

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



LANDKAARTJE

- MIERLO -

**13 woningen
Verkoop FASE 2**

te Mierlo

d.d. 06-04-2023



INHOUDSOPGAVE

TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	4
1. ALGEMEEN	4
Projectomschrijving.....	4
Voorrang Woningborg-bepalingen.....	4
Maten en maatvoering.....	4
Bouwbesluit.....	4
Krijtstreepmethode.....	5
Werkzaamheden door derden.....	5
Peil.....	5
Inrichting openbaar gebied.....	5
Opstelplaats containers.....	5
Parkeren.....	5
Grondwerk.....	6
Riolering.....	6
Bestrating.....	7
Perceelgrenzen.....	7
Erfafscheidingen.....	7
Houten buitenberging.....	8
Gemetselde buitenberging.....	8
Fundering.....	8
Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden.....	8
Gevelmetselwerk.....	9
Gevelbekleding.....	9
Binnenwanden.....	9
Begane grondvloer.....	9
Verdiepingsvloeren.....	9
Daken.....	9
Buitenbetimmering.....	9
Staalconstructie.....	10
Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	10
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen.....	10
Binnendeurkozijnen en -deuren.....	10
Hang- & sluitwerk binnendeuren.....	10
Trappen, traphekken en muurleuning.....	11
Dakafwerking.....	11
Beglazing buitenkozijnen.....	11
Natuur- en kunststeen.....	12
Betonelementen.....	12
Stukadoorswerk.....	12
Tegelwerk.....	12
Vloerafwerking.....	12
Metaal- en kunststof werk.....	12
Binnenbetimmering.....	13
Meterkast.....	13
Schilderwerk.....	13
Keuken.....	14
Installaties	15
Hemelwaterafvoeren.....	15
Dakgoten.....	15
Waterinstallatie.....	15



Waterleidingen.....	15
Sanitair.....	16
Verwarmingsinstallatie.....	17
Ventilatievoorzieningen.....	19
Algemene ventilatievoorzieningen.....	20
Elektrische installatie.....	21
Zonnepanelen.....	22
Levering elektriciteit.....	22
Zwakstroom installatie.....	22
Telecommunicatievoorzieningen.....	22
4. Enkele aandachtspunten Woningborg.....	23
Meer- en minderwerk.....	23
Oplevering.....	23
Onderhoud algemeen.....	23
5. Kleur- en materiaalschema.....	24
Kleur- en materiaalschema EXTERIEUR.....	24
Kleur- en materiaalschema INTERIEUR.....	27
6. Staat van afwerking.....	28
7. Standaard tegelpakket.....	29

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. ALGEMEEN

Projectomschrijving

Het project Landkaartje gelegen in het plan Luchen te Mierlo bestaat in totaal uit 38 woningen. Het plan is verdeeld in verschillende fases en woningtypes. Deze deelfase worden de onderstaande bouwnummers gerealiseerd.

Woningtype	Aantal	Omschrijving	Bouwnummer(s)
A	4	Rijwoning	17 t/m 20
B	1	Hoekwoning	21
C	3	Hoekwoning	5, 15, 16
D	4	Levensloopbestendige woning	1 t/m 4
F	1	Vrijstaande woning	38

Binnen het plan worden koop- en huurwoningen gerealiseerd.

Aantal	Omschrijving	Bouwnummer(s)
13	Koopwoningen	1 t/m 5, 15 t/m 21, 38
9	Huurwoningen	6 t/m 14

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 matenvoeringen op de verkooptekening(en) zijn "circa" maten, uitgedrukt in centimeters. 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. De locatie waar de krijtstreepmethode is toegepast is 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. 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 de gemeente gerealiseerd. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woning bereikbaar is.

Opstelplaats containers

In het projectplan wordt de afvalverzameling uitgevoerd door middel van containers. De container dient op de ophaaldag opgesteld te worden door een nader door de gemeente aan te wijzen opstelplaats.

