

Technische Omschrijving
Munsterrijk Wonen te Winsum
d.d. 17 juli 2025

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN	3
1.1	<i>Inleiding</i>	3
1.2	<i>Verkoopdocumentatie en contractstukken</i>	3
1.3	<i>Voorwaarde Woningborg</i>	3
1.4	<i>Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden</i>	4
1.5	<i>Maatvoering en positie installaties</i>	4
1.6	<i>Producten, materialen en kleurnuances</i>	4
1.7	<i>Tegenstrijdigheden</i>	5
1.8	<i>Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en overige regelgeving</i>	5
1.9	<i>BENG-eisen</i>	6
1.10	<i>Verrekenposten</i>	6
1.11	<i>Koperskeuzes</i>	6
1.12	<i>Wijzigingen tijdens de bouw</i>	6
1.13	<i>Aansluitingen</i>	6
1.14	<i>Krimp en bouwvocht</i>	7
1.15	<i>Daglichttoetreding / Krijtstreepmethode</i>	7
2.	GRONDWERKEN	7
3.	TERREININRICHTING	7
4.	CONSTRUCTIE	9
5.	GEVEL- EN DAKAFWERKING	10
6.	BINNENINRICHTING	11
7.	INSTALLATIES	13
Bijlage A:	Kleur- en materiaalstaat	17

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw toekomstige woning. In deze Technische Omschrijving wordt in het kort omschreven 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 uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

De Technische Omschrijving en verkoopcontracttekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.

Toch willen wij u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven, constructeur, adviseurs en/of Woningborg. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw (koop-)aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

1.2 Verkoopdocumentatie en contractstukken

Bij de aankoop van uw woning krijgt u te maken met diverse documenten welke allemaal een andere 'waarde' vertegenwoordigen. Hieronder volgt een uiteenzetting van deze documenten:

- Artist-impressie: in de documentatie opgenomen perspectief beelden geven een artist-impressie weer van de bebouwing en de omgeving en inrichting openbaar gebied. De Artist-Impressie dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke woningen. De reële situatie en bijvoorbeeld de kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken van de werkelijkheid. Aan deze impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- Verkoopbrochure: de verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke woningen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Contractstukken: waaronder de verkoopcontracttekening en de Technische Omschrijving. Deze zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De contractstukken zijn opgenomen in de aannemingsovereenkomst, volgens deze gegevens wordt uw woning gebouwd.

1.3 Voorwaarde Woningborg

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. De voor uw van toepassing zijnde versie van de Woningborg Garantie -en waarborgregeling is in uw (koop- en) aannemingsovereenkomst omschreven en geldt alleen voor uw woning.

Ingeval enige bepalingen in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Als er door ons of door derden eventuele groenvoorzieningen, bestrating, keerwanden en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

1.4 *Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden*

De bij de verkoopdocumenten opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn geen contractstukken en zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

Eventuele wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen en liggen buiten de invloedssfeer van de aannemer of de ontwikkelaar. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk. Dientengevolge kunnen aan het gepresenteerde in de documenten geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.

De aangegeven nummers op de situatie zijn zogenaamde bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.

Ten aanzien van afwijkingen in perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.

Eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen worden aangegeven in uw koopovereenkomst en akte van levering. Ook eventuele gebieden in mandelig eigendom zijn hierin opgenomen.

1.5 *Maatvoering en positie installaties*

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen.

Alle, op de verkoopcontracttekeningen, aangegeven maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten, in mm, tenzij anders aangegeven en excl. wandafwerking. Derhalve kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend.

De positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de ingetekende installaties als een warmtepomp(boiler), wtw-unit, inblaas- en afzuigventielen, ventilatieroosters, radiatoren, vloerverwarmingsverdelers, stopcontacten en lichtpunten zijn bij benadering aangegeven. Zo ligt ook de indeling van bijvoorbeeld de technische ruimte en de opstelplaats van de WTW en warmtepomp niet vast. Ook kan het zo zijn dat het om installatietechnische redenen noodzakelijk is een extra schacht in uw woning toe te voegen.

Er wordt gestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkoopcontracttekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn altijd afwijkingen mogelijk, indien dit het geval is wordt u hierover geïnformeerd.

1.6 *Producten, materialen en kleurnuances*

Bij de in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekening omschreven producten en materialen kunnen geringe afwijkingen in kleur en uitvoering optreden.

Ook is het mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd, in overleg met de architect, ontwikkelaar en eventueel gemeente, deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Daar waar in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen “merknamen en/of houtsoorten” zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

Wij maken u erop attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (bv. kunststof, keramiek, plaatstaal etc.) met dezelfde eindkleur. Ook dient u er rekening mee te houden dat de kleuren van de in de showroom getoonde

elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting in een andere omgeving of met ander licht (bijvoorbeeld buiten) er duidelijk anders uit kunnen zien.

1.7 Tegenstrijdigheden

Ondanks dat alle stukken met zorg zijn samengesteld kunnen er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de stukken onderling.

Onderstaand geven wij aan welke stukken prevaleren indien er tegenstrijdigheden voorkomen.

- Bij tegenstrijdigheden tussen de gevelbeelden en plattegronden in de eventueel algemene verkoopbrochure, geldt dat de Technische Omschrijving met bijbehorende kleur- en materiaalstaat en verkoopcontracttekening prevaleren boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen prevaleert de Technische Omschrijving boven de verkoopcontracttekening.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de kleur- en materiaalstaat prevaleert de Technische Omschrijving boven de kleur- en materiaalstaat.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de kleur- en materiaalstaat en de verkooptekeningen prevaleert de kleur- en materiaalstaat boven de verkoopcontracttekening.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de koperskeuzelijst en de Technische Omschrijving is hetgeen omschreven in de Technische Omschrijving leidend, tenzij anders is overeengekomen.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de koperskeuzelijst en de bijbehorende optietekeningen is de koperskeuzelijst leidend.

