aangegeven zal op de gevel een rasterwerk van in kleur gecoate staalmatten worden aangebracht. De staalmatten worden op afstand tegen de gevel gemonteerd, waarbij de staalmatten dienen als geleider voor de klimplanten. Voor de beplanting zijn stroken met grond opgenomen waarin de klimplanten worden geplant. Er is een diversiteit aan klimplanten geselecteerd (o.a. Aristolochia macrophylla, Vitis coignetiae, Trachelospermum jasminoides, Clematis armandii 'Apple Blossom'), welke in verschillende jaargetijden de zintuigen prikkelen, die verschillende kleuren en geuren hebben. Tevens is er rekening gehouden met zon en schaduwwerking. De begroeiing zal worden aangebracht in de periode van het jaar die daarvoor geschikt is, dit kan na oplevering plaatsvinden. De begroeiing dient te worden onderhouden en in stand te worden gehouden.

De klimplanten hebben verschillende eigenschappen en variëren op het gebied van groeisnelheid, bladhoudend of bladverliezend en variëren in bloemsoorten. Rondom de kozijnen, waterslagen en dakranden dient u de beplanting regelmatig vrij te snoeien zodat u voorkomt dat deze schade zal aanbrengen aan uw woning.

## 10. Gevelkozijnen, ramen en deuren

### *Gevelkozijnen hout*

Het voordeurkozijn van alle woningen en het bergingskozijn in de achtergevel van type Vink woningen zal worden uitgevoerd in hardhout met een rotvrije onderdorpel, daarin een vlakke plaatdeur van hout. In de voordeur wordt een glasstrook en een brievenleuf aangebracht welke voldoet aan de eisen van het postbesluit. De kozijnen van de buitenbergingen worden uitgevoerd in hardhout met een aluminium onderdorpel en voorzien van een hardhouten stapeldorpel deur met glasopening. De binnenzijde en de buitenzijde van alle houten kozijnen en deuren zijn geschilderd conform de kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

### *Schuifpui*

De schuifpui op de begane grond van bouwnummer 1 t/m 33 wordt uitgevoerd in aluminium en wordt gecoat. De buitenzijde van de schuifpui kozijnen conform kleur- en materiaalstaat en de binnenzijde in de kleur wit. De schuifpui bestaat uit twee delen. Eén deel is vast en één deel is schuivend. Zowel aan binnenzijde als buitenzijde is het schuivende deel te bedienen middels een vaste greep. Stelkozijnen ten behoeve van de aluminium schuifpuien worden uitgevoerd in hout.

### *Gevelkozijnen kunststof*

De overige gevelkozijnen worden uitgevoerd als kunststofkozijnen (hollands profiel) welke worden geplaatst in houten stelkozijnen. Buitenzijde van de kunststof kozijnen conform kleur- en materiaalstaat, binnenzijde in de kleur wit.

### *Algemeen*

Detailering van alle kozijnen volgens standaard normen. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen, uitgezonderd deuren van de vrijstaande bergingen. Alle draaiende delen worden voorzien van systeem gebonden hang- en sluitwerk. De kozijnen in de buitengevel van de woningen worden voorzien van zonwerende en HR++ isolerend beglazing volgens de BENG berekeningen. De draaiende delen worden voorzien van systeem gebonden hang- en sluitwerk in de kleur FI. Het hang- en sluitwerk van de bereikbare ramen en deuren (afhankelijk van de situering in de gevel) wordt conform de normen van het politie keurmerk Veilig Wonen uitgevoerd. Er wordt geen certificaat verstrekt. 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. Iedere woning heeft vervolgens zijn eigen toegangssleutel die gelijksluitend is met de eigen berging en de schuifpui. Bij elke woning worden tenminste drie sleutels geleverd.

*De volgende verschijnselen dienen vermeld te worden*



Er bestaat een verhoogde kans op thermische breuken in het glas bij het gedeeltelijk bedekken van de beglazing (middels posters, stickers, gedeeltelijke neergelaten zonwering etc.) of het te dicht nabij het glas plaatsen van de binnen zonwering waardoor hoge temperaturen kunnen optreden. Tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde van het glas ten gevolge van een koude buitenlucht. Er kunnen kleine kleurverschillen optreden in de beglazing.

## 11. Dak

De platte daken van de woningen worden i.v.m. de toepassing van PV-Panelen voorzien van brandveilige C-EPS isolerende afschot mortel en een verkleefde bitumineuze dakbedekking. De C-EPS isolerende afschot mortel heeft een gemiddelde de RC-waarde conform de BENG berekeningen. Op de daken worden diverse installatie onderdelen (ontluchting, aan en afvoer kanalen en of dak doorvoeren van ventilatie, etc.) en PV panelen geplaatst op een frame dat geballast wordt. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

## 12. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden overwegend opgebouwd uit massieve gipsblokken in 70 en 100 mm dikte volgens tekening. De schacht in de badkamer type van Merel en Vink en de afwerking van het inbouwreservoir van het toilet wordt voorzien van beplating.

## 13. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig wit afgelakte plaatstalen opdek montagekozijnen met afgeslankte bovendorpel en worden met een bovenlicht van helder glas uitgevoerd. De witte opdek binnendeuren (231,5 cm hoogte) zijn fabrieksmatig afgelakt en worden afgehangen aan metalen paumelles, voorzien van een loopslot en deurbeslag fabricaat Hoppe type Dubai o.g. (kleur F1). De deuren van de badkamer en het toilet krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkastdeur een kastdeurslot. T.p.v. de meterkast, trapkast en kast met opstelplaats warmtepomp wordt het bovenlicht van helder glas vervangen door een paneel in de kleur van de deur en wordt de deur van de meterkast aan de onder- en bovenzijde voorzien van een rooster. De kleur van de binnendeuren en de panelen kan iets afwijken van de binnendeurkozijnen. Onder de deuren van de badruimte en toiletruimte wordt een antraciet kunststenen of natuursteen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Onder de deuren wordt 28 mm vrije ruimte gehouden ten behoeve van vloerafwerking (ca. 8mm) en de uiteindelijk benodigde vrije ruimte van ca. 20 mm voor een goede werking van het ventilatie systeem in uw woning.

