TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw woning. Hierin wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen. De weergegeven prijsvorming is gebaseerd op de hieronder genoemde uitgangspunten.

WONINGBORGGARANTIE
De woningen worden standaard verkocht onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

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

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?
Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw aannemer 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 aannemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de aannemer, anders gezegd als de aannemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- aannemers, 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 aannemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de aannemer evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de aannemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

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

ALGEMEEN
Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. De aannemer heeft het recht af te wijken van het in de technische omschrijving gestelde, indien en voor zover dit architectonisch of technisch noodzakelijk mocht blijken, zonder dat dit afbreuk doet aan de technische en esthetische kwaliteit. In geval van tegenstrijdigheden tussen het tekenwerk en bijbehorende stukken, prevaleren de bepalingen in deze Technische Omschrijving (opgesteld door Den Dunnen) boven de andere documenten.

De overheid hanteert voor de regelgeving begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimte omschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluit begrippen. Omgezet naar begrippen uit het bouwbesluit dient u deze te lezen als:

Ruimte omschrijving	Bouwbesluit begrip *
Woonkamer, keuken, slaapkamers	verblijfsruimte
Berging	bergruimte
Badkamer	badruimte
Toilet	toiletruimte
Hal, overloop	verkeersruimte
Vliering, zolder, technische ruimte, hobbyruimte, kast	onbenoemde ruimte
Meterkast	meterruimte

* = voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen in het bouwbesluit

De weergegeven materialen en afwerkingen zijn te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van constructeur en overheidsinstanties.

Er zal huisnummeraanduiding worden aangebracht per woning t.p.v. de voordeur.

SLOOPWERKEN

De bestaande opstal op het perceel zal (gedeeltelijk) worden gesloopt en gescheiden worden afgevoerd conform de huidige regelgeving. De bestaande verharding / bestrating, beplantingen en erfafscheidingen binnen de perceelsgrenzen zullen volledig verwijderd worden.

De bestaande buitenmuur (westzijde, t.p.v. bnr. 1) zal worden gehandhaafd conform de situatietekening (hoogte ca. 3 m1). De bestaande muur zal t.p.v. de zuidzijde over een lengte van ca. 4,3 m1 naar een hoogte van ca. 1,5 m1 worden verlaagd. De bestaande buitenmuur zal worden verstevigd en op funderingsniveau worden gekoppeld aan de nieuwe fundering van de woning. De buitenmuur zal aan de oostzijde worden afgewerkt middels horizontale onderhoudsvriendelijke gewolmaniseerde (vuren)houten delen.

PEIL EN HOOGTELIGGING

Als het punt van waaruit alle hoogte- en diepte maatvoeringen worden bepaald (Peil = 0), wordt aangehouden de afgewerkte bovenkant van de begane grondvloer van de woning. De peilmaat wordt bepaald en uitgezet door de gemeente.

GRONDWERKEN

Ten behoeve van de bouw zal het terrein onder de woning worden ontgraven tot onderkant funderingsbalken. De woning zal standaard worden voorzien van een kruipruimte, welke zwak zal worden geventileerd door middel van ventilatieroosters (indien toegestaan door het bevoegd gezag). Uitgangspunt is een gesloten grondbalans (geen aan- of afvoer van grond). Drainage voorzieningen worden opgenomen rondom de buitenzijde van de funderingsbalken van de woning. Afhankelijk van de hoogte van de grondwaterstand is het mogelijk dat er water in de kruipruimte blijft staan. Voor de aanleg van nieuw te realiseren rioleringsleidingen e.d. worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Na afloop worden de ontgravingen aangevuld. De tuin(en) zullen worden geëgaliseerd en op hoogte worden gebracht met uitgegraven vrijkomende grond op het terrein. Exclusief grondverdichtingen, grondverbeteringen, tuinaarde en/of grindkoffers t.b.v. een opvolgende tuininrichting en/of sierbestrating. Aangezien de tuin(en) op hoogte worden gebracht met geroerde grond kan er sprake zijn van grondzettingen.

De bestaande watergang (zuidzijde plangebied) zal worden aangepast conform de verkoop situatietekening.

BUITENRIOLERING

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel, een afzonderlijke afvoer voor regenwater en een aparte afvoer voor het huishoudelijk water, inclusief de benodigde ontstoppingsstukken. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt in overeenstemming met de voorschriften en aanwijzingen van de gemeente (inclusief aansluitkosten). Drainagewater zal gekoppeld worden aan de hemelwaterafvoer. Regenwater en drainage worden (indien mogelijk) afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Ten behoeve van de riolering / NUTS aansluitingen zal daar waar nodig een kwalitatieve verplichting / erfdienstbaarheid worden gevestigd.

De buitenriolering, met bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 100° Celsius hittebestendig is. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de noodzakelijke hulp- en verloopstukken.

