

Kloosterhof te Wassenaar

TECHNISCHE OMSCHRIJVING en AFWERK- en KLEURSTAAT



4 ééngezinswoningen

NIEUWBOUWPLAN KLOOSTERHOF TE WASSENAAR – 4 ééngesinswoningen

- Bouwnummer 1 t/m 4 (type A t/m D)

INHOUDSOPGAVE

- 1.** Inleiding
- 2.** Algemeen
- 3.** Maatvoering en materiaalkeuze
- 4.** Peil van de woning
- 5.** Grondwerk
- 6.** Riolering
- 7.** Bestrating
- 8.** Terreininrichting
- 9.** Fundering
- 10.** Vloeren
- 11.** Gevels en wanden
- 12.** Dak
- 13.** Hemelwaterafvoeren en goten
- 14.** Kozijnen, ramen en deuren
- 15.** Hang- en sluitwerk
- 16.** Trappen, hekken en leuning
- 17.** Timmerwerk
- 18.** Beglazing en schilderwerk
- 19.** Vloerafwerking
- 20.** Wand- en plafondaafwerking
- 21.** Tegelwerk en kunststeen
- 22.** Keukeninrichting
- 23.** Waterinstallatie
- 24.** Gasinstallatie
- 25.** Sanitair
- 26.** Elektrische installatie
- 27.** Centrale verwarming en warmwatervoorziening
- 28.** Ventilatie
- 29.** Uitsluitingen Woningborg garantie en krijtstreep methode
- 30.** Opruimen en schoonmaken
- 31.** Aanpasbaar bouwen
- 32.** Kopersopties / wijzigingen
- 33.** Onze service
- 34.** Mandelig gebied / gezamenlijk eigendom
- 35.** Afwerkstaat
- 36.** Materiaal- en kleurstaat - Exterieur
- 37.** Materiaal- en kleurstaat - Interieur

1. Inleiding

In deze technische omschrijving vindt u alle technische informatie over uw woning, kavel en mandelig gebied. Deze omschrijving is met alle zorgvuldigheid samengesteld om u zo goed mogelijk te informeren. De technische omschrijving maakt samen met de koperscontracttekeningen onderdeel uit van de Koop-/aannemingsovereenkomst. Indien er verschillen zijn tussen de tekst van de technische omschrijving en de koperscontracttekeningen prevaleert de tekst van de technische omschrijving. Uw woning maakt onderdeel uit van het project Kloosterhof te Wassenaar, hieronder treft u een overzicht van de woningen en bergingen in het project.

Bouwnummer	Type	Huisnummer	Omschrijving
01	A	3	ééngeswoning
02	B	3a	ééngeswoning
03	C	3b	ééngeswoning
04	D	3c	ééngeswoning (hoek)

Berging nummer	Woning	Omschrijving
01	A	Berging
02	B	Berging
03	C	Berging
04	D	Berging

Parkeerplaats	Woning	Omschrijving
02	B	Parkeerplaats
03	C	Parkeerplaats

Noot; het Bergingsnummer en het parkeerplaatsnummer komt overeen met het Bouwnummer en behoort bij het betreffende Bouwnummer.

2. Algemeen

De 4 ééngeswoningen type A t/m D zijn onderdeel van het nieuwbouwproject Kloosterhof te Wassenaar. De 4 ééngeswoningen worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en geadviseerd door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Voor meer informatie over woningborg kunt u kijken op www.woningborg.nl

De woningen zullen voldoen aan de EPC eisen conform het Bouwbesluit (ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning waren de EPC eisen nog van toepassing). EPC is een afkorting voor Energie Prestatie Coëfficiënt. Naast de EPC norm zullen de woningen moeten voldoen aan warmteverlies eisen. De mate waarin een gehele constructieonderdeel (bijvoorbeeld een vloer, gevel of dak) weerstand biedt tegen warmteverlies wordt uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²K/W. De woningen zullen worden uitgevoerd met de volgende waarde:

- Vloer ca. 3,5 m²K/W
- Gevel ca. 4,5 m²K/W
- Dak ca. 6,0 m²K/W

3. Maatvoering en materiaalkeuze

De genoemde maten op de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact. Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten (in meters, centimeters of millimeters), daarbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Het doorvoeren van wijzigingen ter voldoening aan (semi)overheidseisen en/of -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De op de tekening aangegeven ventilatieventielen, badkamerradiatoren, schakelaars, wandcontactdozen, inspectieluiken, spuwverspreiders, bomen e.d. zijn indicatief.

4. Peil van de woning

Als peil (P=0) geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning, achter de voordeur. Vanuit dit peil worden alle hoogten en diepten gemeten. De vloerpeilmaat ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Wassenaar, e.e.a. zoals op de tekening is aangegeven. In verband met gebruik, wordt de bovenkant van de deurdeur circa 3,5 cm boven peil aangebracht. Hierbij is rekening gehouden met een door uzelf aan te brengen vloerbedekking van circa 1,5 cm e.e.a. conform hoofdstuk 14. "Kozijnen".

De bovenkant van de vloer van de buitenbergingen ligt op circa 10 cm onder het eerder genoemde peil van de woningen. De gemiddelde hoogte van de achterpaden is circa 10 cm onder het eerder genoemde peil gelegen. De hoogte van het tot de kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur, 2 cm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen. De netto verdiepingshoogte is minimaal 2,6 meter.