## 14. Trappen en balustraden

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap. De trap naar de tweede verdieping in woningtype Merel en Koolmees wordt als open trap uitgevoerd. De trappen worden vervaardigd met spullen, bomen, treden van vurenhout conform de geldende NEN normen. Eventuele stootborden worden uitgevoerd in MDF. Aan de muurzijde wordt bij de trap een houten stokleuning aangebracht op leuningdragers. Op de verdieping(en) wordt langs het trapgat, waar nodig in verband met valgevaar, een houten traphek aangebracht. Daar waar nodig worden de trappen voorzien van een "lepe" hoek met aftimmering in kleur afgewerkt t.b.v. op te nemen leidingen. De trappen worden in de fabriek voorzien van grondverf.

## 15. Plafondafwerking

De betonplafonds van de woning worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk, uitgezonderd de meterkast, trapkast en kast met opstelplaats warmtepomp. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen platen zichtbaar.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door het drogen van de woning zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze zijn niet volledig uit te sluiten en vallen niet onder de garantie.

## 16. Wandafwerking

De niet nader afgewerkte wanden worden afhankelijk van ondergrond behangklaar opgeleverd volgens TBA-Tabelkaart 2 oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen: De KZS (kalkzandsteen) wanden volgens groep 3. Gibo binnenwanden worden behangklaar opgeleverd volgens de TBA-Richtlijnen stukadoors 1.3 volgens groep 2 en gipskarton- en gipsvezelplaten afgewerkt volgens klasse C volgens de TBA afwekingsniveaus van in het werk af te werken systeemwanden en plafonds. Dit houdt in dat de wanden na een controle en het wegschuren van lichte lijmresten en dergelijke geschikt zijn voor dik vinyl behang. Kleine putjes tot een diameter van 1 centimeter zijn toelaatbaar. In KZS wanden kunnen de nodige dilataties voorkomen, waarbij van belang is dat de behanger deze voorziet van een gaas of een aftimmerlatje. Voor andere wandafwerkingen is het altijd noodzakelijk dat U de wanden voorafgaande aan het aanbrengen van de wandafwerking, specifiek geschikt worden gemaakt voor de door U aan te brengen behangsoort of wandafwerking.

De hieronder genoemde ruimten worden voorzien van wandtegelwerk:

De wandtegels hebben een afmeting van 400 x 200 mm liggend uitgevoerd in de kleur wit (standaard glanzend wit en mat wit via de kopers keuzelijst) of afwijkend tegelwerk is mogelijk via een externe showroom. Het wandtegelwerk wordt gevoegd met een waterdichte witte voeg. De wandtegels worden niet strokend verwerkt met de vloertegels. De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van PVC hoekstrips in de kleur wit. De inwendige hoeken worden voorzien van een witte kitvoeg.

### *Toilet*

Wandtegelwerk rondom tot een hoogte ca. 1400 mm hoog (1 hele tegel boven het plateau).

### *Badkamer*

Wandtegelwerk badkamer tot een hoogte van ca. 2180 mm

### *Keuken opstelplaats*

Geen tegelwerk en spuitwerk.

## 17. Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden voorzien van een afwerkvloer van zandcement of anhydriet.

Aandachtspunten voor de bewoners m.b.t. het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking:

- Maximale Rc-waarde van de door kopers aan te brengen vloerafwerking 0,09 m<sup>2</sup>K/W;
- Indien de afwerkvloer is uitgevoerd als anhydrietvloer dient voor verlijmen van de vloerafwerkingen geschuurd te worden;
- Afhankelijk van de aan te brengen vloerafwerking kan het zijn dat de vloeren vooraf geëgaliseerd moeten worden;
- Er dient grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnenkozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de plinten i.v.m. contactgeluid;
- In deze vloeren mag absoluut niet geboord of anderszins in gewerkt worden;
- De vloeren zijn voorzien van koude- en warmte- vloerleiding systemen (badkamer alleen voor warmte);

In de woningen worden de badkamer en het toilet voorzien van keramische vloertegels in de kleur antraciet met grijs voegwerk, afmetingen 300x300 mm. T.p.v. de douchehoek onder afschot naar de douchegoot. Wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht. De inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende kit.

### *Plinten*

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

## 18. Schilderwerk

Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een watergedragen verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Zowel de binnen- als buitenzijde van de houtenkozijnen van de voordeur en bergingsdeuren worden aan de binnen en buitenzijde in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De spillen, bomen en traphekken van de trap voorzien van een witte aflaklaag. De onderzijde van de trap welke zichtbaar is vanuit de woonkamer van woningtype Merel en Koolmees word voorzien van een witte aflaklaag. De treden en stootborden (ook traponderdelen in trapkast of berging) worden niet afgelakt. De muurleuning wordt fabrieksmatig transparant afgelakt. De aluminium en kunststof gevelkozijnen -ramen en -deuren worden niet geschilderd.

De warm- en/of koudwaterleiding in de badruimte en toiletruimte wordt in de wand verwerkt. De overige in het zicht blijvende leidingen binnen de woning (leidingen in technische ruimte en verdeler vloerverwarming in de berging) worden niet geschilderd. De vloerverwarmingverdelers welke niet geplaatst zijn in een berging worden voorzien van een metalen omkasting.

