

**TUINDERS
HOF**



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TUINDERSHOF DE ERVEN FASE 2 | 4 TWEKKAPPERS - 4 VRIJSTAANDE WONINGEN | PIJNACKER

 Waal

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TUINDERSHOF DE ERVEN – FASE 2 BOUWNUMMER 39 T/M 44, 52 en 53 4 TWEE ONDER EEN KAPVILLA'S EN 4 VRIJSTAANDE VILLA'S PIJNACKER

Een project uitgevoerd door:



Bezoekadres:

Waal

Schiedamsedijk 22
3134 KK VLAARDINGEN

Postadres:

Postbus 165
3130 AD VLAARDINGEN

t. 010 - 248 28 28
e. info@waal.nl
i. www.waal.nl

Vlaardingen, 17 mei 2023, wijziging: -

INHOUDSOPGAVE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.	Algemene bepalingen	1
2.	Peil en uitzetten maatvoering.....	5
3.	Grondwerk.....	5
4.	Rioleringswerken	5
5.	Bestratingen	5
6.	Openbaar gebied.....	5
7.	Erfafscheidingen en beplanting.....	5
8.	Pergola's en overkappingen	6
9.	Grote berging	6
10.	Funderingen	6
11.	Bovenbouw.....	6
12.	Daken.....	6
13.	Gevels	7
14.	Afbouw	8
15.	Keukens	9
16.	Waterinstallatie	9
17.	Sanitair	9
18.	Installatie Eteck (individuele warmtepomp, bron, voorraadvat en PV-installatie)	10
19.	Verwarmingsinstallatie.....	10
20.	Mechanische ventilatie	11
21.	Elektrische installatie	11
22.	Afwerkingen binnen	12
23.	Kleur- en materiaalstaat.....	13
24.	Tot slot	17

1. Algemene bepalingen

Inleiding

De Technische Omschrijving heeft als doel u zo goed en volledig mogelijk te informeren over de algemene prestaties, de toegepaste materialen, de technische installaties en afwerking van uw woning.

Deze Technische Omschrijving maakt net als de verkooptekeningen en de kopersinformatie onderdeel uit van de contractstukken welke als bijlage zijn benoemd in de aannemingsovereenkomst. In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De koper koopt daarmee een woning die nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning is weergegeven op de verkooptekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling en dergelijke van de woning worden beschreven in de Technische Omschrijving.

Wij raden u aan de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kunt u contact opnemen met de makelaar.

Prevalentie

Bij verschillen tussen de tekst van de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving.

Bij verschillen tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen enerzijds, en de omschrijving en tekeningen behorend bij de optielijst en/of beschikbaar gestelde informatie van de door Waal aangewezen showrooms anderzijds, prevaleert de informatie uit de Technische Omschrijving.

Voorbehouden

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar is c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, dan prevaleren onverkort de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen in het Bouwbesluit. Voor dit project is het Bouwbesluit van toepassing dat geldt op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen.

Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en is met zorg samengesteld aan de hand van ontvangen informatie van architect, adviseurs en onze maakpartners. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen. Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen van materialen, bouwwijze, merknamen etc. plaatsvinden. Daarbij wordt bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk verricht en de overheid en nutsbedrijven kunnen tussentijds nieuwe eisen stellen. Daarbij zijn door de huidige marktsituatie en de oorlog in Oekraïne materialen en energie schaars geworden. Daarom heeft Waal het recht om architectonische, technische en constructieve wijzigingen door te voeren bij de bouw. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning. Ook de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning mogen er niet door worden aangetast. Omgekeerd geldt dat u geen vergoeding van ons kunt eisen in het kader van deze wijzigingen.

De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt. De situatietekeningen die bij de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen wijzigingen optreden bij de situering van groenstroken, waterpartijen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke.

De maten die zijn weergegeven op de verkooptekeningen, in de verkoopdocumentatie en in de Technische Omschrijving met eventuele bijlagen, zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden en verdiepingen wordt aangegeven, is daarbij bijvoorbeeld nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking c.q. vloer-, plafondafwerking zoals bijvoorbeeld stucwerk, tegelwerk en maattoleranties.

In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering van materialen e.d., kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan in tekening gemeten maatvoering of aangegeven arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

De op verkooptekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door kopers. Wij adviseren u bij de inrichting van de woning de maten ter plaatse op te nemen; dit is mogelijk op de inmeetmiddag.

Op de verkooptekening zijn indicatief de posities en aantallen van de installatieonderdelen aangegeven (elektra, verwarming, ventilatie e.d.). De aantallen, posities en functies van installaties kunnen door engineering, wijziging van (wettelijke) regelgeving of kopers wensen gedurende het bouwproces nog wijzigen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verkoopdocumentatie, brochures, websites etc. en de daarin opgenomen perspectieftekeningen, foto's, sfeerplattegronden of impressies van de woningen en omgeving. Deze tekeningen en impressies dienen enkel ter illustratie om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning en zijn nadrukkelijk geen contractstuk.

Kopersopties

Wanneer de aankoop van de woning heeft plaatsgevonden en de ontbindende voorwaarden zijn vervallen, wordt u door een woonconsultant uitgenodigd voor een gesprek. Tijdens dit gesprek is het mogelijk om uw wensen met de woonconsultant te bespreken. Het verloop van dit traject en belangrijke aandachtspunten om rekening mee te houden, staan omschreven in de kopersinformatie. Bij de verkoopstukken is tevens een optielijst bijgevoegd. Hierin zijn de te kiezen opties weergegeven. Standaard is uw woning voorzien van een uitbouw van 1,2 meter (vrijstaande woningen) of 1,8 meter (twee onder een kap woningen). U kunt er ook voor kiezen deze te laten vervallen. In de optielijst is tevens het retourbedrag aangegeven.

Wij streven ernaar uw woning binnen de mogelijkheden zo veel mogelijk af te stemmen op uw woonwensen. Het is helaas niet altijd mogelijk al uw wensen in behandeling te nemen. Uw woning wordt gebouwd in een seriematig proces waarbij gebruik wordt gemaakt van gestandaardiseerde oplossingen en prefab onderdelen welke een lange voorbereidingstijd kennen. Daarbij moeten wij bij oplevering voldoen aan alle wet- en regelgeving. Hierdoor is individueel meerwerk beperkt mogelijk.

Omdat de technische haalbaarheid van een aanpassing veelal pas met zekerheid getoetst kan worden tijdens nadere technische uitwerking, kan het voorkomen dat een in behandeling genomen wijziging bij nader inzien toch niet mogelijk blijkt. We behouden ons in een dergelijk geval het recht voor om de overeengekomen wijziging te annuleren en het afgesproken bedrag hiervoor in mindering te brengen op het overeen gekomen meer- en minderwerk.

Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning voor bouwen in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet gesproken over woonkamer, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Hal - entree - overloop - gang
Meterkast - Installatie ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer
Toilet
Badkamer
Kast
Zolder – hobbyruimte – onbenoemde ruimte
Berging

Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Overige gebruiksfunctie
Overige gebruiksfunctie
Overige gebruiksfunctie

De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijk overeen te komen met de fysieke indeling van de woning door bijvoorbeeld wanden. Doel hiervan is een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning mogelijk te maken binnen de regelgeving.

De berging voldoet standaard aan de eisen van een (vergrote) berging, maar niet aan de eisen die het bouwbesluit stelt aan de functie garage.

Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte

De afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (glasoppervlakken in kozijnen, ramen en deuren) en de eventuele aanwezigheid van belemmerende objecten zoals overstekken of aangrenzende gevelvlakken, bepalen mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Op basis van de uitgevoerde daglichtberekening kan het zijn dat het berekende equivalente daglichtoppervlak niet toereikend is om het volledige oppervlak van de ruimte, wat daglicht betreft, als verblijfsruimte te mogen aanmerken. Voor de ruimten waar dit van toepassing is, wordt daarom de krijtstreepmethode toegepast. Een deel van de ruimte is hierbij aangemerkt als onbenoemde ruimte, waarmee alsnog aan het bouwbesluit kan worden voldaan.

In praktische zin betekent dit dat er in een gedeelte van de betreffende kamer(s) relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn. De woningen voldoen op deze wijze wel aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding. De krijtstreepmethode is toegepast bij:

- Bnr. 39 en 44 op de 2^e verdieping
- Bnr. 40 en 43 op de 2^e verdieping
- Bnr. 41 en 42 op de begane grond en 2^e verdieping
- Bnr. 52 en 53 op de 2^e verdieping

BENG

De energieprestatie van uw woning wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding van het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten; de TO_{juli} (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1: netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig om de woning comfortabel te houden.

BENG 2: primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte, etc.

BENG 3: aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

Voor dit project worden de eisen uit het bouwbesluit gehanteerd.

De grenswaarde voor de TO_{juli}-indicator is: 1,20. Deze waarde is een indicatiegetal waarmee per oriëntatie van de woning inzicht wordt gegeven in het risico op temperatuuroverschrijding in de woning.

Omdat de woning is voorzien van een warmtepomp-installatie waarmee gekoeld kan worden, wordt er automatisch voldaan aan de wettelijke TO_{juli}-eis en is er voor het project ook geen temperatuur overschrijdingsberekening opgesteld.

Energie label

Waal is wettelijk verplicht u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Deze ontvangt u bij oplevering en

maakt onderdeel uit van het opleverdossier. Het energielabel wordt bepaald aan de hand van de berekende BENG-indicatoren. De berekende BENG-indicatoren kunt u dan ook op het energielabel aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt uiteindelijk het label van uw woning bepaald. Voor het project De Erven is het voorlopige label voor de woning bepaald op A+++.

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt er op basis van het Definitief Ontwerp een BENG-berekening en voorlopig energielabel opgesteld. Omdat er zich in de verdere technische uitwerking en realisatie nog wijzigingen in het ontwerp of tijdens de uitvoering kunnen voordoen, wordt de BENG-berekening vlak voor oplevering opnieuw opgesteld. In deze herziene berekening zullen, indien van toepassing en voor zover relevant, ook de door u gekozen opties worden verwerkt. Op basis van de definitieve BENG-berekening wordt uiteindelijk het definitieve energielabel van uw woning bepaald. Het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label wat in deze Technische Omschrijving is omschreven. Er zal wel aan de hierboven omschreven BENG-indicatoren worden voldaan.