Parkeren

- Openbaar gebied

De parkeerplaatsen bevinden zich op openbaar gebied conform de situatietekening. Zowel de parkeerplaatsen als de straat worden ingericht door gemeente/derden. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van openbaar gebruik.

- Eigen parkeerplaats

De Verkrijger van bouwnummer 38 heeft de verplichting om op eigen perceel 2 opstelplaatsen voor een auto te realiseren en in stand te houden, plaats conform juridische situatietekening.



Grondwerk

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 circa 10 tot 15 centimeter onder Peil 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.

Bij het gedeeltelijk of geheel verharderen van de tuin na oplevering, dient de Verkrijger rekening te houden met voorzieningen, zoals bijvoorbeeld infiltratiekratten, voor het infiltreren van het hemelwater in de bodem. 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 koop-/aanneemsom 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 per perceel verzameld en aan de perceelsgrens aangesloten op het hemelwaterstelsel van de gemeente.

De hemelwaterafvoer van de houten buitenberging wordt middels een ondergrondse leiding door de achtertuin aangesloten op de hemelwaterriolering van de betreffende woning.

Het achterpad van de woning(en) wordt voorzien van de nodige straatkolken en terreinriolering en wordt aangesloten op het hemelwaterstelsel van de gemeente. De kolken, riolering en het achterpad vallen buiten de Woningborggarantie en dienen regulier door de Verkrijger (van de aangelegen woning) te worden onderhouden om het functioneren te waarborgen.



Bestrating

- Openbaar gebied

Buiten de perceelgrens, wordt de bestrating en de groenvoorziening door de gemeente/derden volgens het inrichtingsplan aangebracht.

- Eigen terrein

Bij de entree en de achterdeur van de woning worden twee betonnen staptegels gelegd. De betontegels hebben een afmeting van 40x60 centimeter en worden aangebracht op een zandbed.

- Achterpaden

Het achterpad wordt voorzien van bestrating, aangebracht op een zandbed. De betontegels hebben een afmeting van 30x30 centimeter en worden aan de vrije zijde voorzien van betonnen opsluitbanden.

De bestratingen worden aangelegd door de Ondernemer en valt buiten de Woningborggarantie.

Ten behoeve van de verlichting van de achterpaden en binnenterrein wordt er tegen de houten buitenberging op een hoogte van circa 240 cm, een buitenlichtpunt inclusief armatuur op schemerschakeling aangebracht (plaats conform de verkooptekening). Dit lichtpunt wordt aangesloten op de woninginstallatie van de betreffende woning. De Verkrijger heeft een instandhouding en onderhoudsplicht voor deze verlichting. De kosten voortkomend uit het onderhoud en gebruik van deze verlichting is voor rekening van de Verkrijger.

Perceelgrenzen

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

Erfafscheidingen

Onderstaande erfafscheidingen worden aangebracht:

Gaashekwerk met hедера beplanting

Conform de juridische situatietekening, wordt een harmonica gaashekwerk met een hoogte van circa 1,8 meter geplaatst, uitvoering gaashekwerk conform kleur- en materialenstaat exterieur. Tegen het gaashekwerk zal een hедера beplanting worden aangebracht, aanplanthoogte 150-175 cm, 4 à 5 planten per strekkende meter. De aanplant van de hедера beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan.

Beukenhaag laag

Conform de juridische situatietekening, wordt een beukenhaag geplaatst. Aanplant hoogte circa 40-60 cm, aantal circa 7 stuks/m1. De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan.

Beukenhaag hoog

Conform de juridische situatietekening, wordt een beukenhaag geplaatst. Aanplant hoogte circa 150-175 cm, aantal circa 7 stuks/m1. De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan.

Tuinpoort, stalen frame met gaasvulling

Conform de juridische situatietekening, wordt er een tuinpoort met een breedte van circa 1 meter en een hoogte van circa 1,8 meter geplaatst, uitgevoerd in een stalen frame met dubbeldraadhekwerk voorzien van kunststof vlechtband en hang- en sluitwerk (cilinderslot met cilinder).

