

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



DOONHEIDE II

Doonheide II fase 2a

te Gemert

d.d. 25-10-2023

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN	4
Projectomschrijving	4
Voorrang Woningborg-bepalingen	4
Maten en maatvoering	4
Bouwbesluit	4
Krijtstreepmethode	4
Werkzaamheden door derden	5
Peil	5
Inrichting openbaar gebied	5
Afvalinzameling	5
Parkeren	5
Grondwerk	5
Riolering	5
Bestrating	6
Perceelgrenzen	6
Erfafscheidingen	6
Houten buitenberging	6
Gemetselde buitenberging	7
Fundering	7
2. WONING	8
Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden	8
Gevelmetselwerk	8
Binnenwanden	8
Begane grondvloer	8
Verdiepingsvloeren	8
Platdakvloer	8
Daken	8
Buitenbetimmering	9
Staalconstructie	9
Buitenkozijnen, ramen en deuren	9
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen	9
Binnendeurkozijnen en -deuren	9
Hang- & sluitwerk binnendeuren	10
Trappen, traphekken en muurleuning	10
Dakafwerking	10

Beglazing buitenkozijnen	10
Natuur- en kunststeen.....	11
Betonelementen	11
Stukadoorswerk	11
Tegelwerk	11
Vloerafwerking	11
Metaal- en kunststof werk	11
Binnenbetimmering.....	12
Meterkast	12
Schilderwerk.....	12
Keuken.....	12
3. INSTALLATIES	14
Hemelwaterafvoeren	14
Dakgoten	14
Waterinstallatie	14
Waterleidingen	14
Sanitair.....	14
Verwarmingsinstallatie	15
Ventilatievoorzieningen	17
Algemene ventilatievoorzieningen	17
Elektrische installatie.....	18
Zonnepanelen.....	19
Levering elektriciteit.....	19
Zwakstroom installatie	19
Telecommunicatievoorzieningen.....	19
4. KLEUR- EN MATERIAALSCHEMA.....	20
Kleur- en materiaalschema EXTERIEUR.....	20
Kleur- en materiaalschema INTERIEUR.....	22
5. STAAT VAN AFWERKING.....	23
6. STANDAARD TEGELPAKKET	24

1. ALGEMEEN

Projectomschrijving

Het project Doonheide II fase 2b te Gemert bestaat in totaal uit 18 woningen, onderverdeeld in de volgende woningtypes:

Woningtype	Aantal	Omschrijving	Bouwnummer(s)
A1	3	Rijwoning (tussenwoning)	L3, L4, en L11
C1	2	Rijwoning (hoekwoning)	L10 en L12
C3	2	Rijwoning (hoekwoning)	L2 en L5
D4	6	Twee-onder-een-kap woning	L6, L7 en M8 t/m M11
E	2	Vrijstaande woning	M4 en M7

In deze technische omschrijving worden alle woningtypes omschreven, het is daardoor mogelijk dat onderdelen omschreven worden welke niet van toepassing zijn op uw woning. De in deze technische omschrijving beschreven onderdelen hebben betrekking op de woning als dit onderdeel in de onderhavige woning aanwezig is en/of op de verkooptekening staat aangegeven.

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 en/of nadeliger mocht zijn voor de Verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Maten en maatvoering

De maatvoeringen op de verkooptekening(en) zijn "circa" maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen twee wanden aangegeven is, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Bouwbesluit

Dit projectplan wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in een woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen, voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Benaming op verkooptekening	Benaming volgens Bouwbesluit
woonkamer / keuken / slaapkamer	verblijfsruimte
hal / entree / overloop	verkeersruimte
(trap)kast / installatieruimte / zolder	onbenoemde ruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
(buiten)berging	bergruimte

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding in sommige verblijfsruimtes enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlakte in de zogenaamde verblijfsruimtes (woonkamer, keuken, slaapkamer) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. Indien van toepassing dan wordt de locatie waar de krijtstreepmethode is toegepast middels een arcering op de verkooptekening(en) weergegeven.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw van de woning niet toegestaan.

Peil

Het Peil (P), van waaruit alle hoogtes worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hal/entree. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de gemeente. Ter plaatse van de begane grondvloer is 1,5 centimeter ruimte gereserveerd voor het aanbrengen van een vloerafwerking (in eigen beheer) na oplevering van de woning.

Inrichting openbaar gebied

Onafhankelijk van het aanbrengen van de definitieve inrichting van het openbare gebied is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar. De aanwezige en de ontworpen terreininrichting van het openbare gebied kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van elementen zijn om die reden indicatief op de situatietekening aangegeven. Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van de woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart. De hoofdwegenstructuur, trottoirs en openbare parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk, doch na de bouwwerkzaamheden van de woningen, door Keizersberg Vastgoed gerealiseerd. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woning bereikbaar is.

Afvalinzameling

De afvalverzameling in het plan wordt nader afgestemd met de Gemeente / Afvaldienst.

Parkeren

De Verkrijger van de woningen L2, L5 t/m L7, M4 en M7 t/m M11 hebben de verplichting om op eigen perceel één of meerdere opstelplaatsen voor een auto te realiseren en in stand te houden, plaats en aantal conform juridische situatietekening.

De parkeerplaatsen van de woningen L3, L4 en L10 t/m L12 bevinden zich in een parkeerkoffer of aan de openbare weg. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van openbaar gebruik. Het openbaar gebied en de parkeerkoffers worden aangelegd door de ontwikkelaar en valt buiten de Aannemingsovereenkomst en de Woningborggarantie.

Grondwerk

Het grondwerk wordt gedaan door de ontwikkelaar en valt buiten de Aannemingsovereenkomst en de Woningborggarantie.

Het perceel wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, de riolering, kabels en leidingen. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen, van onder en rondom de woning. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt lager dan het vloerpeil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. De tuin wordt, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, vóór oplevering ontdaan van bouwafval en puin. De mogelijkheid bestaat dat het gedeelte van het terrein dat na realisatie van de woning onbebouwd is (zoals bijvoorbeeld de tuin), mogelijk fragmenten puin en/of steenresten kan bevatten.

Het komt bij nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuin het hemelwater moeilijk weg kan vloeien. De bodemstructuur is tijdens de bouw van de woning zodanig ontregeld geraakt (onder andere door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld.

