



DE TUINEN VAN  
**SION**



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

**58 woningen De Tuinen van Sion**  
**Fase 13 in RijswijkBuiten**

# Inhoudsopgave

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | ALGEMENE BEPALINGEN.....                                      | 2  |
| 2  | PEIL VAN DE WONING .....                                      | 7  |
| 3  | GRONDWERK.....  | 7  |
| 4  | BUITENRIOLERING, HEMELWATERAFVOER (HWA) EN DRAINAGE .....     | 7  |
| 5  | BESTRATINGEN.....   | 7  |
| 6  | ERFAFSCHEIDINGEN.....   | 8  |
| 7  | FUNDERING .....   | 9  |
| 8  | VLOEREN.....  | 9  |
| 9  | BOUWMUREN EN KOPGEVELS .....                                  | 9  |
| 10 | GEVELS .....  | 9  |
| 11 | GEVELKOZIJNEN EN BUITENDEUREN .....                           | 10 |
| 12 | DAKEN .....   | 11 |
| 13 | BINNENWANDEN .....  | 12 |
| 14 | BINNENDEUREN EN –KOZIJNEN.....                                | 12 |
| 15 | TRAPPEN.....  | 13 |
| 16 | PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING EN SCHILDERWERK.....        | 13 |
| 17 | KEUKEN .....  | 14 |
| 18 | SANITAIR .....  | 15 |
| 19 | LOODGIETERSWERK, WATER EN RIOLERING.....                      | 16 |
| 20 | ELEKTRA .....   | 17 |
| 21 | TELEFOONVOORZIENING .....                                     | 18 |
| 22 | CENTRALE ANTENNE INRICHTING / GLASVEZEL .....                 | 18 |
| 23 | ROOKMELDINSTALLATIE .....                                     | 18 |
| 24 | MECHANISCHE VENTILATIE .....                                  | 18 |
| 25 | VERWARMINGSINSTALLATIE .....                                  | 20 |
| 26 | BUITENBERGING .....   | 20 |
|    | TOELICHTING MANDELIG PARKEERTERRAIN .....                     | 22 |
|    | TOELICHTING HUUR WARMTEPOMP, BOILER, BRON EN PV-SYSTEEM ..... | 24 |

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw woning. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

Deze woning is met veel zorg samengesteld en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. In de woningen hebben wij al deze zaken samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct.

## 1 ALGEMENE BEPALINGEN

### Algemeen

De koop-/aannemingsovereenkomst is het contract tussen de ondernemer (Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.) en de verkrijger (u als de koper of kopers).

Voor de duidelijkheid noemen wij in de documenten de ondernemer "Dura Vermeer" en "wij". De verkrijger duiden wij aan met "de koper" en "u".

In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot koop van de grond en de realisering (de bouw) van de woning door Dura Vermeer vastgelegd. U koopt daarmee een woning, die nog niet (compleet) is gerealiseerd.

Bij de koop-/aannemingsovereenkomst hoort een aantal bijlagen. De belangrijkste bijlagen zijn de contracttekeningen en de technische omschrijving.

De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning staan weergegeven op de contracttekeningen.

De in de woning toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling et cetera worden beschreven in de Technische Omschrijving.

De koop-/aannemingsovereenkomst korten we ook wel eens af tot "KAO".

U ontvangt digitaal een koperscontractmap, waarin de contractdocumenten zijn opgenomen en een aantal informatiebladen, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de wijze van uitvoering van de woning. Deze map korten we ook wel eens af tot "KCM".

Als er verschillen bestaan tussen de Technische Omschrijving en de contracttekeningen geldt de Technische Omschrijving.

### Projectbeschrijving

Midden in RijswijkBuiten (Sion) wordt de nieuwe woonwijk de Tuinen van Sion gebouwd.

De wijk bestaat uit kleinschalige woonbuurten met een grote diversiteit aan woningtypen.

Het plan is opgedeeld in een aantal deelgebieden.

Het plan De Tuinen van Sion fase 13 ligt in "Sion deelgebied 6" en bestaat uit 122 woningen.

Hiervan zijn er 58 koopwoningen, 26 sociale huurwoningen en 38 vrije sector huurwoningen. Hoe het overige deel van Sion deelgebied 6 wordt ingevuld, is nog niet bekend.

Het plan is ontwikkeld door de gemeente Rijswijk en Dura Vermeer.

De woningen zijn door het architectenbureau Inbo ontworpen in een stijl die past binnen het PCS Woningbouwconcept van Dura Vermeer.

Er zijn in totaal 21 bouwblokken, waarvan 11 bouwblokken met koopwoningen. Elk bouwblok krijgt een nummer. Elke woning krijgt een bouwnummer.

De volgende koopwoningtypen zijn opgenomen in het plan:

- 9 Eengezinswoningen XL type C met een breedtemaat van 7,30 meter
  - BLOK 1 - 6 rijwoningen met bouwnummer 45 tot en met 50
  - BLOK 2 - 3 rijwoningen met bouwnummer 42 tot en met 44
- 38 Eengezinswoningen type B met een breedtemaat van 5,40 meter
  - BLOK 3 - 4 rijwoningen met bouwnummer 38 tot en met 41
  - BLOK 4 - 4 rijwoningen met bouwnummer 34 tot en met 37
  - BLOK 11 - 6 rijwoningen met bouwnummer 99 tot en met 104
  - BLOK 12 - 5 rijwoningen met bouwnummer 94 tot en met 98
  - BLOK 13 - 5 rijwoningen met bouwnummer 89 tot en met 93
  - BLOK 14 - 7 rijwoningen met bouwnummer 105 tot en met 111
  - BLOK 15 - 5 rijwoningen met bouwnummer 112 tot en met 116
  - BLOK 16 - 2 rijwoningen met bouwnummer 117 en 122
- 11 Eengezinswoningen type A met een breedtemaat van 4,80 meter
  - BLOK 16 - 4 rijwoningen met bouwnummer 118 tot en met 121
  - BLOK 17 - 7 rijwoningen met bouwnummer 27 tot en met 33

Voor een overzicht van de woningtypen, de blokken en de bouwnummers verwijzen wij naar de situatietekening.

### **Voorwaarden**

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK, zoals vastgelegd in de geldende "SWK Garantie- en Waarborgregeling" inclusief garantie supplement module IE en IIP.

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze documenten moeten voldoen volgens Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties zijn evenwel niet uit te sluiten. Ten aanzien daarvan wordt een voorbehoud gemaakt. Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

### **Tekeningen**

Met het uitbrengen van deze Technische Omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen et cetera.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtsnoeiingen, ventilatieventielen, roosters, vloerluis, vloerverwarmingsverdelers en dergelijke zijn indicatief. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Als deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel geprobeerd is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De situatie geldt alleen voor de ligging van de kavels. Van de inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, parkeerplaatsen en dergelijke) is een standopname gemaakt en de inrichting is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. Het ontwerp van het openbaar gebied

wordt door de gemeente vastgesteld en aangelegd. Wijzigingen hierop vallen buiten onze invloedssfeer. Alle maten op de situatietekening zijn ook 'circa-maten'; kleine maatverschillen veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk.

### Rechten

De in de brochure opgenomen (perspectief)tekeningen, impressies, foto's en omslagtekeningen van de woningen dienen enkel ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze impressies, foto's en/of tekeningen. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Deze worden niet geleverd.

De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de SWK Garantie- en waarborgregeling en buiten onze invloedssfeer.

De woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving - gedurende enige jaren - nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht. Andere woningen in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen en parkeerplaatsen rondom uw woning moet nog worden aangebracht.

### Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit (één en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen (één en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
  - Openbare Nutsbedrijven
  - Brandweer
  - Waterschap
- De bepalingen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

### Bestemmingsplan

De koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd voor uw woning, maar ook voor die van uw burens. Het bestemmingsplan kunt u raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook kunt u bij de gemeente terecht voor vragen over dit bestemmingsplan of het opvragen van de plannen.

### Bouwbesluit

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

| <u>Benaming Bouwbesluit</u> | <u>Benaming brochure / Technische Omschrijving</u> |
|-----------------------------|--|
| Verblijfsruimte             | woonkamer, keuken, slaapkamer                      |
| Verkeersruimte              | entree, hal, overloop                              |
| Technische ruimte           | technische ruimte, meterkast, opstelruimte WP      |
| Toiletruimte                | toilet   |
| Badruimte                   | badkamer   |
| Buitenruimte                | tuin, terras                                       |

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

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Bij een aantal woningen is een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen.

De oppervlakte die gerekend is op zolder is met een stippellijn aangegeven.

### **Energie Prestatie Coëfficiënt**

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 zijn ontworpen met een EPC van gelijk aan of minder dan 0,0 en valt daarmee in categorie label A.

Als er na oplevering wijzigingen aan de woning worden aangebracht, zoals dakkapellen of uitbouwen, kan dat invloed hebben op de werking van de klimaatinstallaties, de garanties en de huur-, service- en onderhoudskosten van Klimaatgarant. Wijzigingen moeten daarom altijd worden uitgevoerd na toestemming van Klimaatgarant.

### **Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden**

In de woonwensenlijst worden opties aangeboden, waarbij de woning tegen meerprijs uit te breiden is. Bij deze opties is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Als de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, afhankelijk van de bouwmethodiek, de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het terrein van die naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

### **Wateroverlast**

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de kruipruimte en/of berging. Wateroverlast ontstaat over het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen die grotendeels zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken, zult u zelf maatregelen moeten nemen.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Wij zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

### **Wonen in zettingsgevoelig gebied**

In West-Nederland wonen we in een zettingsgevoelig gebied. Ondanks de getroffen maatregelen kan het voorkomen, dat de tuin aan zetting onderhevig is. De bouwkevel, waarop de woning wordt gebouwd, is - gezien de bodemsamenstelling - gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Een zetting van meer dan 30 cm in 5 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied.

Het openbare gebied inclusief een gedeelte van de voortuin van de bouwka­vel is voor­be­last, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Dura Vermeer niet voorkomen dat er na oplevering een (blijvende) zetting van de tuin optreedt. Wij verwijzen naar de voorwaarden in de leveringsakte.

#### *Gebruiksvoorschriften tuin*

Koper moet de aansluiting van de grond met de woningtree en de terrasdeuren op hoogte houden evenals de rest van de tuin. Dura Vermeer adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning en de berging een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Dura Vermeer wil u als Koper er op wijzen dat als u verhardingen in de tuin en rondom de woning aanbrengt, dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste lichtgewicht materiaal (met een laag soortelijk gewicht) toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt.

Dura Vermeer adviseert u met een afschot van 1:100 de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). De verharding dient ook 10cm los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningtree­deur.

Dura Vermeer adviseert de tuin slechts beperkt te bestraten. Bij nagenoeg volledig bestrate achtertuinen is het raadzaam een draingoot in de bestrating op te nemen. Deze draingoot kunt u dan aansluiten op de hemelwaterafvoer van de berging of de woning. Over de beste positie van deze draingoot en het afschot naar deze draingoot kunt u zich het beste laten adviseren door uw hovenier.

Dura Vermeer adviseert om de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

#### **Bouw- en huisnummers**

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. Ook kunt u uw woninggegevens bekijken in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (<https://bagviewer.kadaster.nl>).

We blijven evenwel, om onduidelijkheid te voorkomen, in onze communicatie de bouwnummers gebruiken.

#### **Beglazing**

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is door de wetgever niet verplicht gesteld en hier niet van toepassing. NB. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

#### **Schoonmaak en oplevering**

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

#### **Politiekeurmerk Veilig Wonen**

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is niet van toepassing.

## 2 PEIL VAN DE WONING

Als peil geldt de bovenkant van de dekvloerbegane grond (peil= 0). Het peil wordt bepaald door de gemeentelijke instanties en uitgezet ten opzichte van N.A.P. op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Het peil bevindt zich na voltooiing van de bouw op ca. 2 tot 10 cm boven het maaiveld.

## 3 GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, nutsleidingen en bestratingen, zoals de tegelpaden. Het terrein onder de woningen wordt ontgraven tot circa onderkant fundering. De bij de woning behorende tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond. Als bodemafluiting wordt 10 cm schoon zand tussen de funderingsbalken toegepast. Onder de te maken bestrating wordt 10 cm dik zandpakket of menggranulaatpakket toegepast.

## 4 BUITENRIOLERING, HEMELWATERAFVOER (HWA) EN DRAINAGE

### Vuilwaterriolering

De vuilwaterriolering van de woning wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het vuilwater gemeenteriool. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht.

### Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren zijn van PVC. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het regenwater rioleringsstelsel van de gemeente of het mandelig gebied. De posities van de hemelwaterafvoeren zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door installateur.

### Drainage

Ten behoeve van het drooghouden van de kruipruimte wordt per blok één drainageleiding aangebracht. Voor het doorspuiten van de drainageleiding worden per blok twee inspectie-/of doorspoelputten aangebracht, gepositioneerd op eigen terrein. De posities zijn meestal gesitueerd bij de hoekwoningen (in de zijtuin of het zij-/achterpad in het mandelig gebied) en worden bij oplevering definitief bepaald.

De drainageleiding is aangesloten op de riolering van de gemeente.

*De drainage kan niet voorkomen dat er, bij extreme of langdurige weersomstandigheden, soms grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimten van de woningen.*

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

## 5 BESTRATINGEN

### Bestrating

Ter plaatse van blok 17 wordt een zogenaamde 'Delftse stoep' tussen de voorgevel en de erfrens aangelegd van betonnen klinkerbestrating op een zandbed.

Ter plaatse van blok 1 tot en met 4 en blok 14 tot en met 16 wordt er een pad aangebracht van de grens privé/openbaar tot aan de entree deur, uitgevoerd in grijze betontegels.

Ter plaatse van blok 11 tot en met 13 wordt een pad aangebracht van de grens privé/openbaar tot aan de entree deur, uitgevoerd in grijze flagstones op een zandbed.

Bij de achterdeur (achtergevel) worden 2 grijze betonnen staptetegels 60x40 cm geplaatst.

Bij bouwnummer 28 tot en met 32, 90 tot en met 97, 113 tot en met 117 wordt de ruimten tussen de bergingen ingevuld met bestrating.

Ter plaatse van bouwnummer 27 en 118 wordt er een achterpad van bestrating gerealiseerd.



Ter plaatse van bouwnummer 50 (blok 1) en 42 (blok 2) wordt één parkeerplaats op eigen terrein gemaakt van 2 rijen betontegels 60x40 cm in een zandbed. Voor deze parkeerplaats geldt een instandhoudingsverplichting.

### **Mandelig terrein, achter- en zijpaden**

Per woning zal minimaal 1 autostallingsplaats worden aangelegd in het mandelig terrein.

De plaatsen zullen worden toegewezen.