Op de erfafscheiding zal een onderhouds- en instandhoudingsverplichting worden gevestigd.

Houten buitenberging

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 1 t/m 5, 15 t/m 21

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

- 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/dakkap.

In de berging zal een energiezuil worden geplaatst, bestaande uit een verlichtingsarmatuur, schakelaar, enkele 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 schemerschakeling worden aangebracht. De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.

Gemetselde buitenberging

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 38

Conform verkooptekening wordt een gemetselde buitenberging met platdak gerealiseerd. 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. De vloer in de berging bestaat uit een betonnen plaatfundering met vorstrand (Rc-waarde 3,7 m²K/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/dakkap. 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. De ruimte onder de begane grondvloer wordt licht geventileerd en is niet toegankelijk. De fundering van de woningen wordt uitgevoerd in betonpalen en gewapend betonnen funderingsbalken. Een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van de het gemeentelijk bevoegd gezag.

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, toepassing van terugliggende en/of vooruitstekende metselwerkklagen.

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 4,70 m²K/W.

Gevelbekleding

Daar waar aangegeven op verkooptekening worden de buitengevel(s) van de woning opgebouwd uit stijl- en regelwerk van vurenhout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde houtengeveldelen, conform kleur- en materiaalstaat exterieur.

De buitengevels van de woning worden voorzien van isolatie. De Rc-waarde van de gevels bedraagt 4,70 m²K/W.

In de gevels worden de noodzakelijke dilataties en ventilatieopeningen aangebracht, deze zijn niet op verkooptekening aangegeven.

Onder de houten geveldelen wordt een betonnen plint aangebracht, conform kleur- en materiaalstaat exterieur.

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand", opgebouwd met gips- / cellenbeton blokken/ panelen met een dikte van 7 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.

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 $R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zullen bestaan uit betonnen breedplaatvloeren. 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.

Daken

De geïsoleerde (hellend-)dakconstructie van de woning (Rc-waarde 6,30 m²K/W) is samengesteld uit een scharnier- of sporenkap, ter keuze ondernemer. De dakplaten zijn aan de onderzijde fabrieksmatig voorzien van een witte zichtzijde. Om de dakplaten op te vangen dient er waar nodig een constructief knieschot te worden geplaatst. De bergruimte achter het knieschot is bereikbaar via een demontabel luik.

Buitenbetimmering

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

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 17 t/m 21
Conform de verkooptekening worden er dakramen aanbracht en hebben een afmeting van circa 78 (b) x 140 (h) cm. Het dakraam wordt uitgevoerd, conform kleur- en materiaalstaat exterieur. Het dakraam wordt aangebracht conform verwerkingsvoorschriften leverancier. De definitieve plaats van het dakraam(en) wordt nader bepaald door de pannenmaat en de dakplaat leverancier.

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 1 t/m 4
Conform de verkooptekening worden er dakramen aanbracht en hebben een afmeting van circa 94 (b) x 160 (h) cm. Het dakraam wordt uitgevoerd, conform kleur- en materiaalstaat exterieur. Het dakraam wordt aangebracht conform verwerkingsvoorschriften leverancier. De definitieve plaats van het dakraam(en) wordt nader bepaald door de pannenmaat en de dakplaat leverancier.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De buitendeuren van de woning wordt voorzien van gelijksluitende cilinders en meerpuntssluitingen. Draaikiepramen worden voorzien met draaikiepbeslag. 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 die is voorzien van een binnenplaat met valklep. Hang- en sluitwerk conform kleur- en materiaalstaat exterieur.

Binnendeurkozijnen en -deuren

Plaatstaal opdekdeur

Er worden stalen, fabrieksmatig afgelakte, binnendeurkozijnen in verdiepingshoge uitvoering toegepast.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren. 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 t.p.v. de begane grondvloer. 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.

Hang- & sluitwerk binnendeuren

Schilden

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 muurleuning

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 1 t/m 5, 15 t/m 21, 38
De trap van de begane grond naar 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap.