Voor optimaal plezier en gemak van de tuin, raden wij u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering/infiltratie, bemesting en soorten beplanting.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Het rioleringsstelsel van de woning is gescheiden, wordt belucht en is verder voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Het vuilwater wordt per perceel verzameld en aan de perceelgrens aangesloten op de vuilwater riolering van de gemeente.

Het hemelwater wordt bij de woningen L2 t/m L5 en L10 t/m L12 per perceel verzameld en aan de perceelsgrens aangesloten op het hemelwaterstelsel (wadi en/of rioleringsstelsel) van de gemeente. Onder de hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt een grindkoffer aangebracht.

Het hemelwater wordt bij de woningen L6, L7, M4 en M7 t/m M11 per perceel verzameld. De hemelwaterafvoeren van de woning worden middels een ondergrondse leiding aangesloten op ondergrondse waterbergingen. Bij de woningen L6, L7 en M7 t/m M11 worden deze naast de woning geplaatst. Bij woning M4 wordt deze bij de achtergevel van de woning geplaatst, tussen de woning en de gemetselde berging. De ondergrondse waterbergingen worden vervolgens via een ondergrondse leiding op de riolering van de gemeente aangesloten. De Verkrijger heeft een instandhouding en onderhoudsplicht voor deze ondergrondse waterberging welke is opgenomen in de leveringsakte.

Bestrating

Openbaar gebied

Buiten de perceelgrens, wordt de eventuele bestrating en groenvoorziening, volgens het inrichtingsplan, door de ontwikkelaar/derden aangelegd en valt buiten de Aannemingsovereenkomst en de Woningborggarantie.

Achterpaden

De zij-, tussen- en/of achterpaden worden voorzien van bestrating, volgens het inrichtingsplan, door de ontwikkelaar/derden aangelegd en valt buiten de Aannemingsovereenkomst en de Woningborggarantie.

Perceelgrenzen

Wanneer de woning gereed is voor oplevering, worden alle hoekpunten van het perceel (waar geen erfafscheiding wordt geplaatst) gemarkeerd met perkopenpaaltjes.

Erfafscheidingen

Op de erfgrans van de percelen worden hagen geplaatst conform situatietekening. De hagen vormen een essentieel onderdeel van de beoogde beeldkwaliteit en mogen niet verwijderd worden. Hierover zijn nadere bepalingen opgenomen in de koopovereenkomst. Daar waar percelen aan de achterzijde grenzen aan openbaar gebied of achterpad wordt een hekwerk met hederaplant geplaatst. Deze wordt tevens voorzien van een tuinpoort, geplaatst zoals aangegeven op de situatietekening. De erfafscheidingen worden volgens situatietekening door de ontwikkelaar/derden aangelegd en valt buiten de Aannemingsovereenkomst en de Woningborggarantie.

Houten buitenberging

In de achtertuin van de rijwoning (hoek- en tussenwoningen) wordt een ongeïsoleerde houten buitenberging met plat dak geplaatst (plaats en uitvoering conform de verkooptekening).

In de berging zal een energiezuil worden geplaatst, bestaande uit een verlichtingsarmatuur, schakelaar, dubbele wandcontactdoos en bekabeling. Ten behoeve van de verlichting van het aangrenzende achterpad en de bergingsdeur zal er tegen de berging op een hoogte van circa 240 cm een buitenlichtpunt inclusief armatuur op schemersschakeling worden aangebracht. Dit lichtpunt wordt aangesloten op de woninginstallatie van de betreffende woning. De Verkrijger heeft een instandhouding en onderhoudsplicht voor deze verlichting. De kosten voortvloeiend uit het onderhoud en gebruik van deze verlichting is voor rekening van de Verkrijger.

De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.

Opbouw wanden

De wanden van de buitenberging worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk van vurenhout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met horizontaal aangebrachte bezaagde geïmpregneerde vurenhouten rabatdelen. Het deurkozijn van de buitenberging is van hardhout en is voorzien van een houten deur met haakslot (gelijksluitend met de woning). In de deur zit een glasopening welke wordt voorzien van ondoorzichtig glas. De buitenberging wordt voorzien van een prefab betonvloer.

Opbouw dak

Het plat dak bestaat uit een houten balklaag uitgevoerd conform advies constructeur, afgewerkt met houtplaten en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en rondom afgewerkt met een daktrim.

Gemetselde buitenberging

Conform verkooptekening wordt een gemetselde buitenberging met platdak gerealiseerd bij de twee-onder-één-kap woningen en de vrijstaande woningen. De muren van de berging worden uitgevoerd in schoon gevelmetselwerk en zijn ongeïsoleerd. Aan de voorzijde wordt een handbediende ongeïsoleerde stalen kanteldeur geplaatst. Ten behoeve van het betreden van de achtertuin via de berging is een deur opgenomen. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met een meerpuntsluiting (gelijksluitend met de woning). In de deur zit een glasopening welke wordt voorzien van ondoorzichtig glas bij een vrijstaande berging en geïsoleerd glas overeenkomstig met de woning wanneer de berging aan de woning grenst. De vloer in de berging bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer (R_c -waarde $\geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$), afgewerkt met een dekvloer. Het plat dak bestaat uit een houten balklaag volgens advies constructeur, afgewerkt met houtplaten, afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en rondom afgewerkt met een daktrim. De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgave van de constructeur wordt een fundering aangelegd. Een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van de het gemeentelijk bevoegd gezag.

2. WONING

Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden

Het binnenblad van de spouwmuren, het zogenaamde binnenspouwblad, wordt uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De binnenspouwbladen worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen. De dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Het is mogelijk dat dit ook voorkomt in de wanden van de badkamer. Het tegelwerk zal hier dan op afgestemd worden.

De woningscheidende spouwmuur (tussen de woningen) is geheel ankerloos uitgevoerd, met uitzondering van eventueel benodigde stabiliteitsankers.

Gevelmetselwerk

De buitengevel(s) van de woning wordt uitgevoerd in baksteen met voeg.

In de buitengevel wordt op diverse plaatsen een accent in het metselwerk toegepast door middel van een rollaag, staand metselwerk, toepassing van terugliggende en/of vooruitstekende metselwerklagen.

In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht, deze zijn echter niet op verkooptekening aangegeven.

