

Technische omschrijving

GlasZicht Fase 2

Maasdijk

ALGEMEEN

Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag van de bouwvergunning. Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Woningborg

Op de woning is de garantie- en waarborgregeling (2016) van het Woningborg van toepassing. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van de woning en een goede vertrouwensrelatie met de koper van de woning. De overheid heeft het waarborgcertificaat van het Woningborg officieel erkend. Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technische vakbekwame onderneming zaken doet. U ontvangt bij de aannemingsovereenkomst het boekje "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling (2016)" van het Woningborg. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid beschreven.

De garantie- en waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de garantie- en waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg -garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk? Dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen

u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;

- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Indien uw minderwerk een beperkte garantie als gevolg heeft, ontvangt u een beperkte regeling ter ondertekening. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota's voor de (bouw)termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die voor betaling zal zorgen. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met de daarop eventueel in mindering te brengen ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Wat en wanneer te betalen

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering zijn alle woningen door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er

sprake is van schade ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Wijzigingen

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van dit plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Ook is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning.

Indien bovenstaand in uw woning/project van toepassing is brengen wij of Wonen à la Carte u op de hoogte door middel van een erratum.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen. Afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel is pas bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering. Bij het inrichten van de woning dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten, die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening. Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden. De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontleen. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.

Situatie

Het ontwikkelen van woningen met omliggend terrein is een complex proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Bezoek aan de bouwlocatie

Bij het kopen van een woning hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de door de aannemer georganiseerde kopers kijkmiddagen, is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer. Ook heeft dit te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn. Verder kan uw bezoek aan de bouwlocatie mogelijk een vertraging van het bouwproces opleveren, waardoor uw woning en die van uw toekomstige buren later opgeleverd kan worden. Het betreden van de bouwlocatie gebeurt ten allen tijden op uw eigen risico!

Koper kijkmiddag

Gedurende het gehele bouwproces worden er speciale kopers kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om vrij de bouw te betreden, waarbij u uw woning kunt bezichtigen. Op de laatste kijkmiddag kunt u maten opnemen van bijvoorbeeld de installatiepunten van de keuken of de na oplevering aan te brengen stoffering. Verder hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten voor na oplevering uit te voeren werkzaamheden. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de kopers kijkmiddag.

Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouw een risicovolle aangelegenheid.

Oplevering/sleuteloverhandiging

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning aan u wordt opgeleverd, is op die termijn niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een nieuwbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. In een later stadium van de bouw worden de prognoses steeds nauwkeuriger. Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is overigens een service waaraan u geen rechten kunt ontlenen. Contractueel is de aannemer gebonden aan de bouwtijd zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

Ongeveer vier weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de vooroplevering en de oplevering. Tijdens de vooroplevering wordt de woning door u en een vertegenwoordiger van de aannemer doorgelopen. Het streven is om alle punten bij de oplevering (anderhalve week later) opgelost te hebben. Bij de oplevering leggen we onvolkomenheden die we samen met u (en eventueel een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis) constateren schriftelijk vast als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering'. Dit document wordt door beide partijen ondertekend. De desbetreffende punten worden, voor zover mogelijk, vervolgens binnen vijf werkbare werkdagen hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke u bij ondertekening ontvangt. Voor de bouwgarantieverzekering verwijzen wij u naar de verzekeringsvoorwaarden en de polis.

Enkele aandachtspunten aangaande eventuele onvolkomenheden na oplevering:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht moet u via info@eekhoutbouw.nl indienen bij de ondernemer;
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie;
- Niet onder de Garantie- en waarborgregeling van het Woningborg vallen voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet-bouwkundige aard en/of voorzieningen die niet onder verantwoording van de ondernemer zijn aangebracht, zoals:
 - Beplantingen (hagen e.d.);
 - Straatwerk;
 - Hekwerken en tuinmuren;
 - Energielivering door derden.