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 5, 15, 16, 38
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) 17 t/m 21
De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een vlizotrap.

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 belichtingen en afvoeren van de installaties aangebracht.

Beglazing buitenkozijnen

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 1 t/m 4, 16 t/m 21, 38
De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van blank geïsoleerd HR++ (Hoog Rendement) dubbel glas.

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 5, 15
De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van blank geïsoleerd HR+++ (Hoog Rendement) drievoudig

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.)
- De glasopeningen van de buitenkozijnen en -deuren ter plaatse van de entreehal en toegangsdeur bergingscomplex worden uitgevoerd met veiligheidsbeglazing.

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.

Geëmailleerde beglazing:

- Daar waar aangegeven op verkooptekening wordt het buitenkozijn voorzien van geëmailleerd glas.

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 (conform verkooptekening) worden uitgevoerd in prefab betonelementen:

- Raamdorpels onder de buitenkozijnen in de gemetselde buitengevel;
- Kantplank/dorpel onder buitenkozijnen op maaiveld;
- Kantplank onder verduurzaamde houtencementgeveldelen;
- Gevelbanden.

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.

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 betimmering boven het buitenkozijn wordt niet voorzien van tegelwerk. 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, 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.

Ter plaatse van de verduurzaamde houtengeveldelen buitengevel worden de waterslagen onder de buitenkozijnen uitgevoerd in aluminium, conform kleur- en materiaalstaat exterieur.

Binnenbetimmering

Bij de trapgaten wordt, ter plaatse van de verdiepingsvloeren en de lepe hoeken (conform verkooptekening) een houten aftimmering 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.

Binnen schilderwerk:

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

De traptreden (boven- en onderzijde) en/of stootborden (voor- en achterzijde) worden enkel fabrieksmatig gegrond, de onderzijde van de traptreden en de achterzijde van de stootborden, deze worden dekkend geschilderd. 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 binnen aftimmeringen worden in het werk geschilderd.

Niet geschilderd worden:

- fabrieksmatig afgelakte houtwerken;
- plaatmateriaal fabrieksmatig voorzien van een coating ter plaatse van de dakrandafwerking en overstekken van de hellende daken
- fabrieksmatig gegronde traptreden (boven- en onderzijde) en stootborden (voor- en achterzijde) van de dichte trappen
- 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 woning 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), spoelbak, mengkraan, recirculatiekap en overige apparatuur (zoals combi-oven, koelkast, vaatwasser).
- De complete keukeninrichting wordt na oplevering van de woning geleverd en gemonteerd.
- De keuken-waardecheque inclusief BTW bedraagt:

Woningtype	Omschrijving	Bouwnummer(s)	Waardecheque
A	Rijwoning	17 t/m 20	€ 1.500,-
B	Hoekwoning	21	€ 1.500,-
C	Hoekwoning	5, 15, 16	€ 2.500,-
D	Levensloopbestendige woning	1 t/m 4	€ 3.500,-
F	Vrijstaande woning	38	€ 5.000,-

- De keuken-waardecheque is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld. 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.

Installaties

Hemelwaterafvoeren

De woning en de buitenberging worden voorzien van verticale hemelwaterafvoeren welke indicatief op de verkooptekening zijn aangegeven en uitgevoerd conform de kleur- en materialenstaat exterieur. Om ervoor te zorgen dat de hemelwaterafvoer niet verstopt raakt door bladeren en vuil wordt deze voorzien van een bladvanger/bolrooster.