De autostallingsplaatsen en de toegang tot de achtertuin (inclusief de zij- en achterpaden) liggen in een zogenaamd mandelig gebied.

Het mandelig gebied zal worden uitgevoerd in betonnen straatstenen in diverse kleuren.

Een niet afsluitbare sierpoort wordt aan de toegang van het gebied geplaatst.

De rijbanen zijn voorzien van een regenwaterafvoerriolering.

*In de bijlage is een uitgebreide toelichting over het mandeligheid terrein opgenomen.*

## **6 ERFASCHIEDINGEN**

De erfafscheidingen inclusief de beplanting vallen niet onder de SWK-garantie.

### **Erfafscheidingen tussen kavels**

De kavelgrenzen in de achtertuin tussen de woningen worden aangegeven door middel van perkopenpaaltjes op de hoekpunten van de kavel.

### **Erfafscheidingen voor-/zijgevels beukenhagen**

Daar waar op de situatietekening aangegeven, worden op de grenzen met het openbare gebied binnen de erf grenzen erfafscheidingen aangebracht van beukenhagen met een hoogte van ca. 1 meter tot ca. 1,80 meter.

Voor deze beukenhagen geldt een instandhoudingsverplichting.

Het onderhoud (zoals bewateren en snoeien) zult u zelf uit moeten voeren.

De beukenhaag zal uitsluitend geplaatst worden gedurende het plantseizoen. Het kan dus voorkomen dat bij de oplevering de beukenhaag nog niet geplaatst kan worden. In dat geval moet u ervoor zorgen dat een plantvak van circa 40 tot 60 cm beschikbaar blijft voor de aanplant van deze hagen.

### **Erfafscheidingen zij-/achtergevels met hедера begroeide hekwerken**

Daar waar op de situatietekening aangegeven, worden op de grenzen met het mandelig gebied en de achterpaden een betongaas hekwerk met palen geplaatst met een hoogte van circa 1,80 meter. Op deze hekken wordt hедера beplanting aangebracht.

### **Erfafscheidingen voor-/achtergevels hekwerken**

Bij de woningen van blok 1 tot en met 4 en blok 14 tot en met 16 wordt, daar waar op de situatietekening aangegeven, ter plaatse van de voordeur een houten tuinhekje geplaatst. Voor dit hekje geldt een instandhoudingsverplichting.

Daar waar op de situatietekening aangegeven, worden op de grenzen met het mandelig gebied of de achterpaden een schuttingdeur (met boerenklinkstel zonder slot) geplaatst met een hoogte van circa 1,80 meter. Bouwnummer 42 heeft geen schuttingdeur.

*Er gelden binnen RijswijkBuiten een instandhoudingsverplichting en overige strikte voorwaarden voor erfafscheidingen. Op de bewonerswebsite zijn de voorwaarden beschreven: <https://www.rijswijkbuiten.nl/bewoners/erfafscheidings/>*

### **Erfafscheidingen in het geval van uitbouwen (woonwens)**

Erfafscheidingen zullen deels vervallen, als dit noodzakelijk is vanwege de plaatsing van uitbouwen. Hier zal geen aparte verrekening voor plaatsvinden.

## **7 FUNDERING**

De fundering van de woning bestaat uit een betonnen balkenraster rustend op prefab betonnen heipalen.

## **8 VLOEREN**

### **Begane grondvloer**

De begane grondvloer van blok 1 en 2 is een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer.

De begane grondvloer van de overige blokken is een geïsoleerde ribcassettevloer.

De vloer is voorzien van een geïsoleerd (kruip)luik met metalen omranding.

Onder de woning bevindt zich een geventileerde kruipruimte.

### **Verdiepingsvloeren**

De verdiepingsvloeren van blok 1 en 2 bestaan uit een geprefabriceerde betonnen schil met een in het werk gestorte laag beton. Aan de onderzijde van deze plaatvloeren (de plafonds van de onderliggende ruimten) blijven de naden, voorzien van schuine vellingkanten tussen de platen onderling, in het zicht.

De verdiepingsvloeren van de overige blokken bestaan uit een in het werk gestorte laag beton.

### **Dekvloeren**

De begane grondvloer, de eerste verdiepingvloer en tweede verdiepingvloer worden voorzien van een dekvloer. Achter de knieschotten op de 2e verdieping en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht. De dekvloeren worden gemaakt van zandcement.

De vloer van de meterkast bestaat uit een kunststof vloerplaat. De ruimte voldoet aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

## **9 BOUWMUREN EN KOPGEVELS**

De binnenspouwbladen (binnenzijde van de voor- en de achtergevel) en de dragende bouwmuren worden vervaardigd van beton.

## **10 GEVELS**

De gevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie. De voor-, zij- en achtergevels bestaan uit een binnenspouwblad van beton, isolatie van minerale wol en een buitenspouwblad van schoon metselwerk.

### **Metselwerk**

De buitengevels worden gemetseld in een door de architect gekozen baksteen, zogenaamd schoon metselwerk. De kleuren van de baksteen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

In de gevel worden op sommige plaatsen accenten in het metselwerk toegepast.

Bij de bouwnummers 42 en 105 wordt een vogelnestkast in de gevel geplaatst. Deze plaats is indicatief op de geveltekening aangegeven. De exacte plaats en de uitvoering wordt bepaald in samenwerking met een ecooloog.

### **Gevelpannen**

Waar dat op tekening is aangegeven, worden de buitengevels voorzien van betonnen gevelpannen. De kleuren van de gevelpannen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

### **Erker**

De erker van type C bestaat uit houten binnenspouwbladen met hierin opgenomen de hardhouten kozijnen. De binnenspouwbladen worden aan de binnenzijde afgewerkt met een behangklare gipsvezelplaat. Het dak van de erker bestaat uit een houten dakplaat met isolatie, voorzien van niet nader afgewerkte gipsvezelplaat. Op de erker wordt EPDM-dakbedekking aangebracht. De dakrand is van gepoedercoat aluminium.

De 'zijruiten' bestaan uit gekleurd ondoorzichtig glas, waarachter een paneel van gipsvezelplaat is geplaatst.

### **Goot- en gevelafwerkingen**

De luifels, boeiboorden en goten worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium.

### **Lateien en geveldragers**

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

### **Dilataties en voegwerk**

In het gevelmetselwerk worden de nodige dilataties aangebracht. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Het gevelmetselwerk wordt doorgestroken gevoegd.

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

### **Ventilatie**

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

### **Huisnummerbordje en vlaggenmasthouder**

De woningen worden voorzien van een huisnummerbordje van kunststof (wit met zwarte cijfers) en een kunststof vlaggenmasthouder.

## **11 GEVELKOZIJNEN EN BUITENDEUREN**

De buitenkozijnen, -deuren en draai-/kiepramen in de gevels van de woning worden uitgevoerd in hardhout en geschilderd conform kleur- en materiaalstaat.

De schuifpui in de achtergevel is van aluminium, gepoedercoat.

De tweedelige schuifpui bestaat uit één vast deel en één deel (buiten) schuivend. De schuifpui is zowel van binnen als van buiten afsluitbaar. Het schuivend deel van de schuifpui staat met een pijl aangegeven op tekening en bevindt zich standaard aan de trapzijde van de woning.

De kozijnen worden voorzien van vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte afwerking.

De houten kozijnen op de begane grond die doorlopen tot het maaiveld worden voorzien van een onderdorpel van kunststof.

