



**B** Residentie  
**Breevaart**

**Technische  
omschrijving**

## *Technische omschrijving 16 appartementen*

### *Residentie Breevaart*

De bouw zal plaatsvinden met inachtneming van de volgende (wettelijke) voorschriften en bepalingen:

- Algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken.
- Het bouwbesluit.
- De voorschriften van de Nutsbedrijven.
- De gemeentelijke verordeningen.
- Bepalingen Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024

Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de tekeningen is hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving bepalend.

#### **Peil**

Het peil (=P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de entreehal van de appartementen op de begane grond. Het peil ligt circa 1 m hoger dan de Bodegraafsestraatweg. Het voorterrein met de parkeerplaatsen, alsmede de parkeerplaatsen aan de achterzijde en de bergingen in de achtertuin, liggen op nagenoeg dezelfde hoogte als de Bodegraafsestraatweg.

#### **Grondwerk**

Er worden de nodige grondwerkzaamheden uitgevoerd voor funderingen, paden, kabels en leidingen. De paden, de in- en uitrit en de parkeerstraten met parkeerplaatsen worden op een zandbed aangebracht.

#### **Bestratingen en inrichting buitenruimte**

De parkeerplaatsen worden bestraat met grasbetontegels, de aangrenzende parkeerstraten en de looppaden naar de hoofdentrees zullen worden bestraat met betonstraatstenen (kleur bruin, paars of donkerrood voor de looppaden en grijs voor de parkeerstraten). De exacte kleur wordt nader door de architect bepaald. Op de tekening "Ontwerp Buitenruimte Residentie Breevaart" van 12.03.2026 zijn de diverse verhardingen aangegeven. Er zal in de gemeenschappelijke tuin jonge beplanting worden aangebracht die bij benadering staat aangegeven op de tekening "Ontwerp Buitenruimte Residentie Breevaart".

In de gemeenschappelijke achtertuin wordt per woning een houten berging met rabatdelen inclusief energiezuil (bulls-eye verlichting met schakelaar en wandcontactdoos) geplaatst. Aan de buitenzijde van de bergingen van bouwnummer 9 en 16 zal een armatuur worden aangebracht om het pad tussen de bergingen aan te lichten. De elektra van de buitenbergingen wordt gevoed vanuit de exploitatiemeter in de centrale meterkast van de appartementenvillas. De vloer van de berging bestaat uit en onderheide betonplaat. De daken van de bergingen worden voorzien van een mos/sedumdak.

In de Breevaart worden 8 houten aanlegsteigers aangelegd met elk aan weerszijde een ligplaats. In totaal zijn daarmee 16 ligplaatsen, voor elk appartement één. De steigers zijn aan weerszijden voorzien van 2 bolders. Voor het gebruik van de Breevaart voor de aanlegsteigers wordt door het Hoogheemraadschap Rijnland een jaarlijkse vergoeding aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) in rekening gebracht.

#### **Buitenriolering**

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden rioleringssysteem. De riolering van de appartementen wordt aangesloten op het rioolsysteem van de gemeente. Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het hemelwater vanaf het dak en de balkons wordt apart van de vuilwaterafvoer via hemelwaterleidingen aan de gevels afgevoerd.

### **Privé terrassen begane grond**

De terrassen van de appartementen op de begane grond worden opgeleverd met Oud Hollandse tegels 50x50 cm, kleur grijs. Tussen de privé-terrassen en de gemeenschappelijke buitenruimte wordt geen nadere erfafscheiding aangebracht anders dan de aangegeven hekwerken zoals op de geveltekeningen aangegeven.

### **Fundering**

De appartementenvillas worden gefundeerd op betonpalen en -balken. Afmeting, aanlegdiepte en uitvoering van de fundatie geschiedt op aanwijzing van de constructeur en vereist de goedkeuring van de gemeente.