Bij het ontwerpen en bouwen van de woningen is rekening gehouden met duurzame en milieuvriendelijke toepassing van materialen en constructies. De woningen en woonomgeving zijn zo ontworpen dat veel aandacht is besteed aan inbraakpreventie en sociale veiligheid.

Constructie

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks deze voorzorgsmaatregelen kunnen er krimpscheurtjes ontstaan. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer geplaatst worden. Er kunnen krimpscheurtjes ontstaan die doorgegeven worden aan de tegel en andere harde vloeren. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. U dient de leverancier van uw harde vloerbedekking hierover te informeren.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Grond en riolering

Algemeen

De woning is afgestemd op een EPC-waarde van 0,0. In de woningen zijn voor het bereiken van de EPC-eis o.a. een water-water warmtepomp, een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning, PV panelen en vloerverwarming opgenomen. De woning is gasloos, er is dus geen CV-ketel aanwezig.

Peil en uitzetten

- Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;
- De juiste maat wordt in overleg met de gemeentelijke instanties vastgesteld.

Grondwerk

- Voor de aanleg van funderingen, bestratingen, rioleringen en diverse nutsleidingen en kabels etc. wordt het nodige grondwerk verricht (geen grondverbetering).
- Een zandpakket wordt onder de te maken bestrating aangebracht;
- De tuinen worden geëgaliseerd met uitkomende grond. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering bij regenval water op de tuin blijft staan. De koper dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is;
- Er wordt geen grond gespit en/of geploegd;
- De bodemafluiting tussen de funderingsbalken bestaat uit schoon zand.

Buitenriolering/drainage

- Aanleg volgens de eisen van de gemeente;
- Het rioolsysteem van de woning wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De binnen- en buitenriolering wordt vervaardigd van PVC buizen met bijbehorende hulpstukken;
- Op de riolering worden het sanitair, de keukenafvoer, Warmtepomp en de wasmachine met de nodige stankafsluiters aangesloten;
- Drainage is niet van toepassing.

Terreininrichting

Bestrating

- In de voortuin wordt naar de voordeur een pad, breed 1m, aangelegd, bestaande uit betontegels 400 x 600 x 45 mm met vellingkant;
- Er komen twee rijen met betontegels 400 x 600 x 45 mm t.b.v. de oprit voor de auto;

Erfafscheiding

- Op de erfgrans (voor-/achter-/zijkant) wordt een perkoenpaal geplaatst;
- Aan de voorzijde wordt op eigen terrein een beukhaag van circa 60cm hoog aangebracht;
- De erfafscheiding van bestaande omliggende kavels blijft gehandhaafd.

Bergingen (vrijstaand)

- De berging wordt onderheid en gefundeerd op een betonplaat;
- De berging heeft een uitwendige afmeting van circa 7 x 3 meter;

- De wanden worden opgebouwd uit hafsteens metselwerk. Bij hevige regen is het mogelijk dat deze wanden water doorlaten en dat er plassen op de vloer ontstaan.
- Het platte dak is opgebouwd uit houten balken, plaatmateriaal en dakbedekking;
- Het dak en de wanden zijn ongeïsoleerd;
- Er worden ventilatieopeningen aangebracht;
- De berging wordt voorzien van een hardhouten kozijn met een naar buiten draaiende hardhouten deur voorzien van een glasstrook. Aan de voorzijde komt een handbediende stalen kanteldeur.
- Kozijn en deur worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk (SKG**) met cilinder (gelijksluitend met woning en voorzien van antikerntrek beveiliging);
- In de berging worden een schakelaar met wandcontactdoos en een lichtpunt aangebracht;
- Aan het platte dak wordt een hemelwaterafvoer bevestigd. De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van de woning en geloosd op het open water.

Talud

- In de achtertuin ligt langs de waterzijde een bestaande eenvoudige houten beschoeiing. Het onderhoud van de beschoeiing ligt bij de koper;
- Vanaf deze beschoeiing is tot aan het maaiveld een bestaand talud wat ongewijzigd blijft.

