

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

&

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TWEE-ONDER-1-KAP WONINGEN

&

**(GESCHAKELDE)
VRIJSTAANDE WONINGEN**

**HET BUITENHOFJE
9 woningen in Nieuwgein,
Utrechtsestraatweg 20**

25-07-2025

Inhoudsopgave:

Algemeen.....	4
Projectomschrijving	4
Maten en maatvoering	4
Bouwbesluit.....	4
Werkzaamheden door derden	4
Terrein.....	4
Peil	4
Perceelsgrenzen.....	4
Inrichting gedeeld gebied	5
Gemeenschappelijke paden en verlichting	5
Parkeren	5
Opstelplaats containers.....	5
Bestrating	5
Grondwerk.....	6
Riolering.....	6
Erfafscheidingen.....	7
Bouwkundig.....	8
Fundering	8
Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden	8
Gevelmetselwerk	8
Gevelbekleding.....	8
Binnenwanden	8
Begane grondvloer	8
Verdiepingsvloeren	9
Daken.....	9
Staalconstructie.....	9
Buitenkozijnen, -ramen en -deuren.....	9
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen	9
Binnendeurkozijnen en binnendeuren	10
Hang- & sluitwerk binnendeuren	10
Trappen, traphekken en muurleuning	10
Dakafwerking	10
Beglazing binnenkozijnen	11
Beglazing buitenkozijnen	11
Natuur- en kunststeen	11
Metaal- en kunststofwerk.....	11
Stukadoorswerk	11
Tegelwerk.....	12
Vloerafwerking	12
Binnenbetimmering.....	12
Meterkasten.....	12
Schilderwerk.....	13
Keuken	13

Installaties	14
Hemelwaterafvoeren.....	14
Dakgoten	14
Waterinstallatie	14
Waterleidingen	14
Sanitair.....	15
Gasleiding.....	15
Verwarmingsinstallatie	15
Ventilatievoorzieningen	17
Algemene ventilatievoorzieningen	17
Doorvoeren.....	18
Elektrische installatie	18
Photo Voltaic (PV)-panelen	19
Levering elektriciteit	20
Zwakstroom installatie.....	20
Telecommunicatievoorzieningen	20
Basisvoorzieningen keukenzone:.....	20
Enkele aandachtspunten Woningborg	21
Meer- en minderwerk.....	21
Oplevering	21
Onderhoud algemeen	21
Bijlage:	22
Bijlage 01: Kleuren- en materialenstaat interieur	22
Bijlage 02: Kleuren- en materialenstaat exterieur.....	22
Bijlage 03: Staat van afwerking.....	22

Technische omschrijving:

Algemeen

Projectomschrijving

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de realisatie van negen grondgebonden woningen aan de Utrechtsestraatweg 20 te Nieuwegein. Het project bestaat uit zes twee-onder-een-kapwoningen en drie geschakelde vrijstaande woningen, welke worden ontwikkeld in een hofjesstructuur met een gemeenschappelijke ontsluiting.

In deze technische omschrijving worden de bouwkundige, installatietechnische en constructieve aspecten van beide woningtypen toegelicht. Het is mogelijk dat hierin onderdelen worden beschreven die niet van toepassing zijn op uw specifieke woning. De beschreven onderdelen hebben uitsluitend betrekking op uw woning indien deze daadwerkelijk in de woning zijn opgenomen of als zodanig zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

Maten en maatvoering

De ingeschreven maten op de verkooptekening zijn "circa" maten, uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit 2012.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Terrein

Peil

Het peil (P) van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de entree(hal). Het peil wordt vastgesteld door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, evenals de rooilijnen en erfgrenzen.

Perceelsgrenzen

Wanneer de woning voor oplevering gereed is, zullen alle hoekpunten van de percelen (waar geen erfafscheidingen zijn geplaatst) gemarkeerd worden met markeringspaaltjes.

Inrichting gedeeld gebied

Onafhankelijk van het aanbrengen van de definitieve inrichtingen van het gedeelde gebied is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar. De aanwezige en de ontworpen terreininrichting van het gedeelde gebied kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van de elementen zijn om die reden indicatief op de situatieschets aangegeven.

Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van de woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart. De hoofdwegenstructuur, paden en parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk, doch na de bouwwerkzaamheden van de woningen gerealiseerd. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woning bereikbaar is.

Gemeenschappelijke paden en verlichting

Op de situatietekening staan gemeenschappelijke paden aangegeven ten behoeve van de ontsluiting van de woningen en parkeren.

Ten behoeve van de verlichting zal er één lantaarnpaal per woning worden aangebracht.

