



ZUIDERHOF

ALGEMENE BEPALINGEN & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Zuiderhof
te Rotterdam



Datum: 01 oktober 2018

ALGEMENE BEPALINGEN

1. INLEIDING

Deze technische omschrijving vormt een contract tussen verkoper (ondernemer) en u als koper (koper). In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De koper koopt daarmee een woning, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning staat weergegeven op de contracttekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, et cetera van de woning worden beschreven in de technische omschrijving. Deze bescheiden zijn opgenomen in de koperscontractmap, welke het contract vormt tussen ondernemer en koper, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de wijze van uitvoering van de woning.

2. WONINGTYPEN

Deze algemene technische omschrijving van het nieuwbouwproject Zuiderhof bevat informatie over alle woningtypen in het desbetreffende gebied.

- Delftsestoep woningen: type DS (blok 12)
- Tuindorp woningen: type TD (blok 13)

Het is dus mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is op het door u gekozen woningtype. Voor een overzicht van de diverse woningtypen verwijzen wij u naar de situatietekening.

3. VOORBEHOUD WIJZIGINGEN

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

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

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

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

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Tijdens de bouw van uw woning worden er kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om de woning in te meten.

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

Waar merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

4. AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht(en) de verkrijger(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van de woning. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen beide partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

5. AANNEEMSOM V.O.N.

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

- a) bouwkosten;
- b) kosten garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- c) B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden);

Niet inbegrepen zijn:

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

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

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

6. BELASTINGEN

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

7. BETALINGSVERPLICHTING EN RENTEVERGOEDINGEN

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

8. HYPOTHEEK

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

9. MEER-/MINDERWERK

Woningen van Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zijn nagenoeg complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de koper(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk 'woonwensen' in de koperscontractmap.

Vanwege het procesmatige karakter van dit project, is het niet mogelijk om andere opties dan wel aanpassingen aan de woning, anders dan die in de basiskeuzelijst zijn vermeld, te kiezen. Individuele wijzigingen nemen wij niet in behandeling.

10. STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK)

De woningen worden gebouwd en verkocht met een garantie- en waarborgcertificaat van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt door ondernemingen welke zijn ingeschreven. Het instituut hanteert strenge selectiecriteria, voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV is aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

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

Als u een woning met SWK-garantie koopt, betekent dat o.a. het volgende:

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

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

Op de aannemingsovereenkomst zijn de Garantiesupplementen module I E en module II P (exclusief art. 2) van toepassing. Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2014 van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen op grond van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

11. BOUWBESLUIT

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

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

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woning is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen en de opties voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

12. VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

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

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

13. VEILIGHEID NA OPLEVERING

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

14. VERZEKERING

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV verzekert de opstellen gedurende de bouw in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de koper de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de koper(s). Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

15. BOUWNUMMERS

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

16. MAATVOERING OP TEKENING

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij in de badkamer niet rekening gehouden met de wandtegels. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de koper aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt de koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning door u zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. De koper ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

17. LIMITERING GARANTIE

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

18. BEGLAZING

Voor de volledigheid willen wij melden dat de norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' voor dit project niet is toegepast. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 0,85 meter (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

19. IN GEBRUIKNAME WONING

Werkzaamheden direct na oplevering

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

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

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen.

Leggen van tegelvloeren

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

Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Drainageleiding

Voor een goed functionerend drainagesysteem, is periodiek onderhoud noodzakelijk. Deze voorziening valt buiten de garantie welke door het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) aan de kopers wordt afgegeven.

Wijk in aanbouw

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

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

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

20. BIJLAGEN

- | | |
|--|----------------------|
| - Technische omschrijving Zuiderhof | d.d. 01 oktober 2018 |
| - Kleur, materiaal & afwerkstaat Zuiderhof | d.d. 01 oktober 2018 |

ALGEMENE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze algemene technische omschrijving van het nieuwbouwproject Zuiderhof bevat informatie over alle woningtypen in Zuiderhof. Het is dus mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is op het door u gekozen woningtype.

ALGEMEEN

Milieuvriendelijk en zuinig

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een prominente rol bij de ontwikkeling en bouw van de woningen. Bij het ontwerp van de woning, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Bouwafval wordt niet alleen gescheiden ingezameld en afgevoerd, maar ook zal het afval tijdens de uitvoering worden beperkt door zoveel mogelijk met prefab onderdelen te werken. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken;
- Toepassen van diverse energiezuinige installaties;
- Zoveel mogelijk recyclebare en geprefabriceerde materialen.

Energie label

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A (meest zuinig) tot met G (minst zuinig). Grofweg wordt het energielabel berekend aan de hand van de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) waarmee de woning is ontworpen.