Brievenbus

In verband met de maximale afstand vanaf de erfgrans tot aan de voordeur wordt er op eigen terrein ter plaatse van de inrit een brievenbus geplaatst. Type nader te bepalen.

Constructie, metselwerk en dragende binnenspouwbladen

Fundering

- De fundatie van de woning wordt uitgevoerd overeenkomstig het advies van de constructeur aan de hand van het mechanisch grondonderzoek;
- Er worden voorgespannen prefab betonpalen toegepast. Definitieve lengtes en diameters worden bepaald aan de hand van funderings- en sonderingsrapporten en het advies van de constructeur;
- De funderingsconstructie zal bestaan uit gewapende betonbalken;
- De kruipruimte wordt geventileerd door ventilatiekokers met muurroosters in de buitengevel.

Staal

- Waar nodig worden in de vloer de nodige stalen liggers aangebracht, volgens de opgave van de constructeur

Betonwerk

- De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerd beton(systeem)vloer (isolatiewaarde $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$);
- De vloer wordt voorzien van een geïsoleerd kruipluik;
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren en op het werk afgestort met beton;
- De V-naden aan de onderzijde van de vloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten, worden vlak afgewerkt. Er kan niet worden gegarandeerd dat er geen scheuren op de plaat naden ontstaan.

- Betonnen raamdorpels onder de kozijnen met een borstwering. Kozijnen tot de vloer een kantplank.

Gevelmetselwerk

- De buitengevels worden uitgevoerd in gevelmetselwerk uitgevoerd in zogeheten wildverband;
- Boven de gevelkozijnen worden, waar nodig, stalen lateien of geveldragers ingemetseld. De lateien en geveldragers worden thermisch verzinkt en gepoedercoat.
- De kleuren van de gevelstenen zijn in overleg met de Welstandscommissie en de architect vastgesteld. De keuze in samenspraak met toekomstige burens conform vastgestelde steenmonsters;
- Het voegwerk wordt iets verdiept uitgevoerd;
- Rondom de voordeur wordt een rollaag circa 1cm uitstekend van gevelstenen aangebracht;
- Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woningen te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er 'extra' verticale voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed. De constructeur geeft in overleg met de leverancier van de stenen aan op welke plaatsen deze voegen moeten worden verwerkt. De dilatatievoegen staan daarom nog niet op de tekening aangegeven.

Dragende binnenspouwbladen en isolatie

- Het binnenblad van de spouwmuren van de voor-, achter- en zijgevels wordt uitgevoerd in kalkzandsteen;
- De woning scheidende wanden tussen de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen als ankerloze spouwconstructie gemonteerd (behoudens eventuele constructief noodzakelijke ankers/koppelstaven ter plaatse van de verdiepingvloeren);
- De spouw van de buitengevels worden geïsoleerd (isolatiewaarde totale gevel $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$);
- De wand naast de trap is een zogenaamde stabiliteitswand van beton met een dikte van 150 mm.

Houten draagconstructies (Daken)

- De schuine daken (isolatiewaarde $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) worden uitgevoerd met geïsoleerde prefab dakelementen. De onderzijde van deze dakelementen bestaat aan de binnenzijde uit (wit) plaatmateriaal, op houtspaander basis, welke niet verder wordt afgewerkt;
- Daar waar nodig worden op zolder constructieve knieschotten (mag niet in gezaagd worden) aangebracht ten behoeve van de ondersteuning van de dakelementen. Aan beide zijden voorzien van één uitneembaar paneel;
- De schuine dakvlakken worden afgewerkt met betonnen sneldek dakpannen, inclusief de benodigde gevelpannen, nokvorsten e.d.. De kleur is vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioelstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem.