### **Dakvenster**

In het schuine dakvlak van de woningen zonder tuitgevel of dwarskap wordt één klein formaat tuimeldakraam voorzien van triple glas geplaatst. Dit raam is in de eerste plaats bedoeld voor ventilatie van de zolderverdieping gedurende de bouw. De plaats is indicatief op tekening aangegeven. De definitieve plaats wordt bepaald door Dura Vermeer.

### **Entredeur**

De toegangsdeur van de woning is een geïsoleerde houten deur, model zoals aangegeven op de verkooptekening. In de deur wordt een brievenleuf aangebracht die voldoet aan de eisen van PostNL.

Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer bij de voordeur is ca. 3,5 cm. De koper dient er zorg voor te dragen dat de vloer ter plaatse van een toegang een hoogteverschil heeft met het aansluitende terrein niet groter dan 2 centimeter.

### **Hang- en sluitwerk buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning (m.u.v. de berging)**

Het hang- en sluitwerk voldoet minimaal aan de basiseisen inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

De bewegende delen in de gevelkozijnen van de woningen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De entredeur en de schuifpui worden voorzien van een anti-kerntrekbeslag.

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

### **Beglazing**

Alle glasopeningen in de gevel van de woning worden, voor zover niet anders aangegeven, voorzien van hoog rendement isolerend triple (drievoudig) glas.

*Door toepassing van verschillende diktes bij de isolerende beglazing kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil optreden.*

### **Waterslagen en kozijnkaders**

Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden prefab betonnen waterslagen toegepast. De kozijnen t.p.v. de pannengevels worden rondom voorzien van een aluminium kader.

### **Vensterbanken**

De vensterbanken zijn van kunststeen. Ze worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering, met uitzondering van het kozijn in de badkamer. De dagkanten van het kozijn in de badkamer worden betegeld.

## **12 DAKEN**

### **Hellende daken**

Het hellende dak van de woning bestaat uit geïsoleerde geprefabriceerde houten dakelementen en wordt afgedekt met betonnen dakpannen, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat, inclusief benodigde gevelpannen, nokvorsten en zonnepanelen.

Aan de binnenzijde zijn de schuine dakelementen voorzien van houtspaanderplaat dat niet verder wordt afgewerkt. De plaatnaden worden afgetimmerd met latten van houtspaanderplaat.

De dakelementen hebben een houten constructie in de elementen.

*Er worden dus geen balken onder de dakplaten gemonteerd. Het achteraf in- of doorzagen van de dakelementen (bijvoorbeeld ivm een dakkapel of dakraam) kan negatieve gevolgen hebben voor de sterkte van het dak, de garanties en de duurzaamheid van het huis.*

Ter plaatse waar 2 schuine dakvlakken elkaar snijden, wordt in deze "kilgoot" een kunststof goot aangebracht.

In de hellende daken worden diverse afvoeren van onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht.

### **Knieschotten en muurplaten**

Nabij de plaats waar dak en vloer op elkaar aansluiten wordt onder het hellende dak een constructief knieschot aangebracht. Het knieschot is opgebouwd uit stijl- en regelwerk en wordt afgewerkt met houtspaanderplaat.

In het knieschot wordt een afschroefbare plaat aangebracht voor de bereikbaarheid van de ruimte achter de knieschotten.

*De knieschotten aan de binnenzijde zijn constructief benodigd (dragend uitgevoerd).*

*De knieschotten mogen na oplevering niet worden verwijderd!*

Voor de bevestiging van de schuine daken aan de vloer worden vurenhouten muurplaten toegepast met verankeringsmiddelen van verzinkt staal.

### **Staalconstructie**

Indien noodzakelijk wordt een staalconstructie aangebracht. Deze staalconstructie wordt daar waar mogelijk geïntegreerd in de dakkap of de (dak)vloer. Waar dit niet mogelijk is, blijft de staalconstructie zichtbaar en geground afgewerkt.

## **13 BINNENWANDEN**

De binnenwanden van de woning worden samengesteld uit gipsblokken van 7 of 10 cm dik, zoals op de contracttekeningen aangegeven. Tussen de slaapkamers onderling worden, in verband met extra geluidswering, zwaardere blokken toegepast dan tussen de overige ruimten.

De wanden van gipsblokken hebben een (verticale) wandaansluiting met een kunststof profiel. De aansluiting aan de bovenzijde wordt uitgevoerd met veerankers, elastisch voegmateriaal en voeggips.

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

## **14 BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN**

Alle binnendeuren worden uitgevoerd als een fabrieksmatig afgelakte opdek deur en zijn voorzien van deurbeslag van schilden, deurkrukken en een loopslot.

De deuren in de navolgende ruimten krijgen in plaats van een loopslot het volgende slot:

- |                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| ▪ Badkamer(s) en toiletruimte(n) | vrij- en bezetslot |
| ▪ Trapkast (optioneel)           | kastslot           |
| ▪ Meterkast                      | kastslot           |

De binnendeuren worden afgehangen aan kogelpaumelles in plaatstalen montage kozijnen.

De binnendeurkozijnen worden met een bovenlicht van enkel glas uitgevoerd.

De binnendeurkozijnen op de zolder worden zonder bovenlicht uitgevoerd.

I.v.m. de meterkastruimte-eisen van NUTS-partijen wordt het deurkozijn van de meterkast voorzien van een bovenlicht met een dicht bovenpaneel, aan 1 zijde afgelakt, waarin een ventilatiesleuf is opgenomen. Daarnaast wordt er ventilatieruimte onder de meterkastdeur gecreëerd.

Het deurkozijn van de (optionele) trapkast is voorzien van een bovenlicht met een dicht bovenpaneel, aan 1 zijde afgelakt.

Het kozijn van de toiletruimte(n) en badkamer(s) wordt voorzien van een composiet dorpel. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

*In verband met de ventilatie van de ruimten dient de ruimte ('spleet') onder de deur minimaal 2 cm te blijven.*

## 15 TRAPPEN

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open trap (type A) of dichte trap (type B en C).

De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

De trappen worden gemaakt van naaldhout.

Langs de wanden van de trappen worden ronde houten leuninggen gemonteerd. Het trapgat wordt afgeschermd door een houten spijlen hekwerk of paneel.

De vloerranden ter plaatse van het trapgat worden afgetimmerd met MDF-beplating, gegrond in de kleur wit.

## 16 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING EN SCHILDERWERK

### Plafondafwerking

Alle betonnen plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de technische ruimten en meterkast.

De V-vormige naden tussen de vloeren van blok 1 en 2 blijven in het zicht.

### Wandafwerking

De wanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de berging, trapkast, technische ruimten, de meterkast, de zolder en de wanden die van structuurspuitwerk worden voorzien.

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

De wanden van het toilet worden boven het tegelwerk voorzien van structuurspuitwerk.

Als achter- en zijwanden van de meterkast wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een beplating aangebracht.

### Tegelwerk

Op de hieronder genoemde plaatsen worden wandtegels aangebracht:

- Toiletruimte(n) tot een hoogte van circa 1,50 meter vanaf de vloer;
- Badkamer tot aan het plafond.

In de toiletruimte(n) en badkamer worden de volgende wandtegels aangebracht

- Rijwoning type A en B - 20 \* 25 cm staand verwerkt, fabricaat RAKO, kleur wit glans
- Rijwoning type C - 30 \* 60 cm liggend verwerkt, fabricaat Grandeur, kleur wit glans

Ter plaatse van alle uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een tegelprofiel in de kleur wit aangebracht.