De woningen in Zuiderhof zijn ontworpen met een EPC van 0,4 en valt daarmee in categorie label A. Dit is conform de eisen uit het nieuwe bouwbesluit per 1 januari 2016.

Bij de uitwerking van het planontwerp is met de volgende uitgangspunten rekening gehouden:

- Isolatiewaarde van begane grondvloerconstructie $R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ (minimaal);
- Isolatiewaarde van de voor- en achtergevel $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ (minimaal);
- Isolatiewaarde van de kopgevel $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ (minimaal);
- Isolatiewaarde van de dakconstructie $R_c = 6,0 \text{ m}^2 \text{ k/w}$ (minimaal);
- Hoogrendement isolatieglas met een U-waarde van $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, inclusief kozijn $1,45 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Installatietechnisch zijn de woningen voorzien van stadsverwarming i.c.m. radiatoren, natuurlijke ventilatietoevoer middels gevelroosters en mechanische afvoer.

Energiereductie

Bij de ontwikkeling van de woning is veel aandacht besteed aan energiereductie. Het isoleren van de verwarmde ruimten speelt hierin een belangrijke rol. Dit is onder meer terug te vinden in de dikte van isolatielagen rondom de verwarmde ruimten, het toepassen van hoogrendement isolatieglas in de gevelkozijnen en het toepassen van energiezuinige installaties.

HET OPENBAAR GEBIED

Parkeren

Het parkeren vindt geheel plaats in het openbaar gebied zoals op de situatietekening is aangegeven.

Bestrating

De bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom de bouwkavels vallen buiten het project en worden uitgevoerd door Oranje B.V. conform eisen vanuit de gemeente Rotterdam. Zij vallen buiten deze technische omschrijving en zijn op tekeningen en in artist impressions slechts ter informatie en voorgestelde mogelijkheid opgenomen op basis van de laatst bekende gegevens ten tijde van het samenstellen van de verkoopdocumenten. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. De werkzaamheden zullen deels na de bouwkundige opleveringen van de woningen worden uitgevoerd.

DE WONING

Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd volgens het vigerende bouwbesluit geldend bij aanvraag omgevingsvergunning.

Hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil=0). Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van NAP in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam.

Voor een overzicht van de diverse NAP hoogtes verwijzen wij naar de Akte van Levering inclusief bijbehorende tekening.

DE TUIN

Grondwerk

Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeve van fundering, nutsleidingen en de bestrating worden verricht. Het terrein onder de woning wordt ontgraven tot circa onderkant fundering. In de kruipruimte wordt een laag schoon zand aangebracht. De bij de woning behorende tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Hoogteverschillen in en rondom de tuinen worden opgelost door keerwanden en/of een talud.

Voor een overzicht van de diverse hoogteverschillen verwijzen wij naar de Akte van Levering inclusief bijbehorende tekening.

Buitenriolering

De riolering van de woning wordt aangelegd als een gescheiden systeem, uitgevoerd in pvc buizen met bijbehorende hulpstukken en door middel van een flexibele aansluiting aangesloten op het gemeenteriool. 'Gescheiden' wil zeggen dat het regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het vuile water van de woning. Dit bespaart veel capaciteit en inspanning bij de rioolwaterzuivering en is beter voor het milieu.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie;
- fonteincombinatie;
- keuken;
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- wasmachine opstelplaats.

De hemelwaterafvoer van de tuinberging wordt niet aangesloten op de riolering van de achterpaden, maar “geloosd” op de bestrating van het brandpad. Onder de bestrating van het brandpad is een riolering opgenomen met de nodige straatkolken waar het water naar wordt afgevoerd. Indien er geen achterpad aanwezig is wordt deze riolering aangesloten op de riolering van de woning of de riolering in het brandpad. De riolering in de achterpaden wordt aangesloten op het gemeentelijke riool. Ten behoeve van het droog houden van de kruipruimte wordt rondom een bouwblok drainage aangebracht. Voor het doorspuiten van de drainageleiding worden per blok rijwoningen of per blok twee-onder-één-kap woningen minimaal één inspectieput aangebracht, gepositioneerd op eigen terrein. De positie is bekend op het moment dat de begane grondvloer gereed is. De drainage kan echter niet voorkomen dat er grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimten van de woningen. Koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Drainagesystemen vallen niet onder de SWK garantie.