Het peil van de woningen wordt in overleg met de gemeente Wassenaar vastgesteld.

5. Grondwerk

Voor de fundering, leidingen, paden e.d. worden alle noodzakelijke grondontgravingen en -aanvullingen gedaan. Het bij de woning behorende kavel wordt geëgaliseerd opgeleverd. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.

De inspectieruimte onder de begane grondvloer van de woningen wordt voorzien van een zandlaag van 10 cm. Onder de bestratingen wordt circa 10 cm zand aangebracht. In de inspectieruimte onder de woning kan mogelijk grondwater zichtbaar zijn, e.e.a. in overeenstemming met het Bouwbesluit en bepalingen Woningborg.

6. Riolering

Per woning wordt de vuilwater- en hemelwaterriolering gescheiden. De op de tekening aangegeven sanitaire en andere afvoerpunten in de woningen worden, via interne verzamelleidingen voor vuilwater, op het gemeenteriool aangesloten. De hemelwaterriolering van de woningen wordt eveneens aangesloten op het gemeenteriool (indien aanwezig op het gescheiden stelsel). De hemelwaterriolering van de bergingen wordt geloosd in de tuin. De bestrating van het toegangspad aan de achterzijde, zijnde mandelig gebied en met een recht van overpad, watert af op het aansluitende terrein (worden niet voorzien van een afvoer en terreinriolering).

7. Bestrating

De verschillende soorten bestrating / grind zijn aangegeven op de situatietekening.

- Het pad naar de voordeuren van de woningen met bouwnummer wordt voorzien van betontegels met een afmeting van circa 60x40 cm, in de kleur grijs.
- Aan de achterzijde van de woningen wordt geen bestrating of terras aangebracht
- De parkeerplaatsen van 2 en 3 worden voorzien van beton klinkers, grijs
- De toegangsweg aan de achterzijde vanaf de Kerkstraat wordt voorzien van beton klinkerbestrating.
- Het achterpad wordt uitgevoerd met betontegels

8. Terreininrichting

De plaats van erfafscheidingen, buitenbergingen, groenvoorzieningen e.d. is indicatief op de tekening

aangegeven. De erfgrenzen worden waar nodig, gemarkeerd door middel van houten perkoenpaaltjes geplaatst op de hoekpunten van het perceel. De toegangsweg aan de achterzijde en het achterpad wordt uitgegeven als mandelig gebied, wat betekent dat alle aangrenzende woningen en bedrijven die gebruik maken van dit terrein door er te parkeren en/of toegang te krijgen tot de tuinen en tuinbergingen. De toegangsweg en het achterpad is het gezamenlijk eigendom van de 4 nieuwbouwwoningen, volgens een nader te bepalen verdeelsleutel.

Buitenberging: de buitenbergingen van de woningen worden uitgevoerd als niet geïsoleerde (dubbele)houten bergingen. De bergingsvloeren worden uitgevoerd als een onderheide betonvloer. Het platte dak, uitgevoerd als houten balklaag met dakbeschot, wordt voorzien van een 1-laags bitumineuze dakbedekking en rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. Het deurkozijn is van hout en voorzien van een houten deur.

- Groenvoorziening: er wordt geen algemene groenvoorziening aangebracht.
- Aan de voorzijde van de woningen wordt, als afscheiding tussen de openbare bestrating, een lage gemetselde tuinmuur aangebracht van circa 40cm hoog. Op deze tuinmuur wordt een metalen buisleuning gemonteerd.
- Aan de zijgevel van woningtype D, grenzend aan het openbaar terrein wordt een lage gemetselde tuinmuur aangebracht van circa 40cm hoog.
- Buitenverlichting: er wordt geen buitenverlichting (op het mandelige terrein) aangebracht.

9. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uit te voeren sonderingen en bodemonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast. Paalfundering (in het werk gemaakt) waarover een frame van gewapende betonbalken wordt aangelegd. Alle funderingsconstructies inclusief benodigde wapening worden overeenkomstig tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd, als geprefabriceerde betonelementen dan wel in het werk gestort beton. De fundering van de buitenberging is omschreven in hoofdstuk 8. "Terreininrichting".

10. Vloeren

De begane grondvloer van alle woningen wordt uitgevoerd als geïsoleerde systeemvloer. Achter de entreedeur van de woningen een geïsoleerd inspectieluik aangebracht voorzien van een luik oog, als toegang tot de inspectieruimte. De verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd met prefab betonnen vloerelementen welke voorzien worden van wapening en beton. De aansluiting onderling tussen de betonnen vloeren blijven als V-naden in het plafond zichtbaar. De vloer van de buitenberging is omschreven in hoofdstuk 8. "Terreininrichting".

11. Gevels en wanden

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitengevels: De op tekening aangegeven gevelvlakken worden uitgevoerd in metselwerk, van gebakken gevelstenen conform de materiaal- en kleurstaat. Het metselwerk wordt in halfsteens verband uitgevoerd als liggend. Aan de voorgevel wordt het metselwerk tussen de kozijnen van de begane grond en 1^e verdieping staand uitgevoerd. Het voegwerk van de woningen wordt licht verdiept uitgevoerd in de kleur, conform materiaal- en kleurstaat. In het metselwerk worden dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de constructeur en baksteenleverancier. Daar waar de detaillering en ontwerp dit vereist, worden betonnen of stalen lateien opgenomen. Onder de kozijnen in het metselwerk worden betonnen raamdorpels aangebracht. Onder de kozijnen die doorlopen tot het aansluitende terrein worden prefab betonnen kantplanken toegepast. Bij de kozijnen die aansluiten op platte daken wordt de aansluiting van het kozijn op de dakbedekking waterkerend afgewerkt.