1.8 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en overige regelgeving

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) welke op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing is.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving en de verkoopcontracttekeningen gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen	Ruimtebenaming Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
Woonkamer-Slaapkamer-(bij)Keuken	= verblijfsruimte
Hal - Overloop	= verkeersruimte
Toilet	= toiletruimte
Meterkast (MK)	= meterruimte
Badkamer(s)	= badruimte
Berging (buiten)	= bergruimte
Kast	= overige gebruiksfunctie
Zolder (incl. techniek ruimte)	= onbenoemde ruimte
Technische ruimte begane grond	= meterruimte

Naast het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geldende NEN-normen
- De gemeentelijke bouwverordeningen
- Voorschriften en bepalingen van het gemeentelijke bouwtoezicht
- Voorschriften van de diverse nutsbedrijven
- Voorschriften van de brandweer

1.9 BENG-eisen

De isolatie en installatie van de woning is dusdanig dat de vigerende BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) worden gehaald. Voor uw woning wordt de warmte opgewekt door middel van de bodemwarmtepomp. De warmtepomp bevindt zich in de trapkast. Bij oplevering ontvangt u het definitieve energielabel van uw woning (voorlopig A+++).

Indien nodig blijkt dat er maatregelen nodig zijn na uw keuze voor koperskeuzes om de vigerende BENG-eisen te halen wordt u hier in een later stadium, tijdens uitwerking van de definitieve koperskeuzes, op gewezen. Dit kan betekenen dat het blijkt dat een bepaalde combinatie van opties niet mogelijk is of dat er een verplichte energetische maatregel dient te worden toegevoegd met de daarbij horende kosten.

1.10 Verrekenposten

Indien verrekenposten (stelposten) zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenpost in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven). Indien u eventueel kiest voor het casco laten opleveren van onderdelen waarvoor een stelpost is opgenomen dan geldt er een teruggave van de stelpost.

1.11 Koperskeuzes

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperskeuzes kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperskeuzes. Levering, plaatsing en aansluiting van sanitair en diverse andere delen van de woning kunnen worden aangepast via de geldende procedures.

1.12 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de verkrijger worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de uitvoering wijzigingen in het bouwplan (op tekeningen en Technische Omschrijving) aan te brengen, ter voldoening aan de overheids-eisen, voorschriften, constructieve en/of technisch oogpunt, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning.

Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw contractstukken wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum.

1.13 Aansluitingen

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleidings-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik voor oplevering van uw woning zijn voor rekening van de aannemer.

Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden vóór oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een contract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra.

Hiervoor heeft u een EAN-code (aansluiting identificatie code) nodig. Deze code is via www.eancodeboek.nl te verkrijgen.

De levering van drinkwater (Waterbedrijf Groningen) wordt voor de oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. U dient zich hier wel tijdig aan te melden. Voor de woning wordt een

aanvraag gedaan voor de aansluiting van tenminste één aansluiting in de meterkast voor telefonie, internet en/of televisie. Of de aansluiting al dan niet wordt aangebracht is afhankelijk van de nutspartij.

1.14 Krimp en bouwvocht

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” 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 kunnen tot vervelende schades leiden, door dat er bouwvocht “opgesloten” wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

1.15 Daglichttoetreding / Krijtstreepmethode

Het kan zijn dat in uw woning door ontwerp of indeling op sommige plaatsen de daglichttoetreding niet voldoende is. Hiervoor is de krijtstreepmethode toegepast.

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamers) fictief kleiner wordt gemaakt zodat er aan de Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)eisen voldaan kan worden.

Door de oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht.

In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig zijn.

2. GRONDWERKEN

Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, vanuit het peil zijn alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte is in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen zijn in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerken

Voor de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, bestratingen, erfafscheidingen, bergingen e.d. en het op hoogte brengen van het terrein wordt het benodigde grondwerk verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld en geëgaliseerd met uit de ontgravingen verkregen grond, met inachtneming van de geschikte milieu hygiënische bodemkwaliteit. Het terrein om de woning zal voor oplevering schoongemaakt worden van eventuele bouwresten waarna het gehele terrein zal worden geëgaliseerd. Grond wordt tot ca. 30 cm omgespit. Eventuele tuinaarde/compost en bestratingszand dient u zelf aan te brengen.

De ondernemer zal geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele zetting of inklinking in het grondwerk welke tijdens de bouw of na oplevering van de woning kunnen gaan optreden.

3. TERREININRICHTING

Bestratingen

Op de kavel wordt, als enige verharding, een toegangspad naar de voordeur aangebracht van één tegelbreedte, uitgevoerd in grijs betonnen tegels 500x500mm. Langs het pad worden geen opsluitbanden aangebracht. De bestrating is uitgesloten van garantie.

Het omliggende openbare gebied (incl. groenvoorzieningen en verlichting) worden in opdracht van de gemeente aangelegd. Voor de laatste stand van zaken hieromtrent kunt u zich wenden tot de gemeente of de ontwikkelaar.

Parkeren

Bij de bouwnummers 01-06 is plaats voor 1 opstelplaats van een auto, bij de bouwnummers 07-12 is plaats voor 2 opstelplaatsen van een auto zoals aangegeven op uw verkoopcontracttekening. U dient de opstelplaatsen zelf te voorzien van verharding en in stand te houden conform de akte van levering.