Bestratingen

Bij de voordeur van de woning zal, waar noodzakelijk, een plateau van 1 m² worden uitgevoerd met grijze betonnen tegels van afmeting 500 x 500 mm. Daar waar de voordeur nagenoeg direct grenst aan de openbare bestrating zal tegelwerk conform het bestratingsplan vanuit de gemeente worden aanbracht. *

Nabij de deur in de achtergevel en de deur van de tuinberging worden plateau's (beide 1 m²) uitgevoerd met grijze betonnen tegels van afmeting 500x500 mm. *

Van het plateau van de voordeur naar de erfgrans en vanaf plateau achterdeur naar plateau tuinberging wordt een tegelpad (600 mm breed) uitgevoerd met grijze betonnen tegels van afmeting 400x600 mm. *

Overige bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom het bouwkevel vallen buiten het project en worden uitgevoerd door Oranje B.V. conform eisen vanuit de gemeente Rotterdam.

*deze werkzaamheden worden uitgevoerd door Oranje B.V. conform eisen vanuit de gemeente Rotterdam en zijn enkel in deze omschrijving opgenomen t.b.v. een volledig mogelijke beeldvorming.

Erfafscheidingen

Op de erfgrans aan de voor- en achterzijde van het bouwkevel wordt een perkoenpaal geplaatst ter aanduiding van de erfgransen.

Op de erfafscheiding tussen de achtertuin van bouwnummer 1.115 en de Groene Hilledijk komt een gemetselde tuinmuur zoals aangegeven op de contracttekening.

HET BETONWERK

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en het sonderingrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. De woning heeft een fundering bestaande uit betonnen palen en funderingsbalken.

Vloeren

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassettevloer met een minimale Rc-waarde van 3,5 m² K/W. De ruwe betonvloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer van 5 cm.

Voor de toegang tot de kruipruimte, onder de begane grondvloer, wordt ter plaatse van de voordeur een sparing gemaakt in de vloer. Deze sparing wordt afgewerkt met een metalen omranding en afgedekt met een geïsoleerd vloerluik.

De vloer van de tuinberging wordt uitgevoerd als een onafgewerkte prefab betonnen vloerplaat.

Verdiepingsvloer(en)

De verdiepingsvloeren worden vervaardigd uit betonnen kanaalplaatvloeren. De ruwe betonvloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer van 6 cm, met uitzondering van de vloeren achter de knieschotten op de zolderverdieping. Aan de onderzijde van de vloer zijn de V-naden zichtbaar. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen.

Constructieve wanden

De wanden van het casco van de woning worden uitgevoerd als prefab betonnen wandelementen. De woningscheidende dragende wanden worden uitgevoerd met twee prefab betonnen wandelementen, 100 mm dik, voorzien van een ankerloze luchtsouw. De dragende kopgevelwanden zijn 100 mm dik. De voor- en achtergevel wanden hebben een dikte van 90 mm. Een en ander geschiedt volgens berekening van de constructeur.

DE GEVELS

Metselwerk

De buitengevels van de woningen worden gemetseld in een door de architect gekozen baksteen, zogenaamd schoonmetselwerk. De kleuren van de baksteen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat. Ter voorkoming van scheurvorming worden dilataties aangebracht. De plaats van de dilataties wordt door de gevelsteenfabrikant aangegeven.

In de gevel wordt op sommige plaatsen accenten in het metselwerk toegepast m.b.v. metselwerk, rollagen of prefab betonbanden. Soms steken deze uit of liggen zij juist terug.

De voeg van het metselwerk is verdiept, in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Door weersomstandigheden na het metselwerk 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.

In de gevels van de woningen wordt een isolatie van minerale wol in de spouw aangebracht. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de buitengevels (uitwendige scheidingsconstructie) bedraagt minimaal 4,5 m²K/W. De gevels van de bergingen zijn niet geïsoleerd.

Het metselwerk zal boven gevelopeningen worden opgevangen met stalen lateien en geveldraggers. Deze worden thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat.

Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden prefab betonnen waterslagen toegepast.

- *Voor het metselwerk zijn de reeds uitgevoerde huurwoningen aan de Dordtsestraatweg het referentiekader.*

Dak

Het dak van de woning bestaat uit zelfdragende geïsoleerde prefab dakelementen en voorzien van betonnen dakpannen. De kleur van de dakpannen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

De elementen rusten op vurenhouten muurplaten en dragende knieschotten. Alle verankerings-middelen zijn van verzinkt staal.

De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt minimaal 6,0 m²K/W.

Aan de binnenzijde zijn de dakelementen voorzien van een wit afgewerkte spaanplaat. De spaanplaten zijn zichtbaar geschroefd/gespijkerd aangebracht. Achter de knieschotten zijn de dakelementen voorzien van een onafgewerkte spaanplaat (bruin). De plaat en elementnaden (exclusief achter de knieschotten) worden voorzien van pvc strippen (kleur wit) en wit gegronde atimmerlatten.