Isolatie en luchtdichtheid

De mate waarin uitwendige constructies weerstand bieden tegen warmteverlies wordt uitgedrukt in een Rc-waarde ($m^2 K/W$), welke de weerstand van de totale constructie tegen warmteverlies weergeeft. Voor de Rc-waarde geldt hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. Voor dit project zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Begane grondvloer : $R_c \geq 3,7 m^2K/W$
- Dakconstructies schuine daken : $R_c \geq 6,3 m^2K/W$
- Dakconstructies platte daken, uitbouw : $R_c \geq 6,3 m^2K/W$
- Dakconstructie berging en overkapping : niet geïsoleerd
- Gevelconstructies, dicht : $R_c \geq 4,7 m^2K/W$
- Zijwangen dakkapellen : $R_c = 1,8 m^2K/W$
- Dak dakkapellen : $R_c = 3,7 m^2K/W$

De mate waarin openingen zoals kozijnen, ramen en deuren weerstand bieden tegen warmteverlies (gemiddeld per woning), wordt uitgedrukt in een U-waarde (W/m^2K), de zogenaamde warmtedoorgangscoefficiënt. Voor de U-waarde geldt hoe lager het getal, hoe kleiner het warmteverlies is.

Voor openingen welke onderdeel zijn van de thermische schil gelden de volgende uitgangspunten:

- Gevelopening : $U_{raam} \leq 1,10 W/m^2K$ (triple beglazing)
- Voordeuren in gevel : $U_{deur} \leq 1,65 W/m^2K$ (dubbel beglazing)
- Dakraam : $U_{raam} \leq 1,40 W/m^2K$ (dubbel beglazing)

Bij enkele raamkozijnen is een vlakverdeling door middel van plakroeden aan de buitenzijde aangebracht. Hiervoor zijn geen extra afstand houders tussen de glasvlakken aangebracht. Deze zouden een nadelig invloed hebben op de U-waarde van het glas. Van binnen uit is de achterzijde van de plakroede zichtbaar die bestaat uit kit en glasband.

Het bouwbesluit stelt eisen aan de luchtdichtheid van een woning bij oplevering. De hoeveelheid lucht die via kieren en naden van binnen naar buiten (of andersom) gaat bij een drukverschil van 10 Pascal, wordt uitgedrukt in een $Q_v;10$ waarde. De luchtdichtheid van de woning dient bij oplevering minimaal te voldoen aan $Q_v;10 \leq 0,4$, gemeten via de voordeur.

Vanwege de luchtdichtheid van de woning en vanuit milieuperspectief kunnen er geen voorzieningen of voorbereidingen worden getroffen voor een rookkanaal t.b.v. een haard of kachel. Wij raden u dan ook nadrukkelijk af om deze voorzieningen na oplevering van de woning aan te brengen.

Erfdienstbaarheden en opstalrechten

Tijdens de kopers fase kunt u kiezen voor een uitbouw aan de achterzijde van de woning. Indien u hier geen gebruik van maakt maar de eigenaar van de aangrenzende bouwkegel wel, dan zal het hart van de fundering met de daarop te plaatsen bouwmuur gelegen zijn op de erfgrans. Een deel van de fundering- en gevelconstructie zal dus over de erfgrans heen (dus op uw kavel) worden gebouwd.

Leveringsovereenkomst warmtenet en opstalrecht

De woning zal worden aangesloten op het warmtenet van Eteck. Via dit net stroomt er water met een constante temperatuur naar uw woning. In de woning staat een warmtepomp met geïntegreerde boiler en nog een extra boiler. De warmtepomp en de boiler zorgen voor warm water waarmee de woning en uw tapwater worden verwarmd. U heeft dus geen gas aansluiting. De warmtepomp incl. bijbehorende apparatuur, waaronder de meetinrichting, is onderdeel van het warmtenet en behoort niet tot de woning. Deze wordt dus niet uw eigendom. Derhalve vormt het geen onderdeel van de koop- en/of aannemingsovereenkomst en valt niet onder de woningborg garantieregeling.

Eteck zal voor het plaatsen van de warmtepomp een zelfstandig recht van opstal vestigen. De koper dient bij de koop van de woning separaat met Eteck een leveringsovereenkomst met ketenbeding aan te gaan met betrekking tot de aansluiting op het warmtenet incl. opstalrecht van de warmtepomp en het leveren van warmte.

Consumenten opleverdossier

Zoals het er nu naar uitziet wordt op 1 juli 2023 de Wet kwaliteitsborging van kracht. Met betrekking tot de oplevering van de woning wordt daarin verwezen naar een consumentenopleverdossier (artikel 7:757a BW). Dit dossier geeft u als bewoner de benodigde informatie over het bouwwerk met betrekking tot gebruik en onderhoud.

Het consumentenopleverdossier dat Waal bij oplevering aan u overhandigen bevat uitsluitend de volgende documenten:

- de technische omschrijving en errata;
 - de contracttekening;
 - de onderhouds- en gebruikrichtlijnen (Bewonersinformatieboekje).
- Het dossier wordt u in digitale vorm aangeboden.

Milieu

Milieu, afvalreductie en duurzaamheid hebben de laatste jaren een steeds belangrijker aandeel gekregen in ons dagelijks leven

en de bouw van woningen. De woningen worden standaard voorzien van de nodige energie besparende voorzieningen zoals warmteterugwinsystemen, warmtepompen en isolerend glas. Echter het gedrag van de bewoner bepaalt uiteindelijk hoe energiezuinig uw woning is.

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

Bij het uitwerken van de woning is uiteraard rekening gehouden met de veiligheid van de woning. Daarbij zijn de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw (Handleiding 2020) gehanteerd. Om die reden wordt onder andere degelijk hang- en sluitwerk toegepast (zie hoofdstuk 13), is er naast de voor- en achterdeur een buitenlichtpunt voorzien en worden er rookmelders in de woning aangebracht. Voorzieningen zoals de berging, tuin, hekwerken, achterpaden, parkeerterreinen etc. zijn uitgesloten. Bij oplevering van de woning wordt er geen certificaat verstrekt. Het kan zijn dat er in bepaalde situaties aanvullende maatregelen nodig zijn. Indien u een certificaat wenst kunt u die zelf opvragen bij een erkend slotenmaker. Aan het verkrijgen van het certificaat zijn kosten verbonden.

Woning types

In het plan komen verschillende types woningen voor. Deze types woningen hebben een naam gekregen. In onderstaand overzicht ziet u welke bouwnummers bij welke types horen:

- Type R (Vrijstaande Villa) : bouwnummers 39 en 44
- Type Q A/B (2 onder 1 kapvilla) : bouwnummers 40 t/m 43
- Type W (Vrijstaande Villa) : bouwnummers 52
- Type V (Vrijstaande Villa) : bouwnummers 53

2. Peil en uitzetten maatvoering

Het peil (P=0) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de dekvloer op de begane grondvloer ter plaatse van de hal. De hoogte van het peil wordt in overleg met de gemeente bepaald. Het peil wordt evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) door de gemeente uitgezet. Het peil van de bergingsvloer is gelijk aan de bovenkant van de dekvloer in de hal.

Om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels of parket) te voorkomen, is de drempel van de voordeur van de woning circa 3,5 cm hoog ten opzichte van de cementdekvloer. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de toegang van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. Op het moment van opleveren zal hier niet aan worden voldaan. Nadat u de vloerafwerking heeft aangebracht zal dit wel het geval zijn. Als hoogte voor de vloerafwerking wordt ca. 1,5 cm aangehouden. Indien hiervan wordt afgeweken kan dit gevolgen hebben voor de opstaphoogte bij dorpels en/of ventilatiecapaciteit via de onderkant van de binnendeuren.

3. Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water- en elektriciteitsleidingen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht:

- De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde en/of zand dient u zelf aan te brengen. De oorspronkelijk terreinhoogte was lager. Daardoor zijn zettingen mogelijk als gevolg van de aangebrachte ophogingen. De opgebrachte grond zal mogelijk inklinken.
- De inspectieruimte onder de woning wordt afgewerkt met een zandpakket van ca. 10 cm.
- Onder de inspectieruimte van de woning wordt per bouwblok of individuele woning één (gemeenschappelijke) drainagestreng aangelegd. De drainage wordt tijdens de bouw gebruikt om de bouwput droog te houden en wordt aangesloten op de riolering. In uw tuin kan hiervoor een doorspuitput aangebracht worden. Deze put bevindt zich onder het maaiveld.
- Bij de bouwnummers 39 t/m 44 wordt bij de achtertuin grenzende aan de watergang een grondtalud met rietoever begroeiing aangebracht. Er komt geen beschoeiing, waardoor het water een natuurlijk beloop heeft en delen van het grondtalud overstroombaar zijn. De koper heeft een instandhoudingsplicht van het talud en de riet begroeiing en draagt zorg voor het benodigde onderhoud hieraan.
- Langs de watergang wordt bij de woningen met bouwnummer 39 t/m 44 boven het grondtalud een hardhouten vlonder van circa 400 x 200 cm (bxd) aangebracht. Het vlonder is opgebouwd uit een hardhouten balk- en regelwerk en een dek. In het vlonder worden een aantal trap treden opgenomen. Het dek bestaat uit hardhouten delen met aan de loopzijde groeven in de lengte richting. De positie van de vlonders is op de situatietekening aangegeven.

4. Rioleringswerken

De woning wordt, in overeenstemming met de voorschriften, aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. Bij een gescheiden rioleringsstel worden hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen.

- De riolering wordt uitgevoerd in (recyclebaar) pvc en voorzien van een ontpoppingsmogelijkheid.
- Ter plaatse van de funderingen wordt een flexibele koppeling toegepast (polderstuk).
- Het hemelwater van het dak van de woningen van bouwnummer 39 t/m 44 en 53 zal worden afgevoerd naar het open water. Bouwnummer 52 wordt aangesloten op het riool.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering in de woning wordt belucht met een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

5. Bestratingen

- **Voorzijde:** Daar waar op tekening aangegeven worden in de voortuinen betonnen staptegels in de maat 60x40 cm met tussenruimte aangebracht vanaf het trottoir of de oprijtegels naar de voordeur. Tevens worden conform tekening rijen aaneengesloten betonnen tegels in de maat 60x40 cm aangebracht voor het parkeren van auto('s). Het trottoir wordt aangebracht door de gemeente.