Erfafscheidingen

In opdracht van de ontwikkelaar zullen op de kavels waar deze direct grenzen aan het openbaar gebied (voortuinen, zijtuinen) groene erfafscheidingen worden aangebracht. Deze beplanting zal volledig op eigen grond van de betreffende kavel aangeplant worden. Op de grens van de kavel met het water worden vooralsnog geen erfafscheidingen aangebracht. Het groen en de pergola's dienen te worden gehandhaafd wegens eisen omtrent het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De instandhoudingsverplichting zal worden vastgelegd in de akte van levering. Alle erfafscheidingen en groen die worden geplaatst staan op de situatietekening. Op de erfgrenzen tussen de woningen worden bij oplevering piketpaaltjes aangebracht. Beplanting wordt in het plantseizoen aangebracht. Beplanting valt niet onder de garantie.

Opstelplaats vuilcontainers

Iedere koper ontvangt via de gemeente een rolcontainer voor restafval, plastic en gft. Deze dient de koper op eigen terrein te plaatsen. Voor lediging dient de verkrijger de container(s) naar een toegewezen verzamelplek te brengen. Dit is over het algemeen aan het begin van het eiland. Op het middelste eiland van fase 2 wordt de opstelplaats voor de containers gecombineerd met de plek voor de glascontainer. De (ondergrondse) glascontainer wordt aan de ingang van de buurt geplaatst worden, zodat de vrachtauto niet te ver het eiland op hoeft. De exacte locatie is nader te bepalen.

Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften uitgevoerd volgens een zogenaamd gescheiden rioleringssysteem, hemelwater en afvalwater worden gescheiden ingezameld en afgevoerd.

De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in pvc (voorzien van het KOMO-keurmerk) en wordt aangesloten op het gemeenteriool. Buiten de gevel van de woning wordt de riolering voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid. De riolering loopt onder uw tuin naar de openbare weg.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren, posities indicatief, worden uitgevoerd in zink (m.u.v. houten buitenberging) en worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Het is mogelijk dat tijdens de uitvoering extra hemelwaterafvoeren worden toegevoegd die niet zijn ingetekend, dit geldt voor de basisuitvoering of in combinatie met koperskeuzes.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat en kan per type woning verschillen. Vanaf de platte daken zullen de nodige nood overstorten worden aangebracht. De positie en de afmeting van de nood overstorten worden door de constructeur bepaald.

Houten bergingen en pergola – bouwnummers 01-06

In de tuin wordt een prefab houten ongeïsoleerde berging met pergola-constructie geplaatst, al dan niet gecombineerd uitgevoerd met naastgelegen bouwnummers, dit is aangegeven op uw verkoopcontracttekening. De pergola constructie is vervaardigd uit Douglas (o.g.) houten kolommen en liggers.

De vloer van de prefab berging wordt uitgevoerd als een prefab betonplaat welke niet nader wordt afgewerkt. De wanden van de berging zijn aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde houten rabatdelen en voorzien van ventilatieopeningen (roosters). De bekleding wordt verticaal verwerkt.

In de gevel is een houten kozijn opgenomen met een houten deur voorzien van beglazing en hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bbl. Het kozijn en de deur worden dekkend afgelakt aan de binnen- en buitenzijde en is voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

Het dak van de berging wordt voorzien van een houten balklaag met beplating, welke wordt afgewerkt met dakbedekking. De hemelwaterafvoeren van de berging worden uitgevoerd in kunststof.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een wandcontactdoos (opbouw).

Houten bergingen - bouwnummers 07-08

In de tuin wordt een gecombineerde prefab houten ongeïsoleerde berging geplaatst, zoals aangegeven op uw verkoopcontracttekening.

De vloer van de prefab berging wordt uitgevoerd als een prefab betonplaat welke niet nader wordt afgewerkt. De wanden van de berging zijn aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde houten rabatdelen en voorzien van ventilatieopeningen (roosters). De bekleding wordt verticaal verwerkt.

In de gevel is een houten kozijn opgenomen met een houten deur voorzien van beglazing en hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bbl. Het kozijn en de deur worden dekkend afgelakt aan de binnen- en buitenzijde en is voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

Het dak van de berging wordt voorzien van een houten balklaag met beplating, welke wordt afgewerkt met dakbedekking. De hemelwaterafvoeren van de berging worden uitgevoerd in kunststof.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een wandcontactdoos (opbouw).

Houten bergingen en pergola - bouwnummers 09-12

In de tuin wordt een prefab houten ongeïsoleerde berging met pergola-constructie geplaatst, al dan niet gecombineerd uitgevoerd met naastgelegen bouwnummers, dit is aangegeven op uw verkoopcontracttekening. De pergola constructie is vervaardigd uit Douglas (o.g) houten kolommen en liggers.

De vloer van de prefab berging wordt uitgevoerd als een prefab betonplaat welke niet nader wordt afgewerkt. De wanden van de berging zijn aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde houten rabatdelen en voorzien van ventilatieopeningen (roosters). De bekleding wordt verticaal verwerkt.

In de gevel is een houten kozijn opgenomen met een houten deur voorzien van beglazing en hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bbl. Het kozijn en de deur worden dekkend afgelakt aan de binnen- en buitenzijde en is voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

Het dak van de berging wordt voorzien van een houten balklaag met beplating, welke wordt afgewerkt met dakbedekking. De hemelwaterafvoeren van de berging worden uitgevoerd in kunststof.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een wandcontactdoos (opbouw).

4. CONSTRUCTIE

Fundering woningen

De woningen worden voorzien van een betonnen fundering op palen en funderingsbalken volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Vloeren woningen

De begane grondvloer van de woning bestaat uit een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een cementdekvloer (dikte 7 cm) met vlakheidsklasse 4. In de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

De ruimte onder de vloer (kruipruimte) is toegankelijk middels een kruipluik(en), positie ter indicatie op tekening (de definitieve positie wordt tijdens de uitvoering bepaald).

De verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer en worden afgewerkt met een cementdekvloer (dikte 7 cm) met vlakheidsklasse 4.

De verdiepingsvloeren worden aan de plafondzijde uitgevoerd met V-naden en afgewerkt met spuitwerk. Alle vloerdiktes en benodigde wapening zijn volgens de opgaves van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Benodigde stalen ravelingen / opvangbalken t.b.v. opvang van vloeren worden door de constructeur bepaald en blijven aan de onderzijde in het zicht, deze worden wel voorzien van spuitwerk. Deze zijn niet op tekening weergegeven, evenals mogelijke hoogte verschillen die door deze voorziening ontstaan ten opzichte van het plafond.

Wanden woningen

De woningscheidende en dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen (dikte volgens opgave van de constructeur) en zo nodig voorzien van dilataties.

De buitengevels welke zijn voorzien van metselwerk worden uitgevoerd als spouwmuur bestaande uit kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een benoemd buitenblad.

Kolommen en lateien

De gevelopeningen in het gevelmetselwerk boven de kozijnen worden opgevangen door thermisch verzonken, op kleur gecoate, stalen lateien.

Ter plaatse van het binnenblad is het mogelijk dat het kozijn tot onderkant plafond afgetimmerd wordt daar waar deze niet in kalkzandsteen wordt uitgevoerd.

Bij sparingen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen balken onder de vloeren voorkomen. Stalen liggers, kolommen, balken en/of spanten worden conform berekening en tekening van de constructeur aangebracht. Deze worden al dan niet in het zicht uitgevoerd en zijn niet op tekening weergegeven.

Hellende daken

De dakconstructies van de hellende dakvlakken worden uitgevoerd als prefab geïsoleerde dakelementen. De hellende dakelementen achter het knieschot of ter plaatse van de vliering zijn aan de binnenzijde niet afgewerkt of gegrond.

De hellende dakelementen en de knieschotten in het zicht zijn aan de binnenzijde voorzien van een wit gegronde plaat en worden niet nader afgewerkt. De plaatnaden van de dakplaten en knieschotten worden afgewerkt met wit gegronde afdekplaten en de elementnaden worden afgewerkt met kunststof strippen. De aansluiting tussen de dakelementen, knieschotten en de wanden worden eveneens voorzien van wit gegronde afdekplaten. De dakplaten en afdekplaten zijn geniet aan de constructie. De nietgaten worden niet afgewerkt.

5. GEVEL- EN DAKAFWERKING

Gevelmetselwerk

De gevels worden uitgevoerd in baksteen waar aangegeven op de verkoopcontracttekening. De kleur en het metselverband van de gevel is in de kleur- en materiaalstaat opgenomen. De voegen worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie van de spouw. Tevens zijn er dilataties opgenomen voor uitzetting en krimp conform opgave constructeur / fabrikant. Deze dilataties worden voorzien van een open voeg. De open stootvoegen worden voorzien van een kunststof rooster.

Buitenkozijnen kunststof

De buitenkozijnen waar aangegeven worden vervaardigd in kunststof (m.u.v. buitenberging) en voorzien van draaiende delen, zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. De materialisatie en kleur van de kozijnen en draaiende delen staan beschreven in de kleur- en materiaalstaat. De kunststof kozijnen zijn aan de binnenzijde wit van kleur.

Alle vaste en draaiende delen zijn daar waar nodig voorzien van spouwlaten, beglazings- en tochtweringsprofielen en aftimmeringen. De kunststof kozijnen worden gemonteerd aan zogenoemde spouwlaten welke aan de binnenzijde van de woning zijn afgetimmerd.

De kozijnen welke grenzen tot aan het aangrenzende maaiveld worden voorzien van een onderdorpel.

Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen, en -deuren worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing (HR++), conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). Afhankelijk van de BENG berekening wordt daar waar nodig triple beglazing toegepast.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen van de woning, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zo nodig dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is.

De buitendeuren van de woning worden voorzien van een cilinderslot met driepuntsluiting en voorzien van anti- kerntrekbeslag.

Dakafwerking en goten

De platte daken van bouwnummer 07-12 worden voorzien van afschotisolatie en afgewerkt met dakbedekking, voorzien van aluminium daktrim.

De hellende daken van de woningen worden voorzien van keramische dakpannen, e.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat, incl. de benodigde hulpstukken en verankeringen.

De afdekkers en goten waar van toepassing worden uitgevoerd zoals opgenomen in de kleur- en materiaalstaat.

Dakdoorvoeren

Ten behoeve van ontluchting riolering en toe- en afvoer mechanische ventilatie worden de benodigde dak doorvoeren geplaatst. De positie is op verkoopcontracttekening alleen ter indicatie aangegeven, de definitieve positie wordt door de installateur in het installatietechnisch ontwerp of tijdens uitvoering bepaald. Benodigde leidingwerk op de tweede verdieping en bij opstelplaatsen installaties in opbouw en in het zicht, deze zijn niet op tekening aangegeven. In de verblijfsruimtes wordt het leidingwerk in het zicht afgetimmerd.

6. BINNENINRICHTING***Binnenwanden***

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd met gipsblokken met een dikte van 70 of 100 mm op de begane grond en de eerste verdieping. Op de tweede verdieping worden de wanden uitgevoerd in metal stud of gibo.

Binnendeur en -kozijnen

De binnenkozijnen in de woning worden uitgevoerd in stalen opdekkozijnen en uitgevoerd met bovenlicht welke fabrieksmatig worden afgelakt (kleur wit). Het bovenlicht wordt voorzien van blank glas.

