

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



SCHOOTSE HOF

20 woningen

te Schijndel

d.d. 09-10-2023



1. Algemeen.....	4
Projectomschrijving.....	4
Voorrang Woningborg-bepalingen	4
Maten en maatvoering	4
Bouwbesluit	4
Krijtstreepmethode.....	5
Werkzaamheden door derden.....	5
Peil	5
Inrichting openbaar gebied	5
Opstelplaats containers	5
Parkeren	5
Grondwerk.....	6
Riolering	6
Bestrating	6
Perceelgrenzen.....	7
Erfafscheidingen.....	7
Houten buitenberging	8
Fundering	8
2. Woning	8
Dragende binnenspouwbladen	8
Gevelmetselwerk	8
Gevelbekleding	8
Binnenwanden	8
Begane grondvloer	9
Verdiepingsvloeren	9
Hellende daken.....	9
Platte daken.....	9
Houten pergola/balken.....	9
Buitenbetimmering.....	9
Staalconstructie	9
Buitenkozijnen, ramen en deuren	9
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen.....	10
Binnendeurkozijnen en -deuren	10
Hang- & sluitwerk binnendeuren	10
Trappen, traphekken en muurleuning	10
Dakafwerking.....	10
Beglazing buitenkozijnen	10
Natuur- en kunststeen.....	11
(Prefab) Betonelementen	11
Stukadoorswerk.....	11
Tegelwerk	11
Vloerafwerking.....	12
Metaal- en kunststof werk	12
Binnenbetimmering	12
Meterkast.....	12
Schilderwerk	12
Keuken	13
3. Installaties	14
Hemelwaterafvoeren.....	14
Dakgoten	14



Waterinstallatie	14
Waterleidingen.....	14
Sanitair	14
Verwarmingsinstallatie woningtype Veldschuur	15
Verwarmingsinstallatie woningtype Kapschuur	17
Ventilatievoorzieningen woningtype Veldschuur	18
Ventilatievoorzieningen woningtype Kapschuur	18
Algemene ventilatievoorzieningen.....	19
Elektrische installatie	19
Zonnepanelen.....	20
Levering elektriciteit	21
Zwakstroom installatie	21
Telecommunicatievoorzieningen.....	21
4. Enkele aandachtspunten Woningborg.....	22
Meer- en minderwerk.....	22
Oplevering	22
Onderhoud algemeen	22
5. Kleur- en materiaalschema	23
Kleur- en materiaalschema EXTERIEUR.....	23
Kleur- en materiaalschema INTERIEUR	25
6. Staat van afwerking	26
7. Standaard tegelpakket	27



1. Algemeen

Projectomschrijving

Het project Schrootse Hof te Schijndel bestaat in totaal uit 20 woningen, waarvan 14 koopwoningen en 5 huurwoningen en 1 particuliere woning.

De koop en huur woningen zijn onderverdeeld in de volgende woningtypes:

Woningtype	Aantal	Omschrijving	Bouwnummer(s)	Huur /koop
Veldschuur hoek	1	Levensloopbestendige woning	1	Koop
Veldschuur tussen	3	Levensloopbestendige woningen	2, 3 en 4	Koop
Veldschuur hoek	1	Levensloopbestendige woning	5	Koop
Kapschuurwoning hoek	1	Rijwoning	6	Koop
Kapschuurwoning tussen	5	Rijwoning	7 t/m 11	Koop
Kapschuurwoning hoek	1	Rijwoning	12	Koop
Kapschuurwoning hoek	1	Rijwoning	13	Koop
Kapschuurwoning tussen	5	Rijwoning	14 t/m 18	Huur
Kapschuurwoning hoek	1	Rijwoning	19	Koop
Vrijstaande woning	1	Levensloopbestendige woning	20	Particulier

In deze Technische Omschrijving worden alle woningtypes omschreven, het is daardoor mogelijk dat onderdelen omschreven worden welke niet van toepassing zijn op uw woning. De in deze technische omschrijving beschreven onderdelen hebben betrekking op de woning als dit onderdeel in de onderhavige woning aanwezig is en/of op de verkooptekening staat aangegeven.

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn en/of nadeliger mocht zijn voor de Verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Maten en maatvoering

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

Bouwbesluit

Dit projectplan wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in een woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen, voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.