Het gehele erf inclusief parkeerplaatsen en het overige terrein zal mandelig eigendom worden. De kosten die voortkomen uit het onderhoud en gebruik van de verlichting zijn voor rekening van de eigenaren/bewoners. Per erf wordt een akte van mandeligheid door de notaris opgesteld.

Parkeren

De parkeerplaatsen bevinden zich op het hofje, zoals weergegeven op de situatieschets. De inrichting van de parkeerplaatsen wordt verzorgd door een externe partij. De parkeerplaatsen worden verdeeld onder de bewoners, waarbij iedere bewoner de beschikking krijgt over twee parkeerplaatsen.

Het is niet toegestaan om auto's langdurig te parkeren op de oprit nabij de woning. De oprit is uitsluitend bedoeld voor tijdelijk laden en lossen. Uitzondering hierop is bouwnummer 1: de oprit van deze woning sluit aan op de klinkerbestrating en mag als vaste parkeerplaats worden gebruikt.

Opstelplaats containers

In het plan wordt de afvalverzameling uitgevoerd middels containers. De containers dienen op de ophaaldag opgesteld te worden op een nader door de gemeente aan te wijzen opstelplaats.

Bestrating

Buiten de perceelgrenzen, wordt de bestrating en de groenvoorziening volgens het inrichtingsplan aangelegd en ingericht.

Vanaf de bestrate weg worden halfverharde looppaden aangelegd van padvast. Deze paden zorgen voor de toegang tot de individuele woningen en sluiten aan op de hoofdontsluiting van het hofje.

Voor alle bestratingen geldt dat deze worden aangebracht op een zandbed met uitzondering van de staptegels naar de voordeur. De bestratingen vallen buiten de Woningborggarantie.

Grondwerk

Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels en leidingen. De tuin wordt geëgaliseerd met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt circa 5 tot 15 centimeter onder peil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. De tuin wordt rondom de woning vóór oplevering ontdaan van bouwafval en puin. De mogelijkheid bestaat dat het gedeelte van het terrein dat na realisatie van de woning onbebouwd is (zoals bijvoorbeeld de tuin), mogelijk fragmenten puin en/of steenresten kan bevatten.

Het komt bij nieuwbouwprojecten veelvuldig voor dat in de tuinen het regenwater moeilijk weg kan vloeien. De bodemstructuur is tijdens de bouw zodanig ontregeld geraakt (onder andere door het zware bouwverkeer) dat het geruime tijd kan duren voordat de stabiliteit en capillaire werking van de bodem is hersteld.

Als u uw tuin gedeeltelijk of geheel gaat verharderen dient u er rekening mee te houden om extra voorzieningen (infiltratiekratten o.i.d.) op te nemen voor het infiltreren van het hemelwater in de bodem. De kosten die hier uit voortkomen zijn voor rekening van de koper.

Voor optimaal plezier en gemak van uw tuin raden wij u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering/infiltratie, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de koop- /aanneemsom begrepen. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Het rioleringsstelsel van de woning is gescheiden (in vuil- en schoon(hemel)water), wordt belucht en is verder voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Het vuilwater wordt per perceel verzameld en aan de perceelgrens aangesloten op het vuilwater riolering van de gemeente.

In het plan wordt geen ondergronds hemelwaterriool aangelegd, het hemelwater aan de achterzijde van de woning wordt middels infiltratie kratten op eigen terrein geïnfiltreerd. Het hemelwater aan de voorzijde van de woning wordt via de hemelwaterafvoeren in de wadi geloosd.

Het hemelwater, afgevoerd middels een ondergrondse riolering op het eigen perceel, wordt aangesloten op infiltratiekratten. De koper heeft een instandhouding en onderhoudsplicht voor deze voorziening.

De kosten die voortkomen uit het onderhoud van deze hemelwaterafvoervoorziening zijn voor rekening van de koper.

Om ervoor te zorgen dat de schoonwaterriolering niet verstopt raakt door bladeren ed. worden alle verticale hemelwaterafvoeren boven maaiveld voorzien van een bladafscheider.

Erfafscheidingen

Onderstaande erfafscheidingen worden aangebracht:

- lage haag
- Hoge haag
- Schutting
- Green wall
- Struweel

De erfafscheidingen van de betreffende bouwnummers worden ingericht volgens de juridische situatietekening. Beplanting wordt aangebracht in een daarvoor geschikt plantseizoen.

De perceelgrenzen, evenals de erfgrans tussen de individuele kavels en het gemeenschappelijk terrein, worden door NAP aangebracht. De erfafscheidingen tussen de afzonderlijke kavels dienen door de kopers zelf te worden gerealiseerd, in onderling overleg met de aangrenzende burens.