In de meterkast, (trap)kast en ruimtes waar een verlaagd plafond op kozijnhoogte van toepassing is, wordt het bovenlicht voorzien van een blind paneel (wit).

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren (kleur wit) met honingraat vulling. De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van een ventilatiooster boven en onder in de deur.

Hang- en sluitwerk binnendeuren

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De deuren van de toiletruimte en de badkamer(s) worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden voorzien van aluminium kleurige deurkrukken en schild met loopslot.

Trappen en hekwerken

De trappen in de woning worden uitgevoerd als een fabrieksmatig wit gegronde vuren houten trap, model volgens de verkoopcontracttekening. De positie en maatvoering van de spil is indicatief aangegeven. Trappen kunnen worden voorzien van lepe hoeken waar leidingen doorlopen, dit wordt in de uitvoeringsfase door de installateur bepaald en is niet altijd op verkoopcontracttekening weergegeven.

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap. Wanneer de trap van de eerste verdieping naar de zolderverdieping als vaste trap wordt uitgevoerd (bouwnummer 01-06), wordt deze als open trap uitgevoerd. Bij de bouwnummers 07-12 wordt de trap naar de zolderverdieping (vliering) uitgevoerd als vlioztrap, positie van het gegronde luik is op verkooptekening ter indicatie

aangegeven. Alle trappen worden aan de muurzijde voorzien van een hardhouten leuning bevestigd op aluminium leuningdragers, welke fabrieksmatig wordt afgelakt (blank).

Bij de trappen worden er conform de verkoopcontracttekeningen hekwerken aangebracht. De onder- en bovenregels en spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout (wit gegrond). Ter plaatse van een trapleuning worden de hekken voorzien van een paneel i.p.v. spijlen i.v.m. opklimbaarheid.

Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk en installaties op zolder worden niet afgetimmerd.

De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten, deze dient u zelf in combinatie met uw vloerafwerking aan te brengen.

Dorpels en vensterbanken

Onder de deur van de badkamer(s) en toilet wordt in combinatie met het tegelwerk een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet/zwart. Bij de overige deuren worden er geen dorpels toegepast.

Op de borstweringen van de buitenkozijnen worden, waar van toepassing, aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht met een dikte van circa 2 cm voorzien van een overstek en kunnen uit meerdere delen bestaan (de naad wordt wit gekit). Op de eventuele borstwering van het buitenkozijn aan de binnenzijde in de badkamer(s) wordt tegelwerk aangebracht in plaats van een kunststenen vensterbank.

Binnenschilderwerk

De binnenkozijnen en de binnendeuren in de woning zijn fabrieksmatig afgelakt.

De trap, hekwerken en bijbehorende onderdelen worden wit gegrond, niet nader afgewerkt en geschilderd.

De hardhouten trapleuningen worden fabrieksmatig transparant gelakt.

Leidingwerk in het zicht en aftimmeringen op de zolder, techniek ruimten, bergingen, e.d. worden niet nader afgewerkt en geschilderd.

Stukadoors- spuitpleisterwerk

Alle steenachtige binnenwanden worden behangklaar (*) (groep 3), dus niet saus- en of muurverfklar, opgeleverd, voor zover deze niet betegeld worden. M.u.v. de wanden in de badkamer(s), toilet, trapkast, techniek ruimte, (in pandige) berging, meterkast, op de vliering en achter de knieschotten, deze worden niet afgewerkt.

De prefab betonnen plafonds van alle ruimtes in de woning (m.u.v. de meterkast) worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden in de plafonds blijven in het zicht.

Alvorens u de wanden gaat afwerken is het echter raadzaam goed advies in te winnen bij uw afbouwer over de voorbehandeling van de wanden m.b.t. de gewenste wandafwerking.

()Behangklaar: Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten spuitpleisterwerk, dienen door de verkrijger te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort wandafwerking en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom en worden niet als meerwerk aangeboden.*

Dekvloeren woningen

De gehele woning wordt voorzien van een cementdekvloer van ca. 7 cm dik, m.u.v. de meterkast, de vlieringvloer en de ruimte achter de knieschotten. De vlakheidsklasse van de cementdekvloer is klasse 4 (geschikt voor tapijt).

Wij adviseren u om uw leverancier van uw vloerafwerking op de hoogte te brengen over de uitvoering van de dekvloer. Uw vloerleverancier kan u dan voorzien van het juiste advies omtrent de aan te brengen vloerafwerking. In detaillering en uitvoering wordt rekening gehouden met circa 15 mm vloerafwerking door de verkrijger ter plaatse van de voordeur (i.v.m. schoonloopmat), ter plaatse van de binnendeuren is dit circa 8 mm.

Bij de juiste keuze van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming is het van belang rekening te houden met de warmteweerstand (R- waarde) van het materiaal. Bij een hogere warmteweerstand van het materiaal werkt de vloerafwerking isolerend en werkt dit nadelig voor de warmteafgifte naar de ruimte.

Keukeninrichting

Voor de keuken is geen stelpost opgenomen. Er wordt door de ondernemer een projectleverancier/showroom aangesteld. U bent vrij om uw keuken bij deze projectleverancier of een andere partij te kopen. Plaatsing van de keuken is toegestaan na de oplevering van de woning.

De volgende aansluitingen ten behoeve van de keuken worden standaard afgedopt opgeleverd:

W-installatie

- Rioleringsaansluitpunt gootsteen;
- Rioleringsaansluitpunt vaatwasser;
- Warm- en koudwater t.b.v. een spoelbak;
- Koudwater t.b.v. een vaatwasser (gecombineerd op aansluiting spoelbak).