Door weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de stenen en het voegwerk wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de gevel, maar het kan voorkomen dat het metselwerk plaatselijk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

- Dragende bouwmuren / stabiliteitswanden: De woningscheidende bouwmuren van de woningen worden uitgevoerd als ankerarme kalkzandsteen muren. De eventueel benodigde stabiliteitswanden worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woning scheidende wanden of in beton.
- Binnenspouwbladen: De binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- Isolatie: In de spouw tussen de binnenspouwbladen en het gevelmetselwerk, wordt isolatie aangebracht.
- Lichte scheidingswanden: De niet-dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in massieve gipsblokken van circa 7 cm of 10 cm, en waar geluid- of vocht technisch noodzakelijk in zwaardere- of hydro uitvoering.
- De gevel van de buitenberging is omschreven in hoofdstuk 8. "Terreininrichting".

12. Dak

De schuine daken van de woningen bestaan uit geprefabriceerde houten dakelementen voorzien van thermische isolatie. Het schuine dakvlak wordt, daar waar constructief noodzakelijk, ondersteund door een stalen hulpconstructie. De plaatnaden aan de binnenzijde van de kapconstructie worden afgewerkt met een kunststof strip of afgedekt met een strook plaatmateriaal. De dakoverstekken en gootbetimmering worden samengesteld uit grondhout en plaatmateriaal. In de schuine dakvlakken zijn conform tekening dakkapellen opgenomen. De binnenzijde van de dakplaten en de binnenzijde van de dakkapellen wordt uitgevoerd in een witte kleur of wit afgewerkt. In de berguimten en de technische ruimten worden de (groene/ bruine) dakplaten niet nader afgewerkt.

De platte daken van de 2^e verdieping en van de uitbouwen worden uitgevoerd met prefab betonnen elementen welke worden voorzien van wapening en beton. De aansluiting onderling tussen de betonnen dakelementen blijven als V-naden in het plafond zichtbaar. De daken van de 2^e verdieping worden voorzien van thermische isolatie en afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking, de overgang naar het schuine dak wordt afgewerkt met een aluminium profiel.

De platte daken van de aanbouw en dakkapel worden afgedekt met een 2-laags bitumineuze dakbedekking en langs de randen afgewerkt met een aluminium of zinken daktrim. Het platte dak van de buitenberging is omschreven in hoofdstuk 8. "Terreininrichting".

De dakterrassen op de eerste verdieping van bouwnummer 1, 3 en 4 worden voorzien van betontegels 30x30 cm.

De schuine daken worden voorzien van vlakke vezelcement leien. Ter plaatse van de verspringing aan de achterzijde tussen bouwnummer 1 en 2 worden het verticale gedeelte bekleed met dezelfde leien.

13. Hemelwaterafvoeren en goten

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd als vierkante hwa's in zink of aluminium in een standaard kleur. De goten worden aan de binnenzijde voorzien van een zinken gootbekleding. De hemelwaterafvoeren van de buitenbergingen worden uitgevoerd als ronde hwa's in kunststof (PVC), in grijze standaard kleur.

14. Kozijnen, ramen en deuren

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitenkozijnen: De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden vervaardigd van hardhout. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De openen ramen worden uitgevoerd als draaikiepraam. Bij de te openen dubbele ramen is één van de delen uitgevoerd als draairaam zonder kiepstand. De draairichting van deuren en ramen is op de geveltekening aangegeven.
- Voordeuren: de voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als vlakke geïsoleerde plaatdeur van een plaatmateriaal. In verband met gebruik is het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer achter de voordeur circa 3,5 cm. Hierbij is rekening gehouden dat door toepassing van een door uzelf, na oplevering aan te brengen vloerbedekking van circa 1,5 cm, dit voldoet aan de bepaling in Bouwbesluitartikel 4.18. Hierin is gesteld dat een vloer ter plaatse bij een

- toegang een hoogteverschil heeft dat niet groter is dan 2 cm. De tuindeuren worden als houten deur met glasopening uitgevoerd, zoals op tekening is aangegeven. De deur van de buitenbergingen is omschreven in hoofdstuk 8. "Terreininrichting".
- Toegang tot dakterrassen; in verband met de minimaal benodigde hoogte voor de isolatie op het dak en een goede waterdichting is de opstap bij de deuren naar de dakterrassen vanaf afgewerkte vloer aanzienlijk hoger dan hiervoor genoemd
 - Binnen kozijnen: De binnendeurkozijnen in de woningen zijn stalen inbouwkozijnen zonder bovenlicht en geschikt voor opdek binnendeuren. Het kozijn tussen de entree en de woonkamer wordt uitgevoerd als dubbeldeurskozijn met twee deuren. Deze kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur Kristalwit. De meterkast wordt voorzien van een ventilatie opening in de deur of in het dichte paneel boven de deur.
 - Binnendeuren: Als binnendeuren worden dichte vlakke opdekdeuren aangebracht, fabrieksmatig afgelakt in de kleur Kristalwit. Alle binnendeuren zijn circa 2,3 meter hoog. De binnendeuren worden 3,5 cm boven de afgewerkte dekvloer afgehangen, aan paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium in een aluminium kleur. (zie ook hoofdstuk 15. "Hang- en Sluitwerk"). De dubbele deuren tussen entree en woonkamer zijn voorzien van een smalle verticale glasstrook.
 - De deuren van grote ruimten (denk hierbij aan woonkamer en hoofdslaapkamer) kunnen in verband met de afvoer van ventilatielucht voorzien zijn van een rooster in de deur.

15. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. De woningen worden opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit (klasse II). Het beslag op het sluitwerk is tevens voorzien van kerntrekbeveiliging of kerntrek beveiligd beslag. De cilinders zijn per woning gelijksluitend, inclusief de buitenberging.

Sloten van de buitendeuren woningen:

- entree- en tuindeuren > meerpuntsluiting;

Sloten van de binnendeuren:

- toilet- en badkamerdeur(en) > vrij- en bezetslot;
- hoofd slaapkamerdeur (= slaapkamer 1) > dag- en nachtslot;
- meterkastdeur > kastslot;
- overige deuren > loopslot.

Voordeur deurbeslag:

- de deurkruk, deurknop, schilden en de brievenklep in het zijlicht (verticaal geplaatst) worden uitgevoerd in blank aluminium.

16. Trappen, hekken en leuning

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping in de woningen van bouwnummer 1 t/m 4 wordt als een open trap uitgevoerd. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping van wordt als een open trap uitgevoerd. De trappen worden vervaardigd van Europees vurenhout met spillen, bomen en treden, overeenkomstig de geldende NEN normen. De trappen zijn voorzien van lepe hoeken, zoals op tekening is aangegeven. Langs één muurzijde van de trappen wordt een transparant afgelakte houten stokleuning aangebracht op aluminium leuningdragers. Langs de trapgaten wordt daar waar nodig vurenhouten spijlhekwerk aangebracht, van een hoogte van circa 1,0 meter.

Hekwerken buitenzijde; bij de Franse balkons aan de achtergevel en bij de dakkapellen aan de voorgevel wordt een metalen hekwerk aangebracht in kleur volgens kleurenstaat. Op de gemetselde borstwering van de dakterrassen wordt een metalen hekwerk aangebracht in kleur volgens kleurenstaat.

Beide hekwerken zijn noodzakelijk om te voldoen aan de (bouw) voorschriften.

Tussen de dakterrassen van woningtype C en D (bouwnummer 3 en 4) wordt een circa 180 cm hoog privacy scherm aangebracht, bestaande uit een metalen frame voorzien een onderhoudsarme beplating of mat glas.

17. Timmerwerk

De onderdelen welke worden afgetimmerd met plaatmateriaal;

- De in het zicht komende aftimmeringen;
- Aftimmering van alle trappgaten en lepe hoeken;
- De omtimmering van de c.v. verdeler(s) indien in het zicht in verblijfsruimte;
- Aftimmeringen rondom gevelkozijnen;
- De aftimmering van de binnenzijde van de dakkapellen;
- Op de overgang van het plafond van de dakkapel en het plafond van de verdieping wordt een aftimmerstrook aangebracht.

De afwerking van de buitenzijde van dakkapellen, luifel en de goten worden uitgevoerd in een onderhoudsarm materiaal (deels aluminium en deels zink) met een zichtbare bevestiging. Kleur volgens kleurenstaat. De kleur van in het zicht blijvende bevestiging wordt uitgevoerd in een bijpassende kleur.

De onderdelen welke worden (af)getimmerd met naaldhout;

- toe te passen grondhout;
- de achter constructie van de goten en de luifel

De binnenzijde van de schuine kap en de eventuele knieschotten zijn uitgevoerd in groene of bruine spaanplaat. De binnenzijde van de kap wordt afgewerkt in de kleur wit.

- In de woning worden geen plinten geleverd en/of aangebracht;
- In de woning worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast, behoudens ter plaatse van badkamer en toilet(ten).

18. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De glasopeningen in de gevel van de woningen worden bezet met dubbel glas (HR++).

- Beglazing, overig:
 - de glasstrook in de dubbele binnendeuren tussen entree en woonkamer worden voorzien van helder float glas
 - de buitenkozijnen zijn in basis niet voorzien van letselwerende beglazing (conform NEN 3569). Het is wel mogelijk om dit als kopersoptie te kiezen;

Schilderwerk

- Verduurzaamd:
 - al het staal- en houtwerk in aanraking komend met beton of metselwerk in de buitengevel, tenzij dit reeds op een andere wijze is geconserveerd;
- Fabrieksmatige coating/lak/afwerking:
 - de stalen gevellateien, afgestemd op de kleur van het metselwerk conform opgave architect;
 - de stalen binnenkozijnen en houten binnendeuren, in de kleur Kristalwit;
 - hekwerken van de (franse-)balkons en terrassen
 - de toegepaste aluminium onderdelen aan de buitenzijde
- Schilderen in kleur, conform kleurenstaat opgave architect:
 - Buitenkozijnen, buitendeuren en draaiende delen (kleur binnenzijde gelijk aan kleur buitenzijde)
 - Eventueel in het zicht blijvende plaatmateriaal aftimmeringen aan de buitengevel voor zover niet fabrieksmatig voorzien van een afwerking.
- Schilderwerk, dekkend in lichte kleur:
 - de vurenhouten trapbomen van de vurenhouten trappen in de woningen. De traptreden worden alleen voorzien van een in de fabriek aangebrachte grondverf;