6. Openbaar gebied

De bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom de woningen zijn openbaar gebied. Het openbaar gebied valt buiten het project en wordt grotendeels bepaald en uitgevoerd door de gemeente Pijnacker. Als bouwer hebben wij hier geen invloed op. Het openbaar gebied valt buiten deze Technische Omschrijving en is op tekeningen en in artist impressions slechts ter informatie aangegeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De inrichting van het openbaar gebied wordt gedeeltelijk na de bouwkundige oplevering van de woningen uitgevoerd in opdracht van de gemeente. De kans bestaat dat uw woning, ten tijde van de oplevering, nog niet via alle zijden optimaal toegankelijk is.

7. Erfafscheidingen en beplanting

- Op de erfgrans grenzend aan de openbare straat wordt een haag geplant. De haag bestaat uit een mix van diverse soorten planten (ca. 60 cm hoog). De positie van de hagen is weergegeven op de verkooptekening.
- Bij bouwnummer 52 en 53 wordt, conform de situatietekening aan de achterzijde van de achtertuin, een hoge metalen draadmathekwerken geplaatst (ca. 1,8 meter hoog), waartegen jonge hederabeplanting (5 stuks per m²) wordt aangebracht.
- Bij bouwnummer 39 t/m 44 zal een (jonge) boom in de tuin worden geplant. De posities van de bomen in de tuinen zijn conform de situatie verkooptekening.
- De erfafscheidingen tussen de woningen worden in de achtertuinen gemarkeerd met een piketpaaltje, die wordt aangebracht door Waal. Er worden geen hekwerken of schuttingen aangebracht.
- Voor de koper geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht met betrekking tot het groen.
- Indien de beplantingen vanwege het seizoen niet voor oplevering aangebracht kunnen worden, zal dit na oplevering zo spoedig mogelijk in het juiste (beplantings)seizoen gebeuren. U wordt hier middels een brief of mailing van op de hoogte gebracht en wordt niet op het opleverformulier vermeld.

- Wij willen u er op wijzen dat voorzieningen buiten de woning (bijvoorbeeld bestrating, tuin, beplanting) zijn uitgesloten van garantie, ook als ze binnen de erfgrans vallen.

8. Pergola's en overkappingen

- **Luifel bouwnummer 40 t/m 43:** Aan de achterzijde van de woning wordt een luifel aangebracht over de volledige breedte van de woning. De luifel is voorzien van een plat dak afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De overkapping bestaat uit verduurzaamde houten spanten en kolommen.
- **Pergola bouwnummer 39 en 44:** Aan de woning wordt een houten sier pergola aangebracht welke bestaat uit verduurzaamde houten liggers en kolommen. De kolommen worden aan de onderzijde op een betonnen voet geplaatst welke is onderheid.

9. Grote berging

Deze woningen worden standaard voorzien van een grote berging tegen de woning geplaatst is.

- **Fundering:** De fundering van de bergingen wordt uitgevoerd als een onderheide betonnen vloerplaat.
- **Wanden:** De wanden van de bergingen bestaan uit verduurzaamd vuren houten stijl- en regelwerk. Daar tegenaan zijn bezaagde geïmpregneerde vuren rabtdelen (horizontaal) aangebracht. De houten bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd.
- **Deur:** Er wordt een stalen sectionaaldeur aangebracht in en stalen kozijn. De deur wordt voorzien van een cilinderslot. De hoogte van de sectionaaldeur is ca. 210 cm. Tevens wordt een houten deur en kozijn aangebracht aan de achterzijde van de berging (achter- of zijgevel, zie tekening). Deze deur is voorzien van stapeldorpels met daarboven mat glas.
- **Dak:** De grote bergingen worden voorzien van een houten balklaag met daarop houten plaatmateriaal. De bovenzijde van het dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim.
- **Elektra:** De elektra is omschreven bij hoofdstuk "21. Elektrische installatie:"
- Wij willen u er op attenderen dat de grote berging niet als stalling voor motorvoertuigen is te gebruiken in verband met de ventilatiecapaciteit. Deze grote berging voldoet niet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een garage.

10. Funderingen

De fundering van de woning wordt uitgevoerd in gewapend beton en rust op betonnen palen. Bij uitbouwen (optioneel) kunnen er mogelijk stalen buispalen worden toegepast. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. In de funderingsbalken worden diverse sparings opgenomen voor invoeren van kabels, leidingen en rioolbuizen.

11. Bovenbouw

- **De begane grondvloer** wordt uitgevoerd met geïsoleerde prefab betonnen systeemvloeren.
- **De verdiepingsvloeren** worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren met V-naden aan de plafondzijde. Deze wordt afgewerkt met spuitwerk, maar de naden blijven wel in het zicht.
- **De dragende wanden van de woning** en de binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De bouwmuren worden indien nodig voorzien van een verticale elementvoeg (naad tussen twee elementen). Deze voeg wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht. De woningscheidende wanden bij de bouwnummer 40 t/m 43 worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur. In verband met constructieve stabiliteit wordt er in de woningen een prefab betonnen stabiliteitswand aangebracht. Onder deze wand wordt een funderingsbalk en betonnen paal aangebracht. Deze dragende wand mag niet verwijderd of verplaatst worden. De positie is aangegeven in de verkooptekeningen. Bouwnummer 41 en 42 hebben geen stabiliteitswand nodig. Deze woningen zijn geschakeld aan een woning met stabiliteitwand.
- Daar waar constructief noodzakelijk, worden conform advies van de constructeur staalconstructies toegepast.

12. Daken

- **Dakkap:** Het schuine dak van de woning wordt opgebouwd uit een geïsoleerde sporen-systeemkap. Waar nodig worden knieschotten aangebracht ter ondersteuning van de kap. Omdat deze een constructieve functie vervullen mogen hieraan geen wijzigingen worden aangebracht. In de knieschotten wordt per deel een afschroefbaar (inspectie)luik toegepast. De ruimte achter de knieschotten wordt uitdrukkelijk niet gezien als bergruimte. Er kunnen kanalen voor ventilatie en/of elektra leidingen worden aangebracht, waardoor deze ruimte minder goed te benutten en bereikbaar is. Bij de definitieve uitwerking van de dakkap kan het zijn dat er een hulp constructie nodig is in de vorm van een extra balklaag onder de dakkap, deze wordt niet nader afgewerkt.
- **Afwerking dakkap:** De onderzijde van de dakplaat blijft in het zicht en wordt uitgevoerd in wit gegrond spaanplaat. Dit betekent dat de nietgaatjes in het zicht blijven. De dakelementen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met aftimmerlatten in hetzelfde materiaal (spaanplaat) als waarmee de binnenzijde van de dakkap is afgewerkt. De aftimmerlatten worden aangebracht op de dakkap-elementnaden en langs de bouwmuren. De aftimmerlatten worden geniet en niet verder afgewerkt.
- **Dakpannen:** Het schuine dak van de woning wordt aan de bovenzijde voorzien van dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken. Kleur conform kleur en materiaalstaat
- **Dakdoorvoeren:** Voor riolering en mechanische ventilatie worden afzonderlijke (losse) doorvoeren op het dak geplaatst. De aantallen en positie op de tekening kunnen afwijken van de werkelijkheid.
- **Overstekken:** Overstekken van daken van de woning (exclusief de overkappingen) worden aan de onderzijde afgetimmerd met multiplex beplating.
- **Dakopstand:** Bouwnummer 53 heeft geen dak overstekken. Hier worden dakopstanden aangebracht welke aan de bovenzijde worden afgewerkt met zink (look) afdekkappen.
- **Goten bouwnummer 40 t/m 43:** De goten van deze woningen worden uitgevoerd als aluminium of zink(look) mastgoot. Bij de woningen worden zink(look) hemelwaterafvoeren toegepast. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief. Om ervoor te zorgen dat het water in de goten goed naar de hemelwaterafvoer stroomt worden deze goten licht op afschot (schuin) aangebracht.
- **Goten bouwnummer 39, 44, 52 en 53:** De goten van deze woningen bestaan uit een houten bakgoot welke is

afgetimmerd met multiplex beplating. Bij bouwnummer 53 worden onder de goot klossen en een zogenaamde smetplank aangebracht. Aan de bovenzijde wordt de bakgoot voorzien van een waterdicht goot bekleding (EPDM). Bij de woningen worden zink(look) hemelwaterafvoeren toegepast. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief. Om ervoor te zorgen dat het water in de goten goed naar de hemelwaterafvoer stroomt worden deze goten licht op afschot (schuin) aangebracht.

- **Platte dak:** Het platte dak van de uitbouw van de woning wordt geïsoleerd uitgevoerd. Op de isolatie wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht die wordt geballast met grind. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

13. Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie met kalkzandsteen binnenblad, isolatie, een luchtspouw en een metselwerk buitenblad.