### **Vloeren/balkons/terrassen**

De begane grondvloeren van de appartementenvillas worden uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer met een isolatiewaarde van minimaal 3,7 m<sup>2</sup>K/W. Vanwege het hoogteverschil tussen de gemeenschappelijke tuin aan de voorzijde en de privéterrassen van de bouwnummers 2 (alleen het terras aan de voorzijde), 3, 10 (alleen het terras aan de voorzijde) en 11 wordt onder deze terrassen een kanaalplaat aangebracht met daarop een zandpakket met Oud Hollandse tegels 50 x 50 cm.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer.

De balkons van de appartementen 4, 5 (alleen balkon aan achterzijde), 7 (alleen balkon aan de voorzijde), 12, 13, 14 en 15 worden uitgevoerd in geprefabriceerde balkonplaten met schoon beton in het zicht. Vanwege de omvang van de balkonplaten van bouwnummer en 14 zijn dilatatievoegen op het balkon aanwezig. Deze voegen worden met een waterdichte vulling afgedicht.

De balkons/terrassen van bouwnummers 5 (alleen aan de voorzijde), 6, 7 (alleen aan achterzijde), 8 en 16 worden uitgevoerd in breedplaatvloeren. De breedplaatvloeren zijn aan de bovenzijde geïsoleerd waarop betonnen terrastegels 30 x 30 cm worden aangebracht. De randen van de tegels worden uitgevuld met grind.

Bij bouwnummers 3, 6, 11 en 14 wordt aan de voorzijde van het balkon/terras een glazen scherm van gehard glas aangebracht. Deze glazen schermen zijn verdiepingshoog en zijn in delen opvouwbaar. Ter plaatse van deze balkons/terrassen wordt aan de onderzijde van het bovengelegen balkon/terras een geluidsabsorberend bekleding aangebracht.

Bij de penthouses (bnrs 7, 8, 15 en 16) is een houten vlieringvloer voorzien over een deel van de woning. Deze vloer is geschikt voor opslag en kan bereikt worden via een vlizotrap. Op deze vloer of tussen de vloer en het dak kunnen diverse kanalen en/of leidingen lopen ten behoeve van de diverse installaties. Indien deze kanalen en/of leidingen voor gemeenschappelijk gebruik zijn, zullen deze, indien vereist, volgens de normen brandwerend bekleed worden.

### **Trappen**

De trappen en bordessen in de gemeenschappelijke trappenhuisen worden uitgevoerd in prefab beton.

Langs de open zijde van de betontrappen in het trappenhuis worden stalen strip hekwerken aangebracht, in de kleur wit gemoffeld. Langs de muurzijde wordt een stalen leuning gemonteerd, in de kleur wit gemoffeld.

In de penthouses (bnrs 7, 8, 15, 16) is in de gangzone een houten vlizotrap in het plafond voorzien die toegang geeft tot de vliering.

### **Gevels**

De gevels zijn opgebouwd uit een kalkzandsteen binnenspouwblad (behoudens het binnenspouwblad op de 2<sup>e</sup> verdiepingen), met isolatie en een buitenspouwblad van metselwerk. Het binnenspouwblad op de 2<sup>e</sup> verdiepingen wordt uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk, voorzien van isolatie. Het gevelmetselwerk wordt met een doorgestreeken voeg gemetseld in de kleuren conform monsters o.g.



Metselstenen Breevaart Zuid  
(linker gebouw vanaf de Bodegraafsestraatweg)



Metselstenen Breevaart Noord  
(rechter gebouw vanaf de Bodegraafsestraatweg)

In de voor- en zijgevels wordt vanaf het lage maaiveld tot ongeveer peilniveau donker (zwart/antraciet) metselwerk aangebracht.

In het gevelmetselwerk zullen diverse nestkasten worden opgenomen voor zwaluwen, mussen en vleermuizen. Deze nestkasten staan aangegeven op de geveltekeningen.