Gevels- en dakafwerking

Kozijnen, ramen en deuren

- Alle buitenkozijnen en –ramen, inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in hardhout;
- De voordeur is een houten deur, voorzien van een glastrook;
- Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;

- Onder de buitenkozijnen met borstwering worden aan de onderzijde betonnen raamdorpels aangebracht;
- Onder de buitenkozijnen zonder borstwering worden de buitenkozijnen die aansluiten op het maaiveld aan de onderzijde voorzien van geïsoleerde kantplanken (onder de kunststof dorpels);
- Hang- en sluitwerk volgens Bouwbesluit (SKG**). De buitendeuren van de woning worden voorzien van gelijksluitende cilinders en voorzien van antikerntrek beveiliging;
- De ramen worden voorzien van draaikiepbeslag. Op tekening staat aangegeven welke ramen worden uitgevoerd als draai-kiepraam.

Beglazing buitengevelkozijnen

- Kozijnen en ramen worden voorzien van HR++ isolatieglas met wienersprosse plakroeden;
- Er is geen veiligheidsglas conform NEN 3569 opgenomen.

Schilderwerk buiten

- Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig gespoten, eventuele beschadigingen worden op de bouw hersteld;
- Gootbetimmeringen en overige buitenbetimmeringen worden op de bouw voorzien van een dekkende verflaag.

Hemelwaterafvoeren

- De schuine daken van de woning worden voorzien van met plaatmateriaal betimmerde bakgoten voorzien van zink;
- De hemelwaterafvoerleidingen worden in PVC uitgevoerd, bevestigd door middel van bijpassende beugels en aangesloten op de riolering. Het aantal hemelwaterafvoeren voldoet aan de geldende voorschriften en zijn conform berekening installateur.

Binnenafwerkingen

Binnenwanden

- De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand", opgebouwd uit gipsblokken;
- De wanden van de technische ruimten worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Binnendeuren en –kozijnen

- Er worden fabrieksmatig afgelakte metalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht toegepast.
- De binnendeuren zijn uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte stompedeuren;
- De binnendeuren voldoen, daar waar benodigd, aan de gestelde eisen met betrekking tot geluidseisen;
- De deur van de meterkast wordt voorzien van roosters volgens voorschriften van de nutsbedrijven.

Hang- en sluitwerk binnendeurkozijnen

- De binnendeuren en kozijnen worden voorzien van hang en sluitwerk in een licht metalen uitvoering;
- De binnendeuren inclusief de deur van de trapkast worden voorzien van loopsloten, waarvan toilet en badkamer met vrij- en bezetsluiting, en de meterkast met een kastslot;

Houten trappen en hekken

- De trap naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. De trap naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap;
- De houten muurleuning worden aangebracht aan één zijde van de trap op leuningdragers;
- De traphekken worden uitgevoerd in vurenhout;

Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van de buitenkozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht, m.u.v. het kozijn in de badkamer;
- In de badkamer zal het tegelwerk worden omgezet in de dagkanten van het raamkozijn;
- Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden kunststeen (antraciet) dorpels toegepast.

Wandafwerking en schilderwerk

- Alle binnenwanden, met uitzondering van de wanden in de meterkast, technische ruimte, ruimte van de warmtepomp en waar wandtegelwerk wordt aangebracht, worden behangklaar opgeleverd. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn om grof behang op aan te brengen. Er wordt geen behangwerk aangebracht;
- Verder worden waar benodigd de nodige aftimmeringen en dergelijke aangebracht.
- De meterkast wordt voorzien van achterwand en zijwand van plaatmateriaal op houten regels;
- De vurenhouten trappen, traphekken en betimmeringen worden gegrond en niet dekkend geschilderd;

Tegelwerk

- De wanden van het toilet en de badkamer worden tot plafond voorzien van tegelwerk in de kleur wit, standaard tegelafmeting 25 x 33 cm liggend verwerkt.
- De vloer van het toilet en de badkamer worden voorzien van de nodige vloertegels in een nader te bepalen kleur uit de standaard keuzelijst, standaard tegelafmeting 30 x 30 cm;
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht;
- De tegels worden niet strokend en niet diagonaal verwerkt. Dit wil zeggen dat de voeglijnen van de wand- en vloertegels niet gelijk doorlopen. De inwendige hoeken en overige aansluitingen, in de badkamer en toiletten, van wand- en vloertegels worden van elastisch blijvende kit voorzien;
- De uitwendige hoeken worden voorzien van een pvc tegelhoekprofiel;