De buitenmuren van de woning worden voorzien van spouwmuurisolatie. De Rc-waarde van de gevels bedraagt $\geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand", opgebouwd met gips- / cellenbeton blokken/ panelen met een dikte van 7 en/of 10 centimeter conform verkooptekeningen. Om scheurvorming ten gevolge van het doorbuigen van de vloer te voorkomen wordt de aansluiting van de binnenwand tegen het plafond, daar waar nodig, uitgevoerd met een kunststof U-profiel of met haakse veerankers en montageschuim.

Op de tweede verdieping en daar waar aangegeven op verkooptekening zal een metal-stud wand of wand van houtenregelwerk met tweezijdig gipsplaat (keuze door aannemer) worden geplaatst.

Begane grondvloer

De geïsoleerde begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een vrijdragende geïsoleerde betonnen systeemvloer volgens advies van de constructeur en bouwfysisch adviseur. De isolatiewaarde van de begane grondvloer is $R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De woning wordt niet voorzien van een kruipruimte onder de begane grondvloer. De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door middel van roosters in de buitengevels.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zullen bestaan uit betonnen systeemvloeren. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht. Deze naden zijn bedoeld om krimpscheurtjes, als gevolg van krimp en kruip van de betonvloeren, aan het zicht te onttrekken. In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

Platdakvloer

De geïsoleerde platdakconstructie van de woning wordt voorzien van isolatie met bitumineuze dakbedekking (gemiddelde Rc-waarde platdak is $\geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Daken

De geïsoleerde (hellend-)dakconstructie van de woning (R_c -waarde $\geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$) is samengesteld uit een scharnier- of sporenkap, ter keuze ondernemer. De dakplaten zijn aan de onderzijde fabrieksmatig voorzien van een bruine c.q. groene zichtzijde. Om de dakplaten op te vangen dient er een constructief knieschot op de zolder te worden geplaatst. De bergruimte achter het knieschot is bereikbaar via een demontabel luik.

Op de hellende dakvlakken worden dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht, conform kleur- en materiaalstaat exterieur. Daarnaast worden op het dak de beluchtingen en afvoeren van de installaties aangebracht.

De opbouw van het platte dak van de erker is samengesteld uit een houten balklaag volgens advies constructeur, afgewerkt met plaatmateriaal, voorzien van isolatie. In het dak/plafond van de erker kunnen geen optionele lichtpunten of andere voorzieningen worden opgenomen.

Buitenbetimmering

De dakrandafwerking en overstekken van de hellende daken, wordt afgewerkt met een beplating (uitvoering conform kleur- en materiaalstaat exterieur).

De eventueel aanwezige erker, wordt uitgevoerd conform verkooptekening en kleur- en materiaalschema exterieur.

De dakrandafwerking en zijwangen van de eventueel aanwezige dakkapel, worden afgewerkt plaatmateriaal (uitvoering conform verkooptekening en kleur- en materiaalschema exterieur).

De eventueel aanwezige houten kaders worden uitgevoerd conform verkooptekening en kleur- en materiaalschema exterieur.

Staalconstructie

Stalen kolommen, lateien en overige hulpconstructies worden zo veel als mogelijk uit het zicht verwerkt. Daar waar nodig zullen de staalconstructies corrosiewerend worden afgewerkt. Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht zullen stalen balken en raveelijzers in de vloeren worden aangebracht, welke aan de onderzijde zichtbaar kunnen zijn. Boven de kozijnen worden in het buitenblad daar waar nodig stalen lateien aangebracht, kleur conform kleur- en materialenstaat exterieur.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen zijn van hardhout met hardhouten geprofileerde glaslatten, aan de binnenzijde voorzien van een betimmering en daar waar nodig aan de bovenzijde voorzien van een houten regelwerk met een houten aftimmering.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen (met uitzondering van de houten buitenberging). De buitendeur(en) van de woning is van hardhout.

De voordeur van de woning is een samengestelde plaatdeur en wordt in het werk afgelakt, model conform verkooptekening.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De buitendeuren van de woning wordt voorzien van gelijksluitende cilinders en meerpuntssluitingen. Draaikiepramen worden voorzien met draaikiebeslag. De scharnieren van de naar buiten draaiende deuren van de buitenkozijnen worden voorzien van dievenklauwen. Het hang- en sluitwerk van de te openen delen in de buitengevel voldoet aan het Bouwbesluit met een weerstandsklasse 2. De voordeur is aan de buitenzijde voorzien van een knop/greep en aan de binnenzijde van een deurkruk. In de voordeur wordt een brievenplaat aangebracht. Hang- en sluitwerk conform kleur- en materiaalstaat exterieur.

Binnendeurkozijnen en -deuren

In de woning worden stalen, fabrieksmatig afgelakte, binnendeurkozijnen in verdiepingshoge uitvoering toegepast, met uitzondering van de deur van de technische ruimte op zolder. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren.

Daar waar nodig worden binnendeur(kozijn)en in een verzwaarde geluiddempende kwaliteit uitgevoerd.

Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met een later aan te brengen vloerafwerking van maximaal 1,5 cm ter plaatse van de begane grond. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Het binnendeurkozijn en de deur van de meterkast is een vlakke binnendeur en wordt voorzien van ventilatievoorzieningen volgens de geldende voorschriften.

De deur van de technische ruimte op zolder zal uitgevoerd worden als een stalen, fabrieksmatig afgelakte, binnendeurkozijn met bovendorpel, zonder bovenlicht. De binnendeur hiervan is een vlakke fabrieksmatig afgewerkte opdekdeur en is circa 231 centimeter hoog.

Hang- & sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgemonteerd met geëloxeerd aluminium beslag met schilden.

Het hang- en sluitwerk zal o.a. bestaan uit:

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet insteekslot, deurkrukken, vrij- en bezet schilden en paumelles;
- Meterkast: knopschild aan de buitenzijde en paumelles;
- Overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, schilden en paumelles.

Trappen, traphekken en muurleuningen

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) L2, L5, L10 en L12

De trap van de begane grond naar 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De stootborden van de dichte trap is van MDF. De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap.

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) L3, L4, L6, L7, L11, M4 en M7 t/m M11

De trap van de begane grond naar 1^e verdieping en de trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap.

Aan de open zijden, bij trapgaten worden (trap)hekken met spijlen aangebracht. Daar waar een trapleuning bevestigd is aan een traphek, zal het traphek worden uitgevoerd met een plaatmateriaal. De trapleuningen zijn van hardhout en worden aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders.

Voor wijze van afwerking van de trappen, traphekken en muurleuningen zie hoofdstuk schilderwerk.