Bouwkundig

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgave volgens de constructeur wordt een balkenfundering op mortelschroefpalen toegepast.

De fundering wordt uitgevoerd met mortelschroefpalen, een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Nieuwegein.

Dragende binnenspouwbladen en binnenwanden

Het binnenblad van de spouwmuren, het zogenaamde binnenspouwblad, wordt uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De binnenspouwbladen worden, daar waar nodig, voorzien van dilatatievoegen. De dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en worden, daar waar nodig, voorzien van dilatatievoegen. Het is mogelijk dat dit ook voorkomt in de wanden van de badkamer. Het tegelwerk dient hier dan op afgestemd te worden.

De woningscheidende spouwmuur (tussen de woningen) is geheel ankerloos uitgevoerd, met uitzondering van eventueel benodigde stabiliteitsankers.

Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk van de woning wordt uitgevoerd in baksteen met doorgestreken voeg en wordt gemetseld conform de kleuren- en materialenstaat.

In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht (niet weergegeven op de verkooptekening).

De buitenmuren van de woning worden voorzien van spouwisolatie. De Rc-waarde van de gevels bedraagt 4,70 m²K/W.

Gevelbekleding

De woningen worden voorzien van verticale gevelbekleding. Dit wordt aangebracht op het geventileerde achterhout van de HSB-elementen. Kleur en uitvoering conform kleuren- en materialenstaat. Deze gevelbekleding dient door de koper zelf bijgehouden te worden,

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand", opgebouwd met gips- of cellenbeton blokken/ panelen.

Begane grondvloer

De geïsoleerde begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een vrijdragende geïsoleerde betonnen systeemvloer volgens advies van de constructeur en bouwfysisch adviseur. De isolatiewaarde van de begane grondvloer is $R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt licht geventileerd door middel van roosters in de buitengevels en is beperkt toegankelijk middels een geïsoleerd kruipluik (positie indicatief weergegeven op de verkooptekening).

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zullen bestaan uit prefab betonnen systeemvloeren. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht. Deze naden zijn bedoeld om krimp-scheurtjes, als gevolg van krimp en kruip van de betonvloeren, aan het zicht te onttrekken. In de betonvloeren worden onder andere de elektra- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

Daken

De geïsoleerde (hellend-)dakconstructie van de twee-onder-1-kap woning (Rc-waarde 6,30 m²K/W) is samengesteld uit een scharnier- of sporenkap. De dakplaten zijn aan de onderzijde fabrieksmatig voorzien van een 'witte' zichtzijde. Om de dakplaten op te vangen dient er een constructief knieschot op de zolder te worden geplaatst zoals voorgeschreven wordt door de constructeur. De ruimte achter het knieschot is bereikbaar, mits dit constructief mogelijk is.

De geïsoleerde platte daken van zowel de vrijstaande woning als de twee-onder-een-kapwoningen worden uitgevoerd in prefab betonnen systeemvloeren. Hierop wordt een isolatiepakket onder afschot aangebracht (met een Rc-waarde van 6,30 m²K/W), waarna het isolatiepakket wordt afgewerkt met een dakbedekking.

Staalconstructie

Boven de buitenkozijnen worden in het buitenblad van de gevel, daar waar nodig, stalen lateien aangebracht, kleur conform de kleuren- en materialenstaat. Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht zullen stalen balken in de vloeren worden aangebracht, welke aan de onderzijde zichtbaar kunnen zijn. Indien balken zichtbaar zijn in verblijfsruimten dan worden deze voorzien van wit structuurspuitwerk.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen en ramen zijn van hardhout met hardhouten geprofileerde glaslatten, aan de binnenzijde voorzien van een betimmering en daar waar nodig aan de bovenzijde voorzien van een houten regelwerk met een houten aftimmering. Daar waar volgens de regelgeving noodzakelijk wordt boven het kozijn of in het glas een ventilatierooster geplaatst, zie 'VR' op de gevelaanzichten van de verkooptekening.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen.

De buitendeur(en) van de woning is van hardhout.

De voordeur van de woning is een samengestelde plaatdeur (model weergegeven op de verkooptekening) en wordt in het werk afgelakt.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De buitendeuren van de woning wordt voorzien van veiligheidsbeslag en gelijksluitende cilinders en meerpuntssluitingen. Draaikiëpramen worden voorzien met draaikiëbeslag. De scharnieren van de naar buiten draaiende deuren van de

buitenkozijnen worden voorzien van dievenklauwen. Het hang- en sluitwerk van de te openen delen in de buitengevel voldoet aan het Bouwbesluit met een weerstandsklasse 2. De voordeur is aan de buitenzijde voorzien van een knop/greep en aan de binnenzijde van een deurkruk. In de voordeur wordt een aluminium brievenplaat aangebracht die is voorzien van een binnenplaat.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren

Er worden stalen, fabrieksmatig afgelakte binnendeurkozijnen in verdiepingshoge uitvoering met bovenlicht toegepast. In het bovenlicht van de trapkast en meterkast wordt een dicht paneel aangebracht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloerafwerking dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Hang- & sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag.