Vloerafwerking

- De vloeren, met uitzondering van de meterkast en achter de knieschotten, worden voorzien van een zandcement dekvloer van voldoende dikte. Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht;
- Bij de keuze van de vloerbedekking dient u rekening te houden met geschiktheid voor vloerverwarming. Bij het ontwerp van de vloerverwarming is uitgegaan van een vloerafwerking met een Rc-waarde van 0,09 m²K/W.

Plafondafwerking

- De zogenaamde 'v-naden' worden glad afgewerkt. Wij kunnen niet garanderen dat er op deze naden geen krimp scheuren ontstaan.
- Op alle betonplafonds wordt spuitwerk met structuur aangebracht, met uitzondering van de meterkast en de ruimte van de warmtepomp;

Keuken

- De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd;
- In de basis worden de aansluitpunten van de keukeninrichting, "afgedopt" aangebracht, positie n.t.b.

Sanitair

- Het sanitair wordt geleverd van het merk Villeroy & Boch, serie O.Novo, in een standaard witte kleur. De kranen en douchegarnituur zijn van het merk Grohe serie Eurosmart Cosmopolitan, Grohtherm en Tempesta;
- Het sanitair in de badkamer en het toilet kan worden gewijzigd bij een nog nader te bepalen showroom. In een later stadium ontvangt u hierover meer informatie.

Toiletruimte

- Een inbouwclosetcombinatie bestaande uit een vrij hangend wit verglaasde porseleinen toiletspot met een inbouw spoelreservoir;
- Voorzien van een soft close kunststof zitting;
- Een fonteincombinatie bestaande uit een wit verglaasde porseleinen fonteintje met een vaste verchromde kraan met een ingebouwde straalbreker en is tevens voorzien van een plugbeksifon met muur-afvoerpijp chroom.

Badkamer

- Een wastafelmeubel Avento 1000 mm breed bestaande uit een witte wastafel met 1 kraangat met een verchromde mengkraan en een onderkast met twee laden daarboven een rechthoekige spiegel.
- Een douche combinatie bestaande uit verdiept aangebrachte tegel, een verchromde Grohe douche mengkraan met ingebouwde straalbreker en een complete doucheset.
- De douchehoek wordt voorzien van een RVS-draingoot en een vast glazen scherm van 8mm veiligheidsglas.
- Een inbouwclosetcombinatie bestaande uit een vrij hangend wit verglaasde porseleinen toiletspot met inbouw spoelreservoir , voorzien van een soft close kunststof zitting.
- Een wit ligbad met badthermostaat en handdouche.

Installaties

Ventilatievoorzieningen

- De woning wordt voorzien van een warmteterugwin ventilatie-unit (Itho Daalderop HRU ECO 300) met bijbehorende leidingen;
- Wand- en/of plafond luchttoevoerpunten worden voorzien in verblijfsruimten (slaap- en woonkamer).
- Wand- en/of plafond luchtafvoerpunten worden voorzien in de toiletruimte, badkamer en in de keuken;

- De warmteterugwinunit wordt geplaatst op de 2e verdieping. Leidingen vanaf de ventilatie-unit naar de schachten en de dakdoorvoeren worden als opbouw uitgevoerd;
- De plaats en afmetingen van de ventilatievoorzieningen zijn indicatief en kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekening. Alsmede van het definitieve ontwerp van uw woning;
- Een afzuigkap in keuken mag worden aangesloten worden op het MV-systeem mits er een motorloze afzuigkap wordt toegepast, maar dat raden wij af omdat dit direct negatieve gevolgen heeft op het onderhoud en de levensduur van het ventilatiesysteem. Een recirculatiekap heeft daarom de voorkeur;
- Geveldoorvoeren t.b.v. een afzuigkap zijn niet toegestaan omwille de prestatie-eisen waaraan de woning dient te voldoen vanuit de EPC-berekening (luchtdichtheid van de woning);