De knieschotten zijn constructief benodigd en daardoor dragend uitgevoerd. De knieschotten kunnen niet worden verwijderd. In de knieschotten aan de voorzijde en achterzijde van de woning wordt, per zijde, één afschroefbaar luik toegepast. De knieschotten zijn aan de zichtzijde wit afgewerkt.

In het dak wordt standaard, aan de achtergevel, een dakvenster toegepast voorzien van zelfregelend ventilatierooster.

Berging

De gevels van de prefab houten tuinberging worden bekleed met verduurzaamde naaldhouten rabatdelen. De rabatdelen worden horizontaal aangebracht. Het schuine dak wordt afgewerkt met een Cemfort golfplaat, kleur antraciet. Bergingen van één of meerdere woningen kunnen onderling worden geschakeld. De locatie van de bergingen staat aangegeven op de contracttekening.

Overige gevel afwerkingen

De goten van de daken worden uitgevoerd in aluminium.

De afdekkappen bij de verhoogde voorgevels worden uitgevoerd in aluminium.

De hemelwaterafvoeren zijn van grijs pvc. Zij worden bevestigd met beugels.

DE KOZIJNEN

Buitenkozijnen en -deuren

De buitenkozijnen, deuren en naar binnen draaiende draai-kiepramen in de gevels van de woning worden uitgevoerd in hardhout en geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Waar nodig zijn ventilatieroosters opgenomen.

De ventilatieroosters in de voor- en zijgevel zullen, voor zover mogelijk, verdekt achter het metselwerk worden uitgevoerd. De ventilatieroosters in de achtergevel worden in het glasvlak uitgevoerd. De kleur van de ventilatieroosters is conform de kleur- en materiaalstaat.

De deur van de tuinberging is van hardhout met een glasopening.

Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als plaatstaal montagekozijnen en voorzien van een fabrieksmatige aangebrachte witte laklaag (RAL 9010) en zijn circa 2,3 meter hoog. In de kozijnen worden fabrieksmatige wit afgelakte vlakke opdek deuren, zonder glasopening, afgehangen. De binnenkozijnen krijgen standaard een bovenlicht voorzien van enkel glas, uitgezonderd de meterkast en trapkast waar een

dicht paneel in het bovenlicht wordt geplaatst. De deur van de installatieruimte op zolder heeft geen bovenlicht. De meterkastdeur is voorzien van twee ventilatieroosters, zoals voorgeschreven door het Nutsbedrijf.

De deuren van het toilet en van de badkamer worden voorzien van een vrij/bezetslot en deurkrukken. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten en deurkrukken.

Woningtoegangsdeur

De voordeuren worden uitgevoerd als een houten deur voorzien van brievenleuf, briefplaat en tochtwering. Naast het voordeurkozijn wordt een lichtarmatuur aangebracht op het metselwerk en wordt een huisnummerplaat aangebracht.

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van transparante, hoogrendement, isolerende dubbele beglazing. De glasopening van de deur van de tuinberging wordt uitgevoerd in enkel bruut draadglas.

Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen met deuren en ramen van de woningen worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk, inbraakklasse 2. De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning afzonderlijk gelijksluitend.

Kunststeen

Houten kozijnen op de begane grond die doorlopen tot maaiveld worden voorzien van kunststenen dorpel, kleur zwart.

Aan de binnenzijde van de woning wordt ter plaatse van de borstwering onder de kozijnen een kunststeen vensterbank toegepast in kleur wit. De vensterbanken hebben een overstek van 2 cm., met uitzondering van de keuken waar dit 1 cm. is. Indien de buitenkozijnen op de vloer staan, grenst de onderdorpel tegen de dekvloer en wordt er geen vensterbank toegepast.

De kozijnen van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel, kleur antraciet. De overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. Ter plaatse van de douchehoek wordt tevens een kunststeen dorpel aangebracht i.v.m. te maken afschot in de douchehoek.

DE AFWERKINGEN

Stukadoorswerk

Alle wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, behoudens de betegelde of gespoten oppervlakten. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van kleine oneffenheden een eenvoudig behang aangebracht kan worden. Voor andere afwerkingen adviseren wij u van te voren contact op te nemen met de leverancier van uw wandafwerking.

De wand van de toiletruimte(n) wordt boven het tegelwerk voorzien van wit structuur spuitwerk. Alle betonnen plafonds worden afgewerkt met een structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het

plafond van de meterkast en onderzijde dakelementen. Plaatnaden van bovenliggende vloerelementen zijn daarin zichtbaar.

Tegelwerk

De badkamer en toiletruimte(n) worden voorzien van keramische tegelwerk.