- **Metselwerk:** De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in verschillende kleuren metselwerk (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). Het metselwerk wordt waar mogelijk uitgevoerd in wild metselwerkverband. Het metselwerk wordt door spouwankers verbonden met de achter constructie. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De voegen worden uitgevoerd in een voegmortel; de voegen worden afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. Op diverse posities in het metselwerk worden de stootvoegen open gehouden ten behoeve van voldoende ventilatie in de spouw. In de gevel worden op sommige plaatsen accenten in het metselwerk toegepast, zoals rollagen, kaders en sluitstenen. Deze steken soms uit of liggen terug ten opzichte van het overige metselwerk. Het vermetelen van gevelstenen is specialistisch werk dat met zorg door vaklieden wordt uitgevoerd. Desondanks kan het voorkomen dat er kleine afwijkingen zijn in de voegmaat en/of de positionering van stenen onderling. De materialen waarmee gewerkt wordt, worden vervaardigd uit natuurproducten. Als gevolg van weersinvloeden tijdens de bouw en chemische processen kan het voorkomen dat er kleurverschillen zichtbaar zijn in zowel de stenen als de voegen.
- **Plint:** Bij alle woningen wordt een stenen plint aangebracht. Deze wordt uitgevoerd in een afwijkende kleur metselwerk.
- **Rabaddelen hout:** Op diverse plaatsen wordt een houten gevelafwerking (rabat) aangebracht. Op de verkooptekeningen is de positie aangegeven. Tegen de achter constructie wordt een verduurzaamd vuren houten stijl- en regelwerk aangebracht waartussen isolatie is voorzien. Daar tegenaan zijn bezaagde geïmpregneerde vuren delen aangebracht. In het plan komen diverse soorten rabat voor. In de kleur- en materiaalstaat is aangegeven welk soort wordt toegepast bij het bouwnummer.
- **Lateien en raamdorpels:** Boven de kozijnen worden gecoate stalen lateien en/of geveldraggers aangebracht ter opvang van het bovenliggende metselwerk. Waar aangegeven op de verkooptekeningen zijn in het metselwerk prefab betonnen waterslagen en spekbanden opgenomen in de gevel, uitgezonderd de kozijnen tot maaiveld.
- **Aluminium kaders:** Daar waar de kozijnen aansluiten op de houten gevelbekleding wordt een aluminium kader geplaatst als overgang. Aan de onderzijde zal bij de aansluiting met de houten gevelbekleding een aluminium waterslag worden aangebracht. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- **Isolatie:** Tegen het kalkzandsteen binnenspouwblad wordt minerale wol aangebracht.
- **Buitenkozijnen:** De buitenkozijnen en draaiende delen worden vervaardigd van hardhout. De spouwlaten worden uitgevoerd in naaldhout. Daar waar in de badkamer een bad onder het draai-kiepraam is of wordt geplaatst, zal het draai-kiepraam worden voorzien van een beveiliging zodat deze niet draaibaar is (alleen kiepstand). Dit i.v.m. de geldende regelgeving aangaande opklimbaarheid en doorvalbeveiliging.
- **Ramen, deuren en kozijnen** worden aan de binnen- en buitenzijde in gelijke kleurstelling uitgevoerd.
- **Voordeur:** De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten plaatdeur, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening. Alle voordeuren worden uitgevoerd met een brievenleuf met tochtklep. De achterdeuren worden uitgevoerd als massieve houten deuren voorzien van glasvlak en zijn opgebouwd met stapeldorpels.
- **Dorpels:** Bij voor- en achterdeurkozijnen worden kunststof onderdorpels met neuten aangebracht. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer bij de voordeur is ca. 35 mm. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2. Onder de kozijnen op de begane grond worden gemetselde klamplagen voorzien.
- **Ventilatieroosters:** Boven of in de kozijnen worden geen ventilatieroosters opgenomen. In het metselwerk worden kunststof ventilatieroosters opgenomen voor de ventilatie van de inspectieruimte.
- **Beglazing:** Met uitzondering van de voordeur, het optionele dakraam en de vrijstaande houten berging worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement triple beglazing (HR+++), conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). De voordeur en het optionele dakraam worden voorzien van dubbel glas (HR++). Het kan voorkomen dat tijdelijke condensvorming ontstaat aan de buitenzijde van het glas bij koud weer en hoge luchtvochtigheid. Dit treedt met name op in de ochtenduren van het voor- en najaar. Bij opwarming van de buitenlucht verdwijnt de condens weer.
- **Plakroeden:** Alleen aan de buitenzijde worden zogenaamde roeden aangebracht. Dit zijn houten latten die op het glas worden geplakt. Van binnen uit is de achterzijde van de lat met glasband en beglazingskit zichtbaar.
- **Luifels:** Boven de voordeuren wordt een luifel aangebracht welke is betimmerd met geschilderde multiplex beplating. De afwatering is via een spuer.
- **Schilderwerk:** De houten buitenkozijnen, spouwlaten, de buitendeuren en de draaiende delen worden fabrieksmatig afgelakt en waar nodig in het werk bijgewerkt. Het kan zijn dat de bijwerkingen (bijgewerkte delen) zichtbaar zijn. Dit is puur esthetisch en heeft kwalitatief geen nadelige invloed. Het zichtbaar zijn van bijgewerkte delen is geen reden tot afkeur. De houten gevelbetimmeringen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk dekkend afgelakt. Het is mogelijk dat de werkzaamheden na de oplevering worden uitgevoerd. Waal houdt de koper in dat geval regelmatig op de hoogte en heeft een inspanningsverplichting om de schilderwerkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren.
- **Hang- en sluitwerk:** De woning wordt voorzien van deugdelijk inbraakveilig hang- en sluitwerk conform weerstandsklasse 2 van het Bouwbesluit. Alle ramen van de woning worden, voor zover aangegeven op verkooptekening, voorzien van draai-/ kiepbeslag. De buitendeuren van de woning worden voorzien van sleutelbediende meerpuntsluitingen. De berging wordt voorzien van een slot met dag- en nachtschoot. De voor-, achter- en bergingdeur worden voorzien van gelijksluitende cilinders. De cilinders in de voor- en achterdeur(en) zijn voorzien van kerntrekbeveiliging. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering zonder kerntrekbeveiliging, omdat dit al op de cilinder zit.

14. Afbouw

- **Trappen:** De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt dicht uitgevoerd. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt open uitgevoerd. De trappen kunnen, in afwijking tot de verkooptekeningen, worden voorzien van een lepe hoek. De definitieve keuze voor een lepe hoek is afhankelijk van het leidingverloop in de woning. De lepe hoeken worden uitgevoerd in een houten plaatmateriaal. De trappen worden fabrieksmatig vervaardigd uit naaldhout. Bij dichte trappen worden de stootborden uitgevoerd in houten plaatmateriaal. Langs de vloerranden wordt de trap voorzien van houten hekwerk met ronde spijlen. Daar waar de muurleuning voorlangs een hekwerk komt, wordt een dicht paneel opgenomen vanwege de overklimbaarheid. De trappen worden éénzijdig voorzien van een ronde houten leuning, die op de wand is gemonteerd met metalen leuningdragers. De vloerranden worden aan de trapgatzijde afgetimmerd met plaatmateriaal. Tussen de hoofdspillen op de begane grond wordt vanaf bovenzijde trapboom tot onderzijde hekwerk 1^e verdieping een houten paneel aangebracht. Voor de aansluiting van het binnendeurkozijn op de begane grond op de trap wordt een houten spil aangebracht. Aansluitingen met wanden en plafonds worden indien noodzakelijk afgewerkt met een houten plint. De trappen, hekwerken en aftimmeringen zijn fabrieksmatig voorzien van grondverf. Wij willen u erop attenderen dat de treden en stootborden, ook de onderzijde die vanuit de woonkamer zichtbaar is, niet worden afgewerkt. Schoef- en nietgaatjes zijn dus in het zicht.
- **Afwerkvloeren:** De afwerkvloeren in de woning worden uitgevoerd als zandcement dekvloer, dikte ca. 7 cm, vlakheidsklasse 3 conform NEN 2747. Dit betekent onder andere dat afwijkingen van 6-10 mm op een lengte van 2 meter mogelijk zijn. In de badkamer kan de vloerdikte, in verband met leidingwerk, eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop. Achter de knieschotten op de zolder wordt geen zandcement dekvloer aangebracht.
Pvc- en kunststofvloeren zijn dun en kwetsbaar voor oneffenheden in de ondervloer. De toegestane afwijking in vlakheid bij oplevering van een zandcementvloer is aanzienlijk. De vloer zal altijd geëgaliseerd moeten worden na oplevering voor het aanbrengen van dit soort vloerafwerkingen. De koper dient dit zelf te verzorgen evenals het (laten) uitvoeren van vochtmetingen om te waarborgen dat applicatie van de gewenste vloer mogelijk is.
- **Niet dragende binnenwanden:** De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken. Wandaansluitingen met schuine kappen worden uitgevoerd met een kunststof U-profiel. Indien de wand mee loopt met de kap, dan wordt tussen het U-profiel en de kap een afgeschuinde vullat opgenomen. De plafondaansluiting wordt flexibel afgedicht door middel van een PUR-schuimvoeg en voorzien van stucwerk. Als gevolg van krimp kan hier scheurvorming optreden. Dit fenomeen kan zich al voor de oplevering van de woning voordoen en geeft geen recht tot afkeur. Er wordt geadviseerd scheuroverbruggende afwerking aan te brengen, zoals bijvoorbeeld behang.
- **Binnendeur(kozijn)en:** De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met stalen montagekozijnen, die fabrieksmatig zijn afgewerkt. De kozijnen zijn bijna verdieping hoog en worden aan de bovenzijde voorzien van een bovendorpel waarboven een stalen afwerking tot het plafond wordt aangebracht. Uitzondering hierop zijn de kozijnen op zolder. Deze binnendeurkozijnen hebben geen bovenlicht en worden uitgevoerd met een volle bovendorpel. De hoogte van deze kozijnen is ca. 234 cm. De wand is hierbij doorgezet boven het kozijn. De deuren worden uitgevoerd als vlakke, dichte opdekdeuren die fabrieksmatig zijn afgewerkt. Bij de meterkasten kunnen mogelijk roosters of openingen in de deur worden opgenomen conform de voorschriften van de NUTS-partijen. De hoogte van de binnendeuren is standaard bijna verdieping hoog uitgezonderd die van zolder. Deze is ca. 231 cm hoog. Het kan zijn dat het kozijn en de deur van de technische ruimte op zolder lager uitgevoerd worden om ruimte te hebben voor het leidingverloop langs de dakkap. Dit zal op een later moment bepaald worden.
- **Hang- en sluitwerk binnendeuren:** De binnendeuren van de woonkamer, slaapkamers, trapkast en technische ruimte worden voorzien van een loopslot. De deuren van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en rozetten behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van een kortschild met sleutelgat in plaats van een deurkruk.
- **Dorpels en vensterbanken:** Alle kozijnen met borstwering worden voorzien van een vensterbank. De vensterbanken worden uitgevoerd in composietsteen in rechte uitvoering. De vensterbanken hebben een klein overstek ten opzichte van de wand en worden aan de bovenzijde afgekit op de wand en/of het kozijn. Ter plaatse van de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststenen badceldorpel aangebracht. Overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.
- **Stuc- en spuitwerk:** De binnenwanden in de woning worden, met uitzondering van de meterkast, installatieruimtes en (eventuele) trapkast, "behangklaar" opgeleverd. Behangklaar is het afwerkniveau van de ondergrond waarop een behanger, zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen, met een stevig behang kan behangen. Het licht opschuren, afsteken van kleine stuc/spackresten en eventueel voorstrijken van wanden om de zuigende werking van de ondergrond te voorkomen zal door de behanger uitgevoerd moeten worden. Behangklare wanden zijn niet geschikt om sauswerk of dunne (vlies)behangen aan te brengen. Wandens dienen hiervoor eerst behandeld te worden. De onderzijde van de breedplaatvloeren van alle ruimten, met uitzondering van de meterkast en trapkast, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. Wanneer dit voor de situatie de netste oplossing is kunnen er (delen) van V-naden worden dicht gestuct. Deze keuze wordt tijdens de bouw van de woning door het projectteam bepaald en geeft nimmer recht op reclamatie. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden ook afgewerkt met spuitwerk.
- **Tegelwerk:** De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard voorzien van tegelwerk van het merk Mosa in een door de koper nader te bepalen kleur. Optioneel kunt u de woning voorzien van andere tegels via de project showroom. Indien u liever zelf de badkamer en/of het toilet wilt afwerken kunt u er voor kiezen deze casco te laten opleveren. De betegelde ruimten en/of vlakken zijn in de afwerkstaat weergegeven, evenals de tegelhoogten.
 - **Vloertegels:** Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met crème, donkergrijze, koel grijze of warm grijze vloertegels, afmeting 60x60cm. De vloer van de badkamer wordt vlak aangebracht (waterpas bel tussen de streepjes) waarbij minimale afwijkingen mogelijk zijn. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels. Voegwerk in de kleur donkergrijs.
 - **Douchehoek:** In de douchehoek worden de vloertegels (minimaal) verdiept op afschot aangebracht.
 - **Wandtegels:** Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met beige, witte of grijze (mat of glanzende) wandtegels,