De isolatiewaarde van de gevelconstructie bedraagt minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

### Daken

De schuine dakkappen van de appartementenvillas worden uitgevoerd in geïsoleerde dakplaten. Het platte dak tussen de schuine kappen wordt uitgevoerd in een betondak, voorzien van isolatie en dakbedekking. De dakconstructie wordt ondersteund door middel van diverse stalen spanten. Deze spanten zijn op diverse plekken in de penthouses zichtbaar. Optioneel kunnen deze spanten afgetimmerd worden. De binnenzijde van de schuine dakconstructie wordt in de verblijfsruimtes (woon- en slaapkamers) afgewerkt met gipskarton platen op regelwerk. Hierdoor is in het dakpakket (beperkte) ruimte voor het wegwerken van eventuele elektraleidingen en/of kabels voor bijvoorbeeld verlichting.

De schuine daken van de zuidelijkste dakvlakken van elke appartementenvilla (één dakvlak per appartementenvilla) worden voorzien van geïntegreerde W-volt X-roof zonnepanelen o.g. Dit is een dakvervangend systeem, met geïntegreerde zonnepanelen in het dakvlak. Deze dakvlakken worden rondom voorzien van een zinken kader.



Referentie geïntegreerde W-volt X-roof zonnepanelen

De schuine daken van de noord georiënteerde dakvlakken van de naar voren geschoven (linker) bouwvolumes worden aan de buitenzijde bekleed met zinken dakbedekking van Nedzink o.g., kleur natuurlijk grijs (Nedzink Nova o.g.) of aluminium gevelbekleding (gefelsd) met een zinklaag. De overige schuine daken worden bedekt met keramische dakpannen conform bemonstering o.g.. De isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt minimaal 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

### **Kozijnen, ramen en deuren**

In de buitengevels worden houten kozijnen en puien met dubbele kierdichting voorzien. Op de geveltekeningen staat aangegeven welke ramen worden uitgevoerd als draai- en/of kiepramen. Voor de toegang tot de balkons en de terrassen staat ook op de geveltekeningen en plattegronden aangegeven welke deuren worden uitgevoerd als draai- of schuifdeur.

De buitengevelkozijnen en -deuren naar het balkon/terras aan de voorzijde van de bnrs 5, 7, 13 en 15 worden uitgevoerd als een driedelige vouwdeur.

De draaiende delen van de gevelkozijnen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk volgens de geldende normen en voldoen aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen (SKG\*\*, inbraakwerendheidsklasse 2).

Onder de buitenkozijnen in het gevelmetselwerk worden aan de buitenzijde hardstenen onderdorpels/waterslagen aangebracht.

De hoofdentredeur van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in een automatisch te openen houten deur met glasvlak, welke vanuit de appartementen te bedienen is met een videofoon installatie.

De voordeuren en -kozijnen van de appartementen zijn van hout en worden voorzien van de benodigde scharnieren en sloten die voldoen aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen (SKG\*\*, inbraakwerendheidsklasse 2). Deze deuren worden afgemonteerd met metalen grepen, schilden en gelijksluitende cilinders. De voordeuren zijn vlakke, dichte houten deuren (in brandwerende uitvoering voorzien van een vrijloopdranger) met een deurspion, kleur beigegrijs.

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn van afgewerkt plaatstaal, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De binnendeurkozijnen worden voorzien van bovenlichten met blank glas, met uitzondering van de kozijnen van de meterkast, berging(en) en kast(en). Deze kozijnen worden voorzien van een dicht paneel boven de deur. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren welke worden voorzien van metalen deurkrukken en schilden in standaard handelsuitvoering. De toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot en de meter- en vaste kasten van een kastslot.

Onder de binnendeuren komen geen stofdorpels, behoudens onder de deuren van badkamer, toilet, berging(en) en technische ruimte(n).

De binnendeuren en -beslag zijn via de showroom te wijzigen.

### **Hekwerken en balustrades**

Langs de terrassen en balkons worden metalen lamelbalustrades aangebracht op de posities zoals in de geveltekeningen aangegeven. Ter plaatse van de Franse balkons worden ook lamelbalustrades aangebracht.