BESTRATINGEN / BEPLANTINGEN / ERFAFSCHEIDINGEN

De ontsluitingsweg, parkeerterrein met parkeerplaatsen, het voetpad langs de watergang (zuidzijde) en de brandgang tussen de woningen en de appartementen zal toebehoren aan de kopers binnen het project, waarbij een erfdienstbaarheid / recht van overpad zal worden gevestigd inzake gemeenschappelijk gebruik.

Het gemeenschappelijke parkeerterrein met parkeerplaatsen, zal worden voorzien van (gedeeltelijk) grasbetontegels en (beton)klinkerbestrating met bijbehorende opsluitbanden. Ter plaatse van het parkeerterrein zal een genummerde tegel per parkeerplaats worden aangebracht.

Het voetpad langs de watergang (zuidzijde) en de brandgang zullen worden voorzien van betontegels 30 x 30 cm o.g. (kleur grijs) met bijbehorende opsluitbanden. Langs de watergang (zuidzijde), t.p.v. het voetpad, zal een metalen hekwerk (hoogte ca. 1 m) worden aangebracht.

Als toegang naar de appartementen zal een ca. 2 m1 breed toegangspad worden aangebracht vanaf de openbare weg (Stationsweg) naar de appartementen bestaande uit (beton)tegels.

Daar waar nodig zullen straatkolken worden aangebracht t.b.v. de afwatering.

Er zullen hagen en rasterhekwerken inclusief Hedera o.g. worden aangebracht conform de verkoop situatietekening. Voor hagen en hekwerken geldt een onderhouds- en instandhoudingsverplichting. De overige bestrating, staptegels in de tuinen, terrassen en / of andere beplantingen en / of erfscheidingen zijn exclusief. De perceelsgrenzen, dan wel erfscheidingen, zullen aangegeven worden middels houten perkoenpalen.

Ter plaatse van de nieuwe inrit van de parkeerplaatsen aan de Stationsweg, zal een nieuwe opening gemaakt worden in de bestaande tuinmuur. De tuinmuur (ter plaatse van de parkeerplaatsen) zal worden voorzien van kaleiwerk (dunne kalkpleister). De bestaande opening ernaast zal dichtgemaakt worden middels nieuw metselwerk (kleur / uitstraling kan mogelijk afwijken van bestaand metselwerk).

Het perceel waarop de woningen (op grond van de aannemingsovereenkomst) worden gebouwd, is net als veel andere plaatsen in Nederland, gevoelig voor voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Het is in deze omgeving mogelijk dat het

perceel na oplevering van de woning blijvend zakkingen zal vertonen welke (indien nodig) door de koper zullen moeten worden opgehoogd / hersteld, ook ter plaatse van het gemeenschappelijke parkeerterrein met parkeerplaatsen, -voetpad en -brandgang. De verkoper / aannemer kunnen niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van het omliggende terrein optreedt. Door verkoper / aannemer zullen geen grondverbetering of zetting verminderende voorzieningen worden aangebracht.

FUNDERINGEN
De woning wordt voorzien van een betonnen fundering incl. de benodigde heiwerkzaamheden. De aantallen, lengte en afmetingen van de heipalen wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de resultaten van het mechanisch grondonderzoek. Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt een funderingsconstructie aangebracht van betonbalken, voorzien van de benodigde wapening.

VLOEREN
De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een prefab betonvloer voorzien van isolatie conform de BENG-berekening. Er zal een kruipluik ten behoeve van de toegang tot de kruipruimte worden aangebracht in de entree en berging (onder voorbehoud dat een kruipruimte is toegestaan door het bevoegd gezag). De positie van het kruipluik is indicatief op het tekenwerk aangegeven. De kruipruimte zal i.v.m. eventuele kruisende funderingsbalken en kanalen / leidingen mogelijk niet volledig vrij toegankelijk zijn middels het kruipluik.

De eerste verdiepingsvloer van de woning wordt in een prefab betonvloer uitgevoerd. In de vloeren worden, waar mogelijk, de leidingen van elektra, riolering, water en mechanische ventilatie opgenomen. Daar waar nodig zullen leidingen en kanalen boven of onder de vloer zichtbaar blijven. Daar waar nodig zal een staalconstructie worden aangebracht. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening en hulpstaal worden in overleg met de constructeur, dan wel vloerenleverancier, bepaald.

DEKVLOEREN
De ruwe betonvloeren worden in alle ruimten van de woning (m.u.v. de meterkast) glad afgewerkt met een zand-cementdekvloer (vlakheidsklasse 3), dik circa 70 mm. Bij toepassing van knieschotten zal de achterliggende ruimte standaard niet voorzien worden van een zandcementdekvloer.