## 19. Keuken

In de V.O.N. prijs is een stelpost opgenomen van €6.000,- inclusief BTW voor het leveren en aanbrengen van een keuken. Deze stelpost is opgenomen in de koopsom (grondkosten). Indien koper besluit de keuken elders aan te schaffen, wordt de volledige stelpost door verkoper aan koper vergoed. De standaard projectshowroom voor dit project is Eigenhuis Keukens uit Capelle aan den IJssel. Eigenhuis keukens ontwerpt de definitieve keukenopstelling en apparatuur per woningtype. In de algemene bepalingen van Eigenhuis keukens leest u verder alles wat u moet weten over dit onderwerp. De keukens worden door de keukenleverancier geplaatst na oplevering.

Op de plaats van de keukeninrichting worden de volgende aansluitpunten op standaard plaats aangebracht (via meerwerk kunnen de aansluitpunten verplaatst worden):

- 2 dubbele wandcontactdozen (horizontaal) boven het aanrecht t.b.v. huishoudelijk gebruik;
- 1 enkele wandcontactdozen t.b.v. een koelkast;
- 1 enkele wandcontactdozen t.b.v. een combi-oven (eigen groep);
- 1 enkele wandcontactdozen t.b.v. een afzuigkap;
- 1 perilex aansluiting t.b.v. een elektrisch koken 2x230V (2 fasen);
- 1 enkele wandcontactdozen t.b.v. een vaatwasser (eigen groep);
- 1 loze leiding t.b.v. een elektrische boiler;
- Afgedopte riolering voor spoelbak
- Afgedopte koudwaterleiding vaatwasser
- Afgedopte koud- en warmwaterleiding keukenkraan

## 20. Sanitair

In de woning wordt wit sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de tekeningen is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven.

In de woning wordt volgens tekening aangebracht:

### *Wandclosetcombinatie*

- Geberit Renova wandcloset, diepspoel (203.040.00.0)
- Geberit Renova closetzitting (573.010.00.0)
- Geberit Duofix UP320 inbouwreservoir. (111.308.00.5)
- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat, kleur wit. (115.770.11.5)

### *Fonteincombinatie*

- Geberit Renova fontein 36x25cm, kleur wit (500.374.01.1)
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan Fonteinkraan (23039002)
- Viega plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom.
- 1x Schell hoekstopkraan met roset; chroom (49170695)

### *Wastafelcombinatie*

- Geberit Renova wastafel 60cm met kraangat met overloop (500.370.01.1)
- Grohe Eurosmart Cosmopolitan ES Wastafelkraan (opbouw) (2337600E)
- Viega plugbekersifon met muurbuis, kleur chroom.
- 2x Schell hoekstopkraan met roset; chroom (49170695)
- Spiegel rechthoekig 60x80
- Silkline Spiegelklem (800175)



### *Douchecombinatie*

- Grohe Grohtherm 800 Cosmopolitan Douchemengkraan (opbouw) inclusief glijstangset (34768001)
- Douchegoot lengte 800 mm
- Douchewand 1200 x 2000 met wandsteun geplaatst op een natuur of kunststeen dorpel

### *Installatieruimte*

- Wasmachinekraan (type beluchterkraan)

### *Keuken*

In de keuken worden de leidingen afgedopt.

## 21. Loodgieterswerk

### *Binnenriolering*

In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen aangelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp in het dak. De binnenriolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de berekening van de installateur en wordt uitgevoerd in PVC of PP buis. Waar nodig worden leidingen geïsoleerd uitgevoerd. In het zicht komende afvoerleidingen van wastafels, sifons en muurbuizen worden in chroom uitgevoerd. Daar waar nodig worden leidingkokers voorzien ten behoeve van het verticale verloop van leidingen.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- Toiletcombinatie(s);
- Fonteincombinatie(s);
- Keukenopstelling ten behoeve van de spoelbak (afgedopt vlak boven de dekvloer);
- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie;
- Wasmachine opstelplaats;
- Droger opstelplaats (er wordt een T-stuk op het riool van de wasmachine aansluiting aangebracht (opbouw));
- Condens afvoer ventilatiesysteem;
- Condens afvoer/overdrukventiel warmtepompsysteem.

### *Waterinstallatie*

Vanaf een door het Nutsbedrijf te plaatsen hoofdaansluiting in de meterkast, wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter, geheel conform de plaatselijke voorschriften. Er wordt geen gasaansluiting aangebracht.

De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Tappunt keuken (afgedopt)
- Opstelplaats vaatwasser (afgedopt)
- Douchemengkraan
- Wastafelmengkraan
- Toiletten
- Fonteintje
- Wasmachine aansluiting
- Vulpunt warmtepomp
- Inlaatcombinatie voorraadvat

De warmwaterleiding wordt aangesloten op het boilervat. De volgende punten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- Tappunt keukenopstelplaats (afgedopt)
- Douchemengkraan
- Wastafelmengkraan

In warm tapwater wordt voorzien middels een water/water warmtepomp aangesloten op de individuele gesloten bodemlus en een voorraadvat. In warm tapwater wordt voorzien middels een voorraadvat van 240 liter, m.u.v. bouwnummer 34, 35 en 36 (type Roodbortstje) een voorraadvat van 200 liter. Indien gewenst kan de capaciteit binnen het meerwerk worden uitgebreid (mits voldoende ruimte in de technische ruimte). Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de Woningborg voorschriften. Waar mogelijk worden leidingen in de wand, vloer of kokers weggewerkt (met uitzondering van de meterkast, keuken, berging, technisch ruimte en 2e verdieping boven de trap).