Dakafwerking

Op de hellende dakvlakken worden dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht, conform kleur- en materiaalstaat exterieur. Daarnaast worden op het dak de beluchtingen en afvoeren van de installaties aangebracht.

Beglazing buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van isolerende beglazing.

Isolerende werking:

- Vanwege de sterk isolerende werking van het glas, warmt de buitenzijde van het glas minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde van het glas condens optreden. Wanneer dit het geval is, verdwijnt de condens echter vanzelf.

Veiligheidsbeglazing:

- Daar waar volgens het bouwbesluit veiligheidsglas vereist is m.b.t. sterkte, windbelasting, windsterkte etc. is dit in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -(schuif)deuren van de woning meegenomen.
- Er is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -schuifdeuren van de woning geen veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen. Deze norm (NEN 3569) wordt niet aangestuurd door het bouwbesluit (betreft letselwerende beglazing) en is voor de bouw van de woning niet vereist. (Eventueel kan deze NEN 3569 na schriftelijke aanvraag via het meer- minderwerk aangeboden worden.)

Brandwerende beglazing:

- Daar waar conform het Bouwbesluit brandwerend glas vereist is met betrekking tot brandoverslag en branddoorslag in de gevel(s) van de woning, is dit in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren opgenomen.

Natuur- en kunststeen

Ter plaatse van de deur naar het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd blijft. Verder worden er ter plaatse van de binnendeuren geen dorpels aangebracht.

De vensterbanken zijn van kunststeen en worden aangebracht onder de buitenkozijnen waar een borstwering aanwezig is. Bij betegelde wanden wordt geen vensterbank aangebracht, hier wordt het tegelwerk omgezet.

Betonelementen

De volgende onderdelen worden (conform verkooptekeningen) uitgevoerd in prefab betonelementen:

- De raamdorpelstenen onder de buitenkozijn boven een borstwering met uitzondering van de raamdorpels ter plaatse van kaders.
- Spekbanden in de gevel.

Stukadoorswerk

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de plaats waar wandtegelwerk wordt aangebracht en met uitzondering van de ruimtes die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt.

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

De betonplafonds in de woning worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden blijven in het zicht.

Het gipsplaten plafond ter plaatse van de erker en dakkapel (indien aanwezig) wordt afgewerkt met structuurspuitwerk. De zijwangen van de dakkapel (indien aanwezig) worden behangklaar afgewerkt.

Tegelwerk

De wand- en vloertegels conform standaard tegelpakket zullen worden aangebracht in de ruimtes conform de afwerkstaat.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen en daar waar nodig voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van tegelhoekprofielen.

In ruimtes met betegelde wanden wordt het tegelwerk ter plaatse van buitenkozijnen omgezet, ook op het horizontale vlak, er wordt dus geen vensterbank aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht.

Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de projectshowroom. In de showroom kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Het door ons laten aanbrengen van andere afmetingen, andere tegels en motieven van vloertegels kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. Indien er geen keuze kenbaar wordt gemaakt zullen de standaard vloer en wandtegels conform standaard tegelpakket worden aangebracht.

Vloerafwerking

De vloeren van de woning die niet voorzien zijn van tegelwerk worden voorzien van een dekvloer met uitzondering van de vloer achter het knieschot (op de 2^e verdieping), daar is de betonvloer onafgewerkt.

Metaal- en kunststof werk

Op de gevel wordt een huisnummerbordje aangebracht, conform kleur- en materiaalstaat exterieur. Plaats naast de voordeur, onder het wandlichtpunt, op een hoogte van circa 170 cm.

De dakranden van de erkers (conform verkooptekening) worden afgewerkt met een zinken kraal. De overige dakranden (conform verkooptekening) worden afgewerkt met een aluminium trim, conform kleur- en materiaalschema exterieur.

Binnenbetimmering

Bij de trapgaten wordt, ter plaatse van de verdiepingsvloeren een houten aftimmering aangebracht.

Onder de houten balklaag ter plaatse van erker en dakkapel wordt een houten regelwerk met gipsplaten aangebracht.

Meterkast

De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

Schilderwerk

Buitenschilderwerk

Alle buitenkozijnen, -ramen en deuren worden in het werk dekkend geschilderd volgens de kleur- en materialenstaat exterieur.

Binnenschilderwerk

De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde.

De traptreden (boven- en onderzijde) en de eventuele stootborden (voor- en achterzijde) worden enkel fabrieksmatig gegrond. De trapbomen, -spillen, -hekwerken en de trapgatbetimmering worden dekkend geschilderd. De muurleuning worden fabrieksmatig transparant gelakt.

Voor het aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten, etc. Het advies is om daarvoor bij de leverancier nader naar te informeren.

Alle overige voorkomende binnenaftimmeringen worden in het werk geschilderd.

Niet geschilderd worden:

- fabrieksmatig afgelakte houtwerken;
- Houten kaders;
- fabrieksmatig gegronde traptreden (boven- en onderzijde) en stootborden (voor- en achterzijde) van de dichte trappen en de trapbomen ter plaatse van de trapkast;
- fabrieksmatig gegronde traptreden (boven- en onderzijde) van de open trappen;
- houten kapconstructie en dakplaten van het hellend dak;
- houten balklaag en onderzijde dakplaten ter plaatse van de houten- en gemetselde buitenberging;
- houten balklaag, stijl- en regelwerk, onderzijde dakplaten en de rabatdelen zowel aan de binnen- en buitenzijde van de houten buitenberging;
- meterplaat, water-, riool en CV-leidingen.

Met betrekking tot het onderhouden van het schilderwerk wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Keuken

Voor de keukeninrichting en de project keukenleverancier geldt het volgende:

- In de keukenzone van de woning is geen standaard keukeninrichting voorzien.
- In de v.o.n. prijs van de bouwnummers L2, L5 t/m L7, M4, M7 en M8 t/m M11 is een keuken-waardecheque inbegrepen, die bij de keukenprojectshowroom kan worden besteed. Deze waardecheque kan door de Verkrijger uitsluitend besteed worden voor aankoop van een complete keukeninrichting (inclusief montage en BTW) in de projectshowroom
- Onder de complete keukeninrichting wordt verstaan: een keukenblok (meerdere boven-/onderkasten), inclusief werkblad(en), kitwerk, spoelbak, mengkraan, recirculatiekap en overige apparatuur (zoals koelkast).
- De complete keukeninrichting wordt na oplevering van de woning geleverd en gemonteerd.