Benaming op verkooptekening	Benaming volgens Bouwbesluit
woonkamer / keuken / slaapkamer	verblijfsruimte
hal / entree / overloop	verkeersruimte
(trap)kast / techniekruimte	onbenoemde ruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
(buiten)berging	bergruimte

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding in sommige verblijfsruimtes enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlakte in de zogenaamde verblijfsruimtes (woonkamer, keuken, slaapkamer) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. De locatie waar de krijtstreepmethode is toegepast is middels een arcering op de verkooptekening(en) weergegeven.

Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw van de woning niet toegestaan.

Peil

Het Peil (P), van waaruit alle hoogtes worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hal/entree. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de gemeente. Ter plaatse van de begane grondvloer is 1,5 centimeter ruimte gereserveerd voor het aanbrengen van een vloerafwerking (in eigen beheer) na oplevering van de woning.

Inrichting openbaar gebied

Onafhankelijk van het aanbrengen van de definitieve inrichting van het openbare gebied is de woning na oplevering bereikbaar en bewoonbaar. De aanwezige en de ontworpen terreininrichting van het openbare gebied kan naar aanleiding van voortschrijdend inzicht nog wijzigen. Plaats en aantal van elementen zijn om die reden indicatief op de situatietekening aangegeven. Het is mogelijk dat er in de directe nabijheid van de woning, na oplevering, nog bouwwerkzaamheden bezig zijn / zullen worden opgestart. De hoofdwegenstructuur, trottoirs en openbare parkeervoorzieningen worden zoveel als mogelijk, doch na de bouwwerkzaamheden van de woningen, door de gemeente gerealiseerd. Waar nodig zullen tijdelijke voorzieningen worden aangebracht zodat de woning bereikbaar is.

Opstelplaats containers

In het projectplan wordt de afvalverzameling uitgevoerd door middel van containers. De container dient op de ophaaldag opgesteld te worden op de door de gemeente aangewezen opstelplaats.

Parkeren

- Openbaar gebied

De parkeerplaatsen bevinden zich op openbaar gebied conform de situatieschets. Zowel de parkeerplaatsen als de straat worden ingericht door gemeente/derden. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van openbaar gebruik.

- Eigen parkeerplaats

Bouwnummer 1 t/m 5 en 7 t/m 11:

De Verkrijger van de woning heeft de verplichting om op eigen perceel 1 opstelplaatsen voor een auto te realiseren en in stand te houden, plaats conform juridische situatietekening.

Bouwnummer 6, 12 en 20:

De Verkrijger van de woning heeft de verplichting om op eigen perceel 2 opstelplaatsen voor een auto te realiseren en in stand te houden, plaats conform juridische situatietekening.



Grondwerk

Voor levering vind er een sanering plaats. De noodzakelijke kosten gemoeid met onderzoek, het saneringsplan en de evaluatie van het bevoegd gezag zijn opgenomen in de aanneemsom.

Het perceel wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, de riolering, kabels en leidingen. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen, van onder en rondom de woning. Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt ca. 10 tot 15 centimeter onder vloerpeil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. De tuin wordt, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, 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 nieuwbouw projecten veelvuldig voor dat in de tuin het hemelwater moeilijk weg kan vloeien. De bodemstructuur is tijdens de bouw van de woning 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.

Bij het gedeeltelijk of geheel verharderen van de tuin na oplevering, dient de Verkrijger rekening te houden met voorzieningen, zoals bijvoorbeeld infiltratiekragen, voor het infiltreren van het hemelwater in de bodem. Voor optimaal plezier en gemak van de tuin, raden wij u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering/infiltratie, bemesting en soorten beplanting.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Het rioleringsstelsel van de woning is gescheiden, wordt belucht en is verder voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. 'Gescheiden' wil zeggen dat het regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het vuile water van de woning.

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

De hemelwaterafvoer(en) van de woning wordt via een ondergrondse schoonwaterriolering aangesloten op een exfiltratiekolk, welke het hemelwater naar buiten spuwt. Vervolgens loopt het hemelwater over de bestrating naar de wadi van het binnenterrein waarna het zal infiltreren in de bodem.

De hemelwaterafvoer van de houten buitenberging van bouwnummer 6 t/m 12 wordt middels een ondergrondse leiding door de achtertuin aangesloten op de hemelwaterriolering van de betreffende woning.