Referenties balustrade bij (Frans) balkon (kleur is anders dan in afbeelding, de kleur wordt beige grijs)

Boven of direct achter de balustrades van metselwerk worden, waar nodig, ook metalen balustrades toegepast conform de geveltekeningen.

De balustrades worden in kleur beige grijs gemoffeld.

### Beglazing

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen worden voorzien van HR++ glas. Waar vereist, wordt veiligheidsglas toegepast.

### Binnenwanden

De constructieve binnenwanden van de appartementenvillas worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet dragende binnenwanden in de appartementen op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd in wanden van gipsblokken. De niet dragende binnenwanden in de appartementen op de tweede verdieping worden uitgevoerd in gipsblokken en/of metalstud wanden en/of houtskeletbouw. In het geval van metalstud of houtskelet wordt aan weerszijden, achter de gipsbeplating, underlayment beplating aangebracht. Op de wanden van de vloering wordt geen gipsbeplating aangebracht, hier blijft de underlayment plaat in het zicht.

### Wandafwerking

Alle binnenwanden in de appartementen, behoudens de wanden van de meterkast en wanden waar tegelwerk wordt aangebracht, worden "behangklaar" opgeleverd. Dit houdt in dat de wanden gereed zijn om te behangen (er wordt geen behang aangebracht).

De wanden van de badkamer(s) en het toilet worden betegeld volgens onderstaande hoogten en met verglaasde tegels volgens onderstaande specificaties. Uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekprofiel in de kleur wit.

- Toilet: tegelhoogte tot circa 120 cm boven de vloer.
- Badkamer: tegelhoogte tot circa 120 cm boven de vloer, douchegedeelte tot aan het plafond.
- Boven de wandtegels wordt, tot aan het plafond, wit structuur spuitwerk aangebracht.

Voor het standaard wandtegelwerk worden 2 pakketten van het fabricaat Mosa o.g. aangeboden. Pakket 1 bestaat uit wandtegelwerk in de afmetingen 22,5 x 45 cm in de kleur wit glans of wit mat met een accenttegel in de kleur beige of terra 10 x 20 cm in visgraatmotief op 1 wand naar keuze. Pakket 2 bestaat uit wandtegelwerk in de afmetingen 30 x 60 cm in de kleur wit glans of wit mat.

Als meerwerk is het mogelijk om het tegelwerk van toilet en badkamer via de showroom door te laten zetten tot aan het plafond of niet standaard tegelwerk uit te zoeken.

De wanden in de hoefdentrees van de appartementenvillas worden afgewerkt met een plint van tegels tot een hoogte van circa 60 cm, fabricaat Mosa Core Collection o.g., kleur Sand Beige in de afmeting 60 x 60 cm. Boven het tegelwerk in de hoefdentrees wordt een wandbekleding van vinyl aangebracht, fabricaat Vescom o.g., type Florence, kleur lichtblauw (op de lange wand in Breevaart Zuid) en lichtgroen (op de lange wand in Breevaart Noord). Op de overige wanden in de hoefdentrees wordt de kleur van de wandbekleding gebroken wit, fabricaat Vescom o.g., type Florence. De wanden in de gemeenschappelijke trappenhuizen/voorportalen van de lift op de verdiepingen worden afgewerkt met spuitwerk Brander Briljant, kleur wit.

## Vloerafwerking

De betonvloeren binnen de appartementen, met uitzondering van de betegelde vloeren, worden afgewerkt met een anhydriet of zandcement dekvloer.

Voor het standaard vloertegelwerk in de toilet en de badkamer van de woningen worden 2 pakketten van het fabricaat Mosa o.g. aangeboden. De tegelvloeren van pakket 1 worden uitgevoerd in de afmetingen 45 x 45 cm (m.u.v. de douchehoek waar de afmetingen van de tegels 15 x 15 cm zijn) in de kleur beige of bruin grijs. Bij pakket 2 worden de tegelvloeren uitgevoerd in de afmetingen 60 x 60 cm (m.u.v. de douchehoek waar de afmetingen van de tegels 15 x 15 cm zijn) in de kleur warm grijs of beige.