- de vurenhouten traphekken en trapgataftimmering in de woningen;
 - het overige aftimmerwerk binnen in de woning, behoudens hetgeen in de fabriek reeds is afgewerkt;
- Schilderwerk, transparante afgelakt:
- de trapleuning.
- Schilderwerk, overig:
- de in het zicht blijvende water- en rioleringsleidingen;
 - de leidingen in de meterkast, in de technische ruimte, in de buitenbergingen en ter plaatse van de wasmachineaansluiting worden niet geschilderd.

19. Vloerafwerking

Alle vloeren in de woningen, met uitzondering van de betegelde vloeren, worden afgewerkt met een zandcementdekvloer. De zandcementdekvloeren zijn circa 6 cm dik en voorzien van vloerverwarming. De vloer achter eventuele knieschotten is een ruwe betonvloer en niet nader voorzien van een vloerafwerking. De zandcementdekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4, conform het advies van Woningborg. De vloer van de buitenberging wordt niet nader afgewerkt.

20. Wand- en plafondafwerking

De wanden van de woningen (met uitzondering van de meterkast en technische ruimte) worden behangklaar opgeleverd, echter niet behangen. Een en ander conform de afwerkstaat. De wanden van de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en badkamer, zoals aangegeven in de afwerkstaat, worden afgewerkt met spuitwerk in een fijnkorrelige structuur in een witte kleur.

Op de betonplafonds van de woningen worden eveneens spuitwerk met een fijnkorrelige structuur aangebracht, zoals aangegeven in de afwerkstaat. Hierbij blijven de V-vormige naden tussen de geprefabriceerde betonplaten van het plafond in het zicht. Het plafond van de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

21. Tegelwerk, natuur- en kunststeen

De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat. Vloertegels afmetingen circa 30x30 cm in de kleur grijs. De douchehoek wordt uitgevoerd met een, naar de doucheput op afschot liggende, betegelde vloer met tegels 15x15cm in dezelfde kleur. Wandtegels tegelafmetingen circa 20x25 cm, kleur wit, staand verwerkt. De wanden en vloertegels worden niet strokend aangebracht. De uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof Schluterprofiel. De inwendige hoeken worden voorzien van een kitvoeg. De douchehoek wordt voorzien van een kunststeen dorpel.

De vensterbanken zijn van kunststeen (in een lichte kleur) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van keuken en slaapkamers. De kozijnen welke doorlopen tot aan de vloer, de kozijnen van de franse balkons, dakterrassen en dakkapellen worden niet voorzien van een vensterbank. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels. Onder de deuren in de woningen die toegang geven tot ruimten die voorzien zijn van vloertegels, worden dorpels van kunststeen (kleur antraciet) aangebracht.

22. Keukeninrichting

In de koopsom is geen keuken opgenomen. De woningen worden derhalve zonder keuken opgeleverd. De voorzieningen zijn omschreven in de hoofdstukken: 22. "Waterinstallatie", 24. "Sanitair" en 25. "Elektrische installatie", een en ander conform de koperscontracttekeningen.

Middels meerwerk kan het leidingwerk verplaatst worden naar de gewenste plaats, mits technisch uitvoerbaar en tijdig kenbaar gemaakt door de koper, voor de toekomstige keuken. Koper dient hiervoor tijdig een gemaatvoerde tekening van de keukenleverancier aan te leveren. Direct na oplevering kan de keuken geplaatst worden.

23. Waterinstallatie

De woningen hebben een individuele watermeter in de meterkast. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De waterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. Aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan inclusief vaatwasser in de keuken (afgedopt);
- de closetcombinatie in het toilet;
- de fonteincombinatie in het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer
- de wastafelmengkranen (2x) in de badkamer;
- de closetcombinatie in de badkamer
- de wasmachinekraan in de technische ruimte;
- de inlaatcombinatie voor warmwatervoorziening in de technische ruimte;

De warmwatervoorziening voorziet in een temperatuur van 55°C aan het tappunt. Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings- / warmwaterinstallatie naar:

- de gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer
- de wastafelmengkranen (2x) in de badkamer;

24. Gasinstallatie

De woningen worden niet voorzien van een gasinstallatie.

25. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd in een witte kleur. In de woningen wordt het sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen, zoals op tekening is aangegeven.