Bestrating

- Openbaar gebied

Buiten de perceelgrens, wordt de eventuele bestrating en groenvoorziening, volgens het inrichtingsplan, door de Ondernemer/derden aangelegd en valt buiten de Aannemingsovereenkomst en de Woningborggarantie.

- Eigen terrein

Bouwnummer 1 t/m 12:

Ter plaatse van de voorgevel wordt een "brabants stoepje" aangebracht. Hiervoor geldt een instandhoudingsverplichting.

- Achter- en zijpaden

Het zij-, tussen- en/of achterpad(en) wordt voorzien van bestrating, aangebracht op een zandbed. De betontegels hebben een afmeting van 30x30 centimeter en worden aan de vrije zijde voorzien van betonnen opsluitbanden.

- Parkeerplaatsen

Bouwnummer 7 t/m 12:



Grastegels ter plaatse van de parkeervakken. Looppad naar de poort betontegels 30x30.

De bestrating/verhardingen die omschreven zijn op eigen terrein wordt aangelegd door de Ondernemer en valt buiten de Woningborggarantie.

Ten behoeve van de verlichting van het achterpad wordt er bij bouwnummer 4, 5 en 16 een lichtpunt op paal en schemerschakeling aangebracht. Tevens tegen de buitenberging van bouwnummer 14 en 19. Dit lichtpunt wordt aangesloten op de woninginstallatie van de betreffende woning. De Verkrijger heeft een instandhouding en onderhoudsplicht voor deze verlichting. De kosten voortkomend uit het onderhoud en gebruik van deze verlichting is voor rekening van de Verkrijger.

Perceelgrenzen

Wanneer de woning gereed is voor oplevering, worden alle hoekpunten van het perceel (waar geen erfafscheiding wordt geplaatst) gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen worden volgens situatietekening door de aannemer/derden aangelegd en valt buiten Woningborggarantie.

Onderstaande erfafscheidingen worden aangebracht:

Gaashekwerk met hедера beplanting:

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 6, 12 en 13

Conform de situatietekening wordt een gaashekwerk met een hoogte van circa 1,8 meter geplaatst, uitvoering gaashekwerk conform kleur- en materialenstaat exterieur. Tegen het gaashekwerk zal een hедера beplanting worden aangebracht, aanplanthoogte 150-175 cm. De aanplant van de hедера beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan. Hiervoor geldt een instandhoudingsverplichting.

Gaashekwerk

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) Tussen bos en naast gelegen perceel
- Ter plaatste van de perceelgrens tussen privé bos en weiland van het naast gelegen perceel word conform de juridische situatietekening, wordt een bestaand gaashekwerk met een hoogte van circa 1,8 meter geplaatst, uitvoering gaashekwerk conform kleur- en materialenstaat exterieur.

Beukenhaag laag

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 5, 19 en 20.

Conform de situatietekening wordt een beukenhaag geplaatst. Aanplant hoogte circa 50-80 cm. De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan. Hiervoor geldt een instandhoudingsverplichting.

Beukenhaag hoog

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 5, 19 en 20

Conform de situatietekening wordt een beukenhaag geplaatst. Aanplant hoogte circa 150-175 cm. De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan. Hiervoor geldt een instandhoudingsverplichting.

Houten schutting

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 1 t/m 5 en 20

Ter plaatste van de perceelgrens tussen naast gelegen perceel / privé / achterpad, conform de juridische situatietekening wordt een houtenschutting bestaande uit vierkante palen, voorzien van verspringende 21 planks geïmpregneerde grenen delen (inclusief afdeklát) en een betonnen onderplaat. Hoogte ca. 190cm. De schuttingsschermen zijn circa 180 cm breed en circa 180 cm hoog.



Houten buitenberging

In de achtertuin van de woningen 6 t/m 12 wordt een ongeïsoleerde houten buitenberging met plat dak geplaatst (plaats en uitvoering conform de verkooptekening).

Ter plaatse van het achterpad bij de woningen 13 t/m 15 worden geschakelde ongeïsoleerde buitenbergingen met een schuin dak geplaatst

De wanden van de buitenberging worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk van vurenhout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met verticaal aangebrachte bezaagde geïmpregneerde vurenhouten rabatdelen. Het deurkozijn van de buitenberging is van hardhout en is voorzien van een houten deur met haakslot (gelijksluitend met de woning). In de deur zit een glasopening welke wordt voorzien van ondoorzichtig glas. De buitenberging wordt voorzien van een betonvloer.