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
- Aansluiting voor een vaatwasser
- De closetcombinatie in het toilet
- De fontein in het toilet
- De closetcombinatie in de badkamer (t.p.v. bnr 1 t/m 4)
- De closetcombinatie in de badkamer (t.p.v. bnr. 5, 15, 16, 38)
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer
- De tapkraan ten behoeve van een wasmachine
- Het vulpunt van het warmwatertoestel
- De voedingsaansluiting van het warmwatertoestel

begane grond
begane grond
begane grond
eerste verdieping

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		
-	Closestcombinatie	
•	inbouwreservoir Geberit Duofix	
•	bedieningsplaat Geberit Sigma 01	wit
•	wandcloset Villeroy & Boch O'ново, diepspoel	wit
•	closetzitting Villeroy & Boch O'ново met deksel	wit
-	Fonteincombinatie	
•	fontein Villeroy & Boch O'ново 36 cm	wit
•	Viega plugbekersifon met muurbuis	chroom
•	fonteinkraan Baderie Piccolo met hendel	chroom
•	Schell wastafelhoekstopkraan met aansluitbuisje	
Badkamer		
-	Closestcombinatie	
•	inbouwreservoir Geberit Duofix	
•	bedieningsplaat Geberit Sigma 01	wit
•	wandcloset Villeroy & Boch O'ново, diepspoel	wit
•	closetzitting Villeroy & Boch O'ново met deksel	wit
-	Wastafelcombinatie	
•	wastafel Villeroy & Boch O'ново 60x49 cm	wit
•	Viega plugbekersifon met muurbuis	chroom
•	eengreeps wastafelmengkraan met waste merk Hansgrohe Focus Coolstart	
•	Schell wastafelhoekstopkraan met aansluitbuisje	
•	spiegel rechthoekig 80x60 cm Huyscollectie met spiegelophangset	metaal
-	Douchecombinatie	
•	douchegoot Easydrain Multi fixt-1 70cm	RVS
•	glijstangset Hansgrohe Crometta 90cm	chroom
•	douchethermostaat Hansgrohe Ecostat Comfort	chroom
-	Elektrische radiator	
	radiator Vasco Bathline Bb-EI elektrisch	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 buitenberging.

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 klimaatsysteem 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. In de zomerperiode kan de installatie ook (beperkt) koelen. Het systeem regelt de temperatuur van het water zo dat er geen condens op de vloeren kan ontstaan.

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.

Warm tapwater:

De woning beschikt over een boiler waarin het warm water om bijvoorbeeld te douchen wordt opgeslagen. De boiler is in de installatiezone gepositioneerd. De warmtepomp zorgt dat het water in de boiler wordt opgewarmd. De woning beschikt over een boiler van 180 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 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 (v.v.).

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer. Ook worden in alle slaapkamers een ruimteregeling naast de lichtschakelaar geplaatst. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische decorradiator 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 van deze kanalen / wand- en/of plafondventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt 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 naast de lichtschakelaar (plaats zie de verkooptekening). De afvoer van vervuilde lucht wordt, afhankelijk van de gemeten CO²-waarden gestuurd.

De WTW-installatie wordt op de zolder/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 zijn een aantal dakdoorvoeren aanwezig ten behoeve van:

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

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

De keuken wordt uitgevoerd met een recirculatiekap, onderdeel van de verrekenpost van de keuken. 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. Bij het toepassen van een rechtstreekse afvoer naar buiten kunnen er namelijk problemen ontstaan op het gebied van: condensvorming, geluid en een koudebrug in de 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.

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: vrije ruimte onder de deur
- De gevelconstructie: open stootvoegen/ ventilatievoorzieningen

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er standaard een ruimte van circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd blijft. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Dakdoorvoeren en schoorstenen

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 verdeelkasten aangebracht, deze verdeelkasten dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeelkasten 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	zonder 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 voorzien van zonnepanelen. Deze zonnepanelen zorgen voor opwekking van elektriciteit. De zonnepanelen worden gesitueerd op het dakvlak van de woning, aantal en plaats indicatief op de verkooptekening weergegeven. 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. Enkele aandachtspunten Woningborg

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure "Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud", die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