- De keuken-waardecheque bedraagt:

Woningtype	Omschrijving	Bouwnummer(s)	Waardecheque
A1	Tussenwoning	L3, L4 en L11	Geen waardecheque
C1	Hoekwoning	L10 en L12	Geen waardecheque
C3	Hoekwoning	L2 en L5	€ 3.000,-
D4	Twee-onder-een-kap woning	L6, L7 en M8 t/m M11	€ 3.500,-
E	Vrijstaand woning	M4 en M7	€ 5.000,-

- De keuken-waardecheque is niet overdraagbaar aan derden. Indien er geen gebruik wordt gemaakt van de waardecheque, ontvangt u 50% van het bedrag retour.
- Indien u kiest voor een eigen leverancier, dan geldt het volgende:
 - U ontvangt 50% van de waardecheque retour;
 - Al het installatiewerk t.b.v. de keuken wordt standaard afgedopt uitgevoerd;
 - Hierbij wordt uitgegaan van de standaard 0-tekening;
 - De keuring en aansluiting van het water en elektra dient u zelf te regelen en te verzorgen bij de betreffende installateur;
 - De plaatsing van de keuken moet na oplevering plaats vinden;
 - De door derden te plaatsen keuken is uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling.
- De keukeninrichting kan alleen worden uitgevoerd met een recirculatiekap. Een recirculatie afzuigkap zuigt de lucht op, filtert het, en blaast het terug de keuken in. Ventilatie voorzieningen voor rechtstreekse afvoer van kooklucht naar buiten worden door ons NIET uitgevoerd in verband met het niet voldoen aan de regelgeving. Bij het toepassen van een rechtstreekse afvoer naar buiten kunnen er namelijk problemen ontstaan met betrekking tot: condensvorming, geluid, lek in thermische schil. Daarnaast ontstaat er een onbalans in de ventilatie van de woning waardoor deze niet meer conform de geldende regelgeving geventileerd wordt. Enkel recirculatie(kap) systemen zijn toegestaan.

Voor verdere informatie zie Handleiding Koperskeuzetraject en de Koperskeuzelijst.

3. INSTALLATIES

Hemelwaterafvoeren

De woning en de buitenberging worden voorzien van hemelwaterafvoeren welke indicatief op de verkooptekening zijn aangegeven en uitgevoerd conform de kleur- en materialenstaat exterieur.

Dakgoten

De woning worden voorzien van dakgoten welke indicatief op de verkooptekening zijn aangegeven en uitgevoerd conform de kleur- en materialenstaat exterieur.

Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de kosten van ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meter(kast)-ruimte. De waterinstallatie wordt geheel uitgevoerd in kunststof leidingen.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- De keukenmengkraan
- De closetcombinatie in het toilet
- De fontein in het toilet
- De closetcombinatie in de badkamer
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer
- De tapkraan ten behoeve van een wasmachine

begane grond
begane grond
bij type C, D en E

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- De keukenmengkraan
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer

De warmwaterleiding wordt aangesloten vanaf de warmtepomp.

Sanitair

Het toilet en de badkamer worden voorzien van de volgende sanitair combinaties:

Toilet		
-	Closetcombinatie	
•	inbouwreservoir Geberit Duofix	
•	bedieningsplaat Geberit Sigma 01	wit
•	wandcloset Villeroy & Boch O'novu, diepspoel	wit
•	closetzitting Villeroy & Boch O'novu met deksel	wit
-	Fonteincombinatie	
•	fontein Villeroy & Boch O'novu 36x25 cm	wit
•	Viega plugbetersifon met muurbuis	chroom
•	fonteinkraan HansGrohe Logis 70 eenhendel	chroom
Badkamer		
-	Closetcombinatie (indien van toepassing)	
•	inbouwreservoir Geberit Duofix	
•	bedieningsplaat Geberit Sigma 01	wit
•	wandcloset Villeroy & Boch O'novu, diepspoel	wit
•	closetzitting Villeroy & Boch O'novu met deksel	wit
-	Wastafelcombinatie	
•	wastafel Villeroy & Boch O'novu 60x46 cm	wit
•	HansGrohe Flowstar s premium sifon	chroom
•	HansGrohe Logis eengreeps wastafelmengkraan zonder waste	chroom
•	HansGrohe Push open afvoerplug	chroom

•	Spiegel rechthoekig 57x40 cm Huyscollectie met spiegelophangset	metaal
-	Douchecombinatie	
•	Douchevloerput Easydrain Aqua Compact met RVS rooster	RVS
•	HansGrohe Crometta Vario Green doucheset 65 cm	chrom
•	HansGrohe Ecostat opbouw douchethermostaat	chrom
-	Elektrische radiator	
•	radiator Vasco E panel elektrisch 600x600	wit

Overige sanitaire voorzieningen

- De tapkraan ten behoeve van een wasmachine
- De keukenmengkraan is opgenomen in de verrekenpost van de keukeninrichting

Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen. Wij adviseren om ter plaatse van de douchehoek (douchegedeelte) een hoekinstap/deur met zijwand te plaatsen welke geheel is voorzien van profielen en dergelijke. Wanneer de douchehoek (douchegedeelte) niet wordt afgesloten met bovengenoemde voorzieningen is de kans groot dat er spatwater op de vlakke vloer in de badkamer terecht kan komen. Standaard wordt de douchehoek verdiept en onder afschot uitgevoerd.

In de kopersinformatie is informatie ten aanzien van het sanitair gevoegd waarin het sanitair staat aangegeven welke standaard in de woning zal worden aangebracht. De inrichting van de sanitaire ruimtes is zoals op verkooptekening is indicatief aangegeven.

Het standaard sanitair zal te bezichtigen zijn in de projectshowroom. Hier kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Eventuele wijzigingen op het sanitair worden tezamen met eventuele aanpassingen van het standaard leidingwerk in het koperskeuzetraject verrekend.

Indien u onverhoopt geen keuze in de projectshowroom kan maken, dan bestaat de mogelijkheid om het sanitair altijd in combinatie met het tegelwerk achterwege te laten. Het sanitair kan namelijk alleen worden afgenomen bij de door ons geselecteerde projectleverancier. De materiaalkosten en de montage / arbeid worden dan met u verrekend via het koperskeuzetraject. Daarbij dient een verklaring van beperkte garantie te worden ondertekend. De kopersadviseur zal deze mogelijkheid voorafgaand uitgebreid met u bespreken om de voor- en nadelen van deze keuze met u te bespreken.