Verwarmingsinstallatie

- De verwarming wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd;
- Voor de verwarming van de woning wordt gebruik gemaakt van een individuele water/water warmtepomp met een warmte- en koudeopslag in de bodem (gesloten bron).
- Op de warmtepomp wordt vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming) op de begane grond, 1e en 2e verdieping aangesloten die zorgt voor het verwarmen van de woning.
- De badkamer wordt daarnaast nog extra voorzien van een elektrische handdoek radiator. Merk Delonghi type Richmond kleur wit;
- De temperatuurregeling geschiedt door middel van een Itho type MFT thermostaat in de woonkamer. Optioneel is het mogelijk om de overige vertrekken van een temperatuurregeling te voorzien. Het wordt afgeraden om nachtverlaging toe te passen;
- De hieronder vermelde temperaturen kunnen conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen/ inblaasroosters behaald en behouden worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).

Woonkamer en keuken:	20 graden
Badkamer:	22 graden
Interne verkeersruimten:	15 graden
Toilet:	15 graden
Technische ruimten:	15 graden
Slaapkamers:	20 graden
Onbenoemde ruimten zolder:	20 graden

Waterinstallatie

- Aanleg conform de eisen van de nutsbedrijven. Alle waterleidingen worden aangelegd met buizen en hulpstukken volgens de geldende normering;
- Aansluitkosten zijn inbegrepen in de VON-prijs;
- In warm tapwater wordt voorzien middels een 200 liter boiler type Itho WPU 200. Bereiding warm tapwater wordt aangestuurd door een 'temperatuursensor'.
- Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken voor de spoelbak (afgedopt net boven afwerkvloer, voor de wand);
 - Het wastafelmeubel in de badkamer;
 - De douche in de badkamer;
 - Het ligbad in de badkamer.

- Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:
 - Het toilet op de begane grond;
 - Het fonteintje in de toiletruimte;
 - De keuken voor de spoelbak (afgedopt net boven afwerkvloer, voor de wand);
 - De keuken voor de vaatwasser (afgedopt net boven afwerkvloer, voor de wand);
 - Het wastafelmeubel in de badkamer;
 - De douche in de badkamer;
 - Het toilet in de badkamer;
 - Het ligbad in de badkamer;
 - De opstelplaats voor de wasmachine;
 - De Buitenkraan in de achtergevel.

PV-installatie (zonnepanelen)

- Op het dak zullen, volgens de geldende voorschriften, zwarte PV-panelen worden aangebracht en aangesloten op een omvormer die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom zoals gebruikelijk voor uw woning.
- Een omvormer wordt in de buurt van de installatie op de 2^e verdieping geplaatst.

Elektra

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften (NEN 1010) en tevens een rookmeld-installatie conform NEN 2555;
- Er worden witte kunststof inbouwschakelaars en ingebouwde wandcontactdozen (inbouw) toegepast fabricaat Jung type AS500. Wandcontactdozen en loze leidingen in woonkamer en slaapkamers worden gemonteerd op een hoogte van ca 300 mm boven de vloer;
- Resterende wandcontactdozen worden op 1050 mm boven de vloer aangebracht tenzij anders aangegeven.
- De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en wordt voorzien van aardlekschakelaars;
- De posities van de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige aansluitpunten zullen in overleg met u nog nader worden bepaald;
- Het aantal electragroepen bedraagt; 3 voor de verlichting, 1 groep voor de wasautomaat, 1 groep voor de droger, 1 groep voor elektrisch koken, 1 groep voor de magnetronoven, 1 groep voor de warmtepomp en 1 groep voor de PV-panelen. U dient bij uitbreiding van de keuken rekening te houden met extra groepen.