Als meerwerk is het mogelijk om via de tegelshowroom niet standaard tegelwerk uit te kiezen. Vanwege de toepassing van zwevende dekvloeren is het van belang dat bij het aanbrengen van een eventuele harde vloerafwerking (ook bijvoorbeeld laminaat) de vloerafwerking rechtstreeks op de dekvloer wordt aangebracht. Hierbij dient de afwerkvloer wel vrijgehouden te worden van de wanden.

De vloeren van de entreehal op de begane grond en de vloeren van de liftportalen worden afgewerkt met tegels, fabricaat Mosa Core Collection o.g., kleur Sand Beige in de afmeting 60 x 60 cm. Achter de centrale voordeur van de appartementenvillas wordt een schoonloopmat, kleur antraciet, aangebracht.

De gemeenschappelijke betonnen trappen inclusief de tussenbordessen worden niet nader afgewerkt.

## Plafondafwerking

Op de plafonds in de appartementen wordt wit structuur spuitwerk aangebracht. De v-naden van de betonnen breedplaatvloeren blijven zichtbaar in het plafond. De vrije hoogte tussen de afgewerkte zandcement dekvloer en de plafonds van de appartementen op de begane grond en eerste verdieping is minimaal 2,60 m. De vrije hoogte tussen de afgewerkte zandcement dekvloer en de horizontale plafonds van de penthouses (bouwnummers 7, 8, 15 en 16) is circa 2,83 m. Bij de woonkamer van de penthouses is de vrije hoogte tot aan de nok, die horizontaal wordt afgetimmerd. Ook bij de slaapkamer(s) van de penthouses gelegen aan de achterzijde is het plafond hoger.

De plafonds van de algemene ruimten op de begane grond en de verdiepingen van de appartementenvillas worden afgewerkt met spuitwerk. Waar nodig wordt op de plafonds in de gemeenschappelijke ruimten geluidsabsorberende beplating aangebracht.

## Vensterbanken en dorpels

Onder de kozijnen wordt, bij de kozijnen waar een borstwering aanwezig is, een kunststeen vensterbank, kleur wit, aangebracht. Onder de binnendeuren van de badkamers en het toilet worden kunststeen dorpels, kleur antraciet, aangebracht.

## Plinten

De appartementen worden exclusief plinten opgeleverd.

## Binnentimmerwerk

In de meterkast worden meterkastborden aangebracht van plaatmateriaal volgens voorschriften van de Nutsbedrijven.

## Sanitair

De badkamer wordt voorzien van een douchehoek met een verdiept tegelvlak (met een doucheput van 150 x 150 mm) inclusief douchemengkraan en douchegarnituur. In de badkamer(s) wordt tevens een dubbele wastafel met verchromde ééngreeps mengkranen voorzien.

De toiletten worden voorzien van een vrijhangend toilet en een fontein.

Het keramische sanitair wordt standaard geleverd in witte glanzende kleur, fabricaat Villeroy & Boch o.g.. De kranen zijn van het fabricaat Grohe Europlus o.g..

Het is mogelijk om het standaard sanitair te wijzigen of uit te breiden in overleg met de showroom. Met de showroom kunt u al uw wensen op het gebied van sanitair bespreken en uw keuze vast laten leggen.

### **Keuken**

De appartementen worden exclusief keukeninrichting opgeleverd. Er worden installatie aansluitpunten ten behoeve van apparatuur (elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast, (combi-)oven en vaatwasser) op vaste posities aangebracht, conform de 0-tekening van de project keukenleverancier. Voor huishoudelijke apparatuur zijn 2 dubbele wandcontactdozen boven het werkblad voorzien, positie nader te bepalen. Bij het bestellen van een keuken dient rekening gehouden te worden met een recirculatie afzuigkap. Het is niet mogelijk de afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem, onder andere door de balansventilatie, de energiezuinigheid van de woning en vanwege ernstige vervuiling van het systeem. In de woningen en appartementen is geen gas aanwezig.