Er worden standaard geen definitieve vloerafwerkingen in de woning aangebracht. Bij het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking (aan te brengen door derden) met bijvoorbeeld PVC, tapijt, laminaat, hout, tegels, gietvloer, etc., dient met de volgende zaken rekening gehouden te worden:

- Er dient voor het aanbrengen van de vloerafwerking in veel gevallen rekening gehouden te worden met een opstookprotocol voor het verwarmen en drogen van de onderliggende vloer (mits dit technisch uitvoerbaar is);

- Bij sommige vloerafwerkingen is het noodzakelijk om de vloer vooraf te laten egaliseren. Deze werkzaamheden kunnen niet door de aannemer uitgevoerd worden;
- Voor het aanbrengen van definitieve vloerafwerkingen dient doorgaans een vochtmeting uitgevoerd te worden. Deze werkzaamheden kunnen niet door de aannemer uitgevoerd worden.

De zandcementvloer ter plaatse van de badkamers zal worden aangebracht door de tegelzetter (ervan uitgaande dat het sanitair en tegelwerk via Den Dunnen zal worden aangebracht). Bij casco sanitair en tegelwerk, zal er ter plaatse van de badkamers geen zandcementvloer worden aangebracht.

Bij toepassing van vloerverwarming dient rekening gehouden te worden met de gekozen vloerafwerking. Het koel- en/of verwarmingseffect zijn afhankelijk van de gekozen vloerafwerking. Steenachtige vloerafwerkingen geven de beste resultaten. Houten vloerafwerkingen, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze (het totale vloerpakket) een maximale isolatiewaarde hebben van Rc=0,07.

GEVELS
De gevels van de woning worden uitgevoerd in metselwerk en houten gevelbeplating (kleur volgens kleur- en afwerkstaat). Het metselwerk (type waalformaat / handvorm) wordt in baksteen uitgevoerd en aangebracht in wildverband. Het metselwerk zal worden voorzien van een doorstrijkmortel / voegmortel in kleur in combinatie met terugliggende stoot- en lintvoegen. Er zullen geen metselwerk rollagen toegepast worden. Het metselwerk zal standaard niet worden geïmpregneerd. Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal. Exclusief toepassing vleermuiskasten en/of nestkasten voor vogels. Daar waar nodig (i.v.m. beperkte bereikbaarheid) zullen de gevels worden uitgevoerd in HSB (houtskeletbouw) voorzien van steenstrips.

De houten gevelbeplating zal worden voorzien van verticale groeven (verdeling willekeurig).

De buitengevels van de woning worden voorzien van isolatie volgens de BENG-berekening. Waar nodig, op aangeven van de constructeur, dan wel baksteenleverancier, worden gevellateien, geveldragers en geveldilataties in het metselwerk aangebracht.

De binnenspouwbladen en eventuele dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

BUITEN KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN
Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden vervaardigd van (hard)hout. De te openen ramen en deuren (incl. draairichting) zijn weergegeven op het tekenwerk.

De voordeur wordt voorzien van een brievenbusplaat. Er zal geen separate brievenbus geplaatst / geleverd worden.

Kleuren volgens kleur- en afwerkstaat, waarbij de binnen- en buitenzijden van de kozijnen, ramen en deuren in gelijke kleuren worden uitgevoerd. Exclusief brandwerende kozijnen en beglazing. Exclusief stormkettingen en deurbuffers.

ZONWERING
Zonwering, screens, etc. exclusief.

BEGLAZING
De buitenbeglazingen van de woning zullen worden uitgevoerd in een HR++ isolerende beglazing (hoog-rendement) en waar nodig zal een gelaagde uitvoering worden toegepast. Ter plaatse van de verdiepingsvloer zal een (ondoorzichtbaar) colorbel glaspaneel (o.g.) worden toegepast (voorgevel en achtergevel). Bij toepassing van HR++ beglazing dienen de volgende verschijnselen vermeld te worden:

- er bestaat een verhoogde kans op thermische breuken in het glas bij het gedeeltelijk bedekken van de beglazing (middels posters, stickers, gedeeltelijke neergelaten zonwering etc.) of het te dicht nabij het glas plaatsen van de binnenzonwering waardoor hoge temperaturen kunnen optreden;
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde van het glas ten gevolge van een koude buitenlucht;
- er kunnen kleine kleurverschillen optreden in de beglazing.

HANG- EN SLUITWERK
Al het benodigde hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen, ramen en deuren wordt aangebracht volgens geldende normen met SKG-garantie. Alle bereikbare ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit. De buitenkozijnen, ter plaatse van alle beweegbare ramen en deuren van de woning, worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, de benodigde standaard deurkrukken, deurschilden/-rozetten en cilinders. Alle buitendeuren zijn met een 'gelijksluitende' sleutel te bedienen. Er wordt geen Politiekeurmerk certificaat afgegeven.

De binnendeuren zijn voorzien van de benodigde sloten zoals vrij- en bezetsloten (in toilet en badkamers), loopsloten etc. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren kan eventueel gewijzigd worden ter plaatse van de vastgestelde showroom.