Omvang E-installatie (in hoofdpunten)

Buitenzijde woning

- 1 lichtpunt bij de voordeur van de woning (1800 mm +vloer);
- 1 beldrukker (1300 mm +vloer);
- 1 lichtpunt op de berging naast de deur van de berging.

Entree

- 1 lichtpunt met schakelaar, in combinatie met een enkele wandcontactdoos;
- 1 zwakstroom-belinstallatie met transformator;
- 1 wisselschakelaar ten behoeve van de overloop;
- 1 meterkastvoorziening met 3 aardlekschakelaars en negen groepen;
- 1 rookmelder.

Toilet

- 1 lichtpunt met schakelaar (circa 1200 mm +vloer)

Warmtepompkast

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 1 aansluitpunt voor boiler;
- 1 aansluitpunt voor warmtepomp;

Woonkamer

- 2 lichtpunten met een schakelaar;
- 4 dubbele wandcontactdozen;
- 1 aansluitpunt ten behoeve van kabeltelevisie (coax);
- 1 data aansluitpunt voor internet en telefonie;
- 1 aansluitpunt ten behoeve van kamerthermostaat (1500 mm +vloer).

Keuken

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen (1250 mm +vloer **boven aanrecht**);
- 1 voeding ten behoeve van een elektrisch fornuis op aparte groep (650 mm +vloer);
- 1 aansluitpunt ten behoeve van een koelkast (50 mm +vloer);
- 1 voeding ten behoeve van een vaatwasser (650 mm +vloer);
- 1 voeding ten behoeve van een magnetronoven (650 mm +vloer);
- 1 enkele wandcontactdoos, boven de opstelplaats van het kooktoestel t.b.v. wasemkap (2300 mm +vloer);
- Bediening van het ventilatiesysteem (1500 mm +vloer)

Overloop 1^e verdieping

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar, in combinatie met een enkele wandcontactdoos;
- 1 wisselschakelaar ten behoeve van de zolder
- 1 rookmelder.

Slaapkamers

- 1 lichtpunt met schakelaar;
- 3 dubbele wandcontactdozen per slaapkamer.

Badkamer

- 2 lichtpunten waarvan één boven het wastafelmeubel, met serieschakelaar (1750 mm +vloer);
- 1 enkele wandcontactdoos naast het wastafelmeubel;
- 1 centraal aardpunt onder de wastafel;
- 1 enkele wandcontactdoos voor elektrische radiator.

Overloop 2^e verdieping

- 1 wandlichtpunt met wisselschakelaar, in combinatie met een enkele wandcontactdoos;
- 2 dubbele wandcontactdozen;

Technische ruimte

- 1 wandlichtpunt met schakelaar, in combinatie met een enkele wandcontactdoos;
- 1 aansluitpunt voor droger op een aparte groep;
- 1 aansluitpunt voor wasautomaat op een aparte groep;
- 1 aansluitpunt voor warmteterugwin ventilatie-unit;
- 1 aansluitpunt voor omvormer PV-panelen.

Onbenoemde ruimte 2^e verdieping

- 1 wandlichtpunt met schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen;

STAAT VAN AFWERKING PER RUIMTE

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten uitgerust worden (tussen haakjes staat de officiële benaming van de betreffende ruimte volgens het bouwbesluit aangegeven).

Hal (verkeersruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Verwarming: vloerverwarming
Uitrusting: inspectieluik

Meterkast (meterruimte)

Vloer: niet nader afgewerkt
Wanden: niet nader afgewerkt
Plafond: niet nader afgewerkt
Uitrusting: de benodigde technische voorzieningen t.b.v. elektra, water, telefoon, cai

Warmtepompkast (technische ruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: niet nader afgewerkt
Uitrusting: warmtepompunit en boiler vat

Toilet (toiletruimte)

Vloer: keramische vloertegels, afmeting 30 x 30 cm
Wanden: keramische wandtegels, afmeting 25 x 33 cm tot plafond
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Ventilatie: luchtafvoer ventiel

Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Verwarming: vloerverwarming (behoudens zone keukenopstelling)
Ventilatie: luchttoevoer- en afvoer ventielen

Overloop (verkeersruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit

Slaapkamers (verblijfsruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Verwarming: vloerverwarming
Ventilatie: luchttoevoer ventiel

Badkamer (badruimte)

Vloer: keramische vloertegels, afmeting 30 x 30 cm
Wanden: keramische wandtegels kleur wit afmeting 25 x 33 cm tot plafond
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Verwarming: elektrische radiator en vloerverwarming
Ventilatie: luchtafvoer ventiel

Techniek (technische ruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: onderzijde kap, wit
Verwarming: vloerverwarming
Ventilatie: afzuig ventiel

Onbenoemde ruimte / Overloop (verkeersruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: onderzijde kap, wit
Verwarming: vloerverwarming

KLEURENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Exterieur		
Gevelmetselwerk/-bekleding		
Voor-, zij- en achtergevel opgaand werk	Baksteen, waalformaat, wild verband	Keuze koper: 1. Rood genuanceerd 2. Oranje genuanceerd
Voor-, zij- en achtergevel plint	Baksteen, waalformaat, wild verband	Mangaan
Rollaag rondom voordeur	Baksteen, waalformaat	Mangaan
Vrijstaande berging	Baksteen	Gelijk aan metselwerk woning
Voegwerk	Mortel, iets verdiept	Lichtgrijs / donkergrijs
Ruwbouwtimmerwerk en metaalconstructies		
Geveldragers en Lateien	Thermisch verzinkt staal gecoat	In kleur kozijn
Kozijnen, ramen en deuren		
Kozijnen	Hardhout	Wit RAL 9002
Draaiende delen	Hardhout	Platinagrijs RAL 7036
Voordeur	HDF-platen	Muisgrijs RAL 7005
Dubbele deuren achtergevel	Hardhout	Wit RAL 9002
Bergingsdeur	Hardhout	Muisgrijs RAL 7005
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Naturel
Beglazing	HR++	Blank
Daken en dakranden		
Schuine daken	Beton Sneldekpannen PV-panelen	Antraciet Zwart
Platte daken bergingen	Bitumen	Naturel
Daktrim bergingen	Aluminium	Naturel
Hemelwaterafvoeren woning en berging	PVC	Grijs
Overig		
Raamdorpels	Prefab beton	
Onderdorpels kozijnen aansluitend op maaiveld	Kunststeen	
Huisnummerbordjes	Resopal	Wit met zwarte cijfers
Beldrukker	Kunststof	Wit
Brievenbus of briefklep	Aluminium	
Interieur		

Trap

Trappen incl. hekken en aftimmeringen	Vurenhout	Wit (grondverf)
Leuning	Vurenhout	Wit (grondverf)
Aftimmering vloerranden bij trapgat	Hout	Wit (grondverf)

Kozijnen, ramen en deuren

Binnenzijde buitenkozijnen, vast kozijn	Hardhout	Wit RAL 9002
Binnenzijde buitenkozijnen, draaiende delen	Hardhout	Platinagrijs RAL 7036
Binnenzijde voordeur	HDF-platen	Muisgrijs RAL 7005
Binnenzijde dubbele deuren	Hardhout	Wit RAL 9002
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Zuiverwit
Binnendeuren	Hout met honingraatvulling	Zuiverwit
Deurbeslag binnendeuren	Aluminium	Naturel aluminium
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Naturel aluminium
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C
Dorpels (toilet en badkamer)	Kunststeen	Antraciet

Overig

Wandcontactdozen en schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit
--------------------------------------	-----------	------------

Terrein

Woningtoegangspad vanaf erfgrrens naar de voordeur	Betontegels 400x600 mm	Staptegels, Grijs
Rijstroken opstelplaats auto	Betontegels 400x600 mm	Grijs