In de toiletruimte(n) en badkamer worden de volgende vloertegels aangebracht

- Rijwoning type A en B - 40 \* 40 cm, fabricaat RAK, kleur donkergrijs
- Herenhuis type C - 60 \* 60 cm, fabricaat RAK, kleur donkergrijs

De wandtegels worden gevoegd in de kleur zilvergrijs.  
De vloer wordt gevoegd met een waterdichte grijze voeg.

De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dat wil zeggen dat de voegen van het wand- en vloertegelwerk niet op elkaar aansluiten.

De douchehoek wordt voorzien van een antracietkleurige kunststeen dorpel.

Siliconenkit wordt aangebracht:

- in alle inwendige hoeken van tegelwerk;
- aansluitingen van tegelwerk op kozijnen;
- tussen de wandtegels en plafond.

*Aan koper wordt de mogelijkheid geboden tegelwerk naar eigen inzicht bij Showroom "Thuis bij Dura Vermeer" te Haarlem uit te kiezen. Meer informatie over de showroomprocedure en het woonwensentraject staat in de koperscontractmap.*

### **Schilderwerk**

De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem. Zowel de binnen- als buitenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

De trapbomen, -hekken en -spillen en de betimmering in het trapgat worden één keer dekkend geschilderd.

De muurleuning wordt transparant afgelakt.

De traptreden en stootborden van de trappen worden behandeld met grondverf.

*Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem is op acrylbasis en bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke.*

## **17 KEUKEN**

De woning is in basis niet voorzien van een keuken.

In de v.o.n.-prijs van de woning is een waardecheque opgenomen ter grootte van:

- Rijwoning type A € 6.050,= (incl. BTW)
- Rijwoning type B € 6.050,= (incl. BTW)
- Rijwoning type C € 7.000,= (incl. BTW)

Deze waardecheque wordt, nadat de koop- en aannemingsovereenkomst is ondertekend, op naam van de koper geregistreerd bij showroom "Thuis bij Dura Vermeer" (kortweg "Thuis"). Koper kan de waardecheque uitsluitend besteden voor de aankoop van een complete keuken (inclusief montage) bij Thuis. Indien u geen gebruik maakt van de mogelijkheid om bij Thuis een keuken aan te schaffen, zal een restitutie plaatsvinden via de meerwerklijst van:

- Rijwoning type A € 3.000,= (incl. BTW)
- Rijwoning type B € 3.000,= (incl. BTW)
- Rijwoning type C € 3.500,= (incl. BTW)

De achterwand van de keuken wordt behangklaar opgeleverd zonder tegelwerk en/of spuitwerk. De installatie ten behoeve van de keuken wordt afgedopt geleverd op de standaard plaats volgens de koperscontracttekeningen.

*Meer informatie over de showroomprocedure en het woonwensentraject staat in de koperscontractmap.*

## 18 SANITAIR

De woning wordt standaard uitgerust met het volgende sanitair.

Woningtype A en B:

|   |          |   |
|---|----------|---|
| Toiletruimte<br>(begane grond)          | Closet   | Wandhangend diepspoelcloset Villeroy & Boch O.Novo met deksel, kleur wit, inbouwreservoir Wisa met bedieningsplaat kleur wit.         |
|   | Fontein  | Fonteincombinatie Villeroy & Boch O.Novo, verchroomde sifon met muurbuis en HansGrohe Logis fonteinkraan.                             |
| Badkamer<br>(1 <sup>e</sup> verdieping) | Douche   | HansGrohe Crometta Vario Ecostat thermostatische douchekraan met glijstangset en een draingoot in de vloer.                           |
|   | Closet   | Wandhangend diepspoelcloset Villeroy & Boch O.Novo met deksel, kleur wit, inbouwreservoir Wisa met bedieningsplaat kleur wit          |
|   | Wastafel | Wastafel Villeroy & Boch O.Novo, kleur wit verchroomde sifon met muurbuis<br>Spiegel 57 * 40 cm en HansGrohe Logis wastafelmengkraan. |

Woningtype C:

|   |          |   |
|---|----------|---|
| Toiletruimte<br>(begane grond)              | Closet   | Wandhangend diepspoelcloset Villeroy & Boch Architectura met deksel, kleur wit, inbouwreservoir Wisa met bedieningsplaat kleur wit.   |
|   | Fontein  | Fonteincombinatie Villeroy & Boch Architectura, verchroomde sifon met muurbuis en HansGrohe Talis fonteinkraan.                       |
| Badkamer<br>(1 <sup>e</sup> verdieping)     | Douche   | HansGrohe Croma Select Vario S Ecostat thermostatische douchekraan met glijstangset en een draingoot in de vloer.                     |
|   | Bad      | Badcombinatie Villeroy & Boch Architectura met HansGrohe handdouche en mengkraan Croma Select.  |
|   | Wastafel | Wastafel Villeroy & Boch O.Novo, kleur wit verchroomde sifon met muurbuis<br>Spiegel 60 * 78 cm en HansGrohe Talis wastafelmengkraan. |
|   | Radiator | Dolce Vita Linea Delonghi   |
| Toiletruimte<br>(1 <sup>e</sup> verdieping) | Closet   | Wandhangend diepspoelcloset Villeroy & Boch Architectura met deksel, kleur wit, inbouwreservoir Wisa met bedieningsplaat kleur wit.   |
|   | Fontein  | Fonteincombinatie Villeroy & Boch Architectura, verchroomde sifon met muurbuis en HansGrohe Talis fonteinkraan.                       |

Op de 2<sup>e</sup> verdieping wordt een wasmachinekraan aangebracht (voor type C tevens ten behoeve van het vullen van de installatie) bestaande uit een verchroomde tapkraan met beluchter met een kunststof handgreep, voorzien van een slangkoppeling en een kunststof afvoer met sifon en een kunststof rozet, kleur wit.

*Koper wordt de mogelijkheid geboden sanitair naar eigen inzicht bij Showroom "Thuis bij Dura Vermeer" te Haarlem uit te kiezen. Meer informatie over de showroomprocedure en het woonwensentrajec staat in de koperscontractmap.*



## 19 LOODGIETERSWERK, WATER EN RIOLERING

### Water

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. In de meterkast wordt een wateraansluiting, afsluit-/aftapbaar, met een watermeter gerealiseerd door het Nutsbedrijf. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

Van de watermeter en van de boiler worden koud- en warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht.

Alleen een koudwaterleiding naar:

- Vulpunt warmtepomp / inlaatcombinatie voorraadvat boiler;
- De opstelplaats wasmachine (opbouw);
- De spoelinrichting van de toiletcombinaties;
- De fonteincombinatie(s);
- De vaatwasmachineaansluiting in de keuken (afgedopt en gecombineerd met de koudwaterleiding van de spoelbak).

Een koudwaterleiding en een warmwaterleiding naar:

- Spoelbak in de keuken (afgedopt);
- Wastafelcombinatie(s);
- Douchecombinatie(s).

### Warm watervoorziening

In warm tapwater wordt voorzien door middel van een 150 liter boiler (type A en B) of 200 liter (type C) en een douche wtw.

Als het voorraadvat van de boiler volledig is opgeladen, kan (bij type A en B) 40 minuten worden gedoucht (bij een douchevolume van 9 liter per minuut, een schone douchepijp-WTW en 38 graden watertemperatuur).

### Douchepijp WTW

Alle woningen zijn voorzien van douchepijp-WTW.