DAKEN
De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab kap incl. eventuele constructieve knieschotten en / of (plafond) drukbalken (afmetingen en specificaties volgens opgave kapleverancier en / of constructeur), alsmede de nodige folies en isolatie. Indien er knieschotten toegepast worden, zal de hoogte van de knieschotten nader bepaald worden door

de kapleverancier. De dakconstructie is volgens de huidige normen geïsoleerd en de totale isolatiewaarde zal worden vastgesteld volgens de BENG-berekening. De dakplaten zullen standaard met een witte zichtzijde worden uitgevoerd (niet nader afgewerkt). Daar waar nodig zal een (staal)constructie worden aangebracht en deze zal daar waar nodig (al dan niet gedeeltelijk) zichtbaar blijven voor de wand en/of onder de vloer / dakconstructies. Daarnaast kunnen leidingen en kanalen onder of boven de dakconstructie zichtbaar blijven daar waar nodig.

Aan de bovenzijde wordt de prefab kap afgedekt met een keramisch pannendak (vlakke dakpan, halfsteensverband) (kleur volgens kleur- en afwerkstaat). Daar waar geslepen / gezaagde dakpannen worden aangebracht, zullen deze niet nader behandeld worden.

Kapconstructies hebben de eigenschap dat deze in een bepaalde mate zullen doorbuigen / doorhangen. Dit is inherent aan de toegepaste materialen van de kapconstructie en betreft nadrukkelijk geen constructieve tekortkoming. Bij toepassing van vlakke dakpannen kan of zal het doorbuigen / doorhangen van de kapconstructie prominenter zichtbaar worden in het gevelaanzicht. Dit is met name zichtbaar bij de aansluiting van bouwmuren.

In het dakvlak worden diverse afvoeren / doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ontluchting van de riolering, lucht af- en toevoer van de installaties, etc.. Daarnaast worden 2 stuks dakvensters / dakramen per woning aangebracht.

De boeiboorden / overstekken langs de schuine daken worden afgetimmerd met behulp van hout en voorzien van een dekkende verflaag (kleur volgens kleur- en afwerkstaat).

PLATTE DAKEN

De plat dakconstructie van de woning is volgens de huidige normen geïsoleerd en de totale isolatiewaarde zal worden vastgesteld volgens de BENG-berekening. De platte daken zullen worden afgewerkt middels bitumineuze dakbedekking met een gemineraliseerde toplaag. De platte daken zullen waar mogelijk worden voorzien van een ballastlaag van grind. In het dakvlak worden diverse afvoeren / doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ontluchting van de riolering, lucht af- en toevoer van de installaties, etc.. Daar waar nodig zal een (staal)constructie worden aangebracht en deze zal daar waar nodig (al dan niet gedeeltelijk) zichtbaar blijven voor de wand en/of onder de vloer / dakconstructies. Daarnaast kunnen leidingen en kanalen onder of boven de dakconstructie zichtbaar blijven daar waar nodig. Exclusief dakvalbeveiliging.

Het platte dak zal worden voorzien van een aluminium daktrim (kleur volgens kleur- en afwerkstaat).

Ter plaatse van de keuken zal een lichtstraat / daklicht (lessenaarsdak) worden aangebracht.

REGENWATERAFVOEREN
De woning wordt standaard voorzien van zinken mastgoten en hemelwaterafvoeren (rond) incl. dubbele wrongen en beugels. De hemelwaterafvoeren zullen standaard voorzien worden van bladscheiders / bladvangers.

BINNENWANDEN
De niet constructieve binnenwanden worden uitgevoerd in GIBO blokken van 70 en 100 mm dik. Vochtwerende en geluidsisolerende uitvoeringen worden toegepast daar waar nodig volgens het huidige bouwbesluit.

BINNENDEUREN
De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig gelakt staal zonder bovenlichten (deurhoogte ca. 2315 mm; deurbreedte minimaal 880 mm (m.u.v. de meterkast)). (De binnenwand loopt door boven het binnendeurkozijn). Aangezien de trap in de woonkamer wordt geplaatst, zullen de binnendeurkozijnen op de overloop worden uitgevoerd in een geluidswerende uitvoering. De bijbehorende binnendeuren worden standaard uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte vlakke stompe deuren, voorzien van een honingraatvulling. De kleur van de binnendeuren kan iets afwijken van de binnendeurkozijnen. Alternatieve binnendeuren kunnen gekozen worden ter plaatse van de vastgestelde showroom.

TRAPPEN EN HEKKEN
De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt standaard uitgevoerd als een gesloten vurenhouten trap. Indien nodig worden er in de trapopeningen t.b.v. de technische installaties één of meerdere lepe hoeken aangebracht. Het geheel wordt afgewerkt met bijpassende standaard spijlenhekwerken en handleuningen. Daar waar nodig zal een gesloten balustrade worden aangebracht. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd met plaatmateriaal.