Het plat dak bestaat uit een houten balklaag uitgevoerd conform advies constructeur, afgewerkt met houtplaten en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en rondom afgewerkt met een daktrim.

De bergingen met een schuin dak worden uitgevoerd met een vezelcement golfplaat.

In de berging zal een energiezuil worden geplaatst, bestaande uit een verlichtingsarmatuur, schakelaar, enkele wandcontactdoos en bekabeling. De energiezuil wordt aangesloten op de meterkast van de woning. De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd door middel van voldoende ventilatieopeningen.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgave van de constructeur wordt een fundering aangelegd. Een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van de het gemeentelijk bevoegd gezag.

2. Woning

Dragende binnenspouwbladen

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 waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Het is mogelijk dat dit ook voorkomt in de wanden van de badkamer.

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

Gevelmetselwerk

De buitengevel(s) van de woning wordt uitgevoerd in baksteen met voeg.

In de buitengevel wordt er op diverse plaatsen een accent in het metselwerk toegepast door middel van terugliggende, staande metselwerkvlakken.

In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht, deze worden echter niet op verkooptekening aangegeven. De buitenmuren van de woning worden voorzien van spouwmuurisolatie. De Rc-waarde van de gevels bedraagt 4,70 m²K/W.

Gevelbekleding

Daar waar aangegeven op verkooptekening worden de buitengevel(s) van de woning opgebouwd uit stijl- en regelwerk van vurenhout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde houten- of vezelcementgeveldelen, conform kleur- en materiaalstaat exterieur.

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

In de gevels worden de noodzakelijke dilataties en ventilatieopeningen aangebracht, deze zijn niet op verkooptekening aangegeven.

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand", opgebouwd met gips-/cellenbeton blokken/ panelen met een dikte van 7 en/of 10 centimeter. Om scheurvorming ten gevolge van het doorbuigen van de vloer te voorkomen wordt de aansluiting van de binnenwand tegen het



plafond, daar waar nodig, uitgevoerd met een kunststof U-profiel of met haakse veerankers en montageschuim.

Op de eerste verdieping van bouwnummer 1 t/m 19 worden de binnenwanden uitgevoerd als metal-stud wand of een wand van houtenregelwerk met tweezijdig gipsplaat (keuze door aannemer).

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 $R_c \geq 3,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zullen bestaan uit betonnen systeemvloeren. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht. Deze naden zijn bedoeld om krimpscheurtjes, 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.

Hellende daken

De geïsoleerde (hellend)dakconstructie van de woning is samengesteld uit een gordingen-, scharnier- of sporenkap (R_c -waarde $6,30 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

Op de hellende dakvlakken worden dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht. Daarnaast worden op het dak de belichtingen en (afvoeren van de) installaties aangebracht.

Platte daken

De platdakvloer zal bestaan uit betonnen breedplaatvloer welke aan de bovenzijde wordt voorzien van afschotisolatie met bitumineuze dakbedekking (gemiddelde R_c -waarde platdak is $6,30 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). De aanwezige V-naden van de betonnen dakvloer blijven bij de onderliggende ruimtes in het zicht. Deze naden zijn bedoeld om krimpscheurtjes, 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.

Houten pergola/balken

Bij bouwnummer 6 t/m 12 komt een houten pergola constructie, zoals op verkooptekeningen aangegeven.

Daar waar op verkooptekening aangegeven, wordt ter plaatse van de voorgevel van bouwnummer 1 t/m 19 aan weerszijden van de hemelwaterafvoer een houten balk aangebracht.

En er worden houten balken in de gevel aangebracht als gevel accent of ter ondersteuning van metselwerk en kapconstructie bij bouwnummer 1 t/m 20.

Buitenbetimmering

De dakrandafwerking en overstekken van de hellende daken, worden afgewerkt met een gevelbeplating (uitvoering conform kleur- en materiaalstaat exterieur).

Staalconstructie

Stalen kolommen, lateien en overige hulpconstructies worden zo veel als mogelijk uit het zicht verwerkt. Daar waar nodig zullen de staalconstructies corrosie werend worden afgewerkt. Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht, zullen stalen balken en raveelijzers in de vloeren worden aangebracht, welke aan de onderzijde zichtbaar kunnen zijn. Boven de kozijnen worden in het buitenblad daar waar nodig stalen lateien aangebracht, kleur conform kleur- en materialenstaat exterieur.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen zijn van hardhout met hardhouten geprofileerde glaslatten.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen (met uitzondering van de houten buitenberging).