Het hang- en sluitwerk zal o.a. bestaan uit: .

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet slot, deurkrukken, vrij- en bezet schilden en paumelles;
- Meterkast: knopschild aan de buitenzijde en paumelles;
- Overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, schilden en paumelles.

Trappen, traphekken en muurleuning

De twee-onder-een-kap woningen krijgen dichte trappen en de (geschakelde) vrijstaande krijgt een open trap, deze trappen worden uitgevoerd in vurenhout. De stootborden van de dichte trap zijn van MDF.

Aan de open zijde(s), bij het trapgat, wordt een traphek(ken) met spijlen aangebracht. Daar waar een trapleuning bevestigd is aan een traphek, zal het traphek worden uitgevoerd met een plaatmateriaal. De muur- of trapleuning is van hout en wordt aan één zijde van de trap op aluminium leuninghouders aangebracht.

Voor wijze van afwerking van de trappen, traphekken en muur-/trapleuningen: zie hoofdstuk schilderwerk.

Dakafwerking

Op de hellende dakvlakken van de woning worden keramische dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht en worden beluchtingen en afvoeren van de installaties geplaatst.

De PV-panelen op het dakvlak (indicatief weergegeven op de verkooptekening) worden over de dakpannen aangebracht.

De platte daken van de woningen worden afgewerkt met bitumineuze / kunststof dakbedekking.

Het dakterras van de (geschakelde) vrijstaande woningen wordt voorzien van betontegels

Beglazing binnenkozijnen

Bovenlichten worden bezet met blank enkelglas, behoudens in de kast en meterkast waar een dicht paneel wordt aangebracht.

Beglazing buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van blank geïsoleerd hoog rendement-glas (volgens BENG-berekening).

Vanwege de sterk isolerende werking van het glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde condens optreden. Wanneer dat het geval is verdwijnt dat echter vanzelf.

Veiligheidsbeglazing

Daar waar volgens het Bouwbesluit veiligheidsglas vereist is m.b.t. sterkte, windbelasting, windsterkte etc. is dit in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren meegenomen.

Natuur- en kunststeen

Ter plaatse van de deur naar het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd blijft. Verder worden er ter plaatse van de binnendeuren in de woning geen dorpels aangebracht.

De vensterbanken in de woning zijn van kunststeen en worden aangebracht onder de buitenkozijnen waar een borstwering aanwezig is. Bij betegelde wanden wordt geen vensterbank aangebracht, hier wordt het tegelwerk omgezet.

Metaal- en kunststofwerk

Op de gevel worden huisnummerbordjes aangebracht. De positie van de bordjes is naast de voordeur, onder het wandlichtpunt, op een hoogte van circa 170 cm.

De woningen worden voorzien van aluminium waterslagen, daktrimmen en afdekkers. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Stukadoorswerk

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de plaats waar wandtegels worden aangebracht en met uitzondering van de ruimtes die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt.

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang of sierpleister, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Voor behangklare wandafwerking geldt dat kleine

oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

De betonplafonds in de woning worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de ruimtes zoals aangegeven in de afwerkstaat. De V-naden blijven in het zicht.

De schuine plafonds op de 2^e verdieping worden niet afgewerkt. De aangebrachte fabrieksmatig 'witte' zichtzijde van de dakplaten blijven onafgewerkt in het zicht.

Tegelwerk

De wand- en vloertegels zullen worden aangebracht in de ruimtes conform de afwerkstaat.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen en daar waar nodig voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van tegelhoekprofielen.

In ruimtes met betegelde wanden wordt het tegelwerk ter plaatse van buitenkozijnen omgezet, ook op het horizontale vlak, er wordt dus geen vensterbank aangebracht. De betimmering boven het buitenkozijn wordt niet voorzien van tegelwerk.

Voor het tegelwerk is een stelpost inclusief BTW opgenomen van 50,- voor de vloertegels en 30,- voor de wandtegels. De tegels zijn bij de door de aannemer toegewezen showroom uit te zoeken.