DORPELS EN VENSTERBANKEN
Ter plaatse van de entreedeur en de overige buitendeuren worden kunststof dorpels aangebracht. Ter plaatse van toilet en badkamers worden kunststeen stofdorpels toegepast.

De raamdorpels onder de gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium waterslagen (incl. anti-dreun folie en kopschotten).

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden kunststeen vensterbanken toegepast (zonder oren) (in een lichte kleur), m.u.v. de raamkozijnen in de ruimtes waar standaard tegelwerk wordt aangebracht.

PLAFONDAFWERKING
Op de plafonds wordt wit spuitwerk met structuur aangebracht. De eventuele aanwezige V-naden tussen de vloerplaten zullen standaard niet dichtgezet worden. Op de 1e verdieping worden standaard dakplaten en bijbehorende knieschotten toegepast met een witte zichtzijde

(niet nader afgewerkt). De meterkast en schuine dakplaten en bijbehorende knieschotten zullen niet nader afgewerkt worden. De schuine dakplaten op de 1e verdieping ter plaatse van de badkamer worden voorzien van gipsplaten incl. wit spuitwerk met structuur.

Daar waar nodig zullen er stalen liggers en spanten zichtbaar blijven onder de vloer- en dakconstructies. Daar waar nodig zullen er verlagingen in de plafonds worden aangebracht onder de vloer- en dakconstructies. Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door het drogen van de woning zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze zijn niet volledig uit te sluiten en vallen niet onder de garantie.

WANDAFWERKING
Alle wanden in de woning worden 'behangklaar' afgewerkt, met uitzondering van die wandgedeelten waarop het wandtegelwerk wordt aangebracht (uitgangspunt is dat de wanden van toilet en badkamers (al dan niet door derden) worden betegeld tot het plafond). De wanden van meterkast zullen niet nader afgewerkt worden.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking door de bewoner gaat plaatsvinden. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn. Let goed op wat voor behang u koopt, niet alle behangsoorten zijn direct toepasbaar zonder de wand eerst vlakker te maken en niet alle behangsoorten zijn geschikt. Een wand die behangklaar is gemaakt is onvoldoende vlak om te kunnen sauzen. Indien de wanden door of namens u als bewoner 'sausklaar' worden gemaakt, bevelen we aan om een eventuele opvolgende sausafwerking altijd toe te passen in combinatie met onderliggend glasvliesbehang. Mogelijk dienen de wanden voor het aanbrengen van glasvliesbehang voorbewerkt te worden.

Daar waar nodig zal een (staal)constructie worden aangebracht en deze zal daar waar nodig (al dan niet gedeeltelijk) zichtbaar blijven voor de wanden. Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door het drogen van de woning zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze zijn niet volledig uit te sluiten en vallen niet onder de garantie.

TEGELWERK
Vloer- en wandtegels worden standaard aangebracht volgens onderstaande opgave:

- de vloeren van de toilet en badkamers worden betegeld.
- de wanden van de toilet en badkamers worden betegeld tot het plafond.

Er zijn diverse standaard tegels beschikbaar welke zijn inbegrepen in de aanneemsom. Er is rekening gehouden met de verwerking van vloertegels met afmetingen van 20 x 20 cm tot 60 x 60 cm en wandtegels met afmetingen van 15 x 20 cm tot 30 x 60 cm. (Afwijkende tegelformaten

kunnen van invloed zijn op de prijzen voor de verwerking van de betreffende tegels). Er zal een nader te bepalen standaardkleur voegmortel worden toegepast. De vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht met de wandtegels.

BINNENTIMMERWERK EN BINNENINRICHTING
Langs de binnenwanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht, dit maakt het mogelijk bij elke gewenste vloerafwerking bijpassende plinten te monteren. De benodigde materialen ten behoeve van de diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en standaard koplatten, daar waar nodig, worden geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord op regelwerk aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven. Binnen de prijsopgave zijn standaard geen kastenwanden, wijnrekken, inbouwkasten, meubilair, raamdecoraties, beplantingen, auto's, fietsen, apparatuur, verlichtingsarmaturen (anders dan omschreven) etc. opgenomen.

SCHILDERWERK
De buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verflaag. De gevelkozijnen, ramen en deuren zijn reeds fabrieksmatig voorzien van een schilderwerk afwerking.

Het (bestaande) metselwerk ter plaatse van de tuinmuur (ter plaatse van de parkeerplaatsen) zal worden voorzien van kaleiwerk (dunne kalkpleister) (kleur volgens kleur- en afwerkstaat).

De vurenhouten trap en hekwerken worden tevens dekkend afgewerkt, m.u.v. de stootborden en traptreden (standaard uitgevoerd in een witte grondverf). De leuningen worden afgewerkt met een blanke lak. De schilderwerken in de woning worden uitgevoerd in een watergedragen verfsysteem. De binnendeurkozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag (deze worden dus niet geschilderd).