- afmeting 30x60cm, liggend aangebracht tot het plafond, in kruisverband (vol steensverband). Voegwerk in de kleur zilvergrijs.
- **Hoekafwerking:** Uitwendige hoeken worden voorzien van een RVS tegelprofiel in rechte uitvoering. De overgang tussen vloer- en wandtegels en de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling worden afgekit met een sanitair kit. De kleur is afhankelijk van de gekozen tegel en wordt nader in het werk bepaald door het projectteam.
 - **Keuken:** In de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht.
 - **Metaal- en kunststofwerken:**
 - **Vloerluik:** Voor de toegang tot de inspectieruimte onder de woning wordt een vloerluik geplaatst bij de voordeur. De aangegeven positie op tekening is indicatief en kan nog wijzigen als gevolg van de nog vast te stellen vloerplaatindeling. In de vloer onder het vloerluik wordt het beton gespaard. De isolatie loopt wel door. Dit in verband met de luchtdichtheidseisen. Indien de koper in de toekomst toegang tot de inspectieruimte wil, zal de koper deze isolatie zelf moeten verwijderen en daarna luchtdicht moeten terugplaatsen. Wordt de isolatie niet luchtdicht teruggeplaatst, dan kan dit invloed hebben op de luchtdichtheid van de woning en dus ook op het energieverbruik.
 - **Invoervoorzieningen:** Conform de voorschriften van de NUTS-bedrijven wordt in de meterkast een kunststof vloerplaat met invoerbochten gebruikt.
 - **Huisnummerbordje:** Naast de voordeur wordt een emaille wit huisnummerbordje met zwarte cijfers aangebracht. Het bordje wordt verlijmd/geplakt op de gevel.
 - **Timmerwerk:**
 - **Aftimmeringen:** Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk op de zolder, waaronder het leidingwerk voor mechanische ventilatie en riolering op zolder, wordt niet afgetimmerd.
 - **Plinten:** De woning wordt opgeleverd zonder plinten en stofdorpels.
 - **Meterkast:** De meterkast wordt aan de achterwand en één of meer zijwanden voorzien van een houten paneel waartegen de nutsbedrijven hun installaties monteren.
 - **Schilderwerk:**
 - **Aftimmeringen gevelkozijnen:** De spouwlaten en eventuele aftimmerlaten aansluitend op de buitenkozijnen worden dekkend afgelakt in de kleur van het kozijn.
 - **Trappen:** Behoudens tredevlakken en stootborden wordt al het houtwerk van trappen, hekwerken en aftimmeringen waar nodig gerepareerd en voorzien van fabrieksmatig aangebrachte grondlaag. Bepalingen aan de bouwmuur worden dichtgezet met kunststof doppen. Schroef- en nietgaatjes worden niet gestopt en al het houtwerk dient indien gewenst zelf door koper schilderklaar gemaakt en afgelakt te worden. Het hout waarvan de trappen en aftimmeringen worden vervaardigd is een natuurproduct welke machinaal wordt behandeld. Daardoor bestaat de kans dat bijvoorbeeld 'machine-slagen' of knoesten zichtbaar zijn. Dit geeft nimmer recht op afkeur.

15. Keukens

In de woning is standaard een keuken opgenomen:

- **Keuken:** De keuken wordt geleverd en gemonteerd conform de bijgevoegde keukenbrochure inclusief keukenmeubelen, aanrechtblad, spoelbak, mengkraan, vaatwasser, combimagnetron, keramische kookplaat, afzuigkap met recirculatiefilters en een koelkast. Via de project showroom kunt u de keuken naar wens laten aanpassen. De keukens worden na oplevering geplaatst.
- **Aansluitpunten:** De aansluitpunten van de keuken zijn weergegeven op de verkooptekeningen. Indien u ervoor kiest de standaard keuken te laten vervallen, kunt u uw elektra wensen van de keuken (door derde) in gesprek met de woonconsultant aangeven. U dient deze zelf aan te geven net als de overige extra punten in de woning. Het verplaatsen van water en riool punten kan alleen naar de vooraf aangegeven punten conform de optielijst. Indien u een keuken koopt via de projectshowroom regelen wij de afstemming over extra elektrapunten.

16. Waterinstallatie

De aanleg en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en is in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De warmwaterleiding wordt aangesloten op het voorraadvat in de technische ruimte op de begane grond.

- **Koudwaterleiding:** Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - closetcombinatie begane grond en 1^e verdieping;
 - fonteincombinatie in het toilet op de begane grond;
 - tappunt wasmachine zolder (voor de wand);
 - douche pijp-WTW;
 - tappunt vaatwasser keuken (met T-stuk op de koudwateraansluiting van de keukenkraan);
 - voorraadvat op de begane grond;
 - Buitenkraan aan de achtergevel.
- **Koud- en Warmwaterleiding:** Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - afgedopt aansluitpunt voor keukenmengkraan in de keuken (voor de wand);
 - mengkraan op de wastafel in de badkamer;
 - douchemengkraan in de badkamer (via douchepijp-WTW).

17. Sanitair

De badkamer en het toilet zijn standaard voorzien van sanitair conform de bijgevoegde sanitair brochure. Optioneel kunt u de woning voorzien van ander sanitair via de project showroom. De indeling van de badkamer kan in verband met maximale leidinglengte beperkt aangepast worden. Indien u geen gebruik van wenst te maken het basis sanitair of een alternatief via de project showroom kunt u er voor kiezen de badkamer en/of het toilet casco te laten opleveren.

- **Toilet begane grond en 1^e verdieping:** De toiletruimte is voorzien van een toiletcombinatie met inbouwreservoir welke aan de bovenzijde is voorzien van een kunststenen afdekker. De hoogte van de toiletpot kan niet gewijzigd worden. In

- het toilet op de begane grond is standaard tevens een fonteincombinatie aanwezig.
- **Badkamer:** De badkamer is voorzien van een douchecombinatie met glijstangset en douchegoot. De wastafelcombinatie is voorzien van kraan en spiegel. Tevens is een bad voorzien met badmengkraan.
 - **Accessoires:** Accessoires zoals closetrolhouder, haakjes e.d. zijn niet opgenomen.
 - **Opstelplaats wasmachine:** Bij de opstelplaats van de wasmachine op zolder is een wasmachinekraan met afvoer opgenomen.
 - **Opstelplaats wasdroger:** Standaard is een aansluiting voor een droger (wandcontactdoos op aparte groep) voorzien. Deze is geplaatst op de zolder naast de wasmachine opstelplaats.
 - **Douchepijp-WTW:** In de technische ruimte op de begane grond wordt een douchepijp-WTW geplaatst. De douchepijp-WTW wordt aangesloten op de douchegoot en op de koude inlaat van de douchekraan. De douchepijp-WTW dient jaarlijks geïnspecteerd en zo nodig gereinigd te worden om een goede werking te waarborgen. Aan de bovenzijde van de douchepijp-WTW is een ontstoppingsstuk voorzien.