De voordeur van de woning is een samengestelde plaatdeur en wordt in het werk afgelakt, model conform verkooptekening.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De buitendeuren van de woning wordt voorzien van gelijksluitende cilinders en meerpuntssluitingen. Draaikiepramen worden voorzien met draaikiebeslag. 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. Hang- en sluitwerk conform kleur- en materiaalstaat exterieur.

Binnendeurkozijnen en -deuren

In de woning worden stalen, fabrieksmatig afgelakte, binnendeurkozijnen toegepast. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren.

Daar waar nodig worden binnendeur(kozijn)en in een verzwaarde geluiddempende kwaliteit uitgevoerd. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met een later aan te brengen vloerafwerking van maximaal 1,5 cm ter plaatse van de begane grondvloer. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Het binnendeurkozijn en de deur van de meterkast is een vlakke binnendeur en wordt voorzien van ventilatievoorzieningen volgens de geldende voorschriften.

Hang- & sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgemonteerd met geëloxeerd aluminium beslag met schilden.

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

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet insteekslot, 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 trap van de begane grond naar 1^e verdieping uitgevoerd als een dichte vuren houten trap. De stootborden van de dichte trap zijn van MDF.

Aan de open zijden, bij trapgaten worden (trap)hekken met spijlen aangebracht. Daar waar een trapleuning bevestigd is aan een traphek zal het worden uitgevoerd met een plaatmateriaal. De trapleuning zijn van hardhout en worden aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders.

Op de vloerrand van de eerste verdieping van bouwnummer 6 t/m 19 wordt een vuren houten hekwerk met spijlen geplaatst.

Voor wijze van afwerking van de trappen, traphekken en muurleuning zie hoofdstuk schilderwerk.

Dakafwerking

Op de hellende dakvlakken worden dakpannen met bijpassende hulpstukken aangebracht, conform kleur- en materiaalstaat exterieur. Daarnaast worden op het dak de beluchtingen en afvoeren van de installaties aangebracht.

Beglazing buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van blank geïsoleerd HR++ (Hoog Rendement) dubbel glas..

Isolerende werking:

- Vanwege de sterk isolerende werking van het glas, warmt de buitenzijde van het glas minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde van het glas condens optreden. Wanneer dit het geval is, verdwijnt de condens 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 –(schuif)deuren van de woning meegenomen.
- Er is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -schuifdeuren van de woning geen veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen. Deze norm (NEN 3569) wordt niet aangestuurd door het bouwbesluit (betreft letselwerende beglazing) en is voor de bouw van de woning niet vereist. (Eventueel kan deze NEN 3569 na schriftelijke aanvraag via het koperskeuzetraject aangeboden worden.)

Brandwerende beglazing:

- Daar waar conform het Bouwbesluit brandwerend glas vereist is met betrekking tot brandoverslag en branddoorslag in de gevel(s) van de woning, is dit in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren opgenomen.

Brandwerende beglazing:

- Daar waar conform het de BENG berekening zonwerende glas vereist is, is dit in de glasopeningen van de buitenkozijnen, (dak) -ramen en -deuren opgenomen.

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. Ter plaatse van de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De vensterbanken 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.

(Prefab) Betonelementen

De volgende onderdelen worden (conform verkooptekeningen) uitgevoerd in prefab betonelementen:

- De raamdorpelstenen onder de buitenkozijnen boven een borstwering in gevelmetselwerk;
- Kantplank onder verduurzaamde houten- of vezelcementgeveldelen;
- Beton lateien boven de kozijnen in het gevelmetselwerk;
- Beton lateien boven de kozijnen in de binnenspouwbladen.

Stukadoorswerk

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van wanden ter plaatse van het toilet en de badkamer en met uitzondering van de ruimtes die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt.

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. 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.

Tegelwerk

De wand- en vloertegels conform een standaard tegelpakket 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 wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht.

Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de projectshowroom. In de showroom kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Het door ons laten aanbrengen van andere afmetingen, andere tegels en motieven van vloertegels kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben. Indien er geen keuze kenbaar wordt gemaakt zullen de standaard vloer en wandtegels conform standaard tegelpakket worden aangebracht.