- Toilet(ten): begane grond met fontein, toilet in badkamer zonder fonteincombinatie
 - Wandcloset combinatie: fabricaat Wisa excellent XS inbouwreservoir, Wisa Argos bedieningspaneel wit, Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit, met wit kunststof zitting en deksel.
 - Fonteincombinatie: fabricaat Villeroy & Boch O.Novo fontein 36x27,5 cm wit, met kraangat, verchromde Grohe Universal fonteinkraan C, verchromde bekiersifon met muurbuis.
- Badkamer:
 - Douche combinatie: doucheput 15x15cm met RVS deksel, Grohe 800 Cosmopolitan thermostatische douchemengkraan, verchromde glijstang Grohe Euphoria Rain 60 cm met handdouche met doucheslang.
 - Bad combinatie: wit duobad kunststof 180x 80cm Villeroy&Boch O.Novo, Grohe 800 Cosmopolitan thermostatische badmengkraan, Grohe Euphoria Rain handdouche met doucheslang en wandhouder chroom
 - Wastafel combinatie (2 stuks): fabricaat Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60x49 cm wit, met verchromde Grohe Eurostyle Cosmopolitan ES wastafelmengkraan met waste, spiegel rond 60 cm, verchromde bekiersifon en muurbuis.
- Wasmachine opstelling in technische ruimte:
 - Wasmachinekraan, fabricaat Venlo Nimbus II.

Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering. De keuken wordt voorzien een afgedopte rioleringsleiding.

26. Elektrische installatie

De positie (indicatief) van de elektrische aansluitpunten staat op de tekeningen aangegeven.

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtsakelaars worden met bijbehorende leidingen in wand en plafond opgenomen, schakelmateriaal in de kleur wit (vrijwel gelijk aan RAL9010) type inbouw. De verticale dubbele wandcontactdozen en combinaties worden vlak uitgevoerd als compact inbouwdozen.

In de woningen worden de leidingen weggewerkt. In de bergingen en in de meterkasten wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd.

Hoogten (circa maten) van aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant zandcementdekvloer:

- lichtschakelaars 105 cm;
- lichtschakelaars in combinatie met een wandcontactdoos 105 cm;
- lichtschakelaar ter plaatse van plateau bij een hangend toilet 130 cm;
- wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigkap 220 cm;
- wandcontactdozen in keukenruimte boven de aanrecht, berging, badkamer en ter plaatse van de warmtepomp en ventilatie-unit 125 cm;
- overige wandcontactdozen 30 cm;
- (loze) leidingen ten behoeve van keukenapparatuur (i.v.m. bereikbaarheid onder de plint) 15 cm;
- overige loze leidingen 30 cm;
- hoofdthermostaat / na-regeling / standenschakelaar ventilatie 165 cm;
- wandlichtpunt in de badkamer boven de wastafel 180 cm;
- wandcontactdoos voor de wasmachine en wasdroger 125 cm.

In de keuken komen in de basis 1 wandcontactdoos aangesloten op een aparte groep tbv een vaatwasser, een Perilex aansluiting (2x230V) aangesloten op een aparte groep voor elektrisch koken, één wandcontactdoos voor een koelkast, één wandcontactdoos voor een motorloze wasemkap en 2 dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik. De plaats is op tekening aangegeven.

De woningen met bouwnummer 1 t/m 4 worden voorzien van een belinstallatie met beldrukker naast de voordeur. De woningen zijn voorzien van rookmelders in de verkeersruimten.

De buitenbergingen van bouwnummer 1 t/m 4 worden binnen voorzien van een lichtpunt met schakelaar en wandcontactdoos, aangesloten op de installatie van de betreffende woning.

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars, rookmelders en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De loze elektra- en/of data-leidingen zijn voorzien van een controledraad. Wij adviseren u echter de leidingen te laten 'bedraden' (wordt als meerwerkoptie aangeboden).

De woningen zijn voorzien van zonnepanelen (ook wel PV-panelen genoemd) om te voldoen aan de Energieprestatie eisen. Op de tekening zijn de PV-panelen indicatief aangegeven op de daken. De exacte positie kan is mede afhankelijk van de posities van benodigde dak doorvoeren en gekozen koper opties. De PV-panelen leveren stroom welke middels een omvormer in de technische ruimte, op de elektriciteitsvoorziening van de woningen wordt aangesloten.

N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders/providers op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door een aantal aanbieders/providers geen standaard bekabeling meer van de straat naar de meterkast van uw woningen aangelegd. Afhankelijk van uw provider (middels een verhuisbericht of aanvraag door uzelf bij uw huidige provider) worden de woningen wel voorzien van data bekabeling (telefonie, televisie en internet) en afgemonteerd in de meterkast. De kosten hiervan komen voor rekening van de koper.

27. Centrale verwarming en warmwatervoorziening

De woningen worden voorzien van een individuele lucht/water warmtepomp voor de centrale verwarming en warm tapwater voorziening van de woning. De lucht/water warmtepomp bestaat uit twee onderdelen, een buitenunit (geplaatst op het platte dak) en een binnen-unit in de technische ruimte, zoals op tekening is aangegeven. Door middel van de buitenunit wordt warmte onttrokken uit de lucht die de binnen-unit vervolgens omzet in warmte om de woningen te verwarmen. In de binnen-unit zit tevens een boiler met een inhoud van circa 190 liter, die de woning voorziet van warm tapwater. De installatie heeft ook de mogelijkheid om de woning enigszins te koelen.

Het energiezuiniger maken van nieuwbouwwoningen heeft tot gevolg dat het warmtapwater comfort onder druk komt te staan. Door de toepassing van een systeem met een warmtepomp voorraadboiler dient rekening te worden gehouden met een vertraagde opwarmperiode van het warm tapwater, nadat de boiler leeg is geraakt.