18. Installatie Eteck (individuele warmtepomp, bron, voorraadvat en PV-installatie)

- **Installatie voor het verwarmen en koelen:** Voor verwarming, koeling en warm tapwater wordt elke woning voorzien van een warmtepomp met een voorraadvat. Deze warmtepomp wordt aangesloten op een collectieve broninstallatie van Eteck. De collectieve bron haalt warmte uit de bodem of het oppervlakte water ten behoeve van het leveren van energie aan de hele wijk. Via een ondergronds distributienetwerk wordt deze bronenergie tot aan de warmtepomp in uw woning gebracht. De warmtepomp draagt zorg voor de opwekking van de benodigde warmte en koude in uw woning. Het systeem zorgt ervoor dat er zowel overdag als 's nachts een gelijkmatige warmte in uw woning aanwezig is. Hierbij wordt de warmtepomp aangestuurd door een weersafhankelijke regeling ('buitenvoeler' op schaduwrijke gevel), zodat de warmtepomp de juiste temperatuur kan bepalen voor de vloerverwarming en/of vloerkoeling. De warmtepomp en het voorraadvat worden per woning aangebracht en opgesteld in de technische ruimte op de begane grond. De warmtepomp wordt gevoed via het elektriciteitsnet in de woning. In elke woning wordt voor warm tapwater een voorraadvat van 184 liter geplaatst. Met dit volume kunt u met een standaard douchekop ongeveer 30 minuten douchen en ongeveer 45 minuten met een spaardouchekop. Eteck kan de temperatuur van het water in het voorraadvat verhogen tot circa 58°C. Daardoor moet er meer koud water bijgemengd worden om het water op 38 graden te krijgen, waardoor u in de praktijk langer kunt douchen. Daarnaast wordt een aanvullend voorraadvat geplaatst van 200 liter. Uw totale douchetijd komt daarmee op ruim 60 minuten. Het vat warmt automatisch op als de temperatuur in het vat onder een ingestelde waarde komt. De opwarmtijd van een leeg vat is +/- 1 uur. Voor uw veiligheid wordt automatisch 1 keer per week uw voorraadvat verwarmd naar >60°C om eventuele legionella te voorkomen. De elektriciteit die door de warmtepomp verbruikt wordt is voor rekening van Eteck. Tot slot wijzen wij u erop dat uw woning een elektrische warmtepomp gebruikt voor de bereiding van warm tapwater en verwarming / koeling van de woning. Het energieverbruik kan daardoor hoger zijn dan van woningen die zijn voorzien van een cv-ketel. Vooral het eerste jaar kan het energieverbruik hoger zijn door het verdampen van het aanwezige bouwvocht en doordat de constructie van de woning nog koud is vanuit de bouw.
- **Bediening van de warmtepomp:** Op de warmtepomp is een display aanwezig, waarmee de instellingen voor de ruimtetemperatuur en warm tapwater kunnen worden ingesteld. Let op! Veranderingen in de temperatuur gaan langzaam en daarom adviseren wij u om de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur in te stellen.
- **Installatie voor het opwekken van elektriciteit:** Op de woning zijn zonnepanelen aangebracht voor het opwekken van elektriciteit. De PV-panelen worden via één of meer omvormers aangesloten op het elektriciteitsnet van de woning. Deze omvormer wordt geplaatst in de technische ruimte van de woning. PV-panelen worden in een "in dak"-systeem uitgevoerd, waarbij de PV-panelen tussen de pannen worden aangebracht. De PV-panelen worden aangebracht zoals aangegeven op de tekeningen. Opbrengstverliezen omdat PV-panelen bijvoorbeeld een deel van de dag in de schaduw liggen, worden niet gecompenseerd. De capaciteit van de gehele PV-installatie (geïnstalleerd vermogen) varieert per woning en is gebaseerd op de BENG berekeningen. De getekende aantallen op de verkooptekeningen zijn indicatief en afhankelijk van de capaciteit per PV-paneel.

Bouwnummer	39, 43 en 44	4620	Wp
Bouwnummer	40, 52 en 53	5280	Wp
Bouwnummer	41 en 42	3960	Wp

19. Verwarmingsinstallatie

- **Systeem:** De verwarmde ruimten in de woning worden, met uitzondering van de badkamer, verwarmd door middel van vloerverwarming. Het betreft een LT (Lage Temperatuur)-systeem. Dit betekent dat het water in het systeem minder dan 35°C is. De vloerverwarmingsverdeler wordt in de technische ruimte op de begane grond en op zolder geplaatst. Bij enkele woningen zal tevens een verdeler in een slaapkamer aangebracht worden. Deze wordt indien van toepassing voorzien van een omkasting. De positie van de verdeler en indeling van de technische ruimte is indicatief ingetekend op de verkooptekeningen en kan nog wijzigen. In de vloeren van de verblijfsruimten, entreehal en overloop zijn leidingen opgenomen waarmee de vloer wordt verwarmd. Het is niet toegestaan te boren of spijkeren in de zandcement dekvloeren. De vloerverwarming in de entreehal en overloop hebben geen eigen groep, maar maken gebruik van aanvoer- en retourleidingen van andere groepen. Bij de keuken worden de vloerverwarmingsleidingen niet gespaard en lopen dus gewoon onder de keukenopstelling door.
- **Vloerafwerking:** Bij de keuze van de vloerafwerking dient u rekening te houden met de warmteafgifte van de vloer. De Rc-waarde van de vloerafwerking mag maximaal 0,09 m² K/W bedragen. Hogere waarden kunnen consequenties hebben voor de afgifte van de vloerverwarming waardoor (minimale) ruimtetemperaturen niet behaald kunnen worden. Let op: bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen temperatuurverschillen optreden. In veel gevallen kan een installateur dit oplossen door het opnieuw inregelen van de installatie. Dit zit niet in de V.O.N. prijs inbegrepen.
- **Verwarming badkamer:** In de badkamer en het toilet wordt geen vloerverwarming aangelegd. De badkamer wordt verwarmd met een elektrische radiator, die aan de wand wordt gemonteerd.
- **Regeling:** De regeling voor de gehele woning zit op het display van de warmtepomp in de technische ruimte. In de woonkamer zit een temperatuurvoeler op basis waarvan de warmtepomp reageert. In de overige verblijfsruimten is een naregeling opgenomen (master/slave regeling). Met deze naregeling kunt u de temperatuur, per ruimte, maximaal

enkele graden naar beneden bijsturen. Een naregeling per ruimte wil overigens niet zeggen dat er in de woonkamer verwarmd kan worden en in de slaapkamer gelijktijdig gekoeld. Er kan hooguit enkele graden verschil per ruimte ingesteld worden.

Er zijn omstandigheden (zowel extern, zon en/of harde wind, als intern, bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel personen en/of activiteiten, zoals intensief koken) waarbij de temperatuur onafhankelijk van de instellingen op de thermostaat daalt of toeneemt. Door de uitstekende isolatie van de woning is de temperatuur in huis gelijkmatig verdeeld. Het effect van de ruimtethermostaten buiten de woonkamer is beperkt.

Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem levert dit geen besparing op en is het minder comfortabel.

- **Capaciteit installatie:** De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt aan de hand van een transmissieberekening vastgesteld. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51, die op dit werk van toepassing is conform de garantienormen. De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°, tenminste gegarandeerd:

▪ Verblijfsruimte: woonkamer, slaapkamers en keuken	22 °C
▪ Badkamer	22 °C
▪ Verkeersruimte: hal en overloop	18 °C

In de overige ruimten (inclusief toiletruimte) en op de zolderverdieping zonder slaapkamers worden geen vloerverwarmings- systeem of andere verwarmingselementen geplaatst. In deze ruimten is de temperatuurgarantie niet van toepassing. Deze ruimte zijn onverwarmd.

De genoemde temperaturen zijn minimale temperaturen die gelden als het systeem de woning aan het verwarmen is. 's Zomers verzorgt de warmtepomp zogeheten 'hoge-temperatuurkoeling', waardoor de woningen enigszins gekoeld worden. De te behalen temperatuur bij koeling hangt af van onder meer zoninstraling, interne warmtelast en de buitentemperatuur.

20. Mechanische ventilatie

- **Systeem:** De woning is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit een ventilatie-unit met warmteterugwinning (WTW), welke wordt geplaatst in de technische ruimte op zolder en met ventilatiekanalen wordt aangesloten op plafond- en/of wandventielen (kunststof) in de volgende ruimtes:

- Woonkamer (inblaas)
- Keuken (afzuiging)
- Toilet (afzuiging)
- Badkamer (afzuiging)
- Slaapkamers (inblaas)
- Opstelplaats wasmachine op zolder (afzuiging)

De exacte positie en het aantal van de inblaas- en afzuigpunten wordt op aanwijzing van de installateur bepaald. De aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn indicatief. Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren, mag er geen afzuigkap op het systeem worden aangesloten. U dient een recirculatie afzuigkap te plaatsen.

De WTW ventilatie verwarmt buitenlucht met warmte uit de afgezogen binnen lucht. Deze opgewarmde buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimte (woonkamer, slaapkamers). De temperatuur van deze opgewarmde lucht is niet regelbaar en is afhankelijk van de temperatuur in de woning en buiten. Deze kan dus verschillen en soms koud of warm aanvoelen.

- **Kanalenverloop:** Op de zolder worden (zichtbaar) kanalen versleept langs de binnenzijde van de kap. Ook worden er op de zolder kanalen versleept in de ruimte achter de knieschotten. Overige kanalen zijn opgenomen in installatieschachten/-koven of vloeren.
- **Bediening:** In de keuken/woonkamer en badkamer bevindt zich een (draadloze) schakelaar waarmee de ventilatie-unit te bedienen is.

21. Elektrische installatie

De aanleg en aansluitkosten van de installatie zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd conform de verkooptekeningen. De posities van wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, loze leidingen en overige voorzieningen zijn bij benadering weergegeven op de verkoopplattegronden. De exacte posities worden in het werk bepaald en kunnen afwijken van tekening.

De installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf en voldoet aan normblad NEN 1010.

- **Meterkast:** De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een huisaansluiting van 3x25 AMP en voorzien van 6 groepen en een bel trafo. Indien er aanvullende groepen nodig zijn, dient de groepenkast uitgebreid te worden. De elektrische installatie wordt voorzien van één of meer aardlekschakelaars in de meterkast.
- **Uitvoering schakelmateriaal:** Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw, met uitzondering van die in de berging, de technische ruimte en de dubbele wandcontactdoos in de meterkast. Deze worden uitgevoerd als opbouw.
- **Hoogte:** In de woonkamer / keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. In de overige vertrekken op circa 105 cm boven de vloer, tenzij anders vermeld. Ter plaatse van de keukenopstelling komen de wandcontactdozen op circa 120 cm. boven de vloer. De lichtschakelaars worden, behoudens de toiletruimte, op circa 105 cm boven de vloer geplaatst. Daar waar schakelaars nabij de trapleuning komen, wordt de hoogte afgestemd op de leuninghoogte.
- **Berging:** De berging wordt standaard voorzien van een opbouwschakelaar gecombineerd met een (enkele) wandcontactdoos. Tevens wordt er aan de binnenzijde een lichtpunt aangebracht. Het wandlichtpunt en de