E-aansluitpunten op een aparte groep

- Aansluiting voor elektrisch koken (2 fasen perilex);
- Oven/combi-magnetron;
- Vaatwasser.

Sanitair en tegelwerk

Voor de aankoop en montage van het sanitair en tegelwerk in het toilet(ten) en de badkamer(s) is in uw aanneemsom een stelpost opgenomen voor:

- Bouwnummer 01-06 een bedrag van € 6.500,- inclusief BTW
- Bouwnummer 07-12 een bedrag van € 10.000,- inclusief BTW

Binnen deze stelpost kan door de projectleverancier in overleg met u en binnen de voor het project geldende voorwaarden een voorstel voor de inrichting van deze ruimtes worden uitgewerkt, maar kan natuurlijk ook naar wens worden uitgebreid. Het sanitair en tegelwerk wordt voor oplevering aangebracht.

Het is mogelijk om de sanitaire ruimtes casco te laten opleveren. Er wordt dan geen afwerking (sanitair- en tegelwerk) aangebracht. Hiervoor geldt een gelimiteerde garantie van Woningborg en een teruggave van deze stelpost. Verdere toelichting vindt u in de koperskeuzelijst. Het is belangrijk om dit voor uw definitieve keuze voor de casco oplevering goed door te nemen.

7. INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie woningen

De woningen worden verwarmd en voorzien van warm tapwater door middel van een bodem gekoppelde warmtepomp. De warmtepomp wordt aangesloten op een gesloten bron van voldoende capaciteit voor de betreffende woning. Opstelling van de warmtepomp in de trapkast, het leidingwerk van de installatie in deze ruimte blijft in het zicht.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de normtemperaturen zoals aangegeven in de ISSO 51. Bij een gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, worden voor de volgende ruimten ten minste de navolgende temperaturen gehaald:

- Woonkamer 22 °C
- Keuken 22 °C
- Slaapkamer 22 °C
- Badkamer(s) 22 °C
- Hal / overloop 18 °C (begane grond, 1^e verdieping)

- Toiletruimte 18 °C
- Zolder 18 °C (onverwarmd, vloerverwarming indien benodigd beperkt aanwezig)

Ten behoeve van de temperatuurregeling wordt in de woonkamer een RBE (ruimtebedieningseenheid) aangebracht, waarmee de warmtepomp kan worden uitgelezen en de stooklijn kan worden ingesteld. Voor de resterende verblijfsruimten wordt er een ruimtethermostaat aangebracht (master-slave) welke de stelmotoren van de betreffende groepen op de vloerverwarmingsverdeler open of dicht sturen. De verblijfsruimtes zijn individueel regelbaar, onafhankelijk van de thermostaat in de woonkamer. Per verblijfsruimte kan de temperatuur worden ingesteld. De verblijfsruimtes zijn individueel naregelbaar, de thermostaat in de woonkamer is leidend. De temperatuur in de verblijfsruimtes kan lager worden ingesteld dan hoofdthermostaat, niet hoger.

De te verwarmen ruimtes zullen worden voorzien van vloerverwarming (als hoofdverwarming), welke in de afwerkvloer zal worden opgenomen. Spijkeren in de vloer wordt dan ook ten eerste afgeraden. De vloerverwarming functioneert als een laag temperatuursysteem.

Bij de juiste keuze van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming is het van belang rekening te houden met de warmteweerstand (R- waarde) van het materiaal. Bij een hogere warmteweerstand van het materiaal werkt de vloerafwerking isolerend en werkt dit nadelig voor de warmteafgifte naar de ruimte.

In de woning wordt gekozen voor een warmtepomp met het vermogen welke benodigd is voor het verwarmen van de standaard woning, met een boiler inhoud van circa 180 liter.

Indien blijkt dat er maatregelen nodig zijn na uw keuze voor koperskeuzes om aan de in het Woningborg gestelde voorwaarden te voldoen aangaande de capaciteit van de warmtepomp of warm tapwater capaciteit wordt u hier in een later stadium, na uitwerking van de definitieve koperskeuzes, op gewezen. Dit kan betekenen dat het blijkt dat een bepaalde combinatie van opties niet mogelijk is of dat er een verplichte vergroting van de boiler dient worden toegevoegd met de daarbij horende kosten.

Een warmtepomp is geen installatie die onbeperkt warmtapwater kan leveren zoals u wellicht gewend bent bij een cv-ketel, hierop zal ook het gebruikersgedrag moeten worden aangepast.

Dit kan dus bijvoorbeeld betekenen dat bij een grote gezinssamenstelling men op verschillende tijden moet douchen (bijvoorbeeld 's ochtends en 's avonds).

Koelinstallatie

De woningen worden voorzien van een koel installatie (topkoeling), de in de woning aanwezige warmtepomp kan in de zomer periode koeling leveren. De koeling wordt door de vloerleidingen middels vloerkoeling geleverd. De koeling is geen geklimatiseerd systeem maar kan tot maximaal 2-3 graden van de buiten temperatuur terug koelen.

Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en worden conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en met de benodigde hulpstukken op de diverse toestellen aangesloten.

Vanaf de watermeter worden koud waterleidingen gelegd naar:

- Aansluitpunt (voorzien van stopkraan) t.b.v. mengkraan in de keuken;
- Aansluitpunt (voorzien van stopkraan) t.b.v. vaatwasser in de keuken (gecombineerd op gootsteenaansluiting);
- De closetcombinatie in het toilet;
- De fonteinkraan in het separate toilet;
- De douchekraan in de badkamer(s);
- De wastafelmengkraan in de badkamer(s);
- De wasmachinekraan bij de opstelplaats van de wasmachine;

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- Aansluitpunt (voorzien van stopkraan) t.b.v. mengkraan in de keuken;
- De douchekraan in de badkamer(s);
- De wastafelmengkraan in de badkamer(s).