De wanden van de toiletruimte(n) worden tot een hoogte van 1,50 meter betegeld. De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld. De wandtegels hebben een afmeting van staand 20x25cm (kleur wit en voegkleur zilvergrijs).

De vloertegels hebben een afmeting van 30x30cm (kleur grijs en voegkleur grijs). De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht (de naden van de wand en de vloer lopen niet gelijk). Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer op afschot aangelegd. De douchehoek wordt eenzijdig afgezet, haaks op de woning scheidende wand, met een Holonite dorpel in kleur donkergrijs. Ter plaatse van inwendige hoeken en kozijnstijlen wordt een kitvoeg aangebracht. Ter plaatse van de uitwendige hoeken wordt een kunststof of PVC hoekprofiel toegepast, deze is standaard wit.

Schilderwerk

De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem conform de kleur- en materiaalstaat.

De trappen, inclusief traphekken en trapgatbetimmering wordt afgelakt (kleur RAL 9010). De treden en stootborden worden één keer dekkend gegrond.

Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu.

Binnen timmerwerk

De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met beplating. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht, zodat u vrij bent om de vloer naar eigen wensen te realiseren.

DE TRAPPEN

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout. De trappen worden standaard uitgevoerd als een open trap. De trappen van begane grond naar eerste verdieping met een onderliggende trapkast wordt uitgevoerd als dichte trap voorzien van stootborden.

De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout. De stootborden van de dichte trap zijn vervaardigd van beplating. Langs de wanden wordt een ronde grenen leuning gemonteerd, blank gevernist. Daar waar nodig wordt de trap voorzien van een traphek.

DE KEUKEN

In het project is een standaard keuken inbegrepen. De keukenopstelling voor woningtype DS wijkt af van woningtype TD. Installaties worden aangebracht op een standaard plaats, die worden weergegeven op de contracttekening.

Installatiepunten Woningtype DS

De standaard aansluitingen in de woning ter plaatsen van de keuken bestaan uit:

1 aansluitpunt voor warm- en koud water	
1 rioolaansluitpunt	
1 enkele perilex aansluiting t.b.v. een elektrische kookplaat	(hoogte 500mm + vloer)
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap	(hoogte 2300mm + vloer)
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser	(hoogte 500mm + vloer)
1 loze leiding t.b.v. boiler	(hoogte 500mm + vloer)
1 dubbele wandcontactdoos t.b.v. koelkast en huishoudelijk gebruik	(hoogte 50mm + vloer)
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. oven / magnetron	(hoogte 50mm + vloer)
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. kastverlichting o.i.d.	(hoogte 1850mm + vloer)

Keuken Woningtype DS

- Inductiekookplaat (60 cm), fabrikant Etna;
- Schouwkap (60 cm), fabrikant Etna;
- Koolstoffilter tbv afzuigkap, fabrikant Etna;
- Volledig geïntegreerde vaatwasser, 60 cm, 5 programma's, fabrikant Etna;
- Combi magnetron, fabrikant Etna;
- Geïntegreerde koelkast met vriesvak, fabrikant Etna;
- Eenhendelkeukenmengraan;
- Multiplex werkblad;
- Twist dubbelstopcontact in aanrechtblad rvs-look;
- Diverse onderkasten. Onder kookplaat met 1 lade en 2 uittreklades;
- Besteksindeling, kunststof;
- Kleur front: weiss finemat;
- Greep: chroom matt.

Installatiepunten Woningtype TD

De standaard aansluitingen in de woning ter plaatsen van de keuken bestaan uit:

1 aansluitpunt voor warm- en koud water	
1 rioolaansluitpunt	
2 dubbele wandcontactdoos tbv huishoudelijk gebruik	(hoogte 1250mm + vloer)
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. kastverlichting o.i.d.	(hoogte 1900mm + vloer)
1 loze leiding t.b.v. boiler	(hoogte 650mm + vloer)
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser	(hoogte 500mm + vloer)
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap	(hoogte 2250mm + vloer)
1 enkele perilex aansluiting t.b.v. een elektrische kookplaat	(hoogte 650mm + vloer)
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast	(hoogte 650mm + vloer)
1 enkele wandcontactdoos t.b.v. oven / magnetron	(hoogte 1900mm + vloer)

Keuken Woningtype TD

- Inductiekookplaat (60 cm), fabrikant Etna;
- Schouwkap (90 cm), fabrikant Etna;
- Koolstoffilter tbv afzuigkap, fabrikant Etna;
- Volledig geïntegreerde vaatwasser, 60 cm, 5 programma's, fabrikant Etna;
- Combi magnetron, fabrikant Etna;
- Geïntegreerde koelkast met vriesvak, fabrikant Etna;
- Eenhendelkeukenmengraan;
- Multiplex werkblad;

- Diverse onderkasten. Onder kookplaat met 1 lade en 2 uittreklades;
- Besteksindeling, kunststof;
- Kleur front: weiss finemat;
- Greep: chroom matt.