Het is mogelijk om de aangegeven standaard installatiepunten voor de keuken op andere posities te laten plaatsen. Hiervoor dient u tijdig een tekening aan te leveren voorzien van horizontale en verticale maatvoering en de gevraagde vermogens per apparaat.

### **Hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in metaal, kleur beigegrijs. De hemelwaterafvoeren worden verzameld en aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel of direct naar het oppervlaktewater afgevoerd.

### **Verwarmen, (top)koelen en warmwater**

Voor verwarmen, (top)koelen en warmwater worden de appartementen voorzien van een bodemwarmtepomp. Met topkoeling wordt bedoeld dat in de zomer middels een passief systeem de temperatuurpieken kunnen worden afgevlakt.

De bodemwarmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar. De bodemwarmtewisselaar bevindt zich onder de bebouwing of in de buitenruimte. De capaciteit van de warmtepomp en de bodemwarmtewisselaar wordt bepaald op basis van de kenmerken van het appartement. De bodemwarmtepomp is opgesteld in de technische kast/ruimte van het appartement.

Voor het warmtapwater wordt nabij (het binnendeel van) de warmtepomp een voorraadvat van 180 liter opgesteld. Voor meer comfort is het mogelijk om een groter voorraadvat te laten aanbrengen of andere voorzieningen te laten treffen. Indien u kiest voor bijvoorbeeld een tweede badkamer, uitbreiding van de badkamer of de toepassing van een rainshower, adviseren wij u de leverancier van de badkamer te informeren over de capaciteit van het voorraadvat en de waterdruk. De hoofdboiler kan mogelijk niet vergroot worden zonder de ruimte waar de boiler opgesteld staat te vergroten.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming. Voor een juiste werking van de vloerverwarming conform de voorschriften, mag het totale pakket van vloerafwerking een maximale isolatie waarde hebben van  $R_c = 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

De verdeler van de vloerverwarming wordt in de technische kast/ruimte nabij het binnendeel van de warmtepomp geplaatst of zoals aangegeven op de verkooptekening.

De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer/keuken. De overige verblijfsruimten zijn middels een thermostaat/naregeling in de betreffende verblijfsruimte na te regelen. Bij het gebruik van dit verwarmingssysteem wordt afgeraden om nachtverlaging toe te passen. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator fabricaat Jaga o.g., type Sani, afmeting 1.750 x 600 mm, kleur wit geplaatst.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarde:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10 °C, tenminste gegarandeerd:

- |  |       |
|--|-------|
| - verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) | 20 °C |
| - verkeersruimte (hal, gang)                       | 15 °C |
| - badruimte  | 22 °C |
| - toiletruimte                                     | 15 °C |

In de ruimten waar niet is voorzien van vloerverwarming of een laagtemperatuur radiator is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

### Gas

In de appartementen zijn geen gas aansluitingen voorzien.

### Mechanische Ventilatie

De appartementen worden voorzien van een WTW (warmte-terug-win) ventilatiesysteem. Dit houdt in dat de verse buitenlucht wordt toegevoerd via toevoerpunten in de plafonds van de verblijfsruimten. De lucht wordt afgevoerd via afvoerpunten in de plafonds van de keukens, de toiletruimte, de badkamer en de ruimte waar de wasmachine staat opgesteld. Het aantal en de locatie van de toe- en afvoerpunten alsook de leidingschachten zijn bij benadering aangegeven op de verkooptekeningen en kunnen in werkelijkheid afwijken. De WTW ventilatie unit wordt geplaatst in de technische ruimte in de entreehal. Op de vlieringen van de penthouses zullen mogelijk diverse ventilatiekanalen zichtbaar zijn, al dan niet afgetimmerd.