Al het leidingwerk is uit het zicht behoudens de installatie in de keuken en de opstelplaats warmtepomp en wasmachine. Hier zijn de leidingen in het zicht.

Binnenriolering

De binnen rioleringen zijn, voor zover mogelijk, van kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheid.

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- Gootsteenaansluiting in de keuken, opbouwleiding met T-stuk voor vaatwasseraansluiting;
- De closetcombinatie in het toilet / de toiletten;
- De fonteinkraan in het separate toilet / de toiletten;
- De douchekraan in de badkamer(s);
- De wastafelmengkraan in de badkamer(s);
- De opstelplaats van de wasmachine, opbouwleiding met T-stuk voor condensdroger.

Mechanische ventilatie voorzien van warmteterugwinning (WTW)

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van mechanische toevoer en afvoer van lucht. De mechanische toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel plafond- en/of wandventielen welke in de betreffende ruimte voorverwarmde lucht inblazen.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke minimaal zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- Keuken;
- Toilet (ten);
- Badkamer(s);
- Standaard opstelplaats wasmachine.

Het is vanwege stroming van verse lucht door de woning van belang dat er voldoende ruimte onder de binnendeuren overblijft na aanbrengen van de vloerafwerking. Deze ruimte, ook wel overstroomvoorziening genoemd, is nodig om er voor te zorgen dat er verse lucht door de hele woning kan stromen.

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De positie van de ventielen staan indicatief op de verkoopcontracttekening aangegeven en worden door de installateur definitief bepaald. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele verdiepingshoge deuren die eventueel na oplevering worden geplaatst. Het is bij mechanische afvoer voorzien van warmteterugwinning niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. Bij de opstelplaats van de installaties en op de zolderverdieping zijn de kanalen/leidingen in het zicht, deze worden niet op tekening weergegeven.

De positie van de van de ventilatie-unit staat indicatief op de verkoopcontracttekening, de definitieve positie wordt door de installateur in het werk bepaald. Het leidingwerk is niet ingetekend en komt in het zicht.

De positie van de hoofdbediening voor de mechanische ventilatie wordt door de installateur bepaald. De woonkamer en hoofdslaapkamer wordt voorzien van een CO²-sensor.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkoopcontracttekening. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A.

De elektrische installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen (incl. de aansluitingen welke op een separate groep worden aangesloten) en wordt beveiligd met aardlekschakelaars. De aansluiting voor de wasmachine en -droger, elektrisch koken, oven, vaatwasser, warmtepomp en pv-panelen zijn aangesloten op een separate groep.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en bel. Er worden geen armaturen aangebracht op de aansluitpunten voor buitenlichtpunten.

Alle woningen worden voorzien van één loze leiding vanaf de auto opstelplaats naar de meterkast t.b.v. het realiseren van een laadpaalvoorziening, positie opstelplaats auto conform verkoopcontracttekening.

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden zoveel mogelijk uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. In de meterkast, berging, technische ruimte, vliering en ter plaatse van de installatie voorzieningen op de 2^e verdieping zal gebruik worden gemaakt van opbouw materiaal.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders op de verkoopcontracttekening aangegeven:

- Wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bv. data, cai e.d. op ca. 30 cm+ vloer;
- Schakelaars en combinaties van schakelaars/wandcontactdozen op ca. 105 cm+ vloer;
- Thermostaten en hoofdbediening MV-box op ca. 150cm+ vloer;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op ca. 180 tot 230 cm+ vloer, badkamer(s) ca. 180 cm;
- De aansluitpunten in de keuken worden op de positie en hoogte aangebracht conform de nultekening.

Er kunnen afwijkingen plaatsvinden, in het aantal en de positie, in- en opbouw, op de installatie ten opzichte van de verkoopcontracttekening.

Branddetectie

Er worden rookmelders aangebracht ter indicatie opgegeven op verkoopcontracttekening. Bij een schuine kap wordt de rookmelder (indien van toepassing) hangend aan een pendel aangebracht. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling door gekoppeld en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

Loze leidingen

In de woning worden vanaf de meterkast loze leidingen aangebracht zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. Deze worden niet bedraad en aangesloten en zijn voorzien van een indicatiedraad, deze is niet geschikt als trekdraad. De inbouwdoos wordt voorzien van een zelfklemmende afdekplaat.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

PV-panelen woning

Op het dak van de woning worden, conform de Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) berekeningen, standaard PV-panelen geplaatst om te voldoen aan de BENG-eis van de omgevingsvergunning. Deze panelen worden niet in het dak geïntegreerd. Aantal en geveloriëntering wordt door de installateur bepaald aan de hand van de BENG berekening. Dit kan per woning verschillend zijn. Op verkoopcontracttekening wordt het aantal en de positie alleen ter indicatie aangegeven.

De geproduceerde gelijkstroom van de PV-panelen wordt door een omvormer omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer wordt op de zolderverdieping gemonteerd op een door de installateur nader te bepalen positie. Het leidingwerk blijft in het zicht.

Deze omvormer wordt op de zolder of vlissing gemonteerd op een door de installateur nader te bepalen positie. Het leidingwerk blijft in het zicht. Terug leveren is mogelijk door middel van een slimme meter in de meterkast.