## 22. Elektrotechnische installatie en PV-Panelen

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de nutspartijen. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozen systeem. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Jung AS500 in de kleur Alpine wit. Dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als compact wandcontactdozen (d.w.z. ovale doos principe) en worden verticaal uitgevoerd m.u.v. de 2 st dubbel wandcontactdozen boven het keukenblad deze worden horizontaal geplaatst.

De leidingen in de woning worden weggewerkt in de wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de externe berging.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- De schakelaars op circa 1050 mm;
- De wandcontactdozen op circa 300 mm;
- UTP aansluitpunten op circa 300 mm;
- CO2 bedieningssensor (WTW-balansventilatie) ca. 1500 mm
- Kamerthermostaat ca. 1500 mm
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 1200 mm;
- Aansluitpunt t.b.v. wandverlichting in de badkamer worden op een hoogte van ca. 2300 mm aangebracht (boven de spiegel).

De loze leidingen in de keuken voor elektrische boiler en eventuele optionele loze leidingen kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld aansluitpunt kokend water kraan/cai/utp/tel. De loze leidingen zijn altijd voorzien van een controledraad. Deze draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen. De loze leidingen worden conform de koperscontracttekeningen aangebracht en komt uit in de meterkast.

Let op: De toevoeging van een kokend water kraan heeft een negatieve invloed op het energie label, De keukens worden na oplevering geplaatst waardoor deze negatieve invloed niet meegenomen wordt in het af te geven label bij oplevering.

Boven de meterkastdeur wordt een zwakstroom belinstallatie aangebracht met een drukknop bij de woningen welke de voordeur ontsluit op maaiveld niveau.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is op de koperscontracttekening aangegeven. De positie van de aansluitpunten is bij benadering aangegeven en kunnen afwijken t.o.v. de tekeningen.

#### *PV-panelen*

De woning wordt voorzien van een PV systeem op het dak, e.e.a. conform de BENG-berekeningen en opgave installateur. Het PV systeem bestaat uit een serie van zonnepanelen aangesloten op een omvormer (welke wordt geplaatst in de technische ruimte op de 2e verdieping ( bij type Vink op de 1e verdieping en bij type Roodbortsje op de begane grond), die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom zoals gebruikelijk voor de woning. Het PV systeem wordt op de platte daken gemonteerd op metalen frames voorzien van voldoende ballast overeenkomstig de door de leverancier aan te leveren windlast berekening. Op de verkooptekeningen is de indicatieve positie van de omvormers en PV-panelen aangegeven.

### 23. Verwarmingsinstallatie en koeling

De woningen worden voorzien van een individuele warmtepompunit bestaande uit een binnen-unit met geïntegreerde warm tapwater boiler geplaatst in de binnenberging / technische ruimte. De capaciteit van de warmtepomp van de boiler is bepaald door de installateur afgestemd op uw woning zonder opties. Bij wijzigingen in de woning kan het zijn dat de capaciteit van de warmtepomp of van boiler aangepast moet worden. De individuele warmtepomp wordt aangesloten op een individuele woningbron, welke zich bevindt op de kavel onder (of voor of achter) de woning. De definitieve posities worden bepaald door de installateur in samenspraak met de constructeur. De aan te brengen vloerverwarming wordt uitgevoerd als laagtemperatuur vloerverwarming en vloerkoeling middels de vloerverwarming-sleidingen. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Een warmtepomp zorgt in uw woning voor de verwarming, koeling en het warme water. De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door individuele bodembron en een warmtepomp. Uw nieuwbouwwoning heeft vloerverwarming en vloerkoeling. Zo'n stabiel systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming en hoge temperaturen voor koelen. Uw woning is bij een buitentemperatuur van -10 °C te verwarmen tot minimaal 20°C en de badkamer tot 22°C. Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco.

U bedient de warmtepomp met de thermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur en warm tapwater. Veranderingen in temperaturen gaan dan ook langzaam en de beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan en vloerafwerking met een lage warmteweerstand kiest. Dan doet het systeem de rest. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen!

De vloerverwarming en vloerkoeling werken alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand lager dan Rc 0,09, zodat de warmte goed de ruimte kan bereiken. In de praktijk is er dan nog van alles mogelijk. Raadpleeg uw vloerleverancier voor het juiste advies over de toe te passen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling.

Uw woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming met een master/master regeling (autotemp). In de woonkamer en in de slaapkamer(s) wordt een thermostaat aangebracht. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden geplaatst volgens tekening, indien de verdelers in een kast of technische ruimte geplaatst zijn worden deze niet voorzien van een omkasting. Het toegepaste systeem in de woning kunt u tevens gebruiken voor vloerkoeling. De koeling wordt ook via de warmte pomp geleverd. Koeling via de vloer kan ingezet worden om temperatuurtoppen af te vlakken. Dit betekent in de praktijk dat het systeem de woning een paar graden kan koelen en daarmee het wooncomfort vergroot. Een regeling per ruimte wil overigens niet zeggen dat er in de woonkamer verwarmd kan worden en in de slaapkamer gelijktijdig gekoeld. Er kan hooguit enkele graden verschil per ruimte ingesteld worden.

De te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle vloerverwarming in de gehele woning bij gesloten ramen en deuren, zijn berekend volgens Woningborg. Het advies is om de woning het hele jaar door op dezelfde temperatuur in te stellen en geen nachtverlaging toe te passen.

Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken.	22°C
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop.	18°C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte, zoals gang, hal, trap en overloop.	18°C
Toiletruimte.	18°C
Douche- en/of badruimte.	22°C
Inpandige bergruimte.	15°C

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst welke met een stekker wordt aangesloten op een wandcontactdoos.