De douchepijp WTW wordt voor inspectie en onderhoud bereikbaar gemaakt door middel van een afschroefbaar luik in de keuken, de meterkast, de hal of zonder verdere omkasting in de technische ruimte. De betreffende positie staat aangegeven op de koperscontracttekening.

*WTW staat voor Warmte Terug Winning. Een douchepijp-WTW haalt warmte uit wegstromend douchewater en gebruikt die om koud leidingwater voor te warmen. De warmteterugwinning gebeurt met een zogeheten warmtewisselaar. Warm en koud water stromen daar doorheen, gescheiden van elkaar en in tegengestelde richting. Het koude water kan daardoor veel warmte opnemen.*

### Riolering

In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd 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 in kunststof met kunststof hulpstukken.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie(s);
- fonteincombinatie(s);
- keuken ten behoeve van de spoelbak (afgedopt vlak boven de dekvloer);
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- ligbadcombinatie (type C);

- wasmachine opstelplaats (opbouw);
- condensafvoer ventilatiesysteem;
- condensafvoer / overdrukventiel warmtepompsysteem.

## 20 ELEKTRA

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een slimme elektrameter geplaatst door de (elektra-) netbeheerder. Deze elektriciteitsmeter blijft eigendom van de netbeheerder.

De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen.

De elektrische installatie voldoet aan de eisen van de NEN1010 en wordt aangelegd vanuit de meterkast via centraaldozen naar de diverse aansluitpunten, verdeeld over in totaal acht (type A en B) en negen (type C) groepen:

- drie lichtgroepen;
- één fornuisgroep;
- één groep voor de opstelplaats wasmachine;
- één groep voor de ventilatie-installatie en de zonnepanelen (bij type C twee groepen i.p.v. één);
- één groep voor de vaatwasser;
- één groep voor de magnetron.

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt. In de bergingen, de meterkast, de technische ruimten, in de plint van de keuken en bij de installaties op zolder worden de kunststof schakelaars, leidingwerk en kunststof wandcontactdozen als opbouw toegepast.

Voor het elektramateriaal worden de volgende circa-hoogten aangehouden.

- De schakelaars op 105cm (in de toiletruimten op 135cm);
- De wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars op 105cm;
- De wandcontactdozen en loze leidingen in de verblijfruimten op 30cm;
- De wandcontactdoos in de badkamer op 105cm;
- De wandcontactdozen in de keukenruimte boven het werkblad voor algemeen gebruik op 125cm;
- De wandcontactdoos in de keukenruimte ten behoeve van een recirculatiekap op 225cm;
- De (opbouw) wandcontactdoos in de keukenruimte ten behoeve van een koelkast, magnetron op 10cm;
- De wandcontactdoos in de keukenruimte ten behoeve van de aansluiting vaatwasser op 45cm;
- De loze leiding in de keukenruimte ten behoeve van een oven op 10cm.

De schakelaars en wandcontactdozen worden verticaal geplaatst.

Alle wandcontactdozen zijn geaard.

Plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak.

Loze leidingen (diameter 19 mm) zijn allen te bereiken in de meterkast en zijn voorzien van een controledraad.

De woning heeft een belinstallatie bestaande uit een schel in de hal en een draadloze beldrukker bij de voordeur. Voor de schel is een wandcontactdoos voorzien zoals aangegeven op de contracttekening.

### Zonnepanelen

De woning heeft een compleet zonnepanelensysteem bestaande uit PV-panelen (PV staat voor Photo Voltaïc) ofwel zonnepanelen op het dak van de woning en een omvormer op zolder. De omvormer zet de opgewekte zonne-energie om naar wisselstroom.

Het aantal en de locatie van de zonnepanelen is indicatief aangegeven op de contracttekening.

Het systeem wordt uitgevoerd in een zogenaamd "in-dak-systeem", wat betekent dat de zonnepanelen tussen de dakpannen worden gelegd. Er bevinden zich dus geen pannen onder de zonnepanelen.

Het systeem is eigendom van Energie Exploitatie Rijswijk Buiten BV.

De zonnepanelen worden geplaatst aan de zijde waar deze het meeste rendement opleveren.

Het werkelijke aantal te monteren zonnepanelen wordt zowel per bouwnummer als per blok bepaald.

Het kan dus zo zijn dat zonnepanelen die bedoeld zijn voor de naastgelegen woningen op het dak van de woning gelegen zijn en andersom. Het werkelijke aantal te monteren zonnepanelen verschilt per bouwnummer en wordt berekend aan de hand van de eisen waaraan de woning met alle gekozen opties moet voldoen en het vermogen van de zonnepanelen.

Het aantal te monteren zonnepanelen kan afwijken van de op tekening aangegeven zonnepanelen.

Het recht om de zonnepanelen te plaatsen op het dak van de woning en het blok wordt in de leveringsakte geregeld door middel van een zakelijk recht.

*De woning voldoet aan de EPC-eis. Bij het kiezen van woonwensen zoals een uitbouw, dakramen of een bepaalde indelingsvariant is het mogelijk dat er extra PV-panelen benodigd zijn om aan de EPC-eis te voldoen. Bij bepaalde combinaties van opties is het mogelijk dat het aantal extra PV-panelen niet op het dakvlak passen en kan de combinatie van opties niet worden gekozen.*

## **21 TELEFOONVOORZIENING**

In de meterkast wordt géén aparte telefoonaansluiting gerealiseerd.

## **22 CENTRALE ANTENNE INRICHTING / GLASVEZEL**

De woning wordt aangesloten op het centraal antennesysteem (CAI) en glasvezel van de kabelexploitant. Ten behoeve hiervan wordt een leeg overnamepunt geplaatst in de meterkast en wordt in de woonkamer een loze leiding aangebracht.

Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.

## **23 ROOKMELDINSTALLATIE**

In de entree op de begane grond, (bij type A ook in de woonkamer) op de overloop van de 1e verdieping en op de 2<sup>e</sup> verdieping worden rookmelders geplaatst op het plafond. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De op contracttekening aangegeven plaatsen zijn indicatief.

## **24 MECHANISCHE VENTILATIE**

De woning is voorzien van een automatisch en gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit betekent dat het systeem functioneert zonder dat u hier omkijken naar heeft. Het systeem werkt vraag gestuurd en ventileert daar waar het op dat moment nodig is. De ventilatie-unit met toebehoren staat op zolder.

Woningtype A en B:

Via de ventilatie-unit wordt vervuilde, warme lucht uit de woning afgezogen.

Via dezelfde unit wordt verse lucht van buiten gefilterd, voorverwarmd en via de zolder, het trappenhuis en vervolgens de gangen de woning ingeblazen.

De hoeveelheid ventilatie wordt bepaald door de luchtkwaliteit in de woonkamer, keuken, slaapkamers en badkamer. Als de luchtkwaliteit in een ruimte niet goed is, zal het ventilatiesysteem automatisch reageren door meer te ventileren in die ruimte. Als de luchtkwaliteit goed is, wordt er minder geventileerd en schakelt het systeem over naar de basisstand.

Om dit mogelijk te maken, krijgen de woonkamer, keuken, slaapkamers, badkamer, toiletruimte en de zolder minimaal 1 afzuigpunt.

Via een draadloze zender kunt u kiezen voor verschillende ventilatieniveaus:

| Stand   | Omschrijving               | Waar                |
|---------|----------------------------|---------------------|
| ECO     | Frisse lucht               | Gehele woning       |
| Comfort | Extra frisse lucht         | Gehele woning       |
| Timer   | Tijdelijk extra ventilatie | Keuken en woonkamer |
| Koken   | Tijdelijk extra ventilatie | Keuken              |

Woningtype C:

Via de ventilatie-unit wordt vanuit de toiletruimten, de badkamer en de keuken vervuilde, warme lucht uit de woning afgezogen.