Vloerafwerking

De vloeren van de woning, die niet voorzien zijn van tegelwerk, worden voorzien van een dekvloer. Met uitzondering van de vloer achter het knieschot ter plaatse van de zolder, daar is de betonvloer onafgewerkt.

Binnenbetimmering

Bij de trapgaten wordt, ter plaatse van de verdiepingsvloeren, een houten aftimmering aangebracht. Ook worden zo waar nodig aftimmeringen toegepast tussen HSB-kap en bouwkundige elementen.

Meterkasten

De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

Schilderwerk

Voor het buitenschilderwerk geldt:

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in het werk dekkend geschilderd volgens de kleur- en materialenstaat.

Voor het binnenschilderwerk geldt:

De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in het werk dekkend geschilderd volgens de kleur- en materialenstaat.

De traptreden (boven- en onderzijde) en/of stootborden (voor- en achterzijde), trapbomen, -spillen, -hekwerken, muur-/trapeuning, en de trapgatbetimmering worden enkel fabrieksmatig gegrond.

Voor het aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten, etc. Het advies is om daarvoor bij de leverancier nader naar te informeren.

De volgende onderdelen worden wel voorzien van binnen-/buitenschilderwerk:

- gehele binnenschilderwerk;
- de binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren;
- aftimmeringen;

De volgende onderdelen worden niet voorzien van binnen-/buitenschilderwerk:

- fabrieksmatig afgelakte houtwerken;
- plaatmateriaal fabrieksmatig voorzien van een coating ter plaatse van overstekken;
- fabrieksmatig gegronde traptreden (boven- en onderzijde) en/of stootborden (voor- en achterzijde), trapbomen, -spillen, -hekwerken, muur-/trapeuning, en de trapgatbetimmering;
- fabrieksmatig gegronde traptreden (boven- en onderzijde, trapbomen, -spillen, -hekwerken, muur-/trapeuning, en de trapgatbetimmering van de open trappen;
- houten kapconstructie en dakplaten van het hellende dak;
- meterkastplaat, water-, riool en CV-leidingen.

Alle overige voorkomende aftimmeringen worden afgelakt.

Met betrekking tot het onderhouden van het schilderwerk wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Keuken

Er is geen keuken opgenomen in de vrij op naam (v.o.n.) prijs van de woning. Wel worden de voorzieningen meegenomen voor de aansluitpunten van de keuken.

In basis zijn wel een aantal electra-voorzieningen opgenomen, zie omschrijving installaties.

Extra benodigde aansluitpunten, verplaatsingen en/of bouwkundige aanpassingen kunnen vóór de oplevering gerealiseerd worden en zal in het koperskeuzetraject worden verrekend.

Installaties

Hemelwaterafvoeren

De woning en de garage en worden voorzien van verticale hemelwaterafvoeren (indicatief weergegeven op de verkooptekening).

De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn van zink in de kleur naturel.

De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woning worden aangesloten op infiltratiekratten. Bij de voorzijde worden de hemelwaterafvoeren aangesloten op de wadi. Om ervoor te zorgen dat de hemelwaterafvoer niet verstopt raakt door bladeren en vuil wordt deze voorzien van een bladvanger.

Dakgoten

De twee-onder-1-kap woningen worden voorzien van een zinken goot met een aluminium afdekker.

Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de kosten van ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meter(kast)-ruimte. De waterinstallatie wordt geheel uitgevoerd in kunststof leidingen.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- | | |
|--|-------------------|
| • Afgedopte aansluiting voor een keukenmengkraan | begane grond |
| • Afgedopte aansluiting voor een vaatwasser | begane grond |
| • De closetcombinatie in het toilet | begane grond |
| • De fontein in het toilet | begane grond |
| • De closetcombinatie in de badkamer | eerste verdieping |
| • De wastafelmengkraan in de badkamer | eerste verdieping |
| • De douchemengkraan in de badkamer | eerste verdieping |
| • De tapkraan ten behoeve van een wasmachine | Zolder / berging |
| • Het vulpunt van het warmwatertoestel | technische ruimte |

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- | | |
|--|-------------------|
| • Afgedopte aansluiting voor een keukenmengkraan | begane grond |
| • De wastafelmengkraan in de badkamer | eerste verdieping |
| • De douchemengkraan in de badkamer | eerste verdieping |

Sanitair

Voor het sanitair wordt een stelpost van 8000,- inclusief BTW opgenomen.

De aansluitpunten voor toilet, douche, wastafel, fontein en de e-aansluiting voor elektrische radiator worden meegenomen in het bouwproces.