KEUKEN
De woning zal standaard exclusief keuken worden opgeleverd. De aansluitingen zoals omschreven in de kleur- en afwerkstaat zullen op standaard posities afgedopt aangebracht worden. De afgedopte leidingen zullen niet (conform een eventueel aansluitschema) op hoogte uit de wanden aangebracht worden, echter worden deze afgedopt op vloerniveau. Dit maakt het mogelijk voor opvolgende werkzaamheden door derden, om de leidingen incl. koppelstukken en eventuele inbouwkranen etc. op de gewenste hoogte te monteren.

BINNENRIOLERING
De binnenriolering van de woning wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- voor de gecombineerde afvoer van een spoelbak/vaatwasser in de keuken;
- voor de afvoeren in de toiletruimte;
- voor de afvoeren in de badkamers;
- voor de afvoer van een wasmachine/droger;

- voor de afvoer overstort van de warmtepomp.

WATERINSTALLATIE
Vanaf de meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- de closetpot en fontein in de toiletruimte;
- de closetpot in badkamer 1;
- een douchemengkraan in badkamer 1;
- twee wastafelmengkranen in badkamer 1;
- een badmengkraan in badkamer 1;
- de closetpot in badkamer 2;
- een douchemengkraan in badkamer 2;
- een wastafelmengkraan in badkamer 2;
- de mengkraan en vaatwasser in de keuken;
- de wasmachine aansluiting;
- een vorstvrije buitenkraan op de achtergevel;
- de warmtepomp (incl. vulkraan).

Vanaf de plaats van de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met vertakkingen naar:

- een douchemengkraan in badkamer 1;
- twee wastafelmengkranen in badkamer 1;
- een badmengkraan in badkamer 1;
- een douchemengkraan in badkamer 2;
- een wastafelmengkraan in badkamer 2;
- de mengkraan in de keuken.

De standaard warmwaterinstallatie is, conform de Woningborg garantienorm afgestemd op het niet gelijktijdig gebruiken van meerdere tappunten.

De woning (t.p.v. de keuken) wordt standaard exclusief afgemonteerde waterleidingen, kranen, etc. opgeleverd. Om Legionella en andersoortige problemen te voorkomen verdient het de aanbeveling om leidingwerk zo snel als mogelijk na oplevering aan te sluiten en stilstaand water in leidingen te voorkomen. Koper vrijwaart de aannemer voor enige vorm van aansprakelijkheid in deze.

SANITAIR
De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair conform onderstaande opgave.

In de toiletruimte:

- Geberit duofix inbouwreservoir
- Geberit Sigma 01 bediening
- LW Resort rimless wandcloset wit

- LW Resort closetzitting softclose wit
- LW Quadro fonteinset mini wit

In badkamer 1:

- Geberit duofix inbouwreservoir
- Geberit Sigma 01 bediening
- LW Resort rimless wandcloset wit
- LW Resort closetzitting softclose wit
- Geberit meubelset Renova Plan 130 cm breed met 2 wastafels
- 2 stuks XA wastafelkraan Si medium chroom
- Geberit Option spiegel ca. 120 x 70 cm met LED-verlichting
- AC FlexdrainE + rooster Slot (rvs)
- XA showerpipe Si chroom
- LW Pasa-C draaideur met vast segment 90 x 200 cm helder nano
- LW Pasa-C zijwand 90 x 200 cm helder nano
- LW bad base 180 x 80 cm wit
- XA badthermostaat Si chroom
- XA badset Si chroom
- IT radiator ne+ elektr. wit 800w + digitale afstandsbediening

In badkamer 2:

- Geberit duofix inbouwreservoir
- Geberit Sigma 01 bediening
- LW Resort rimless wandcloset wit
- LW Resort closetzitting softclose wit
- Geberit meubelset Renova Plan 80 cm breed met 1 wastafel
- XA wastafelkraan Si medium chroom
- Geberit spiegel ca. 80 x 70 cm
- AC FlexdrainE + rooster Slot (rvs)
- XA showerpipe Si chroom
- LW inloopdouchewand 90 x 200 cm helder nano
- IT radiator ne+ elektr. wit 800w + digitale afstandsbediening

Alternatief sanitair kan gekozen worden ter plaatse van de vastgestelde sanitair leverancier. Eventuele gewenste sanitair wijzigingen zullen worden verrekend met bovenstaande standaard.