Via dezelfde unit wordt verse lucht van buiten gefilterd, 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 (slaapkamers en badkamer). Als de luchtkwaliteit in een zone niet goed is, zal het ventilatiesysteem automatisch reageren door meer te ventileren in die zone. Als de luchtkwaliteit goed is, wordt er minder geventileerd en schakelt het systeem over naar de basisstand.

Er komen in ieder geval afzuigpunten in de woonkamer, keuken, badkamer, toiletruimten, technische ruimte en de zolder

Via de bediening in de woonkamer kunt u kiezen voor verschillende ventilatieniveaus:

| Stand | Omschrijving  | Waar            |
|-------|---|-----------------|
| 0     | Lichte ventilatie bij lange afwezigheid (vakantie)      | Gehele woning   |
| 1     | Lichte ventilatie bij korte afwezigheid (bijv. werkdag) | Gehele woning   |
| 2     | Normale ventilatie                                      | Gehele woning   |
| 3     | Tijdelijk extra ventilatie                              | Keuken/Badkamer |

*Voor alle woningtypes geldt:*

*Door de continue bewaking van de luchtkwaliteit, is het geen enkel probleem om een raam open te zetten. Het is echter niet nodig om een raam te openen voor de ventilatie. Let in de winter wel op dat de vloerverwarming langere tijd nodig heeft om de woning op te warmen en in de zomer langere tijd nodig heeft om de woning te koelen.*

*Het is niet mogelijk om in de keuken een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.*

*Wij raden dan ook aan om gebruik te maken van een recirculatiekap. Uw keukenleverancier kan u hierbij helpen.*

## 25 VERWARMINGSINSTALLATIE

De individuele warmtepompunit voorziet de woning van verwarming en warm tapwater. Daarnaast kan de unit ook zorgen voor koeling van de woning. De gesloten bron bevindt zich op de kavel onder of achter de woning. De boordiepte is afhankelijk van het bouwnummer. Een eventuele lekdetectie van de bron is niet opgenomen.

De warmtepomp, het boilervat en de bron zijn eigendom van Energie Exploitatie Rijswijk Buiten BV.

In de warmtepompunit is een elektrisch element geïntegreerd. Dit element doet dienst als back-up voor het geval de compressor defect is of het bronsysteem niet functioneert én als boilerboost, om naar keuze het voorraadvat van de boiler snel op te warmen.

Verwarming van de individuele ruimten geschiedt door vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming). De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.

De verdelers van de vloerverwarming worden op de volgende plekken gesitueerd. Deze verdelers zijn niet voorzien van een omkasting en worden dus "in het zicht" geplaatst.

- Onder de trap op de begane grond (bij type A voorzien van een omkasting)
- Op zolder in de technische ruimte

De temperatuur in de woning moet voldoen aan de eisen van SWK:

De hieronder vermelde temperaturen moeten - 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 (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Woonkamer en keuken     | 20 graden |
| Badkamer                | 22 graden |
| Interne verkeersruimten | 15 graden |
| Zolder                  | 15 graden |
| Toilet                  | 15 graden |
| Slaapkamers             | 20 graden |
| Inpandige bergruimte    | 15 graden |

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking met een Rc-waarde van < 0,09 m<sup>2</sup> K/W.

## 26 BUITENBERGING

### Fundering

De buitenberging wordt gefundeerd op betonnen heipalen. Op deze palen wordt een prefab betonplaat met vorstrand geplaatst.

### Gevels

De gevels van de buitenberging worden bekleed met verduurzaamde naaldhouten rabatdelen. De rabatdelen worden horizontaal aangebracht en zijn zichtbaar aan de binnenzijde.

### Dak

Het platte dak van de buitenberging bestaat uit (zichtbare) houten balken met plaatmateriaal en is bedekt met bitumen. De hemelwaterafvoer van de berging wordt aangesloten op de riolering van de achter- en zijpaden. In de achter- en zijpaden worden hemelwaterkolken en een hemelwaterriool aangebracht van kunststof.

### **Buitendeur en -kozijn**

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

De onderdorpel van het deurkozijn bestaat uit een metalen strip.

De glasopening van de deur van de tuinberging wordt uitgevoerd in gelaagd matglas.

De deur wordt voorzien van deurbeslag met cilinderslot (gelijksluitend met de buitendeuren van de woning).

## TOELICHTING MANDELIG PARKEERTERREIN

In De Tuinen van Sion is er sprake van een mandelig zijpad, achterpad en autostallingsterrein.

Wat betekent dat nou precies, mandelig? In deze toelichting wordt uitgelegd wat dit begrip inhoudt en wat dat voor jou als koper betekent.

Wat is mandeligheid?

In de wet (het Burgerlijk Wetboek, boek 5 artikel 60) is het begrip mandeligheid, het mandelig-zijn, als volgt omschreven:

*'Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaren van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hen opgemaakte notariële actie, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers'*

Mandeligheid is dus een soort eigendom van een onroerende zaak, bijvoorbeeld een stuk grond. Je bent daarbij niet alléén eigenaar van die grond, maar samen met één of meer personen. Wie die personen zijn, staat in een door de notaris opgemaakte akte. De notaris zorgt voor inschrijving van deze akte in het Kadaster. Bij het Kadaster kan iedereen navragen en inzien wie de eigenaren zijn van dat bepaalde stuk grond.

Mandeligheid wordt vaker gebruikt bij grond waar meer mensen gebruik van maken. Door het gezamenlijk eigendom heeft iedereen evenveel recht op de grond. Beslissingen over wat er moet gebeuren met dat stuk grond worden met en door alle mandelige eigenaren samen gemaakt. Maar óók de plichten delen deze eigenaren samen. Bijvoorbeeld bij het onderhouden van bestrating.

Omdat alle eigenaren evenveel rechten en plichten op het gehele perceel grond hebben, wordt mandelig eigendom ook wel onverdeeld eigendom genoemd. Het perceel is niet verdeeld in allemaal stukjes met verschillende eigenaren. De verschillende eigenaren hebben geen recht op één specifiek stukje van de grond.

In de Tuinen van Sion is er dus ook sprake van een gebied met een mandelig eigendom.

Het gaat om:

- Het terrein met daarop de autostallingsplaatsen en de rijbaan;
- De zij- en achterpaden die daarop aansluiten.

Over het mandelig eigendom zijn vooraf, bij de verkoop van de kavel, al een paar zaken vastgelegd. Deze punten staan ook in de koopovereenkomst.

1. Het zij- en achterpad is aangelegd om de kavels/tuinen aan de achterzijde van de kavels te ontsluiten.
2. Het parkeerterrein met rijbaan wordt gebruikt voor het stallen van de auto's en voor het ontsluiten van de kavels/tuinen aan de achterzijde van de kavels.
3. De paden en wegen worden gebruikt voor de afvoer van het regenwater van de bergingen in de achtertuin. Het regenwater stroomt van het dak van de berging via een regenwaterafvoer naar de riolering die onder de paden en de wegen ligt.
4. Het mandelig eigendom is gekoppeld aan de bouwkavel. Je kunt het niet apart verkopen. Hierdoor houdt iedereen die aan het pad een kavel heeft rechten en plichten voor dit pad.
5. De eigenaren van het mandelig gebied zijn samen verantwoordelijk voor het onderhoud en het in stand houden van het terrein inclusief de riolering. De kosten van het onderhoud zijn voor rekening van alle mandelige eigenaren samen.
6. Het mandelig gebied mag niet bij de eigen tuin betrokken worden.
7. Iedere woning krijgt recht op één of twee autostallingsplaatsen (afhankelijk van het bouwnummer), die worden toegewezen.