De (vloer) verwarming is gebaseerd op een zogenaamd lage temperatuur (LT) systeem. Alle verdiepingen van de woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming (exclusief het toilet, technische ruimte en meterkast). De vloerverwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator, als aanvullende verwarming.

De, in de binnen-unit van de warmtepomp opgenomen boiler, voldoet niet aan bijlage A (1-7-2021) van Woningborg. Om hieraan te voldoen dient er een extra boiler geplaatst te worden, deze bieden wij optioneel aan.

Vanwege de legionellaregelgeving qua afstand tussen de waterleiding en vloerverwarming kunnen er in de vloer van de badkamer onverwarmde plekken voorkomen. Ten behoeve van de vloerverwarming worden verdelers geplaatst. Verdelers die zich bevinden in een verblijfsruimte, worden voorzien van een omkasting.

De temperatuurregeling in de woningen geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer en een thermostaat (na-regeling) in de slaapkamers.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. In de capaciteitsberekening is uitgegaan van nachtverlaging en een reguliere opwarmtijd.

- Woonkamer, keuken en slaapkamers 22 °C;
- Onbenoemde ruimte, 2^e verdieping woningen 18 °C;
- Badkamer 22 °C;
- Interne verkeersruimten en toilet 18 °C;
- Overige onbenoemde ruimte / technische ruimte 15 °C;
- Buitenberging onverwarmd.

28. Ventilatie

De woningen worden voorzien van een "natuurlijk" ventilatiesysteem. Dit ventilatiesysteem heeft ventilatieroosters in de gevel (boven de buitenkozijnen, verdekt gemonteerd) en zuigt mechanisch met een MV unit de binnenlucht af in de keuken, toiletruimte(s), badkamer en technische ruimte. Deze afgezogen lucht wordt afgevoerd met een afvoer door het dak. De positie van de afzuigventielen zijn op de verkooptekeningen indicatief aangegeven.

Ventilatieroosters in combinatie met vloerverwarming kan er voor zorgen dat een "koudeval" bij de gevelroosters wordt ervaren. Als optie bieden wij een ventilatiesysteem met warmteterugwinning aan.

29. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijtstreepmethode

De in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woningen waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen, conform de Woningborg-garantieregeling, buiten de garantie.

In het plan is het mogelijk dat er bij een aantal woningen de krijtstreepmethode wordt toegepast. Deze methode heeft tot doel het voldoen aan alle wettelijke verplichtingen gesteld vanuit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding, e.e.a. conform opgave daglichtberekening. Naast de grote afmetingen van de woningen kan bijvoorbeeld door grote overstekken, balkons en/of andere belemmeringen het zijn dat de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding, in een verblijfsruimte (woonkamer, keuken,

slaapkamer, etc) niet voldoende is voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische, juridisch correcte, wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin betekent bovenstaande tekst dat er in de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. Deze theoretische benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimten.

30. Opruimen en schoonmaken

De woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd. Sanitair, tegelwerk en glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd, zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld. Bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

31. Aanpasbaar bouwen

De woningen worden, zover als onderdeel van het Bouwbesluit, volgens de richtlijnen van aanpasbaar bouwen gerealiseerd. Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur van de woningen is circa 2 cm (na een door uzelf aangebrachte vloerbedekking van circa 1,5 cm), zoals reeds is omschreven in hoofdstuk 13. "Kozijnen, ramen en deuren". Alle deuropeningen van de verblijfsruimten zijn voldoende breed voor rolstoelgebruik.

32. Kopersopties / wijzigingen

Binnen het bouwplan is realisatie van individuele woonwensen tegen meerkosten mogelijk als en voor zover het werk en de bouwtechniek dit toelaat. In de koperskeuzelijst is een aantal mogelijkheden uitgewerkt. Alle wijzigingen die schriftelijk in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt worden, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst.

N.B. Ten gevolge van individuele woonwensen, zoals optionele uitbouwen, indelingswijzigingen (welke beperkt mogelijk zijn) en/of extra badkamer(s) kan er ook sprake zijn van noodzakelijke wijzigingen in de woninginstallaties (zoals grotere boiler en/of meer PV-panelen op het dak en de hierbij behorende meerkosten) vanwege de geldende wetgeving voor de Energieprestatie eisen.

33. Onze service

Bij de aankoop van de woning ontvangt u de inloggegevens van uw eigen persoonlijke digitale portaal op "Home DNA". Hierin treft u de koperscontracttekening(en), deze technische omschrijving en overige documenten zoals de koperskeuzelijsten. Onze kopersbegeleider zal u hierover nader informeren. Voorafgaand aan en tijdens de bouw wordt u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het project en over de voortgang van de bouw.

34. Mandelig gebied / gezamenlijk eigendom

Naast de woning wordt u via een zogenaamde mandeligheid ook mede-eigenaar van het de toegangsweg en achterpaden aan de achterzijde van de woningen.

Wat betekent de mandeligheid voor u als koper?

U bent, samen met de andere mede-eigenaren, verplicht de mandelige zaken:

- te onderhouden;
- te reinigen;
- te vernieuwen (indien nodig).