Er kunnen zich geringe kleurverschillen voordoen tussen kunststof en keramische materialen. Wij adviseren om ter plaatse van de douchehoek (douche gedeelte) een hoekinstap/deur met zijwand te plaatsen welke geheel is voorzien van profielen en dergelijke. Wanneer de douchehoek (douche gedeelte) niet wordt afgesloten met bovengenoemde voorzieningen is de kans groot dat er spatwater op de vlakke vloer in de badkamer terecht komt.

De inrichting van de sanitaire ruimtes is indicatief weergegeven op de verkooptekening.

Indien u onverhoopt geen keuze in de projectshowroom kan maken, dan bestaat de mogelijkheid om het sanitair altijd in combinatie met het tegelwerk achterwege te laten. Het sanitair en de tegels kunnen namelijk alleen worden afgenomen bij de door ons geselecteerde projectleverancier. De materiaalkosten en de montage / arbeid worden dan met u verrekend via het koperskeuzetraject. Daarbij dient een verklaring van beperkte garantie te worden ondertekend. De kopersadviseur zal deze mogelijkheid voorafgaand uitgebreid met u bespreken om de voor- en nadelen van deze keuze met u te bespreken.

Gasleiding

Er wordt geen gasleiding aangelegd.

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd middels een lucht-water-warmtepomp. Deze warmtepomp voorziet de woning van warm tapwater en van verwarming. De positie van de binnenunit van de warmtepomp staat aangegeven op de verkooptekening. De buitenunit zal op tegels op het platte dak worden geplaatst e.e.a. conform de technische situatietekening.

NB: indien u in het kader van het koperskeuze traject kiest voor een andere badkamerindeling waardoor er een grotere warmwaterbehoefte ontstaat (bijvoorbeeld bij het kiezen van bad of regendouche, zal er hogere toepassingsklasse moeten worden toegepast. De daarmee gepaard gaande meerkosten zijn voor uw rekening en zullen in het koperskeuzetraject worden verrekend.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt als een één-zone-systeem uitgevoerd:

- Een lage temperatuur vloerverwarming ter plaatse van de begane grond en 1^e verdieping (welke ruimtes voorzien zijn van vloerverwarming staat met een symbool weergegeven op de verkooptekening).

De temperatuurregeling:

- De temperatuurregeling van de vloerverwarming ter plaatse van de begane grond vindt plaats door middel van een kamerthermostaat, welke is geplaatst in de woonkamer.
- De toepassing van vloerverwarming op de begane grond impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat vloerverwarming een traag reagerend systeem is, waarbij het optimale comfort en energieverbruik verkregen wordt door zo min mogelijk de temperatuur te wijzigen, dus geen of minimale nachtverlaging instellen.
- De vloerverwarming op de verdieping is in basis niet uitgerust met een aparte temperatuurregeling per ruimte, hierdoor wordt de temperatuur centraal geregeld. Optioneel is een temperatuurregeling per vertrek mogelijk (op basis van master-slave principe)
- De badkamer wordt voorzien van een separate temperatuurregeling (op basis van master-slave principe)
- De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. Laat u door uw vloerafwerkingsleverancier goed informeren of u de juiste vloerafwerking aanschaft.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd in de ruimtes waarin vloerverwarming is geïnstalleerd, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimtes.

- | | |
|---|---------------|
| • entree / overloop / zolder (in open verbinding) | 18 °C |
| • toilet | 18 °C |
| • woonkamer / keuken | 22 °C |
| • trapkast | niet verwarmd |
| • slaapkamers | 22 °C |
| • badkamer | 22 °C |
| • bijkeuken | 15 °C |
| • berging | 15 °C |
| • technische ruimte | niet verwarmd |

De plaats van de verdeler(s) van de vloerverwarming is indicatief weergegeven op de verkooptekening. De definitieve plaats van de verdeelunits wordt door de installateur bepaald.

Ventilatievoorzieningen

De ventilatie van de woning vindt plaats door middel van mechanische afzuigventilatie bestaande uit een buizensysteem met afzuigventilator-unit en wand- en/of plafondventielen. Met deze RF-bediening kan de ventilator tijdelijk in een hogere stand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens douchen. De RF-bediening is door de verkrijger naar eigen inzicht te plaatsen in de badkamer.

In de volgende ruimtes wordt lucht afgevoerd;

- keuken (in open verbinding met de woonkamer)
- toilet
- badruimte
- opstelplaats wasmachine

De buitenlucht wordt aangevoerd door middel van zogenaamde zelfregelende ventilatieroosters.

Daar waar volgens de regelgeving noodzakelijk wordt boven het kozijn of in het glas een ventilatierooster geplaatst (met 'VR' weergegeven op de verkooptekening). De ventilatieroosters zijn vanuit de woning zichtbaar en te bedienen middels een hendel op het rooster (exclusief koord- of stangbediening).