Bijlage A: Kleur- en materiaalstaat

kleur- en materiaal 01-03

onderdeel	materiaal	kleur
metselwerk (halfsteens)	baksteen WF Rodruza	Nederriijn (roodpaars)
voeg	cement	antraciet doorgestreken
metselwerk accent	baksteen WF Rodruza	zwart gesint. wasserstrich
voeg accent	cement	antraciet doorgestreken
metselwerk aanbouw	nvt	nvt
voeg aanbouw	nvt	nvt
buitenkozijnen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitenramen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitendeuren	kunststof	mosgrijs RAL 7003
voordeur	kunststof	mosgrijs RAL 7003
raamdorpels	prefab beton	naturel
latei	staal gepoedercoat	grijs RAL 9007
dakgoot	zink	naturel
daktrim	aluminium	zwartgrijs RAL 7021
boeideel	Rockpanel	cremewit RAL 9001
overstek	Rockpanel	cremewit RAL 9001
keramische dakpannen	Modena 11	diamantzwart
dakbedekking	epdm/bitumen	zwart
hwa	zink	naturel

25-041-v

schaal:

datum: 09-07-2025

kleur- materiaal



kleur- en materiaal 04-06

onderdeel	materiaal	kleur
metselwerk (halfsteens)	baksteen WF Rodruza	Dinkel (roodbruin)
voeg	cement	antraciet doorgestreken
metselwerk accent	baksteen WF Rodruza	zwart gesint. wasserstrich
voeg accent	cement	antraciet doorgestreken
metselwerk aanbouw	nvt	nvt
voeg aanbouw	nvt	nvt
buitenkozijnen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitenramen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitendeuren	kunststof	mosgrijs RAL 7003
voordeur	kunststof	mosgrijs RAL 7003
raamdorpels	prefab beton	naturel
latei	staal gepoedercoat	grijs RAL 9007
dakgoot	zink	naturel
daktrim	aluminium	zwartgrijs RAL 7021
boeideel	Rockpanel	cremewit RAL 9001
overstek	Rockpanel	cremewit RAL 9001
keramische dakpannen	Modena 11	diamantzwart
dakbedekking	epdm/bitumen	zwart
hwa	zink	naturel

25-041-v

schaal:

datum: 09-07-2025

kleur- materiaal



kleur- en materiaal 07 + 08

onderdeel	materiaal	kleur
metselwerk (halfsteens)	baksteen WF Rodruza	Eems (geelbruin)
voeg	cement	antraciet doorgestreken
metselwerk accent	baksteen WF Rodruza	zwart gesint. wasserstrich
voeg accent	cement	antraciet doorgestreken
metselwerk aanbouw	baksteen WF Rodruza	Dintel (bruin)
voeg aanbouw	cement	antraciet doorgestreken
buitenkozijnen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitenramen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitendeuren	kunststof	mosgrijs RAL 7003
voordeur	kunststof	mosgrijs RAL 7003
raamdorpels	prefab beton	naturel
latei	staal gepoedercoat	grijs RAL 9007
luifel	aluminium	cremewit RAL 9001
dakgoot	aluminium	cremewit RAL 9001
daktrim	aluminium	zwartgrijs RAL 7021
boeideel	Rockpanel	cremewit RAL 9001
overstek	Rockpanel	cremewit RAL 9001
keramische dakpannen	Modena 11	diamantzwart
dakbedekking	epdm/bitumen	zwart
hwa	zink	naturel

25-041-v

schaal:

datum: 09-07-2025

kleur- materiaal



kleur- en materiaal 09 + 10

onderdeel	materiaal	kleur
mettselwerk (halfsteens)	baksteen WF Rodruza	Nederriijn (roodpaars)
voeg	cement	antraciet doorgestreken
mettselwerk accent	baksteen WF Rodruza	zwart gesint. wasserstrich
voeg accent	cement	antraciet doorgestreken
mettselwerk aanbouw	baksteen WF Rodruza	Dintel (bruin)
voeg aanbouw	cement	antraciet doorgestreken
buitenkozijnen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitenramen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitendeuren	kunststof	mosgrijs RAL 7003
voordeur	kunststof	mosgrijs RAL 7003
raamdorpels	prefab beton	naturel
latei	staal gepoedercoat	grijs RAL 9007
luifel	aluminium	cremewit RAL 9001
dakgoot	aluminium	cremewit RAL 9001
daktrim	aluminium	zwartgrijs RAL 7021
boeideel	Rockpanel	cremewit RAL 9001
overstek	Rockpanel	cremewit RAL 9001
keramische dakpannen	Modena 11	diamantzwart
dakbedekking	epdm/bitumen	zwart
hwa	zink	naturel

25-041-v

schaal:

datum: 09-07-2025

kleur- materiaal



kleur- en materiaal 11-12

onderdeel	materiaal	kleur
metselwerk (halfsteens)	baksteen WF Rodruza	Nederriijn (roodpaars)
voeg	cement	antraciet doorgestreken
metselwerk accent	baksteen WF Rodruza	zwart gesint. wasserstrich
voeg accent	cement	antraciet doorgestreken
metselwerk aanbouw	baksteen WF Rodruza	Dintel (bruin)
voeg aanbouw	cement	antraciet doorgestreken
buitenkozijnen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitenramen	kunststof	mosgrijs RAL 7003
buitendeuren	kunststof	mosgrijs RAL 7003
voordeur	kunststof	mosgrijs RAL 7003
raamdorpels	prefab beton	naturel
latei	staal gepoedercoat	grijs RAL 9007
luifel	aluminium	cremewit RAL 9001
dakgoot	aluminium	cremewit RAL 9001
daktrim	aluminium	zwartgrijs RAL 7021
boeideel	Rockpanel	cremewit RAL 9001
overstek	Rockpanel	cremewit RAL 9001
keramische dakpannen	Modena 11	diamantzwart
dakbedekking	epdm/bitumen	zwart
hwa	zink	naturel

25-041-v

schaal:

datum: 09-07-2025

kleur- materiaal