Als bewoners moet u dit zelf regelen. De vorm die u hier voor kiest is vrij. Vaak wordt er gekozen om een terrein- of beheervereniging op te richten. Soms wordt een dergelijke vereniging ook wel een Vereniging van Eigenaren of VvE genoemd. Deze benaming mag echter niet worden verward met een

Vereniging van Eigenaars of VvE als onderdeel van een appartementencomplex. Voor deze vorm van beheer gelden namelijk andere wetten en regels.

Alle betrokken eigenaren zijn dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (en dus ook de kosten) van de totale inrichting (bestrating, groen, riolering, erfafscheiding e.d.). Het vestigen van de mandeligheid geschiedt via een notariële akte via de projectnotaris.

35. AFWERKSTAAT WONINGEN

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Schel, rookmelder, verdeler vloerverwarming
Meterkast	5	Beton onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Nutsvoorzieningen
Toilet	3	Tegels	Tegels tot circa 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	MV afzuiging
Woonkamer	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Thermostaat, standenschakelaar MV ventilatie met CO ₂ sensor
Keuken	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	MV afzuiging, perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken
Overloop 1 ^e verdieping	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Rookmelder
Slaapkamers 1 ^e verdieping	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Na-regeling vloerverwarming
Badkamer	4	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk	MV afzuiging, elektrische radiator
Overloop 2 ^e verdieping	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Rookmelder
Slaapkamers 2 ^e verdieping	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk op het betonplafond. De onderzijde schuine dak is wit	Na-regeling vloerverwarming
Berging	6	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk op betonplafond	
Technische ruimte	5	Zandcement	Onafgewerkt	Spuitwerk op betonplafond	Warmtepomp, verdelers vloerverwarming, MV ventilatie-unit, MV afzuiging, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger
Buitenberging	6	Beton, onafgewerkt	Hout constructie met binnenzijde buiten bekleding onafgewerkt	Hout, onafgewerkt	

Code = benaming volgens het Bouwbesluit (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied)*

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1. Verblijfsruimte | 5. Technische ruimte |
| 2. Verkeersruimte | 6. Bergruimte |
| 3. Toiletruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 4. Badruimte | 8. Buitenruimte |

* Toelichting: De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

36. MATERIAAL- EN KLEURSTAAT - Exterieur (wijzigingen voorbehouden)

Onderdeel	materiaal	Kleur/afwerking
Gevels	Metselwerk, volgens tekening	Geel grijs/wit bont, Engels formaat, handvorm in halfsteens verband.
	Voegwerk	Donkergrijs, licht verdiept.
	Voegwerk verticaal metselwerk en kolommen	Lichtgrijs, licht verdiept.
Waterslagen	Betonnen raamdorpels	Naturel niet nader afgewerkt
Lateien	Staal	Thermisch verzinkt en gepoedercoat RAL 7044 grijs
Gevelkozijnen	Hardhout volgens tekening	Grijs RAL 7044 kleur binnenzijde gelijk aan buitenzijde
Tuin- en terrasdeuren	Hardhout volgens tekening	Grijs RAL 7022 kleur binnenzijde gelijk aan buitenzijde
Ramen	Hardhout volgens tekening	Grijs RAL 7022 kleur binnenzijde gelijk aan buitenzijde
Voordeur	Vlakke geïsoleerde plaatdeur Volgens tekening	Grijs RAL 7022 kleur binnenzijde gelijk aan buitenzijde
Beglazingen	Geïsoleerd dubbel en/of gelaagd en/of gehard glas	Helder transparant, niet nader afgewerkt
Luifel boven voordeur	Aluminium of kunststof	lichtgrijs
Bekleding dakkapellen	Zink of Aluminium	Naturel / grijs
Dakbedekking schuine daken	Cedral leien	Grijs
Afdekking overgang schuine dak op platte dak	Aluminium	Grijs RAL 7044
Gootbekleding voorzijde	Aluminium	Lichtgrijs
Gootbekleding onderzijde	Plaatmateriaal	Lichtgrijs
Dakbedekking platte daken	Bitumineus	Antraciet
Muurafdekking dakterrassen	Aluminium	Grijs RAL 7044
Hemelwaterafvoeren woning (Hwa's)	Vierkant zink of aluminium	Voor- en achtergevel grijs
Hekwerk dakterrassen en Franse balkons	Staal, volgens tekening	Grijs RAL 7044
Berging in tuin		
Gevelbekleding	Verduurzaamd houten rabat delen	Naturel niet nader afgewerkt
Deur en kozijn	hout	Kleur gelijk aan kleuren woning
Dakbedekking	Bitumineus	Antraciet
Dakranden	Aluminium daktrim	Blank

37. MATERIAAL- EN KLEURSTAAT – Interieur

(voor zover niet opgenomen in de technische omschrijving, wijzigingen voorbehouden)

- | | |
|---|--|
| - Stalen binnendeurkozijnen en opdek deuren | Kristalwit |
| - Trappen | Wit RAL 9010, grondlaag |
| - Houten binnen aftimmeringen | Wit RAL 9010 |
| - Onderzijde betonnen plafonds | Witkleurig structuurspuitwerk |
| - Schakelmateriaal | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |
| - Verwarmingselementen badkamerradiatoren | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |
| - Ventilatieventielen | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |

Let op!: De informatie in dit document is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische gegevens en de koperscontracttekeningen, dan prevaleert de tekst in dit document. Het is niet uitgesloten dat kleine (maat)afwijkingen en wijzigingen zullen optreden.