## 24. Ventilatie installatie

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Het gebalanceerd ventilatiesysteem bestaat uit een balansventilatie-unit met warmteterugwinning (WTW). Deze unit wordt geplaatst in de installatieruimte van de woning op de 2e verdieping ( Woningtype Vink op de 1e verdieping en bij de woningtype Roodborstje op de begane grond) en daarop zijn aangesloten:

- Keuken
- Toiletruimte
- Badruimte
- Opstelplaats van de wasmachine
- Inpandig berging (Bouwnummer 22 & 23)
- Woonkamer (toevoer)
- Slaapkamer(s) (toevoer)

Luchttoevoer en -afvoer vindt plaats via ventilatiepunten in het plafond of wanden, zoals globaal aangegeven op de contracttekeningen. De exacte positie en capaciteit van ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen. Daar waar nodig worden leidingkokers voorzien ten behoeve van het verticale verloop van o.a. ventilatiekanalen. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt het ventilatiesysteem aangestuurd middels CO<sub>2</sub>-sensoren. Er worden geen ventilatieroosters in de kozijnen opgenomen. De toe- en de afvoer van de mechanische ventilatie vindt plaats middels doorvoeren door het dak / gevel e.e.a. volgens nadere uitwerking van de installateur.



Via de ventilatie-unit wordt vanuit de toiletruimte, de badkamer, keuken, inpandige berging, opstelplaats van de wasmachine vervuilde, warme lucht uit de woning afgezogen. Via dezelfde unit wordt verse lucht van buiten gefilterd, middels de WTW deels voorverwarmd en via de woonkamer en de slaapkamers de woning in geblazen. De hoeveelheid ventilatie wordt bepaald door de luchtkwaliteit in de woonzone (woonkamer en keuken) en de slaapzone (hoofdslaapkamer). Als de luchtkwaliteit in een zone (daar waar CO<sub>2</sub> gemeten wordt) niet goed is, zal het ventilatiesysteem automatisch reageren door meer te ventileren. Als de luchtkwaliteit goed is, wordt er minder geventileerd en schakelt het systeem over naar de basisstand. Onder de binnendeuren zal een spleet / opening toegepast worden van 28 mm t.o.v. de afwerkvloer t.b.v. de overstroom van lucht tussen de diverse ruimtes. Een spleet / opening van ca. 20mm na het aanbrengen van uw vloerafwerking is noodzakelijk om een goede werking van het ventilatiesysteem te waarborgen. In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem. De hoofdbediening betreft de CO<sub>2</sub> bedieningssensor. Deze heeft 4 standen. Een Automatische stand regeling op basis van PPM (CO<sub>2</sub> gehalte) modulerend geregeld tussen laagstand en nominaal. Stand 1, tijdelijke laagstand 60 minuten. Stand 2, Tijdelijke middenstand 13 uur, Stand 3 tijdelijke hoogstand 60 minuten.

#### *Ventilatie keuken*

Met betrekking tot de plaatsing van een afzuigkap in de keuken dient u een recirculatiekap te gebruiken. Het aansluiten van een afzuigkap of wasemkap op het centrale ventilatiesysteem is niet mogelijk. Tevens is een afzuigkap met directe doorvoer naar buiten niet mogelijk, omdat dit warmteverlies tot gevolg heeft en het systeem in onbalans kan raken. Voor de recirculatiekap is het belangrijk dat het koolstoffilter regelmatig vervangen moet worden. Een filter gaat gemiddeld 6 tot 8 maanden mee. Wanneer de recirculatiekap minder geur weg neemt dan is een nieuw koolstoffilter nodig.

#### *Ventilatie buitenberging:*

De houten buitenberging zal natuurlijk geventileerd worden middels ventilatieroosters in de gevel conform eisen Woningborg. De gemetselde bergingen van bouwnummer 34, 35 en 36 door middel van open voegen.

## 25. Rookmelders

De woning wordt voorzien van rookmelders die onderling zijn gekoppeld, conform de voorschriften. Iedere rookmelder is voorzien van back-up batterij en wordt aangesloten op het lichtnet. De gedachte hierachter is dat bij een eventuele brand de bewoners in een vroeg stadium gewaarschuwd worden en de woning kunnen verlaten. In belang van de veiligheid is het zaak dat de rookmelders blijven functioneren dient u volgens het bouwbesluit de rookmelders na 10 jaar compleet te vervangen.

## 26. Overige, Buitenberging en Algemene voorzieningen

#### *Overige*

Onder de raamkozijnen (m.u.v. de kozijnen welke aansluiten op het maaiveld) worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Een en ander conform de verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

Onder de kozijnen welke aansluiten op het maaiveld wordt een klamp van metselwerk (metselwerk op zijn kant) of een prefab kantplank aangebracht.

### *Buitenberging*

De buitenbergingen van de Merel en Koolmees woningen worden uitgevoerd als vrijstaande of als gekoppelde prefab houten ongeïsoleerde berging op een onderheide betonvloer. E.e.a. zoals op verkooptekening aangegeven. De bergingen hebben een ongeïsoleerde plat dakconstructie welke is voorzien van een laag dakbedekking.

De wanden van de berging zijn opgebouwd uit een vuren houten stijl- en regelwerk welke aan de buitenzijde worden voorzien van verduurzaamde horizontale vuren houten rabatdelen. Verder niet afgeschilderd.

De berging scheidende wanden van de dubbele bergingen worden uitgevoerd als stijl- en regelwerk van verduurzaamd naaldhout, aan beide zijden voorzien van spaanplaat beplating.