Vloerafwerking

De vloeren van de woning die niet voorzien zijn van tegelwerk worden voorzien van een dekvloer.

Metaal- en kunststof werk

Op de gevel wordt een huisnummerbordje aangebracht, conform kleur- en materiaalstaat exterieur. Plaats naast de voordeur, onder het wandlichtpunt, op een hoogte van circa 170 cm.

De dakranden van de bergingen afgewerkt met een aluminium daktrim.

Kozijnen ter plaatse van de houtengevelbekleding worden voorzien van een aluminium waterslag.

Binnenbetimmering

Bij de trapgaten wordt, ter plaatse van de verdiepingsvloeren een houten aftimmering aangebracht.

Meterkast

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

Schilderwerk

Buitenschilderwerk:

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

Binnenschilderwerk:

De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde.

De traptreden (boven- en onderzijde) en/of stootborden (voor- en achterzijde) worden enkel fabrieksmatig gegrond.

De trapbomen, -spillen, -hekwerken en de trapgatbetimmering worden dekkend geschilderd.

De muurleuningen worden fabrieksmatig transparant gelakt. 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.

Alle overige voorkomende binnenaftimmeringen worden in het werk geschilderd.

Niet geschilderd worden:

- fabrieksmatig afgelakte houtwerken;
- houten kaders;
- fabrieksmatig gegronde traptreden (boven- en onderzijde) en stootborden (voor- en achterzijde) van de dichte trappen en de trapbomen ter plaatse van de trapkast;
- houten kapconstructie en dakplaten van het hellend dak;
- houten balklaag en onderzijde dakplaten ter plaatse van de houten- en gemetselde
- houten balklaag, stijl- en regelwerk, onderzijde dakplaten en de rabatdelen zowel aan de binnen- en buitenzijde van de houten buitenberging;



- meterplaat, water-, riool en CV-leidingen.

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

Voor de keukeninrichting en de project keukenleverancier geldt het volgende:

- In de keukenzone van de woning is geen standaard keukeninrichting voorzien;
- In de v.o.n. prijs van de woning is een keuken-waardecheque inbegrepen die bij de keukenprojectshowroom kan worden besteed. Deze waardecheque kan door de Verkrijger uitsluitend besteed worden voor aankoop van een complete keukeninrichting (inclusief montage en BTW) in de projectshowroom;
- Onder de complete keukeninrichting wordt verstaan: een keukenblok (meerdere boven-/onderkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, recirculatiekap en overige apparatuur (zoals combi-oven, koelkast, vaatwasser);
- De complete keukeninrichting wordt na oplevering van de woning geleverd en gemonteerd.
- De keuken-waardecheque bedraagt:

Omschrijving	Bouwnummer(s)	Waardecheque
Rij- en hoekwoning	1 t/m 5	€ 4.235,-
Rij- en hoekwoning	6 t/m 19	€ 1.210,-

- De keuken-waardecheque is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld. Indien er geen gebruik wordt gemaakt van de waardecheque, ontvangt u 50% van het bedrag retour.
- Indien u kiest voor een eigen leverancier, dan geldt het volgende:
 - U ontvangt 50% van de waardecheque retour;
 - Al het installatiewerk t.b.v. de keuken wordt standaard afgedopt uitgevoerd, hierbij wordt uitgegaan van de standaard 0-tekening.
 - De keuring en aansluiting van het water en elektra dient u zelf te regelen en te verzorgen bij de betreffende installateur;
 - De plaatsing van de keuken moet na oplevering plaats vinden;
 - De door derden te plaatsen keuken is uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling.
- De keukeninrichting kan alleen worden uitgevoerd met een recirculatiekap. Een recirculatie afzuigkap zuigt de lucht op, filtert het, en blaast het terug de keuken in. Ventilatie voorzieningen voor rechtstreekse afvoer van kooklucht naar buiten worden door ons NIET uitgevoerd in verband met het niet voldoen aan de regelgeving. Bij het toepassen van een rechtstreekse afvoer naar buiten kunnen er namelijk problemen ontstaan met betrekking tot: condensvorming, geluid, lek in thermische schil. Daarnaast ontstaat er een onbalans in de ventilatie van de woning waardoor deze niet meer conform de geldende regelgeving geventileerd wordt. Enkel recirculatie(kap) systemen zijn toegestaan.