GASINSTALLATIE

De woning zal standaard exclusief gasinstallatie en -aansluiting worden opgeleverd.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd m.b.v. een warmtepomp:

- Lucht/water warmtepomp: volledig elektrisch incl. bijbehorende buitenunit (plaatsing buitenunit wordt bepaald door installateur);
- Warmtepomp inclusief koelingsmodule (waarmee topkoeling / passieve koeling mogelijk is);
- Boiler ca. 300 liter;
- Alle ruimten op de begane grond (incl. berging, m.u.v. de meterkast) en 1e verdieping worden verwarmd d.m.v. vloerverwarming, welke per verblijfsruimte na te regelen is met aparte (evt. draadloze) thermostaten (master-master) (vloerverwarmingsverdeler (indien geplaatst in een verblijfsruimte) wordt standaard voorzien van omtimmering, dan wel een prefab verdeleromkasting).
- De badkamers worden voorzien van vloerverwarming in combinatie met een standaard elektrische (handdoek)radiator. Onderstaande temperatuurgarantie kan uitsluitend behaald worden bij toepassing van elektrische (handdoek)radiator(s).
- De badkamers zullen in beperkte mate gelijktijdig gebruikt kunnen worden i.v.m. de maximale waterdruk / warmwatercapaciteit die geleverd wordt door het waterleidingnet / warmtepomp.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij een buitentemperatuur van -10° C, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij gesloten ventilatievoorzieningen.

-	hal	18° C
-	woonkamer / keuken / slaapkamer	22° C
-	badkamer	22° C

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op vloerafwerking met max. Rc-waarde van 0,07 m2K/W.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

De ventilatie roosters t.b.v. natuurlijke luchttoevoer zullen toegepast worden in het glas van de gevelkozijnen daar waar nodig. Daar waar nodig worden ventilatieroosters in de gevel en/of schuine kap aangebracht. Exclusief geluidswerende suskasten.

Toilet, badkamers, keuken en wasruimte worden afgezogen door middel van een mechanische ventilatie box, welke is voorzien van een CO2 sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Hiertoe zullen standaard wand- en/of plafond afzuigventielen worden aangebracht. De posities en aantallen van de ventielen worden bepaald door de installateur. Daar waar nodig worden leidingkokers voorzien ten behoeve van het verticale verloop van o.a. ventilatiekanalen.

Er wordt geen separaat afvoerkanaal voor de afzuigkap van de keuken toegepast. De afzuigkap dient te worden gekozen als recirculatieafzuigkap.

Onder de binnendeuren zal een spleet / opening toegepast worden t.b.v. de overstroom van lucht tussen de diverse ruimtes. Deze spleet / opening is noodzakelijk om een goede werking

van het ventilatiesysteem te waarborgen. In verband met de hoogte van de deuren etc. wordt standaard uitgegaan van een vloerafwerking van maximaal 15 mm dik (boven de zandcementvloer).

ELEKTRISCHE INSTALLATIE
De lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen e.d. worden aangebracht conform de geldende voorschriften en zullen standaard als 'inbouw' schakelmateriaal worden uitgevoerd. De leidingen worden daar waar mogelijk weggewerkt in de muren en in de plafonds. Ter plaatse van de meterkast, schuine kappen en berging zal de elektrische installatie als 'opbouw' worden uitgevoerd, waarbij de leidingen en wandcontactdozen op de muur en plafonds worden gemonteerd. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zullen uitgevoerd worden in een standaard kleur kunststof (type Jung AS 500 (inbouw) o.g., uitvoering 'ovale doos principe' en AP 600 (opbouw)). Kleur schakelmateriaal: wit RAL 9010.

Standaard zijn de loze leidingen voorzien van een controle draad om aan te tonen dat de leiding vrij is en om deze te herkennen in de meterkast. Aan deze controle draad kan een trekdraad/veer bevestigd worden om vervolgens de definitieve kabels door te trekken. De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, bel in entree en trafo in de meterkast. Daarnaast zullen daar waar nodig rookmelders geplaatst worden. De elektrische installatie zal standaard worden uitgevoerd zoals is omschreven in de kleur- en afwerkstaat.

Er zullen PV-panelen (serie geschakeld, excl. voorzieningen t.b.v. monitoring) worden toegepast op het schuine dakvlak van de woning. De woning is standaard voorzien van PV-panelen met een capaciteit van in totaal 3220 Wpiek (kleur: all-black opdak systeem) conform de BENG-berekening. Exclusief scope 12 keuring.

Inclusief het leveren en aanbrengen van een laadpaal per woning (op de privé parkeerplaats van het parkeerterrein) t.b.v. elektrisch rijden, aangesloten op de meterkast van de woning (uitgangspunt is elektra aansluiting 3 x 35 A).

ALARM INSTALLATIE
De woning zal standaard exclusief alarm installatie worden opgeleverd.

AIRCO INSTALLATIE
De woning zal standaard exclusief airco installatie worden opgeleverd.