8. De kosten voor het onderhoud worden verdeeld aan de hand van het aantal toegewezen parkeerplaatsen.

Afspraken over bijvoorbeeld het onderhoud (wie dit doet, wanneer dit wordt gedaan en hoeveel onderhoud nodig is) en de bijbehorende kosten zijn niet vooraf vastgelegd. Dura Vermeer bepaalt immers niet wat de eigenaren belangrijk vinden en hoeveel geld men aan onderhoud wil besteden of wat men zelf aan onderhoud wil doen. De ervaring leert dat per maand circa € 7,50 tot € 15,00 per parkeerplaats wordt gereserveerd voor verzekering en onderhoud.

De eigenaren zullen gezamenlijk deze afspraken moeten maken en deze afspraken vast moeten leggen. Zonder een regeling moeten deze besluiten unaniem worden genomen. Dat is in de praktijk niet werkbaar. Om het terrein goed te kunnen onderhouden, zonder dat unaniem goedkeuring nodig is, zal een beheervereniging (een soort Vereniging van Eigenaars) worden opgericht. De beheervereniging moet ervoor zorgen dat er een begroting is van het meerjarenonderhoud en dat er voldoende geld in kas is. Iedere eigenaar van een parkeerplaats is lid van de vereniging en heeft 1 stem. Heeft een eigenaar 2 parkeerplaatsen, dan heeft deze eigenaar 2 stemmen. Voor het nemen van een besluit geldt het principe van "de meeste stemmen gelden"

Dura Vermeer faciliteert de oprichting van de beheervereniging op de volgende manier.

- In samenwerking met de notaris zorgt Dura Vermeer ervoor dat het mandelig eigendom en de beheervereniging in het Kadaster worden vastgelegd.
- Dura Vermeer zorgt voor een tekening, waarop staat wat de omvang is van het mandelig gebied.
- Dura Vermeer zorgt dat één oprichtingsvergadering (de 1<sup>e</sup> ledenvergadering) wordt begeleid door een deskundige (een VVE-beheerder).

De beheervereniging moet zelf onder andere organiseren:

- Vormen bestuur (onder andere voorzitter, penningmeester, secretaris, werkploeg)
- Openen bankrekeningnummer
- Opstellen huishoudelijk reglement (afspraken over het gebruik en het onderhoud van de parkeerplaatsen)
- Het bepalen van de contributie (financiële bijdrage) voor het reserveren van het onderhoud.
- Oplevering van de parkeerplaatsen
- Organiseren ledenvergaderingen
- Alle overige zaken die behoren bij het beheer en besturen van een beheervereniging.

De oplevering van het mandelig gebied vindt plaats in 1 fase en is niet afhankelijk van de oplevering van de woning of het openbaar gebied.



## TOELICHTING HUUR WARMTEPOMP, BOILER, BRON EN PV-SYSTEEM

De volgende onderdelen zijn eigendom van EERB:

- De warmtepomp
- Het boiler vat
- De bron onder, naast of achter de woning inclusief de leidingen die naar de warmtepomp gaan
- Zonnepanelen en een frequentieomvormer

EERB voert ook het jaarlijks onderhoud uit voor deze installaties.

In de maandelijkse huur is inbegrepen dat EERB de volgende aanvullende werkzaamheden uitvoert:

- Het één maal per jaar reinigen van de douche WTW
- Het één maal per jaar vervangen van de filters voor het ventilatiesysteem en het leveren van een extra filterset (die moet u namelijk een half jaar later zelf vervangen).

De douche wtw en het ventilatiesysteem zijn uw eigendom.

Vanwege het belang van een goede werking van het systeem worden onderstaande onderhoudswerkzaamheden meegenomen door EERB.

Ander onderhoud (zoals het onderhoud aan het ventilatiesysteem en het reinigen van de ventilatiekanalen) moet door u zelf of in uw opdracht worden uitgevoerd.

### Warm tapwater

De woning wordt voorzien van een warmtepomp met een 150 liter (type A en B) of een 200 liter (type C) boiler vat.

Uitgaande van een douche die 9 liter water van 38 graden Celsius per minuut vraagt, kunt u met een geladen boiler vat ongeveer 40 minuten aaneengesloten douchen.

Wanneer het boiler vat leeg is, duurt het enkele uren tot het boiler vat weer volledig gevuld is met warm water. In tegenstelling tot bij een CV-ketel, kunt u dus niet onbeperkt aaneengesloten douchen.

Ter informatie: een gemiddeld gezin gebruikt in Nederland 140 liter heet water per dag en een douchebeurt duurt gemiddeld 7 minuten.

### Ruimteverwarming

De woning is voorzien van lage temperatuur vloerverwarming. Het systeem werkt trager dan radiatoren.

Wij adviseren dan ook om de ingestelde temperatuur op de thermostaat overdag en 's nachts gelijk te houden. Wanneer u tijdelijk de temperatuur verlaagt, duurt het daarna namelijk weer enige tijd voordat de woning op de gewenste temperatuur is.

Houdt er ook rekening mee dat het type vloerafwerking invloed heeft op het functioneren van de vloerverwarming. Voor een goede werking van het systeem, mag de isolatiewaarde van de vloerafwerking niet meer zijn dan 0,09 m<sup>2</sup>K/W. Als u een te hoge isolatiewaarde van de vloerafwerking gebruikt dan kan dit resulteren in een slecht rendement van de warmtepomp en/of dat u de woning onvoldoende warm krijgt. Bij de keuze van de vloerafwerking dient u hier dus nadrukkelijk rekening mee te houden. Overigens zijn bij deze waarde diverse type vloerafwerking mogelijk (plavuizen, vloerbedekking, PVC, vinyl, laminaat zonder isolerende onderlaag en hout zonder isolerende onderlaag).

### Ventilatie

De woning is voorzien van gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning. Dit houdt in dat er warmte wordt teruggewonnen uit de afgezogen ventilatielucht en weer wordt gebruikt om verse buitenlucht voor te verwarmen voor deze de woning in wordt geblazen. Dit betekent dat het warmteverlies door ventilatie minimaal is. Wanneer de buitentemperatuur buiten lager is dan binnen, adviseren wij u om geen ramen te openen maar indien gewenst extra te ventileren door de stand van de ventilatie tijdelijk te verhogen. Uiteraard bent u vrij om hier uw eigen keuzes in te

maken. Het openen van de ramen gedurende het stookseizoen zal echter resulteren in een hoger energiegebruik.

#### Opwekking zonne-energie

Voor de opwekking van duurzame elektriciteit wordt de woning voorzien van zonnepanelen (ook wel PV-panelen genoemd). Voor een goede werking van het systeem is het van belang dat het systeem zo min mogelijk last heeft van schaduw en vervuiling. Zorg er daarom voor dat er geen beschaduwing optreedt door bijvoorbeeld het planten van bomen. Wanneer de PV-panelen zichtbaar vervuild zijn, kunt u de panelen laten reinigen door een glazenwasser. In het onderhoudscontract is 1 jaarlijkse reinigingsbeurt inbegrepen.

U moet zelf een verzekering afsluiten voor (storm)schade aan de zonnepanelen.