Als bijlage is een artist impression bijgevoegd van de keuken.
Aan de artist impression kan geen rechten worden ontleend.

De mogelijkheid wordt u geboden om de keuken casco op te leveren. Er zal dan een gelimiteerd garantie- en waarborgcertificaat worden aangevraagd. Voor de voorwaarden verwijzen wij u naar de bijlage van de aannemingsovereenkomst.

HET SANITAIR

Toilet begane grond

De toiletruimte(n) wordt uitgerust met een wandclosetcombinatie bestaande uit een Villeroy & Boch O Novo closet, Villeroy & Boch O Novo closetzitting, Wisa XS inbouwelement wandcloset en Wisa XS Argos bedieningspaneel.

De fonteincombinatie bestaat uit een Villeroy & Boch O Novo fontein en een HansGrohe Logis fonteinkraan chroom glans. De afvoerleiding van het fontein wordt uitgevoerd als verchroomde sifon met muurbuis.

Badkamer 1^e verdieping

De badkamer wordt standaard uitgerust met een wandcloset, wastafel en douchecombinatie.

De wandclosetcombinatie bestaande uit een Villeroy & Boch O Novo closet, Villeroy & Boch O Novo closetzitting, Wisa XS inbouwelement wandcloset en Wisa XS Argos bedieningspaneel.

De wastafelcombinatie bestaat uit een Villeroy & Boch O Novo wastafel met een HansGrohe Logis wastafelmengkraan chroom en een Swallow spiegel 57x40 met vernikkelde spiegelklemmen. De afvoerleiding van de wastafel wordt uitgevoerd als verchroomde sifon met muurbuis.

De douchehoek krijgt een chroom HansGrohe douchecombinatieset, Easydrain Multi douchegoot en een Easydrain Multi rooster voor douchegoot.

Wasmachine-opstelling 2^e verdieping

Op de tweede verdieping wordt een wasmachinekraan met ontluchting aangebracht.

Algemeen

Al het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit en wordt gebruiksklaar afgemonteerd.

Overige leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk kan hiervan worden afgeweken.

De mogelijkheid wordt u geboden om de sanitaire ruimte(n) casco op te leveren. Er zal dan een gelimiteerd garantie- en waarborgcertificaat worden aangevraagd. Voor de voorwaarden verwijzen wij u naar de bijlage van de aannemingsovereenkomst.

DE INSTALLATIE

Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten. De woning wordt voorzien van voldoende elektragroepen in de meterkast. De installatie wordt volgens het centraaldozensysteem aangelegd. Alle wandcontactdozen zijn geaard. Aansluitpunten worden uitgevoerd met inbouwleidingen en inbouwdozen. De wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimte in de regel op 30 cm of 105 cm vanaf de vloer en de schakelaars op 105 cm vanaf de vloer. Afwijking in de hoogte van wandcontactdozen en schakelaars staan aangegeven op de contracttekening. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit (RAL 9010) kunststof.

De woning is voorzien van een rookmeldinstallatie. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De aangegeven plaatsen op de verkoopcontracttekeningen zijn indicatief.

Op de zolder worden de nodige loze leidingen (in de wanden) aangebracht t.b.v. het toekomstig kunnen aanbrengen van een omvormer m.b.t. eventueel toe te passen pv-panelen.

De woning wordt aan de voorgevel, naast de voordeur, voorzien van een buitenlichtpunt. Dit lichtpunt is te bedienen d.m.v. een schakelaar in de hal.

De woning wordt aan de achtergevel, naast de schuifpui, voorzien van een buitenlichtpunt. Dit lichtpunt is te bedienen d.m.v. een schakelaar in de woonkamer ter hoogte van de achtergevel. Aan de achtergevel wordt tevens een spatwaterdichte wandcontactdoos op de gevel aangebracht, hoogte: ca. 600 mm + vloer).

De tuin (paden) nabij de bergingen worden verlicht. De armaturen, met schemerschakeling, worden gemonteerd aan tuinbergingen. De armaturen worden aangesloten op de individuele installatie van een nader te bepalen nabijgelegen bouwnummer met een maximum van één armatuur per bouwnummer. Deze armaturen mogen niet worden afgesloten. Verbruikskosten komen ten laste van het bouwnummer waarop het armatuur is aangesloten.