In de woning worden leidingkokers/schachten aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en kanalen. De kanalen van de mechanische ventilatie zijn in de leidingkokers/schachten uit het zicht weggewerkt en leiden naar de ventilatie-unit. (locatie indicatief weergegeven op de verkooptekening). Leidingwerk op de zolder zal als opbouw uitgevoerd worden naar de dakdoorvoeren.

Algemene ventilatievoorzieningen

Op het hellende dak van de woning is een aantal dakdoorvoeren aanwezig ten behoeve van:

- de mechanische ventilatie;
- de be-/ ontluchting van de riolering.

De posities van de dakdoorvoeren worden bepaald door de installateur.

De natuurlijke- en mechanische ventilatievoorzieningen worden uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het Bouwbesluit en zijn tevens goedgekeurd door het gemeentelijk bevoegd gezag.

Ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting wordt geen ventilatievoorzieningen voor rechtstreekse afvoer van kooklucht naar buiten uitgevoerd. Bij het toepassen van een rechtstreekse afvoer naar buiten kunnen er namelijk problemen ontstaan op het gebied van: condensvorming, geluid en een koudebrug in de thermische schil. Daarnaast ontstaat er een onbalans in de ventilatie van de woning waardoor deze niet meer conform de geldende regelgeving geventileerd wordt.

De koper dient in de keukeninrichting (niet in de aanneemsom opgenomen en te plaatsen na oplevering (door derden)), een recirculatiekap toe te passen.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er standaard een ruimte van circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd blijft.

In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Doorvoeren

De uitvoering en afwerking van alle doorvoeren (in gevel/ dak) zijn niet of indicatief weergegeven op de verkooptekening en in deze technische omschrijving opgenomen. Doorgaans bevinden de doorvoeren zich in de nabijheid van de opstelplaats van apparatuur respectievelijk leidingschachten in de woning. Het aantal, de locatie, materiaalgebruik en uitvoering van de doorvoeren wordt op basis van functionaliteit en in overleg met de betreffende instanties, architect en installateur bepaald. Ook kan overeengekomen meer- en minderwerk wijzigen met betrekking tot de doorvoeren met zich meebrengen.

Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie is aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen met installatieautomaten en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten zijn per ruimte weergegeven op de verkooptekening. De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de kosten voor ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeeldozen zijn voorzien van deksel met lamphaak.

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast, de installatiezone op de zolder, de opstelplaats van de wasmachine en de lichtpunten en de rookmelders ter plaatse van de ruimtes welke zich direct onder de hellende kapconstructie bevinden. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd.

De circa hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer (vloerpeil) is:

Omschrijving	Hoogte (cm)	
• Schakelaars	+ 105*	
• Wandcontactdozen in verblijfsruimtes	+ 30	
• Wandcontactdozen in onbenoemde ruimtes	+ 105	
• Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine	+ 120**	
• Wandcontactdozen ten behoeve van keukeninrichting	+ divers	
• Loze leidingen t.b.v. telefoon-televisie-internet	+ 30	
• Kamerthermostaat in woonkamer	+ 150	
• Hoofdbediening ventilatie in woonkamer	+ 150	
• Wandlichtpunt in badkamer	+ 180	
• Buitenlichtpunt naast voordeur	+ 220	zonder armatuur
• Buitenlichtpunt naast achterdeur	+ 220	zonder armatuur

* Een schakelaar ter plaatse van een trapleuning en/of een inbouwreservoir van het toilet wordt op een afwijkende hoogte aangebracht.

** Wandcontactdoos wasmachine op een aparte groep, hoogte circa 120 cm, hoogte circa 90 cm ter plaatse van knieschot / ter plaatse van traphek.

In de woning worden loze (niet bedrade) leidingen ten behoeve van telefoon, televisie en internet toegepast (positie indicatief weergegeven op de verkooptekening). In de loze aansluitingen is een controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De loze leidingen en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning.

De woning is voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet (positie indicatief weergegeven op de verkooptekening). Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij als noodvoorziening en moeten periodiek getest en vervangen worden. Daar waar nodig wordt de rookmelder aan een pendel bevestigd.

Elke lantaarnpaal wordt aangesloten op de meterkast van de individuele bewoner, er wordt dus 1 lantaarnpaal per 1 woning aangesloten. De verbruikskosten, inclusief het onderhoud, komen voor rekening van de betreffende woningeigenaar.