- wandcontactdoos worden aangesloten in de meterkast van de woning.
- **Armatuuren:** Naast de voordeur wordt een armatuur aangebracht welke is aangesloten op een schakelaar in de woning. Het armatuur zal nader worden bepaald door de architect. Bij de achterdeur is alleen een aansluitpunt voorzien zonder armatuur. Bij bouwnummer 40 t/m 43 worden in plaats van een armatuur spotjes in de luifel aangebracht.
 - **Bedrade leidingthermostaat:** Ten behoeve van de thermostaat van de cv-installatie wordt een bedrade leiding vanaf de warmtepomp naar de woonkamer aangebracht. Bij de woningen wordt een bedrade leiding tussen de buitentemperatuuropmeter (installatie Eteck individuele warmtepomp, bron en voorraadvat) en de opstelplaats van de warmtepomp in de woning aangelegd.
 - **Belinstallatie:** De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, trafo en schel.
 - **Loze leidingen:** In de woonkamer worden twee loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast, voor bijvoorbeeld data-installatie. Tevens wordt er een loze leiding naar iedere slaapkamer aangebracht. Loze leidingen zijn standaard voorzien van een zwarte controledraad. In verband met risico op verstopping van de leiding mag deze niet als trekdraad gebruikt worden. Daarnaast is een loze leiding niet geschikt voor het doorvoeren van meer dan één kabel. Optioneel zijn loze leidingen niet mogelijk.
 - **Data aansluiting:** In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een bedraad aansluitpunt voorzien voor data.
 - **Rookdetectie:** Er worden in totaal drie rookmelders gemonteerd: in de hal, op de overloop en op zolder. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet. Op zolder wordt de rookmelder opgehangen aan een metalen beugel (minimaal 30cm vrij van de nok van de kap). De positie van rookmelders is indicatief aangegeven op de tekeningen, de definitieve positie wordt bepaald door de installateur.
 - **Glasvezel:** In de meterkast is standaard een glasvezelaansluitpunt aangebracht. De aansluiting (excl. signaal) tot aan de meterkast zijn in de V.O.N.-prijs inbegrepen. De aansluitingen worden zonder signaal opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst af te sluiten met een provider/exploitant.
 - **Telefoon en kabel:** De aansluitpunten voor telefoon en centraal antennesysteem worden door uw leverancier pas in de meterkast afgemonteerd nadat u een telefoon en/of internetaansluiting hebt aangevraagd bij een aanbieder. De aanleg en aansluitkosten tot aan de meterkast zijn voor rekening van de koper.

22. Afwerkingen binnen

- **Entree, woonkamer, keuken, overloop en slaapkamers op de 1e verdieping**
 - Vloer: Zandcement dekvloer
 - Wanden: Behangklaar
 - Plafonds: Spuitwerk met structuur, V-naden worden niet dichtgezet (uitzonderingen daargelaten).
- **Technische ruimte, slaapkamers en onbenoemde ruimte(s) op de zolder.**
 - Vloer: Zandcement dekvloer
 - Wanden: Onafgewerkt
 - Onderzijde dakkappen: Binnenzijde dakkap spaanplaat, wit gegrond (nietgaatjes in het zicht)
 - Ruimte achter knieschotten: Geen zandcement dekvloer
- **Toilet**
 - Vloer: Vloertegelwerk
 - Wanden: Wandtegelwerk tot ca. 120 cm + vloer.
Spuitwerk met structuur boven tegelwerk tot aan plafond.
 - Plafonds: Spuitwerk met structuur, V-naden worden niet dichtgezet.
- **Badkamer**
 - Vloer: Vloertegelwerk
 - Wanden: Wandtegelwerk tot plafond
 - Plafonds: Spuitwerk met structuur, V-naden worden niet dichtgezet.

23. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleurcode	Kleur
Bouwnummer 39			
Metselwerk plint	Baksteen, waalformaat, handvorm		Oranje genuanceerd
Metselwerk	Baksteen, waalformaat, handvorm		Oranje genuanceerd
Voegen plint	Voegmortel		Lichtgrijs
Voegen	Voegmortel		Lichtgrijs
Lateien	Staal	RAL 8004	Koperbruin
Raamdorpels	Prefab beton		Beton grijs
Betonbanden	Prefab beton		Beton grijs
Luifel	Multiplex	RAL 7023	Betongrijs
Waterslagen en zetwerk bij gevelbekleding	Aluminium	RAL 7023	Betongrijs
Gevelbekleding	Hout, Board and Batten	RAL 7023	Betongrijs
Gevelbekleding berging	Hout, Board and Batten		Cedarmix
Kozijnen (binnen en buiten)	Hardhout	RAL 7022	Ombergrijs
Raamhout draaiend deel en roeden	Hardhout	RAL 7023	Betongrijs
Voordeur	Hout	RAL 7023	Betongrijs
Achterdeur(en)			
Sectionaal deur berging			
Kitwerk			In het werk bepaald
Deurdorpels	Onderdorpel van composiet of kunststof		Zwart
Beglazing zonder wienersprossen	Glas		n.v.t.
Hang- en sluitwerk	Lichtmetaal		Blank
Hemelwaterafvoer woning	Zink		Naturel grijs
Hemelwaterafvoer berging	Staal		Naturel grijs
Goot	Zink(look)		Naturel grijs
Dakpan	Keramische pan		Grafietgrijs engobe
Dakbedekking berging	Bitumen		Zwart
PV-panelen	Glas met aluminium kader		Zwart
Huisnummer	Emaïlle		Wit met zwarte cijfers
Verlichting naast voordeur	Buitenlamp		Zwart
Beldrukker (rond)	Titaan nikkel		
Bouwnummer 40 en 41			
Metselwerk plint	Baksteen, waalformaat, handvorm		Zwart bruin
Metselwerk	Baksteen, waalformaat, handvorm		Lichtgrijs genuanceerd
Voegen plint	Voegmortel		Zwart
Voegen	Voegmortel		Lichtgrijs
Lateien	Staal	RAL 7004	Signaalgrijs
Raamdorpels	Prefab beton		Beton grijs
Betonbanden	Prefab beton		Beton grijs
Luifel	Multiplex	RAL 9010	Zuiverwit
Boeiboorden en timmerwerk buiten	Multiplex	RAL 9010	Zuiverwit
Gevelbekleding woning	Hout, board and batten		Cedarmix = Gitzwart
Gevelbekleding berging	Hout, board and batten		Cedarmix = Gitzwart
Kozijnen (binnen en buiten)	Hardhout	RAL 9010	Zuiverwit
Raamhout draaiend deel en roeden	Hardhout	RAL 7022	Ombergrijs
Voordeur	Hout	RAL 7022	Ombergrijs
Achterdeur(en)			
Sectionaal deur berging			
Kitwerk			In het werk bepaald
Deurdorpels	Onderdorpel van composiet of kunststof		Zwart
Beglazing zonder wienersprossen	Glas		n.v.t.
Hang- en sluitwerk	Lichtmetaal		Blank
Hemelwaterafvoer woning	Zink		Naturel grijs
Hemelwaterafvoer berging	Staal		Naturel grijs
Goot	Multiplex betimmering	RAL 9010	Zuiverwit
Dakpan	Keramische pan		Grafietgrijs engobe
Dakbedekking berging en overkapping	Bitumen		Zwart
PV-panelen	Glas met aluminium kader		Zwart
Huisnummer	Emaïlle		Wit met zwarte cijfers
Verlichting boven	Spotjes		RVS
Beldrukker (rond)	Titaan nikkel		
Bouwnummer 42 en 43			
Metselwerk plint	Baksteen, waalformaat, handvorm		Bruin bezand
Metselwerk	Baksteen, waalformaat, handvorm		Rood wit genuanceerd

Metselwerk accent steen	Baksteen, waalformaat, handvorm		Wit
Voegen plint	Voegmortel		Antraciet
Voegen	Voegmortel		Antraciet grijs
Lateien	Staal	RAL 8025	Bleekbruin
Raamdorpels	Prefab beton		Beton grijs
Betonbanden	Prefab beton		Beton grijs
Luifel	Multiplex	RAL 9010	Zuiverwit
Boeiboorden en timmerwerk buiten	Multiplex	RAL 9010	Zuiverwit
Gevelbekleding woning	Hout, board and batten		Cedarmix
Gevelbekleding berging	Hout, board and batten		Cedarmix
Kozijnen (binnen en buiten)	Hardhout	RAL 9010	Zuiverwit
Raamhout draaiend deel en roeden	Hardhout	RAL 7022	Ombergrijs
Voordeur	Hout	RAL 7022	Ombergrijs
Achterdeur(en)	Hout	RAL 7022	Ombergrijs
Sectionaal deur berging	Staal	RAL 7031	Blauwgrijs
Kitwerk			In het werk bepaald
Deurdorpels	Onderdorpel van composiet of kunststof		Zwart
Beglazing <u>zonder</u> wienersprossen	Glas		n.v.t.
Hang- en sluitwerk	Lichtmetaal		Blank
Hemelwaterafvoer woning	Zink		Naturel grijs
Hemelwaterafvoer berging	Staal		Naturel grijs
Goot	Multiplex betimmering	RAL 9010	Zuiverwit
Dakpan	Keramische pan		Grafietgrijs engobe
Dakbedekking berging en overkapping	Bitumen		Zwart
PV-panelen	Glas met aluminium kader		Zwart
Huisnummer	Emaïlle		Wit met zwarte cijfers
Verlichting boven	Spotjes		RVS
Beldrukker (rond)	Titaan nikkel		
Bouwnummer 44			
Metselwerk plint	Baksteen, waalformaat, handvorm		Zwart bruin
Metselwerk	Baksteen, waalformaat, handvorm		Geel genuanceerd
Voegen plint	Voegmortel		Zwart
Voegen	Voegmortel		Witgrijs
Lateien	Staal	RAL 1001	Beige
Raamdorpels	Prefab beton		Beton grijs
Betonbanden	Prefab beton		Beton grijs
Luifel	Multiplex	RAL 7023	Betongrijs
Waterslagen en zetwerk bij gevelbekleding	Aluminium	RAL 7023	Betongrijs
Gevelbekleding	Hout, Board and Batten	RAL 7023	Betongrijs
Gevelbekleding berging	Hout, Board and Batten		Cedarmix
Kozijnen (binnen en buiten)	Hardhout	RAL 7022	Ombergrijs
Raamhout draaiend deel en roeden	Hardhout	RAL 7023	Betongrijs
Voordeur	Hout	RAL 7023	Betongrijs
Achterdeur(en)	Hout	RAL 7023	Betongrijs
Sectionaal deur berging	Staal	RAL 7031	Blauwgrijs
Kitwerk			In het werk bepaald
Deurdorpels	Onderdorpel van composiet of kunststof		Zwart
Beglazing <u>zonder</u> wienersprossen	Glas		n.v.t.
Hang- en sluitwerk	Lichtmetaal		Blank
Hemelwaterafvoer woning	Zink		Naturel grijs
Hemelwaterafvoer berging	Staal		Naturel grijs
Goot	Zink(look)		Naturel grijs
Dakpan	Keramische pan		Grafietgrijs engobe
Dakbedekking berging	Bitumen		Zwart
PV-panelen	Glas met aluminium kader		Zwart
Huisnummer	Emaïlle		Wit met zwarte cijfers
Verlichting naast voordeur	Buitenlamp		Zwart
Beldrukker (rond)	Titaan nikkel		
Bouwnummer 52			
Metselwerk plint	Baksteen, waalformaat, handvorm		Bruin bezand
Metselwerk	Baksteen, waalformaat, handvorm		Rood wit genuanceerd
Metselwerk accent steen	Baksteen, waalformaat, handvorm		Wit
Voegen plint	Voegmortel		Antraciet
Voegen	Voegmortel		Antraciet grijs
Lateien	Staal	RAL 8025	Bleekbruin
Raamdorpels	Prefab beton		Beton grijs