5. Kleur- en materiaalschema

Kleur- en materiaalschema EXTERIEUR

WONINGEN

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk <i>Bouwnummer:</i> 15	Baksteen Waalformaat Wild metselverband	Bruingrijs genuanceerd
Gevelmetselwerk <i>Bouwnummer:</i> 1 t/m 5, 16 t/m 21, 38	Baksteen Waalformaat Wild metselverband	Geelgrijs genuanceerd
Voeg	Mortel	Donkergrijs
Metselwerkondersteuning <i>Bouwnummer:</i> 15	Stalen lateien / geveldraggers	Grijsbruin
Metselwerkondersteuning <i>Bouwnummer:</i> 1 t/m 5, 16 t/m 21, 38	Stalen lateien / geveldraggers	Geelgrijs
Gevelbekleding <i>Bouwnummer:</i> 5, 15, 38	Verduurzaamde houtengeveldelen verticaal gemonteerd.	Bruin
Gevelbekleding <i>Bouwnummer:</i> 1 t/m 4, 17 t/m 21	Verduurzaamde houtengeveldelen verticaal gemonteerd.	Zwart
Kolommen <i>Bouwnummer:</i> 1 t/m 4	Hout	Nader te bepalen door de architect
Voordeur <i>Bouwnummer:</i> 5, 15, 16, 38	Samengestelde plaatdeur voorzien van verduurzaamde houtengeveldelen verticaal gemonteerd. De deur is voorzien van een brievenleuf en spion.	Bruin
Voordeur 1 t/m 4, 17 t/m 21	Samengestelde plaatdeur voorzien van verduurzaamde houtengeveldelen verticaal gemonteerd. De deur is voorzien van een brievenleuf en spion.	Zwart
Buitenkozijnen (incl. ramen)	Hardhout, dekkend geschilderd	Grijs
Buitendeuren	Hardhout, dekkend geschilderd	Grijs
buitenkozijnen (incl. ramen) en buitendeur in gevelbekleding <i>Bouwnummer:</i> 38	Hardhout, dekkend geschilderd	Bruin
Voordeurkozijn <i>Bouwnummer:</i> 5, 15, 16, 38	Hardhout, dekkend geschilderd	Bruin
Beglazingsprofielen	Aluminium	Naturel
Doorzichtig glas	Blank geïsoleerd	Transparant
Beplating <i>Bouwnummer:</i> 1 t/m 5, 16 t/m 21, 38	Houten plaatmateriaal, dekkend geschilderd	Grijs
Beplating <i>Bouwnummer:</i> 15	Houten plaatmateriaal, dekkend geschilderd	Wit



Bekleding dakkapel <i>Bouwnummer:</i> 15	Verduurzaamde houtengeveldelen verticaal gemonteerd	Bruin
Beplating dakkapel <i>Bouwnummer:</i> 5, 16 t/m 21	Houten plaatmateriaal, dekkend geschilderd	Grijs
Waterslagen in metselwerk	Prefab beton	Naturel
Waterslagen in gevelbekleding bruin	Aluminium	Bruin
Waterslagen in gevelbekleding zwart	Aluminium	Grijs
Betonnen elementen	Prefab beton	Naturel
Goten	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Dakpannen <i>Bouwnummer:</i> 1 t/m 5, 16 t/m 21, 38	Dakpan	Donkergrijs
Dakpannen <i>Bouwnummer:</i> 15	Dakpan	Roodbruin
Dakdoorvoeren <i>Bouwnummer:</i> 1 t/m 5, 16 t/m 21, 38	Kunststof	Zwart
Dakdoorvoeren <i>Bouwnummer:</i> 15	Kunststof	Rood
Dakraam <i>Bouwnummer:</i> 1 t/m 4, 17 t/m 21	Aluminium	Donkergrijs
Vogelvide	Kunststof	Zwart
Beldrukker	RVS	Naturel
Brievenbusklep	Aluminium	Naturel
Brievenbus	Aluminium	Grijs
Huisnummer	Aluminium	Naturel
Deurbeslag	Aluminium	Naturel
Dakramen	Aluminium zetwerk	Donkergrijs
Zonnepanelen	Monokristallijn panelen	Zwart
Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect en/of gemeente nog worden aangepast.		