Photo Voltaic (PV)-panelen

De woning is voorzien van PV-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. Deze PV-panelen zorgen voor opwekking van elektriciteit. De PV-panelen worden gesitueerd op het dakvlak van de woning, aantal is volgens BENG berekening en de plaats is indicatief op de verkooptekening weergegeven. Ter plaatse van de installatiezone op de zolder worden de zonnepanelen aangesloten op een omvormer. De

omvormer is aangesloten op een aparte groep in de meterkast en zorgt ervoor dat de opgewekte stroom direct geleverd wordt aan het elektriciteitsnet van de woning.

Levering elektriciteit

De ondernemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen zodat dit bij oplevering van de woning aan u beschikbaar is. U bent vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Zwakstroom installatie

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een schel in de entree;
- Een transformator in de meterkast.

Telecommunicatievoorzieningen

De aanleg van de aansluiting voor telefoon, televisie en internet is niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De individuele (aansluit)kosten voor telefoon, televisie en internet voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de verkrijger. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

Basisvoorzieningen keukenzone:

- ✓ 2 * Dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad.
- ✓ 1 Enkele wandcontactdoos ten behoeve van de recirculatiekap.
- ✓ 1 Perilex aansluiting ten behoeve van elektrisch koken.
- ✓ 2 Loze leidingen ten behoeve van overige apparatuur.

Enkele aandachtspunten Woningborg

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievooraarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure "Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud", die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Bijlage:

Bijlage 01: Kleuren- en materialenstaat interieur

Bijlage 02: Kleuren- en materialenstaat exterieur

Bijlage 03: Staat van afwerking

Kleuren- en materialenstaat interieur

ONDERDEEL	MATERIAAL/AFWERKING	KLEUR
Vensterbanken	Kunststeen	lichte kleur
Binnendeurdorpel (toilet en badkamer)	Kunststeen	antraciet
Vloertegels toilet/badkamer	Keramisch	Keuze koper
Wandtegels toilet/badkamer	Keramisch	Keuze koper
Sanitair	Zie omschrijving "Sanitair"	
Structuurspuitwerk plafond	Spackspuitwerk met fijne korrelstructuur	wit
Binnenkozijnen	Plaatstaal	wit
Binnendeuren	Hardboard met vulling	wit
Binnendeurbeslag	Aluminium	naturel
Binnenzijde buitenkozijnen	Hout	Signaalgrijs
Binnenzijde buitendeuren en -ramen	Hout	Signaalgrijs
Aftimmeringen	Hout	wit
Binnenzijde ventilatieroosters	Aluminium	wit
Ventilatieventielen	Kunststof	wit
Schakelmateriaal	Kunststof	wit

Aandachtspunt: kleur wit kan tussen de verschillende onderdelen van elkaar afwijken in verband met verschillende materialen / leveranciers.

Kleuren- en materialenstaat exterieur

ONDERDEEL	MATERIAAL/AFWERKING	KLEUR
Metselwerk	Baksteen, waalformaat halfsteens	Zandkleurig genuanceerd
Voegwerk	Doorgestreken voeg, iets terugliggend	Gelijk als kleur steen
Gevelbekleding	Verticale gevelbekleding	Natuurlijk vergrijzend
Overstek en plafond	Multiplex	Signaalgrijs
Kozijnen	Hardhout	Signaalgrijs
Dakpannen	Keramische dakpan	Antraciet
Frans balkon	Glas	Transparant
HWA (hemel water afvoer)	Zink	naturel
Afdekkers, daktrimmen en waterslagen	Aluminium	Signaalgrijs
Lateien en geveldragers	Staal	Signaalgrijs
<i>Aandachtspunt: kleur wit kan tussen de verschillende onderdelen van elkaar afwijken in verband met verschillende materialen / leveranciers.</i>		

Staat van afwerking

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Vertrek	Vloeren	Wanden	Plafonds	Sanitair/ Diversen
Entree (verkeersruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	meterkast
Toilet (toiletruimte)	vloertegels	wandtegels tot 1200 mm/ fijn structuur spuitwerk boven tegelwerk	fijn structuur spuitwerk	closetcombinatie fonteincombinatie
Keuken (verblijfsruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	
Bijkeuken (bergruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	tapkraan wasmachine installaties (vrijstaande)
Woonkamer (verblijfsruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	
Overloop 1 ^e verdieping (verkeersruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	
Slaapkamers 1 ^e verdieping (verblijfsruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	
Badkamer (badruimte)	vloertegels	wandtegels tot plafond	fijn structuur spuitwerk	wastafelcombinatie closetcombinatie douchecombinatie
Berging (bergruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	
Technische ruimte (installatieruimte)	dekvloer	behangklaar	fijn structuur spuitwerk	tapkraan wasmachine installaties (tweekapper)