Stadsverwarming

De woning wordt aangesloten op de stadsverwarming voor de levering van warmtapwater- en ruimteverwarming. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele stadsverwarmingsunit blijft eigendom van Nuon.

Verwarming en warmwatervoorziening

Volgens tekening worden de benodigde radiatoren geplaatst. Uitgangspunt voor de afmeting van de radiatoren is de door de stadsverwarming aangeboden aan- en afvoertemperatuur van het stadsverwarmingssysteem.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat op de plaats zoals aangegeven op tekening.

De werking en de capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoen aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen.

De horizontale verdeelleidingen vanaf de stadsverwarmingsunit naar de radiatoren zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De aantallen, plaats en afmeting van de verwarmingselementen voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed als mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van het SWK, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen en gesloten ramen en deuren behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C.

- Badkamer : 22 graden
- Woonkamer en keuken : 20 graden
- Slaapkamers : 20 graden
- Interne verkeersruimten : 15 graden
- Inpandige bergruimte : onverwarmd (praktijk temperatuur circa 15 graden)
- Toiletruimte(n) : onverwarmd (praktijk temperatuur circa 15 graden)
- Zolder : onverwarmd (praktijk temperatuur circa 15 graden)

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking met een Rc-waarde van 0,09 m²K/W.

Telecommunicatie

De woningen worden aangesloten op het centraal antennesysteem en op het glasvezelnet. De aansluitingen voor centraal antennesysteem / glasvezel worden door uw leverancier pas in de meterkast afgemonteerd nadat de koper een aanvraag voor een telefoon en/of internetaansluiting heeft aangevraagd bij een aanbieder.

Ventilatievoorziening

De woning ventileert op basis van natuurlijke luchtaanvoer en mechanische luchtafvoer.

De aanvoer vindt plaats via ventilatievoorzieningen in de gevel. De ventilatieroosters in de voor- en zijgevel zullen, voor zover mogelijk, verdekt achter het metselwerk worden uitgevoerd. De ventilatieroosters in de achtergevel worden in het glasvlak uitgevoerd. De kleur van de ventilatieroosters is conform de kleur- en materiaalstaat. De positie en aantal van de roosters worden bepaald aan de hand van definitieve ventilatieberekeningen.

De luchtafvoer vindt plaats via afzuigpunten in het plafond of wanden van de keuken, toiletruimte(n), badkamer en op de mv-unit voor de opstelplaats van de wasmachine.

In de ruimte waar de mv-unit hangt (technische ruimte, 2^e verdieping), lopen de afvoerkanalen in het zicht. Het afvoerkanaal van de ventilatie-unit naar buiten wordt aangesloten op de dakdoorvoer.

De hoofdbediening, voorzien van CO₂ sensor, van de mv-installatie wordt geplaatst in de woonkamer. Een tweede losse draadloze bediening is aanwezig voor de badkamer.

Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- De spoelopstelling in de keuken;
- De spoelinrichting van het closet in de toiletruimte(n) en/of badkamer;
- De fontein in de toiletruimte(n);
- De wastafel in de badkamer;
- De douche in de badkamer;
- De wasmachine aansluiting op de tweede verdieping (opbouw).

Warmtapwaterleiding wordt vanuit de verwarmingsunit, geplaatst in de meterkast, aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- De spoelopstelling in de keuken;
- De wastafel in de badkamer;
- De douche in de badkamer.

DE OPLEVERING

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

AFWERKSTAAT

ZUIDERHOF ROTTERDAM

Vertrek	Afwerking wand	Afwerking plafond	Afwerking vloer	Overige voorzieningen*
Entreehal	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Dekvloer	1 radiator 1 dichte trap naar 1 ^e verdieping 1 brievenbusplaat 1 geïsoleerd kruipluik 1 groepenkast conform NEN
Meterkast	Houten schot als achterwand	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt (geïsoleerde kunststof vloerplaat)	1 elektrameter (levering en montage door het nutsbedrijf) 1 watermeter (levering en montage door het nutsbedrijf) 1 stadsverwarmingseenheid (levering en montage door Nuon)
Toilet ruimte(n)	Wandtegels, 20x25cm wit, tot 1,5m boven vloer, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels, 30x30cm grijs	1 wandcloset 1 fonteincombinatie met verchroomde sifon en muurbuis
Woonkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Dekvloer	2 radiatoren 1 thermostaat
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Dekvloer	1 hoofdbediening mechanische ventilatie
Overloop 1 ^e verdieping	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Dekvloer	1 radiator 1 keukenopstelling
Slaapkamers	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Dekvloer	1 open trap naar 2 ^e verdieping 1 radiator per slaapkamer
Badkamer	Wandtegels, 20x25cm wit, tot plafond.	Structuurspuitwerk	Vloertegels 30x30cm grijs	1 douche combinatie en 1 wastafelcombinatie 1 radiator
Zolder technische ruimte	Behangklaar	Wit gelakte beplating	Dekvloer (niet achter knieschot)	1 wandcloset 1 mechanische ventilatieunit, 1 wasmachine opstelplaats met afvoer, 1 wasdroger opstelplaats excl. afvoer
Zolder	Behangklaar	Wit gelakte beplating	Dekvloer (niet achter knieschot)	1 radiator
Buitenberging	Onbehandeld	Onbehandeld	Betonvloer, onafgewerkt	