HOUTENBERGING (bouwnummer 1 t/m 5, 15 t/m 21)

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Bergingsdeur	Massief hardhouten glasdeur model conform verkooptekening, dekkend geschilderd	Grijs
Bergingskozijn	Hardhout, dekkend geschilderd	Grijs
Daktrim/dakkap berging	Aluminium daktrim	Naturel
Gevelbekleding berging	Geïmpregneerde houten rabatdelen	Naturel

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect en/of gemeente nog worden aangepast.

GEMETSELDE BERGING (Bouwnummer 38)

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen Waalformaat Wild metselverband	Bruin genuanceerd
Voeg	Mortel	Donkergrijs
Metselwerkondersteuning	Stalen lateien / geveldragers	Bruin/grijs
Kanteldeur	Stalen kanteldeur met verticale profilering, conform verkooptekening	Grijs
Bergingsdeur	Massief hardhouten glasdeur model conform verkooptekening, dekkend geschilderd	Grijs
Bergingskozijn	Hardhout, dekkend geschilderd	Grijs
Daktrim/dakkap	Aluminium	Naturel

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect en/of gemeente nog worden aangepast.

ERFAFSCHEIDINGEN

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gaashekwerk met hедера beplanting	Stalen ronde staanders met bovenbuis voorzien van harmonicagaas en hедера beplanting	Zwart
Tuinpoort	Stalen frame met dubbeldraadhekwerk voorzien van kunststof vlechtband	Zwart
Haag	Beuken	Naturel

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.

6. Staat van afwerking

Vertrek	Vloeren	Wanden	Plafond
Hal (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Techniekrimte (bergruimte) <i>Bouwnummer:</i> <i>1 t/m 4</i>	Dekvloer m.u.v. ruimte achter het knieschot betonvloer onafgewerkt	Behangklaar	dakconstructie "in het zicht" bij een hellend dak
Techniekrimte (bergruimte) <i>Bouwnummer:</i> <i>5, 15, 16</i>	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Toilet (toilet ruimte)	Vloertegels volgens standaard tegelpakket	Wandtegels volgens standaard tegelpakket en behangklaar	Structuurspuitwerk
Woonkamer/Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Overloop (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamer(s) (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk en dakconstructie "in het zicht" bij een hellend dak
Badkamer (badruimte)	Vloertegels volgens standaard tegelpakket	Wandtegels volgens standaard tegelpakket	Structuurspuitwerk
Zolder (onbenoemde ruimte) <i>Bouwnummer 1 t/m 5, 15,</i> <i>16, 38</i>	Dekvloer m.u.v. ruimte achter het knieschot (indien aanwezig) betonvloer onafgewerkt	Behangklaar	dakconstructie "in het zicht" bij een hellend dak
Zolder (onbenoemde ruimte) <i>Bouwnummer 17 t/m 21</i>	Dekvloer	Onafgewerkt	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"

7. Standaard tegelpakket

Standaard wandtegels:

Merk	Afm.	Kleur
Huyscollectie	20x25 cm	Mat wit
Huyscollectie	20x25 cm	Glans wit
Huyscollectie	20x25 cm	Beige glans
Huyscollectie	20x25 cm	Wit/ grijs glans

Verrekenbedrag naar de Verkrijger voor de standaard wandtegel is € 20,00 inclusief 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	Ivory
Huyscollectie	30x30 cm	Black
Huyscollectie	30x30 cm	Light grey
Huyscollectie	30x30 cm	Dark grey
Huyscollectie	30x30 cm	White
Huyscollectie	30x30 cm	Brown grey

Verrekenbedrag naar de Verkrijger voor de standaard vloertegel is € 20,00 inclusief 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 plafond betegeld;
- het toilet wordt tot circa 150 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;
- om het afschot ter plaatse van de douchehoek op te vangen wordt standaard aan 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 wanden boven het tegelwerk worden "behangklaar" afgewerkt;
- de vloer-/wandtegels worden NIET strokend verwerkt.