Verwarmingsinstallatie

De woning worden voorzien van een individuele (elektrische) lucht/water warmtepomp. De lucht/water warmtepomp wordt in de technische ruimte ter plaatse van de installatiezone (conform verkooptekening) geplaatst.

Warmtepomp

Elke woning wordt uitgerust met een individuele (elektrische) lucht/water warmtepomp installatie om verwarmde ruimtes door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. De warmtepomp in combinatie met een boiler zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de buitenlucht als energiebron. Door middel van een buitenunit wordt de energie uit de omgevingslucht gewonnen. De buitenunit wordt geplaatst op het dak van de woning.

Verwarmen en koeling via de vloer

Bij vloerverwarming gebeurt het verwarmen en koelen van de woning via de vloer. In alle verwarmde ruimtes liggen in de vloer leidingen waardoor cv-water wordt gepompt. Het klimaatstelsel past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt. In de winterperiode heeft dit water dus een hogere temperatuur. Wees u ervan bewust dat het langer kan duren voordat de woning de juiste temperatuur heeft bereikt. In de zomerperiode kan de installatie ook (beperkt) koelen. Het stelsel regelt de temperatuur van het water zo dat er geen condens op de vloeren kan ontstaan. De koelfunctie van de vloerverwarming ter plaatse van de badkamer zal uitgeschakeld worden. Vanwege de relatief hoge luchtvochtigheidsgraad in deze ruimte zal er snel condensatie op de vloer optreden (vocht uit de lucht slaat neer op koude oppervlakken).

Koeling in de woning:

Een warmtepomp biedt de mogelijkheid om de woning (beperkt) te koelen naar enkele graden lager dan de buitentemperatuur. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren. Koelen zorgt voor extra elektriciteitskosten. Het is niet mogelijk om in koelmodus de temperatuur op graden Celsius te regelen. Het is in koelmodus wel mogelijk om een ruimte regeling te gebruiken om ervoor te zorgen dat er in de desbetreffende ruimte niet gekoeld wordt.

Warm tapwater

De woning beschikt over een boiler waarin het warm water om bijvoorbeeld te douchen wordt opgeslagen. De boiler is in de techniekruimte gepositioneerd. De warmtepomp zorgt dat het water in de boiler wordt opgewarmd. De woningen beschikken over een boiler van 200 liter. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van circa 55 °C, warm genoeg om legionellavorming te voorkomen. Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituur in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warm water versneld kan beperken. Laat u goed voorlichten door een expert in badkamer producten met kennis van een warmtepompsysteem.

Energieverbruik warmtepompsysteem

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen vastrechtkosten betaald voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van het warm tapwater gebeurt ook het koken elektrisch.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Hiermee bedoelen we dat u zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. Als u de temperatuur op de thermostaat veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit.

Pas, ondanks dat u dit wellicht gewend bent, géén nachtverlaging toe als u gaat slapen. Doordat de woning beter geïsoleerd is, koelt deze 's nachts minimaal af. Bovendien moet de warmtepomp in de ochtend meer werk verrichten om op temperatuur te komen en dit kost meer elektriciteit.

Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk. U ontvangt hierover bij oplevering een uitgebreide uitleg van de leverancier.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO-publicatie 51.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een lage temperatuur vloerverwarming, op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten voorzien zijn van vloerverwarming.

De temperatuur regeling in de woning vindt plaats door middel van een aantal ruimte regelingen. Per verblijfsruimte wordt er 1 st. ruimte regeling aangebracht. De ruimteregelingen worden conform verkooptekening (nabij een lichtschakelaar) geplaatst.

In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische designradiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten.

- | | |
|---|-------|
| • entree / overloop / zolder (in open verbinding) | 18°C |
| • toilet | 18°C |
| • techniekruimte | 15°C |
| • woonkamer / keuken | 22 °C |
| • slaapkamers | 22 °C |
| • badkamer | 22 °C |

De hierboven vermelde temperaturen hebben uitsluitend betrekking op de bij verwarming te behalen en te behouden temperaturen tot een buiten temperatuur van -10 graad Celsius.

De plaats, het aantal en de afmetingen van de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekening zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaatsen, aantallen en afmetingen van de verdeelunits door de installateur bepaald.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, daar anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming. De isolatiewaarde van de vloerafwerking mag **maximaal 0,09 m²K/W** zijn. Laat u door uw vloerafwerking leverancier goed informeren of u de juiste vloerafwerking aanschaft.

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt uitgerust met een Warmte Terug Win-installatie, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de WTW-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht voor te verwarmen. Luchtstromen worden hierbij niet vermengd. Op deze wijze gaat er minder warmte verloren bij het ventileren van de woning. De WTW-installatie wordt in de technische ruimte geplaatst, locatie schematisch weergegeven op de verkooptekening.

De ventilatie van de woning vindt plaats door middel van mechanische ventilatie bestaande uit een buizensysteem met wand- en/of plafondventielen. De positie en aantallen van deze kanalen / wand- en/of plafondventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats en aantallen worden door de installateur bepaald. In de woonkamer en de hoofdslaapkamer (slaapkamer 1) wordt een CO²-ruimtesensor geplaatst. De CO²-ruimtesensor in de woonkamer wordt geplaatst naast de kamerthermostaat (plaats zie de verkooptekening). De CO²-ruimtesensor in slaapkamer 1 wordt geplaatst nabij de lichtschakelaar (plaats zie de verkooptekening). De afvoer van vervuilde lucht wordt, afhankelijk van de gemeten CO²-waarden gestuurd.

Daarnaast wordt er in de badkamer een vocht-ruimtesensor geplaatst. Deze wordt geplaatst conform verkooptekening. De afvoer van de vochtige lucht wordt, afhankelijk van de gemeten vochtigheidsgraad gestuurd.

De WTW-installatie wordt op de zolder in de technische ruimte ter plaatse van de installatiezone (conform verkooptekening) geplaatst. Daar worden tevens diverse kanalen afgemonteerd op de centrale ventilatie unit. Voor een optimale werking is het noodzakelijk om de toevoer- en afvoerlucht te scheiden. Hiervoor worden ventilatiekanalen versleept en deze blijven in het zicht.