Betonbanden	Prefab beton		Beton grijs
Luifel	Multiplex	RAL 9010	Zuiverwit
Boeiboorden en timmerwerk buiten	Multiplex	RAL 9010	Zuiverwit
Gevelbekleding woning	Hout, rabbat delen	RAL 7038	Agaatgrijs
Gevelbekleding berging	Hout, board and batten		Cedarmix
Kozijnen (binnen en buiten)	Hardhout	RAL 9010	Zuiverwit
Raamhout draaiend deel en roeden	Hardhout	RAL 7003	Mosgrijs
Voordeur	Hout	RAL 7003	Mosgrijs
Achterdeur(en)	Hout	RAL 7003	Mosgrijs
Sectionaal deur berging	Staal	RAL 7031	Blauwgrijs
Kitwerk			In het werk bepaald
Deurdorpels	Onderdorpel van composiet of kunststof		Zwart
Beglazing zonder wienersprossen	Glas		n.v.t.
Hang- en sluitwerk	Lichtmetaal		Blank
Hemelwaterafvoer woning	Zink		Naturel grijs
Hemelwaterafvoer berging	Staal		Naturel grijs
Goot	Multiplex betimmering	RAL 9010	Zuiverwit
Dakpan	Keramische pan		Grafietgrijs engobe
Dakbedekking berging en dakkapel	Bitumen		Zwart
PV-panelen	Glas met aluminium kader		Zwart
Huisnummer	Emaïlle		Wit met zwarte cijfers
Verlichting naast voordeur	Buitenlamp		Zwart
Beldrukker (rond)	Titaan nikkel		
Bouwnummer 53			
Metselwerk plint	Baksteen, waalformaat, handvorm		Leverkleur genuanceerd
Metselwerk	Baksteen, waalformaat, handvorm		Leverkleur genuanceerd
Voegen plint	Voegmortel		Zwart
Voegen	Voegmortel		Donkergrijs
Lateien	Staal	RAL 7039	Kwartsgrijs
Raamdorpels	Prefab beton		Beton grijs
Luifel	Multiplex	RAL 9001	Cremewit
Boeiboorden en timmerwerk buiten	Multiplex	RAL 9001	Cremewit
Gevelbekleding dakkapel	Hout, rabbat delen	RAL 7022	Ombergrijs
Gevelbekleding berging	Hout, board and batten		Cedarmix
Kozijnen (binnen en buiten)	Hardhout	RAL 9001	Cremewit
Raamhout draaiend deel en roeden	Hardhout	RAL 6028	Pijnboomgroen
Voordeur	Hout	RAL 6028	Pijnboomgroen
Achterdeur(en)	Hout	RAL 6028	Pijnboomgroen
Sectionaal deur berging	Staal	RAL 7031	Blauwgrijs
Kitwerk			In het werk bepaald
Deurdorpels	Onderdorpel van composiet of kunststof		Zwart
Beglazing zonder wienersprossen	Glas		n.v.t.
Hang- en sluitwerk	Lichtmetaal		Blank
Hemelwaterafvoer woning	Zink		Naturel grijs
Hemelwaterafvoer berging	Staal		Naturel grijs
Goot	Multiplex betimmering	RAL 9001	Cremewit
Dakpan	Keramische pan		Zwart
Dakbedekking berging en dakkapel	Bitumen		Zwart
PV-panelen	Glas met aluminium kader		Zwart
Huisnummer	Emaïlle		Wit met zwarte cijfers
Verlichting naast voordeur	Buitenlamp		Zwart
Beldrukker (rond)	Titaan nikkel		
Interieur			
Binnendeurkozijnen	Staal		Alpine wit
Binnendeuren	Hout, fabrieksmatig afgelakt, opdek		Alpine wit
Trappen en hekken	Naaldhout (naaldhout of gelijkwaardig)		Wit
Trapleuning	Hout		Transparant
Vloeren	Zandcement dekvloer		Cementgrijs
Wandtegelwerk	Wandtegels 30x60 cm Voegwerk		N.t.b. Zilvergrijs
Vloertegels	Vloertegels 60x60 cm Voegwerk		N.t.b. Donkergrijs
Kitwerk			In het werk bepaald
Vensterbanken	Composiet/kunststeen		Black (gestippeld)
Aftimmeringen	Hout, voorzien van grondlaag, behalve		Wit

	de aftimmering van het dak, daar zonder grondlaag		
MV-ventielen	Kunststof		Wit
Schakelmateriaal	Kunststof		Wit

24. Tot slot

Oplevering

De gehele woning wordt bij oplevering bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de ramen worden nat gereinigd. De tuinen worden ontdaan van zichtbaar bouwvuil en puinresten als gevolg van de bouw.

Indien de ondernemer door overmacht bepaalde onderdelen van de woning later moet leveren, kan dit de oplevering niet in de weg staan, tenzij de woning hierdoor niet bewoonbaar is. Extra kosten voor het later aanbrengen van deze onderdelen zijn voor rekening van de ondernemer. Kosten die voortkomen uit leveringsproblemen, zijn voor rekening van de koper. Bijvoorbeeld inkomstendering door het later aanbrengen van pv-panelen.

Verzekering

De ondernemer verzekert de opstellen gedurende de bouw in overeenstemming met Woningborg-voorschriften. Op de dag van oplevering, de dag waarop de koper de sleutels van de woning in ontvangst neemt, danwel de woning in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over naar de koper(s). Waal raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering te laten ingaan.

Nutsaansluitingen

In de week van de oplevering, maar altijd na de oplevering van de woning, zegt ondernemer de leveringscontracten op bij de nutsbedrijven. U dient zelf zo spoedig mogelijk na oplevering (uiterlijk binnen 14 dagen) leveringscontracten te hebben afgesloten. Dit om afsluiting (en de daarbij komende kosten) te voorkomen. Indien ondernemer facturen ontvangt voor de periode na de oplevering, worden deze aan u doorbelast.

Limitering garantie

De kopers van de woningen kunnen ervoor kiezen om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/ of toiletruimte(n) te laten vervallen (casco). In dit geval wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De koper dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan.

Bij keuze voor casco-oplevering kan de koper op basis van dit minderwerk geen rechten doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg. Hiervoor ontvangt u in het kopers proces een minderwerkformulier van Woningborg ter ondertekening.

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen, is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. De ondernemer is niet verantwoordelijk/aansprakelijk voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van materialen met verschillende eigenschappen en door droging ontstaan er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Hier geldt het advies om niet direct stuc- en spuitwerk op de wanden aan te laten brengen na oplevering van de woning.

Beglazingskit en verfwerk

De beglazingskit en verfwerk vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Drainageleiding

Indien u wilt dat de drainage ook na oplevering blijft functioneren is periodiek onderhoud noodzakelijk. Voor het doorspuiten van de drainageleiding wordt per blok een inspectie- of doorspoelput voorzien. De posities zijn meestal gesitueerd bij de hoekwoning en worden bij oplevering definitief bepaald. De drainage kan echter niet voorkomen dat er op enig moment grondwater zichtbaar kan zijn in de ruimte onder de begane grond vloer. Doordat tijdens het bouwen de structuur van de grond onder en om de woning is verstoord zijn ook de fijne afwateringskanaaltjes in de grond dicht geraakt. Hierdoor is het mogelijk dat het gevallen regenwater in de tuinen blijft staan en zich soms een weg zoekt naar de ruimte onder de begane grond. De ruimte onder de begane grond vloer zal door de bodemstructuur en de hoogte van de grondwaterstand over het algemeen een vochtig karakter hebben. Dit is niet schadelijk voor de woning. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

Veiligheid na oplevering

Voor het onderhoud aan daken en gevels gaan wij er vanuit dat dit door bewoners zelf wordt uitgevoerd. Indien u dit door derden laat uitvoeren, kan het zijn dat er vanuit Arbodetgeving aanvullende veiligheidsvoorzieningen door de bewoner of eigenaar moeten worden aangebracht. Denk hierbij aan aanlijn voorzieningen op het dak of het plaatsen van tijdelijke steigers.

Werk in uitvoering

De woningen worden gerealiseerd op basis van een projectmatige bouwroting met daarbij tijdsintervallen tussen diverse bouwactiviteiten en woningen. Na oplevering en het betrekken van uw woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht. Andere woningen binnen het project worden nog gebouwd en de openbare ruimte rondom uw woning moeten nog worden ingericht. Sommige zaken worden later aangebracht (bomen, groenzones), voor andere geldt mogelijk dat speciale of tijdelijke voorzieningen worden getroffen totdat de werkzaamheden worden uitgevoerd of afgerond, zoals parkeerplaatsen, inritconstructies, tuinzones en bestratingen.

Esthetische klachten

Op uw woning is de Woningborg Waarborg- en garantieregeling van toepassing. Indien u na oplevering gebreken constateert, kunt u aanspraak maken op deze garantieregeling. Wij willen benadrukken dat een esthetische klacht niet valt onder de garantie, tenzij deze strijdig is met de eis van goed en deugdelijk werk.