De hoofdentree, het trappenhuis en de voorportalen van de lift worden geventileerd middels zelfregelende roosters in de gevels en via natuurlijke afvoer door het dak.

### Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installaties worden uitgevoerd volgens NEN-norm 1010 in het centraal-dozensysteem vanaf de meter tot in de meterkast.

De te monteren wandcontactdozen en schakelaars zijn binnen de woningen uitgevoerd in standaard wit, vlak inbouw, fabricaat Jung, type AS500 kleur Alpine wit.

De lichtschakelaars worden op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer aangebracht, de wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer aangebracht. In een aantal gevallen wordt een enkele wandcontactdoos aangebracht op circa 1050 mm, gecombineerd met een lichtschakelaar. Boven het aanrechtblad worden de wandcontactdozen op een hoogte van circa 1200 mm boven de vloer aangebracht. De wandlichtpunten worden op circa 2250 mm boven de vloer aangebracht.

De plaats van de wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars staan bij benadering op tekening aangegeven.

Op diverse posities worden volgens de voorschriften rookmelders aangebracht welke zijn aangesloten op de elektrische installatie. De posities van deze rookmelders zijn indicatief op de plattegronden aangegeven en kunnen in werkelijkheid afwijken.

De appartementen worden voorzien van een videofoon installatie bestaande uit een wandarmatuur met telefoon, deuropener en zoemer (plaats volgens woningplattegrond). Aan de buitenzijde nabij de hoofdentries is per appartementenvilla een videofoonmodule en bellentableau opgenomen.

Bij de voordeuren van de appartementen wordt een bedrukker voorzien. In de entreehal wordt de bel geplaatst.

Voor het laden van elektrische auto's is het mogelijk een mantelbuis of autolaadpunt aan te brengen tussen de meterkast van het appartement en de parkeerplaats(en) behorende bij het betreffende appartement. Vanwege de diverse afstanden tussen de meterkast en de parkeerplaats verschilt de meerprijs hiervan per appartement. Deze meerprijs kan individueel aangevraagd worden.

De elektrische-/verlichtingsinstallatie van de algemene ruimten in de appartementenvillas wordt aangesloten op de exploitatiemeter in de centrale meterkast van de appartementenvillas. Er wordt door middel van voldoende armaturen zorg gedragen voor voldoende verlichting in de algemene ruimten.

De elektra van de buitenbergingen wordt gevoed vanuit de exploitatiemeter in de centrale meterkast van de appartementenvillas.

### **PhotoVoltaïsche (PV) zonnepanelen**

Op het zuidelijkste dakvlak van elke appartementenvilla worden geïntegreerde Wevolt x-roof zonnepanelen o.g. toegepast. Alle pv-panelen zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaars maar worden middels een gebruiksrecht verdeeld over de verschillende woningen. De panelen worden aangesloten op de individuele omvormers per appartement. Middels de omvormer wordt de opgewekte energie gebruikt voor de elektrische installatie van het individuele appartement. De opgewekte energie van de panelen op het dak van de betreffende appartementenvilla zijn bij benadering naar rato van de gebruiksoppervlakten verdeeld over de 8 appartementen in de betreffende appartementenvilla. Een overschot aan opgewekte energie wordt via de individuele meter terug geleverd aan het openbare net.

### **Telecommunicatievoorzieningen**

De appartementen worden voorzien van een data-aansluiting tot in meterkast. De kosten voor aansluiting bij een provider en de abonnementskosten zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Het appartement is voorzien van loze leidingen die u kunt gebruiken voor een data-aansluiting. De loze leidingen worden op circa 300 mm boven de vloer geplaatst. De posities van de loze leidingen zijn op de verkooptekening aangegeven. Het appartement wordt niet voorzien van een telefoonaansluiting.

### **Postkasten**

In de metselwerk kolommen langs de Bodegraafsestraatweg wordt per appartement een postkast opgenomen.

### **Schoonmaken en oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het hele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Met uitzondering van het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden nat gereinigd en schoon opgeleverd.