Algemene ventilatievoorzieningen

Op het hellende dak/ platdak zijn een aantal dakdoorvoeren aanwezig ten behoeve van:

- de WTW- / mechanische ventilatie;
- de be-/ ontluchting van de riolering.

Deze zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen, de definitieve posities worden bepaald door de installateur.

De overige ruimtes/constructie-onderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- De meterruimte: In de meterkast wordt zowel aan de bovenzijde als aan de onderzijde een ventilatierooster/sleuf opgenomen met een vrije doorlaat van tenminste 200 cm².
- De binnendeur van het toilet: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeur van de badkamer: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeuren naar de slaapkamers: vrije ruimte onder de deur

- De binnendeur naar de woonkamer
 - De gevelconstructie:
- vrije ruimte onder de deur
open stootvoegen

Dakdoorvoeren

In/op het dak en/of de muren worden noodzakelijke doorvoeren gemaakt voor de aan- en afvoer van lucht, damp en gassen. De uitvoering en afwerking van de doorvoeren zijn indicatief in de verkoopfolder, -tekeningen en/of deze Technische Omschrijving opgenomen. Doorgaans bevinden deze doorvoeren zich in de nabijheid van de opstelplaats van apparatuur respectievelijk leidingschachten in de woning. Het aantal, de locatie, materiaalgebruik en uitvoering daarvan worden op basis van functionaliteit en in overleg met de betreffende instanties en architect bepaald. Ook kan dit ten gevolge van overeengekomen meer- en minderwerk wijzigen.

Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie is aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen met installatieautomaten en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn op de verkooptekening aangegeven. De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de kosten voor ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeeldozen zijn voorzien van deksel met lamphaak.

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast, de installatiezone, de buitenberging en de lichtpunten en de rookmelders ter plaatse van de ruimtes welke zich direct onder de hellende kapconstructie bevinden. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd.

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal gemonteerd.

De circa hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer (vloerpeil) is:

Omschrijving	Hoogte (cm)	Toelichting
• Schakelaars	+ 105*	
• Wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar	+ 105	
• Wandcontactdozen in verblijfsruimtes	+ 30	
• Wandcontactdozen in onbenoemde ruimtes	+ 30	
• Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine	+ 120**	
• Wandcontactdozen ten behoeve van keukeninrichting	+ divers	conform separate keukendocumentatie - apart schema
• Loze leidingen t.b.v. telefoon-televisie-internet	+ 30	
• Kamerthermostaat in woonkamer	+ 150	
• Ruimteregelingen vloerverwarming	+ 150	
• Hoofdbediening ventilatie in woonkamer	+ 150	
• Wandlichtpunt in badkamer	+ 180	
• Buitenlichtpunt naast voordeur	+ 220	met armatuur
• Buitenlichtpunt naast achterdeur	+ 220	zonder armatuur
• Buitenlichtpunt houten buitenberging***	+ 240	met armatuur

* Een schakelaar ter plaatse van een trapleuning en/of een inbouwreservoir van het toilet wordt op een afwijkende hoogte aangebracht.

** Wandcontactdoos wasmachine op een aparte groep, hoogte circa 120 cm, hoogte circa 90 cm ter plaatse van knieschot.

*** Ten behoeve van de verlichting van het achterpad geldt er een instandhoudingsplicht van de buitenlichtpunten.

Ten behoeve van de standaard keukeninrichting worden in de woning aansluitpunten aangebracht volgens het leidingschema van de project keukenleverancier, conform separate keukendocumentatie.

In de woning worden loze (niet bedrade) leidingen ten behoeve van telefoon, televisie en internet toegepast (conform verkooptekening). In loze aansluitingen is een controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De loze leidingen en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning.

De woning is voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij als noodvoorziening en moeten periodiek getest en vervangen worden. De plaats van deze rookmelders zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. Daar waar nodig wordt de rookmelder aan een pendel bevestigd.

Zonnepanelen

De woning is mogelijk voorzien van zonnepanelen. Deze zonnepanelen zorgen voor opwekking van elektriciteit. De zonnepanelen worden gesitueerd op het dakvlak van de woning, aanwezigheid, aantal en plaats indicatief op de verkooptekening weergegeven. De zonnepanelen worden op de dakpannen geplaatst. Ter plaatse van de installatiezone op de zolder/ installatieruimte worden de zonnepanelen aangesloten op een omvormer. De omvormer is aangesloten op een aparte groep in de meterkast en zorgt ervoor dat de opgewekte stroom direct geleverd wordt aan het elektriciteitsnet van de woning.

Levering elektriciteit

De ondernemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen zodat dit bij oplevering van de woning aan u beschikbaar is. U bent vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Zwakstroom installatie

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een schel in de entree/ hal;
- Een transformator in de meterkast.

Telecommunicatievoorzieningen

De aanleg van de aansluiting voor telefoon, televisie en internet is niet in de koop-/ aanneemsom inbegrepen. De individuele (aansluit)kosten voor telefoon, televisie en internet voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de Verkrijger. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

4. KLEUR- EN MATERIAALSHEMA

Kleur- en materiaalschema EXTERIEUR

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk opgaand werk L2 t/m L5, L10 t/m L12, M4, M10 en M11	Baksteen Wild metselverband	Beigegrijs gemêleerd
Voegwerk opgaand werk L2 t/m L5, L10 t/m L12, M4, M10 en M11	Mortel Licht verdiept	Antraciet
Gevelmetselwerk opgaand werk L6 en L7	Baksteen Wild metselverband	Bruin gemêleerd
Voegwerk opgaand werk L6 en L7	Mortel Licht verdiept	Antraciet
Gevelmetselwerk opgaand werk M7, M8 en M9	Baksteen Wild metselverband	Oranjerood gemêleerd
Voegwerk opgaand werk M7, M8 en M9	Mortel Licht verdiept	Antraciet
Gevelbekleding, staande delen	Accoya (verduurzaamd)	Onbehandeld, naturel
Metselwerkondersteuning	Stalen lateien boven kozijnen	Donkergrijs
Voordeur	Samengestelde plaatdeur met brievenleuf, weldorpel, model conform de verkooptekening, dekkend geschilderd	Donkergrijs
Buitenkozijnen (incl. ramen, deuren)	Hardhout, dekkend geschilderd	Donkergrijs
Garagedeuren	Stalen kanteldeur	Donkergrijs
Beglazingsprofielen	Aluminium	Naturel
Doorzichtig glas	Blank geïsoleerd	Transparant
Kaders	Accoya (verduurzaamd)	Onbehandeld, naturel
Waterslagen	Prefab beton	Naturel
Dakrand	Aluminium trim met kraal	Grijs
Erkers	Accoya (verduurzaamd) Dakrand: zink	onbehandeld
Dakrand optionele stenen berging L2 en L5	Aluminium trim met kraal	Gepoederdcoat grijs
Dakkapel voorzijde L10 t/m L12	Gezet aluminium kader	Grijs
Dakkapel (indien van toepassing)	- Onderhoudsarm plaatmateriaal - Onderhoudsarm plaatmateriaal - Bitumineuze dakbedekking - Hardhout	- Grijs - Grijs - Grijs - Zwart - Donkergrijs
Overstekken en klossen		Grijs
Dakgoot L10 t/m L12	Uitgetimmerde houten goot met zinken goot en kraal	Grijs / naturel
Dakgoot overige woningen	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren voor- en zijgevels	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren achtergevels	PVC	Grijs
Dakpannen	Keramische dakpan	Antraciet
Dakbedekking platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart

Beldrukker	RVS	Naturel
Brievenbusklep	Aluminium	Naturel
Huisnummer	RVS	Naturel
Deurbeslag	Aluminium	Naturel
Zonnepanelen	Monokristallijn panelen	Zwart
Bergingen (D1 t/m D6, D25 t/m D27, D33 t/m D36)		
Vloer		
Gevel	Geïmpregneerde houten rabatdelen horizontaal	Naturel
Deurkozijn	Hardhout	Cremewit
Deur	Hardhout	Donkergrijs
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Dakrand	Aluminium daktrim	Geanodiseerd, naturel
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect en/of gemeente nog worden aangepast.		

Kleur- en materiaalschema INTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vensterbank	Kunststeen	Bianco C
Binnenbadceldorpel (toilet en badkamer)	Kunststeen	Antraciet
Vloertegels (toilet en badkamer)	Zie "standaard tegelpakket"	
Wandtegels (toilet en badkamer)	Zie "standaard tegelpakket"	
Sanitair	Zie omschrijving "Sanitair"	
Structuurspuitwerk	Spackspuitwerk met fijne korrelstructuur	Wit
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren	Hardboard met vulling	Wit
Binnendeurbeslag	Aluminium	naturel
Binnenzijde buitenkozijnen	Zie kleur- en materialenstaat exterieur	als buitenzijde
Binnenzijde buitendeuren en - ramen	Zie kleur- en materialenstaat exterieur	als buitenzijde
Aftimmeringen	Hout	Wit
Ventilatieventielen	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect en/of gemeente nog worden aangepast.		

5. STAAT VAN AFWERKING

Vertrek	Vloeren	Wanden	Plafond
Entree/Hal (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Techniekrimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Dakconstructie onbehandeld/ "in het zicht" bij een hellend dak
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels volgens standaard tegelpakket	Wandtegels tot circa 1400mm+vloer volgens standaard tegelpakket met daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Woonkamer/Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Overloop (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamer(s) (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer (badruimte)	Vloertegels volgens standaard tegelpakket	Wandtegels tot circa 2100mm+vloer volgens standaard tegelpakket met daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Zolder (onbenoemde ruimte)	Dekvloer m.u.v. ruimte achter het knieschot betonvloer onafgewerkt	Behangklaar	Dakconstructie "in het zicht" bij een hellend dak

Vertrek	Vloeren	Wanden	Plafond
Houtenberging (bergruimte)	Betonvloer onafgewerkt	Wandconstructie "in het zicht"	Dakconstructie "in het zicht"
Gemetselde berging (bergruimte)	Dekvloer	Wandconstructie "in het zicht"	Dakconstructie "in het zicht"

6. STANDAARD TEGELPAKKET

Standaard wandtegels:

Merk	Afm.	Kleur
Huyscollectie	20x25 cm	Glans wit
Huyscollectie	20x25 cm	Mat wit

Verrekenbedrag naar de Verkrijger voor de standaard wandtegel is € 15,00 exclusief B.T.W. per m², indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier wordt overeengekomen. Het betreft een tegelprijs exclusief arbeidsloon en materiaal.

Standaard uitwendige hoeken:

Merk	Type	Materiaal	Kleur
Schlüter	Rondec-pro, Hoekprofiel	PVC	
Schlüter	Rondec-pro, Binnenhoek	PVC	
Schlüter	Rondec-pro, Buitenhoek / uitwendig	PVC	Wit

Voor de standaard uitwendige hoeken vindt een verrekening plaats indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier wordt overeengekomen.

Standaard vloertegels:

Merk	Afm.	Kleur
Huyscollectie	30x30 cm	Antraciet
Huyscollectie	30x30 cm	Licht grijs
Huyscollectie	30x30 cm	Donker grijs
Huyscollectie	30x30 cm	Bruin grijs

Verrekenbedrag naar de Verkrijger voor de standaard vloertegel is € 20,00 exclusief B.T.W. per m², indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier wordt overeengekomen. Het betreft een tegelprijs exclusief arbeidsloon en materiaal.

Standaard badceldorpel:

Merk	Type	Afm.	Materiaal	Kleur
Holonite	Badkamerdorpel	50x30	Gegoten composietsteen	Antraciet

Voor de standaard badceldorpels vindt geen verrekening plaats indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier wordt overeengekomen.

Algemeen

- de badkamer wordt tot circa 210 cm betegeld;
- het toilet wordt tot circa 140 cm hoogte betegeld;
- de kleur van de voegen van de standaard wandtegels is zilvergrijs;
- de kleur van de voegen van de standaard vloertegels is grijs (WD);
- de standaard wandtegels worden liggend verwerkt;
- de standaard vloertegels worden recht verwerkt;
- de uitwendige hoeken worden voorzien van Schlüter profielen inclusief hoekstukjes;
- de douchehoek wordt verdiept aangebracht;
- om het afschot ter plaatse van de douchehoek op te vangen wordt standaard aan minimaal 1 zijde van de douchehoek een badceldorpel aangebracht;
- ter plaatse van de toegangsdeur van het toilet en de badkamer wordt standaard een badceldorpel toegepast;
- de vloer-/wandtegels worden NIET strokend verwerkt.

Voor een uitgebreide omschrijving van de procedure, zie handleiding koperskeuzetraject.