KLEUR- EN AFWERKSTAAT

EXTERIEUR:

gevels	-	baksteen	oker / bruin genuanceerd
gevelbeschieting	-	hout	geelgrijs
aftimmeringen	-	hout	wit
overstekken	-	hout	wit
kozijnen	-	hardhout	geelgrijs
ramen	-	hardhout	geelgrijs
voordeur	-	hout	geelgrijs
kozijn berging	-	hardhout	geelgrijs
deur berging	-	hout	geelgrijs
overige deuren	-	hout	geelgrijs
dakbedekking	-	keramisch pannendak	antraciet
daktrim	-	aluminium	geelgrijs
hemelwaterafvoeren	-	zink	naturel
waterslagen	-	aluminium	geelgrijs

INTERIEUR:

Hal/entree

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
elektra	-	drukbelinstallatie met zoemer 1 plafondlichtpunt op schakelaar 1 buitenlichtpunt op schakelaar incl. LED armatuur 1 st. buitenverlichtingspaaltje (per woning) geschakeld op schemerschakelaar en timer t.b.v. verlichting voetpad t.p.v. watergang (zuidzijde) of t.p.v. het gemeenschappelijke parkeerterrein met parkeerplaatsen 1 wcd (enkel) 1 rookmelder

Toilet

vloer	-	vloertegels
wanden	-	wandtegels tot plafondhoogte
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
inrichting	-	sanitair
elektra	-	1 plafondlichtpunt op schakelaar

Berging

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
inrichting	-	meterkast
		opstelplaats wasmachine / wasdroger
		warmtepomp
		MV-box
		PV-omvormer
elektra	-	1 plafondlichtpunt op 2 wisselschakelaars
		1 buitenlichtpunt op schakelaar
		1 wcd op aparte groep t.b.v. wasmachine
		1 wcd op aparte groep t.b.v. wasdroger
		1 wcd (dubbel)
		1 aansluitpunt warmtepomp
		1 aansluitpunt MV-box
		1 aansluitpunt PV-omvormer

Meterkast

vloer	-	betonvloer/meterkastplaat
wanden	-	niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt
inrichting	-	meteropstellingen van nutsbedrijven
elektra	-	groepen verdeelkast (elektra aansluiting 3 x 35 A)
		2 aardlekschakelaars
		1 wcd (dubbel)

Woonkamer

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
inrichting	-	trap naar 1e verdieping inclusief hekwerk
elektra	-	2 plafondlichtpunten (elk op een schakelaar)
		1 buitenlichtpunt op schakelaar
		1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt 1e verdieping
		4 wcd (dubbel)
		1 thermostaatleiding bedraad
		1 CO2 sensor mechanische ventilatie
		1 UTP aansluiting bedraad
		1 rookmelder

Trapkast

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer

wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt (trap)
elektra	-	1 wandlichtpunt op schakelaar

Keuken

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
inrichting	-	afgedopte aansluitingen t.b.v. keukeninrichting
elektra	-	2 plafondlichtpunten op 1 schakelaar
		3 wcd (dubbel)
		1 wcd op aparte groep t.b.v. inductie koken
		1 wcd op aparte groep t.b.v. vaatwasser
		1 wcd op aparte groep t.b.v. oven / magnetron
		1 wcd op aparte groep t.b.v. boiler / quooker
		2 wcd t.b.v. koelkast en afzuigkap

Slaapkamer 1 (begane grond)

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
elektra	-	2 plafondlichtpunten op 1 schakelaar
		3 wcd (dubbel)
		1 CO2 sensor mechanische ventilatie
		1 thermostaat

Inloopkast (begane grond) (bnr. 4)

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
elektra	-	1 plafondlichtpunt op schakelaar

Badkamer 1 (begane grond)

vloer	-	vloertegels
wanden	-	wandtegels tot plafondhoogte
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
inrichting	-	sanitair
elektra	-	1 plafondlichtpunt op schakelaar
		1 wandlichtpunt op schakelaar t.p.v. wastafel(s)
		1 wcd (dubbel)
		1 voeding E-radiator
		1 centraalpunt aarding

Overloop

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
dakplaten	-	dakplaat (standaard wit), niet nader afgewerkt
inrichting	-	trap naar begane grond inclusief hekwerk
elektra	-	1 wandlichtpunt op 1 wisselschakelaar
		1 wcd (enkel)
		1 rookmelder

Slaapkamer 2

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
dakplaten	-	dakplaat (standaard wit), niet nader afgewerkt
elektra	-	1 wand-/plafondlichtpunt op schakelaar
		3 wcd (dubbel)
		1 thermostaat

Slaapkamer 3

vloer	-	betonvloer, voorzien van zandcement afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
dakplaten	-	dakplaat (standaard wit), niet nader afgewerkt
elektra	-	1 wandlichtpunt op schakelaar
		3 wcd (dubbel)
		1 thermostaat

Badkamer 2

vloer	-	vloertegels
wanden	-	wandtegels tot plafondhoogte
dakplaten	-	afgewerkt met gipsplaten en wit spuitwerk in structuur
inrichting	-	sanitair
elektra	-	1 wandlichtpunt op schakelaar
		1 wandlichtpunt (excl. schakelaar) t.p.v. wastafel(s)
		1 wcd (dubbel)
		1 voeding E-radiator
		1 centraalpunt aarding