De berging wordt sterk geventileerd. Dit houdt in, dat er in het grootste deel van het jaar een vochtig en koud binnenklimaat in de berging heerst. Deze ruimte is dus niet geschikt voor opslag van vocht-/corrosiegevoelige spullen en huishoudelijke (was)apparatuur. Het blijft een onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten. De berging is voorzien van niet -afsluitbare ventilatievoorzieningen die te allen tijde open gehouden dienen te worden om condens- vocht- en schimmelvorming te voorkomen.

De bergingen van de Roodborstjes (bouwnr 34, 35 en 36) worden uitgevoerd in halfsteens metselwerk.

### *Huisvuil*

Voor het afvoeren van huisvuil van de woningen in dit project zal gebruik gemaakt worden van de door de gemeente aan te brengen ondergrondse afvalcontainers die in het openbaar gebied van de gemeente zijn gelegen. Deze oplossing is voorzien in het stedenbouwkundige plan waarin het project is gelegen en is conform het huidige beleid van de gemeente en derhalve gebruikelijk in deze omgeving.

## 27. Ruimtestaat woningen

ENTREE (niet bij type Vink en Roodborstje)

Vloer : Afwerkvloer,

Wanden : Behangklaar.

Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.

Elektra : 1 plafondlichtpunt met wisselschakelaar met een enkele wandcontactdoos;

1 wisselschakelaar ten behoeven van 1e verdieping;

1 lichtpunt buiten naast de voordeur;

1 beldrukker buiten naast de voordeur met schelinstallatie;

1 rookmelder;

1 dubbele wandcontactdoos in meterkast.

Uitrusting : Meterkast voorzien van meterschot en dubbel wandcontactdoos;

1 vloerluik;

Vloerverwarming. (geen eigen groep of sturing).

#### WOONKAMER (niet bij type Vink en Roodborstje)

Vloer : Afwerkvloer,  
Wanden : Behangklaar.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.  
Elektra : CO2 hoofdbediening WTW ventilatie en hoofdthermostaat verwarming (hoofdthermostaat is bepalend voor koelen of verwarmen van de woning);  
2 plafondlichtpunten op schakelaar conform technische verkoopteekeningen;  
Dubbele wandcontactdozen conform technische verkoopteekeningen;  
1 lichtpunt buiten achtergevel geschakeld met enkelpolige schakelaar;  
2 data aansluitpunten CAT (bedraad en afgemonteerd).  
Uitrusting: Vloerverwarming;  
Ventilatiepunt(en) t.b.v. balansventilatie.

#### WOONKAMER / ENTREE (alleen type Vink en Roodborstje)

Vloer : Afwerkvloer,  
Wanden : Behangklaar.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.  
Elektra : hoofdbediening WTW ventilatie en hoofdthermostaat verwarming (hoofdthermostaat is bepalend voor koelen of verwarmen van de woning);  
2 plafondlichtpunten op schakelaar conform technische verkoopteekeningen;  
Dubbele wandcontactdozen conform technische verkoopteekeningen;  
1 lichtpunt patio geschakeld met enkelpolige schakelaar;  
1 lichtpunt buiten naast de voordeur;  
2 data aansluitpunten CAT (bedraad en afgemonteerd)Uitrusting;  
1 rookmelder.  
Uitrusting : Vloerverwarming;  
Ventilatiepunt(en) t.b.v. balansventilatie;  
Meterkast voorzien van meterschot en dubbel wandcontactdoos;  
1 vloerluik.

#### KEUKEN

Vloer : afwerkvloer.  
Wanden : behangklaar.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.  
Elektra : Op de plaats van de keukeninrichting worden de volgende volgens de standaard O-tekening aansluitpunten aangebracht:

- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. huishoudelijk gebruik;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een combi-oven (eigen groep);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een afzuigkap;
- 1 perilex aansluiting 2x230V (2 fase)aansluiting t.b.v. een elektrisch koken;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser (eigen groep);

Uitrusting: 1 afgedopte aansluiting op de riolering en 1 aansluiting afgedopt op de waterleiding voor een eventuele vaatwasmachine.  
1 afgedopte koud- en warmwateraansluiting t.b.v. een keukenkraan.  
Ventilatie afzuigpunt(en) t.b.v. balansventilatie.  
Vloerverwarming (niet t.p.v. opstelplaats keuken).

#### TRAPKAST

- Vloer : afwerkvloer.  
Wanden : Niet nader afgewerkt  
Plafond : Onderzijde trap onafgewerkt. (Rijenwoningen gedeelte in woonkamer wel geschilderd)  
Elektra : Patio en compact woningen 1 enkele wandcontactdoos met lichtpunt op schakelaar  
(rijwoningen zonder elektra)  
Uitrusting: Verdeelunit vloerverwarming en bijbehorende aansluitingen.

#### TOILET begane grond

- Vloer : Voorzien van tegels ca. 300 x 300 mm.  
Wanden : Voorzien van wandtegels ca. 400 x 200 mm liggend verwerkt tot ca. 1,4 m1 hoog, daarboven structuur spuitwerk in de kleur wit.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.  
Elektra : 1x plafondlichtpunt met wandschakelaar  
Uitrusting: Wandcloset combinatie met kunststof zitting.  
Verglaasd fonteintje met verchroomde kraan, verchroomde hoekstopkraan, chroom bekersiston en verchroomde muurbuis.  
Sanitair in de kleur wit.  
Afzuig ventilatiepunt t.b.v. balansventilatie.