*Electra voorzieningen: Voor het aantal wandcontactdozen, plafondlichtpunten, afzuigpunten t.b.v. mechanische ventilatie, rookmelders wordt verwezen naar de verkoopcontracttekeningen.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT (BUITEN AFWERKING)

ZUIDERHOF ROTTERDAM

Materiaal/Onderdeel (buiten afwerking)

Metselwerk	Specificaties	Kleur/ type
(referentie metselwerk: uitgevoerde huurwoningen aan de Dordtsestraatweg).	Baksteen, waalformaat, handvorm	Gevelsteen: bronsgeel genuanceerd Plintsteen: bruingrijs genuanceerd Accentsteen: groengrijs
Betonbanden	Prefab beton	Naturel grijs
Afdekbanden (boven voordeur)	Prefab beton	Antraciet
Voegwerk	Verdiept doorstrijk	Plint: beamix 2735 (donkergrijs) Gevelvlak: beamix 2772 (lichtgrijs)
Kozijn in badkamer, "kaderkozijn" in kopgevel, kozijnen achtergevel	Hardhout, dekkend geschilderd	Ombergrijs (RAL 7022)
Kozijnen overig in voor- en zijgevel	Hardhout, dekkend geschilderd	Platinagrijs (RAL 7036)
Ramen / deuren in kozijnen (incl. voordeur)	Hardhout, dekkend geschilderd	Ombergrijs (RAL 7022)
Schuifpui achtergevel	Aluminium	Ombergrijs (RAL 7022)
Ventilatieroosters, verdekt achter metselwerk	Aluminium	Verkeerswit (RAL9016)
Ventilatieroosters, in het glas	Aluminium	Ombergrijs (RAL 7022)
Buitendorpel t.p.v. deuren	Kunststeen	Zwart
Raamdorpels	prefab beton	Naturel grijs
Beglazing	HR++ glas	Helder
Dak	Dakpannen, beton (Nelskamp Kronenpan)	Graniet
Dakramen	Hout en aluminium/kunststof	Ombergrijs (RAL 7022)
Dakdoorvoer	Dakpan, special	Graniet
Goot / afdekkappen verhoogde voorgevels	Aluminium	Platina grijs (RAL 7036)
Hemelwaterafvoeren	Kunststof (PVC)	Grijs (standaard)
Lateien	Staal, gepoedercoat	Zandgeel (RAL 1002)
Huisnummer	Aluminium	Wit met zwarte cijfers
Berging	Naaldhouten rabatdelen	Naturel

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT (BINNEN AFWERKING)

ZUIDERHOF ROTTERDAM

Materiaal/Onderdeel (binnen afwerking)

	Specificaties	Kleur/ type
Vloerafwerking	Dekvloer	Betonkleur
Plafondafwerking	Structuurspuitwerk	Wit
Binnendeurkozijnen	Metalen montagekozijnen met bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt	Gebroken wit (RAL 9010)
Binnendeuren	Vlakke opdek, dicht uitgevoerd, fabrieksmatig afgelakt	Gebroken wit (RAL 9010)
Bovenlicht meterkast en trapkast	Lakboard	Gebroken wit (RAL 9010)
Binnendorpels t.p.v. sanitaire ruimten	Kunststeen	Antraciet
Trappen	Vurenhout (afgelakt), treden en stootborden dekkend gegrond	Gebroken wit (RAL 9010)
Trapleuning	Ronde houten leuning, gevernist	Transparant
Betimmering trapgat	Beplating, één keer dekkend geschilderd in het werk	Gebroken wit (RAL 9010)
Vensterbank	Kunststeen	Wit (Bianco C)
Wandafwerking	Behangklaar (uitzondering wandtegels)	
Wandtegels	Toiletruimte(n) tot 1,5 m boven vloer en badkamer tot plafond	Wit
Vloertegels	Toiletruimte(n) en badkamer	Grijs
Keuken	Basis keukenopstelling voor woningtype DS en TD (zie TO en keukenbrochure)	