### **Krijtstreepmethode**

De volgens het Bouwbesluit benodigde grootte van verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamer en keuken) wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Indien uit berekeningen blijkt dat rekentechnisch daglichttoetreding niet de gehele ruimte bestrijkt, is in deze ruimte in de tekeningen een stippellijn getekend die de begrenzing van de rekentechnische daglichttoetreding aangeeft. Het deel achter deze stippellijn (gezien vanuit het raam) wordt dan voor de berekening van de daglichttoetreding niet als verblijfsruimte gezien. Dit wordt de krijtstreepmethode genoemd. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt.

### **Voorbehoud met betrekking tot wijzigingen**

Deze prospectus is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter mogelijk dat wijzigingen worden aangebracht, die noodzakelijk dan wel wenselijk blijken, maar die geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de ontworpen appartementen. Tevens wordt voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de (aanvullende) eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en/of Woningborg en/of wijzigingen die om constructieve redenen noodzakelijk zijn.

Ongeacht hetgeen in deze brochure is bepaald geldt dat de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen en voorwaarden onverkort van toepassing zijn. In geval enige bepaling daarmee onverenigbaar mocht zijn, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Hoewel de afgebeelde 3D-beelden zo nauwkeurig mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De op de 3D-beelden aangegeven kleuren zijn ter indicatie van de diverse kleurstellingen, hieraan kunnen eveneens geen rechten worden ontleend. Op de 3D-beelden zijn mogelijk diverse opties weergegeven die in basis geen onderdeel uitmaken van de woning/appartementen.

De ingetekende sfeerplattegronden geven een indruk van de (indelings)mogelijkheden in de woningen/appartementen, welke af kunnen wijken van hetgeen standaard is opgenomen. Aan deze sfeerplattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

De op tekeningen aangegeven maten zijn ter indicatie, daarom "circa"maten en kunnen tijdens de uitvoering gering afwijken. Dit geldt ook voor de positie van installatietechnische onderdelen zoals de zonnepanelen, vloerverwarmingsverdelers, wandcontactdozen, afzuig- en inblaaspunten en lichtpunten. De aangegeven maatvoering duidt in de meeste gevallen de afmeting tussen de wanden in de hoeken van de betreffende ruimte aan.

De eventueel op de tekeningen aangegeven apparatuur, garderobes en meubilair dienen, voor zover niet expliciet vermeld, alleen ter oriëntatie en zijn niet in de koopsom begrepen. De indelingstekeningen en beelden, welke zijn opgenomen in de brochure, zijn tevens illustratief. Op deze tekeningen en beelden weergegeven meubels en dergelijke zijn dus niet inbegrepen. De technische omschrijving en technische tekening van uw woning/appartement zijn hierbij bepalend.

De opgenomen situatietekening en/of tekening inrichting buitenruimte is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd aan de hand van de meest actuele gegevens. Wij kunnen ten aanzien van eventuele afwijkingen, alsmede de mogelijke aanpassingen van de uitvoering en inrichting van het openbaar gebied rondom de woningen, echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Met name bedoelen wij hierbij de hoogte, grootte en plaatsen van openbare bomen, groenvoorzieningen, straatverlichting, traforuimten, bushaltes, speeltoestellen, vuilcontainers etc. Indien de woning wordt gekocht terwijl de bouw al in een gevorderd stadium is en er verschil mocht zijn tussen de verkoopbrochure en de werkelijke uitvoering, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

## Woningborg Garantie

De appartementen zullen worden verkocht en gebouwd met toepassing van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024. Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst (volgens Woningborg model), ontvangt u hiervoor een waarborgcertificaat wat, kort samengevat, de bouw en afbouw van uw appartement dekt en een garantie geeft na oplevering van in hoofdzaak 6 jaar op technische gebreken. Tevens kan Woningborg bemiddelen bij eventuele geschillen aangaande het appartement.

## Woningborg Garantie- en waarborgregeling

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

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

### Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

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

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

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

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

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

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

### Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.