#### OVERLOOP 1e verdieping

- Vloer : afwerkvloer.  
Wanden : Behangklaar.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.  
Elektra : 1 plafondlichtpunt op wisselschakelaar gecombineerd enkele wandcontactdoos  
1 rookmelder  
1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt 2e verdieping (indien van toepassing)  
Uitrusting: Traphek trap ca. 1 meter hoog.  
Vloerverwarming. (geen eigen groep of sturing)

#### SLAAPKAMERS

- Vloer : afwerkvloer.  
Wanden : Behangklaar.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.  
Elektra : ruimtethermostaat in iedere slaapkamer en een CO2 sensor in de hoofdslaapkamer t.b.v. de ventilatie  
1 plafondlichtpunt op schakelaar conform technische verkooptekeningen  
Dubbele wandcontactdozen conform technische verkooptekeningen  
Uitrusting: Vloerverwarming.  
Ventilatiepunt(en) t.b.v. balansventilatie.

## BADKAMER

- Vloer : Tegels ca. 300 x 300 mm ter plaatse van de douchehoek.
- Wanden : Wandtegels ca. 400 x 200 mm liggend verwerkt tot ca. 2,18 meter, daarboven structuur spuitwerk in de kleur wit.
- Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.
- Elektra : 1 plafondlichtpunt met schakelaar  
1 lichtaansluitpunt boven spiegel met schakelaar  
1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van föhnen/scheren  
1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van elektrische radiator
- Uitrusting: Op afschot betegelde douchehoek met douchemengkraan glijstang en handdouche.  
Wastafel met mengkraan, hoekstopkraan, spiegel en chroom bekersiston en verchromde muurbuis.  
Douchegoot.  
Wandcloset combinatie met kunststof zitting.( niet bij patiowoning)  
Elektrische radiator met thermostaat.  
Hardglazen douchewand dik 8 mm. 1200 x 2000 mm gemonteerd op kunststeen dorpel.  
Vloerverwarming. Deze groep wordt in de koelmodus dicht gestuurd door de regeling om condensatie op de vloertegels van de badkamer te voorkomen.  
Ventilatiepunt t.b.v. balansventilatie.

## BADKAMER (Alleen bij type Vink op begane grond en 1ste verdieping)

- Vloer : Tegels ca. 300 x 300 mm ter plaatse van de douchehoek.
- Wanden : Wandtegels ca. 400 x 200 mm liggend verwerkt tot ca. 2,18 meter, daarboven structuur spuitwerk in de kleur wit.
- Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.
- Elektra : 1 plafondlichtpunt met schakelaar  
1 lichtaansluitpunt boven spiegel met schakelaar  
1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van föhnen/scheren  
1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van elektrische radiator
- Uitrusting: Op afschot betegelde douchehoek met douchemengkraan glijstang en handdouche.  
Wastafel met mengkraan, hoekstopkraan, spiegel, chroom bekersiston en verchromde muurbuis.  
Douchegoot.  
Elektrische radiator met thermostaat.  
Hardglazen douchewand dik 8 mm. 1200 x 2000 mm gemonteerd op een dorpel.  
Vloerverwarming. Deze groep wordt in de koelmodus dicht gestuurd door de regeling om condensatie op de vloertegels van de badkamer te voorkomen.  
Ventilatiepunt t.b.v. balansventilatie

TECHNISCHE RUIMTE(S) rijenwoningen volgens tekening

- Vloer : afwerkvloer dik ca. 70 mm.  
Wanden : Behangklaar, echter achter installaties onafgewerkt;  
Kast met alleen opstelling WTW of warmtepomp geen afwerking.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit, echter achter installaties onafgewerkt.  
Kast met alleen opstelling WTW of warmtepomp geen spuitwerk.  
Elektra : 1 plafondlichtpunt met schakelaar  
1 enkele wandcontactdoos gecombineerd bij de schakelaar  
De aansluitingen behorende bij de warmtepomp en ventilatie unit  
1 wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasmachine  
1 wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasdroger  
Uitrusting: 1 balansventilatie-unit. (op 2e verdieping bij eengezinswoning)  
1 Warmtepomp met boiler. (op begane grond)  
Verdeelunit t.b.v. vloerverwarming.  
De afvoer, waterleiding en kraan behorende bij de wasmachine aansluiting.  
1 omvormer behorende bij de zonnepanelen.  
Afzuig ventilatie punt t.b.v. balansventilatie.  
Leidingwerk wordt in opbouw uitgevoerd.

ZOLDER (2e verdieping)

- Vloer : afwerkvloer.  
Wanden : Behangklaar.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.  
Elektra : 1 plafondlichtpunt met schakelaar  
1 dubbele wandcontactdoos  
Uitrusting: Traphek trap ca. 1 meter hoog. (bij opstapmogelijkheden voorzien van een dichte plaat i.p.v. ronde spijlen)

TECHNISCHE RUIMTE/ BERGING type Vink

- Vloer : afwerkvloer dik.  
Wanden : Behangklaar, echter achter installaties onafgewerkt;  
Kast 1 verdieping met balansventilatie-unit onafgewerkt.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit;  
Kast 1 verdieping met balansventilatie-unit onafgewerkt.  
Elektra : 1 plafondlichtpunt met schakelaar;  
1 enkele wandcontactdoos gecombineerd bij de schakelaar;  
De aansluitingen behorende bij de warmtepomp en ventilatie unit;  
1 wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasmachine;  
1 wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasdroger.  
Uitrusting: 1 balansventilatie-unit (kast 1e verdieping);  
1 Warmtepomp met boiler. (op begane grond);  
De afvoer, waterleiding en kraan behorende bij de wasmachine aansluiting.  
1 omvormer behorende bij de zonnepanelen (kast 1e verdieping);  
Ventilatie punt t.b.v. balansventilatie;  
Leidingwerk wordt deels in opbouw uitgevoerd.



TECHNISCHE RUIMTE/ BERGING volgens tekening type Roodborstje

- Vloer : afwerkvloer.  
Wanden : Behangklaar, echter achter installaties onafgewerkt.  
Plafond : Structuurspuitwerk in de kleur wit.  
Elektra : 1 plafondlichtpunt met schakelaar  
1 enkele wandcontactdoos gecombineerd bij de schakelaar  
De aansluitingen behorende bij de warmtepomp en ventilatie unit  
1 wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasmachine  
1 wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasdroger
- Uitrusting: 1 balansventilatie-unit.  
1 Warmtepomp met boilervat. (op begane grond)  
De afvoer, waterleiding en kraan behorende bij de wasmachine aansluiting.  
1 omvormer behorende bij de zonnepanelen.  
Ventilatie punt t.b.v. balansventilatie.  
Leidingwerk wordt deels in opbouw uitgevoerd.

BUITENBERGING (niet bij type Vink en Roodborstje)

- Vloer : Betonvloer.  
Wanden : Onafgewerkt.  
Berging scheidende wanden in houten regelwerk met (gedeeltelijk) OSB  
beplating  
Plafond : Houten balken niet nader afgewerkt met houten dakbeschot van  
underlayment of spaanplaat afgewerkt met dakbedekking aan de bovenzijde  
Elektra : 1 x binnenlichtpunt op schakelaar  
1x dubbele wandcontactdoos (gecombineerd met lichtschakelaar)  
1 x buitenlichtpunt met kunststof armatuur op schemerschakelaar

BUITENBERGING type Roodborstje

- Vloer : Betonvloer.  
Wanden : Schoon metselwerk  
Plafond : Houten balken niet nader afgewerkt met houten dakbeschot van  
underlayment of spaanplaat afgewerkt met dakbedekking aan de bovenzijde  
Elektra : 1 x binnenlichtpunt op schakelaar  
1x dubbele wandcontactdoos (gecombineerd met lichtschakelaar)

## 28. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur

	Merel en Koolmees	Vink	Roodborstje
<b>GEVELVLAKKEN WONINGEN</b>			
Gevelsteen Hoofdmassa	Baksteen – Deens geel	Baksteen - Deens geel	Baksteen - Deens geel
Gevelsteen Plint	Baksteen - Deens geel	Baksteen - Deens geel	Baksteen - Deens geel
Gevel (begane grond, zijgevels) met groen	Groen op bouwstaalmatten, gepoedercoat in kleur metselwerk	Groen op bouwstaalmatten, gepoedercoat in kleur metselwerk	Groen op bouwstaalmatten, gepoedercoat in kleur metselwerk
Dakrand	Aluminium daktrim in kleur steen	Aluminium daktrim in kleur steen	Aluminium daktrim in kleur steen
Waterslagen	Aluminium waterslag in kleur van de steen	Aluminium waterslag in kleur van de steen	Aluminium waterslag in kleur van de steen
Voegwerk	Verdiepte voeg - grijs	Verdiepte voeg - grijs	Verdiepte voeg - grijs
Voegwerk accent	In kleur steen	In kleur steen	In kleur steen
Hemelwaterafvoer	PVC grijs	PVC grijs	PVC grijs
<b>KOZIJNEN EN DEUREN</b>			
Voordeur	Hout – Beige Grey Ral 7006	Hout – Beige Grey Ral 7006	Hout – Beige Grey Ral 7006
Kozijn voordeur	Hout – Beige Grey Ral 7006	Hout – Beige Grey Ral 7006	Hout – Beige Grey Ral 7006
Ramen	Kunststof – Bronskleurig / Beige Grey	Kunststof - Bronskleurig / Beige Grey	Kunststof - Bronskleurig / Beige Grey
Raamkozijnen	Kunststof - Bronskleurig / Beige Grey	Kunststof - Bronskleurig / Beige Grey	Kunststof - Bronskleurig / Beige Grey
Schuifpui	Aluminium – Beige Grey Ral 7006	Aluminium - Beige Grey Ral 7006	Aluminium - Beige Grey Ral 7006
<b>HEKWERKEN (balkon type Roodborstje)</b>			
Spijlenhekwerk	Metaal - kleur zwart	Metaal - kleur zwart	Metaal - kleur zwart

## 29. Tot slot

### De v.o.n. prijzen zijn inclusief:

- Grondkosten.
- Bouwkosten (inclusief loon- en materiaalkostenstijging).
- Kosten voor architect en overige door verkoper aangestelde adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.  
Aanlegkosten van nutsvoorzieningen.  
Notariskosten voor de leveringsakte.  
Makelaarskosten.
- Omzetbelasting (eventuele wettelijke wijzigingen van dit tarief worden aan u doorberekend).
- Het verkrijgen van het Woningborg-certificaat.
- Het verkrijgen van het energielabel.
- Sanitair zoals omschreven in technische omschrijving.
- De keuken aansluitpunten zoals omschreven in technische omschrijving (aansluitpunten op de vooraf bepaalde positie)

### Niet in de v.o.n. prijzen inbegrepen zijn:

- Rentekosten over de vervallen termijnen.
- Kosten voor eventueel meerwerk.
- Aansluitkosten (abonnement) voor cai, telefoon en nutsvoorzieningen.
- De afsluitkosten, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek.

### Disclaimer:

Deze TO is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Verkoper behoudt zich altijd het recht voor om deze technische omschrijving aan te passen. De genoemde oppervlakten zijn circa maten en kunnen afwijken.

### Meer- en minderwerk:

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met Stebru schriftelijk geregeld te worden.

### Schoonmaken en oplevering:

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt U schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Oplevering:

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Onderhoud algemeen:

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

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.