Voor een uitgebreide omschrijving van bovenstaande procedure zie handleiding koperskeuzetraject.



3. Installaties

Hemelwaterafvoeren

De woning en de buitenberging worden voorzien van verticale hemelwaterafvoeren welke indicatief op de verkooptekening zijn aangegeven en uitgevoerd conform de kleur- en materialenstaat exterieur.

Dakgoten

De woning worden voorzien van dakgoten welke indicatief op de verkooptekening zijn aangegeven en uitgevoerd conform de kleur- en materialenstaat exterieur.

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:

- De keukenmengkraan
- De closetcombinatie in het toilet
- De fontein in het toilet
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer
- De tapkraan ten behoeve van een wasmachine

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- De keukenmengkraan
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer

De warmwaterleiding wordt aangesloten vanaf de warmtepomp.

Sanitair

Het toilet en de badkamer worden voorzien van de volgende sanitair combinaties:

Toilet		
-	Closetcombinatie	
•	inbouwreservoir Geberit Duofix	
•	bedieningsplaat Geberit Sigma 01	wit
•	wandcloset Villeroy & Boch O'novο, diepspoel	wit
•	closetzitting Villeroy & Boch O'novο met deksel	wit
-	Fonteincombinatie	
•	fontein Villeroy & Boch O'novο 36 cm	wit
•	Viega plugbekersifon met muurbuis	chrom
•	HansGrohe Logis 70 eenhendel fonteinkraan	chrom
Badkamer		
-	Wastafelcombinatie	
•	wastafel Villeroy & Boch O'novο 60x46 cm	wit
•	HansGrohe Flowstar s premium sifon	chrom
•	HansGrohe Logis eengreeps wastafelmengkraan zonder waste	chrom
•	HansGrohe Push open afvoerplug	chrom
•	Spiegel rechthoekig 57x40 cm Huyscollectie met spiegelophangset	
-	Douchecombinatie	



•	Douchevloerput Easydrain Aqua Compact met RVS rooster	RVS
•	HansGrohe Crometta Vario Green doucheset 65 cm	chrom
•	HansGrohe Ecostat opbouw douchethermostaat	chrom
-	Elektrische radiator	
	radiator Vasco GK elektrisch 500x1270mm	wit

Overige sanitaire voorzieningen

- De tapkraan ten behoeve van een wasmachine
- De keukenmengkraan is opgenomen in de verrekenpost van de keukeninrichting

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

In de kopersinformatie is informatie ten aanzien van het sanitair gevoegd waarin het sanitair staat aangegeven welke standaard in de woning zal worden aangebracht. De inrichting van de sanitaire ruimtes is zoals op verkooptekening is indicatief aangegeven.

Het standaard sanitair zal te bezichtigen zijn in de projectshowroom. Hier kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Eventuele wijzigingen op het sanitair worden tezamen met eventuele aanpassingen van het standaard leidingwerk in het koperskeuzetraject verrekend.

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 kan 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.

Verwarmingsinstallatie woningtype Veldschuur

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 1 t/m 5

De woning worden voorzien van een individuele (elektrische) lucht/water warmtepomp. De lucht/water warmtepomp wordt in de technische ruimte ter plaatse van de installatiezone (conform verkooptekening) geplaatst.

Warmtepomp:

Elke woning wordt uitgerust met een individuele (elektrische) lucht/water warmtepomp installatie om verwarmde ruimtes door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. De warmtepomp in combinatie met een boiler zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het warmtepompsysteem gebruikt de buitenlucht als energiebron. Door middel van een buitenunit wordt de energie uit de omgevingslucht gewonnen. De buitenunit van bouwnummer 1 t/m 5 worden in de achtertuin geplaatst. Deze posities zijn indicatief aangegeven op de situatieschets.

Verwarmen en koeling via de vloer:

Bij vloerverwarming gebeurt het verwarmen en koelen van de woning via de vloer. In alle verwarmde ruimtes liggen in de vloer leidingen waardoor cv-water wordt gepompt. Het klimaatsysteem past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt. In de winterperiode heeft dit water dus een hogere temperatuur. In de zomerperiode kan de installatie ook (beperkt) koelen. Het systeem regelt de temperatuur van het water zo dat er geen condens op de vloeren kan ontstaan.



Koeling in de woning:

Een warmtepomp biedt de mogelijkheid om de woning (beperkt) te koelen naar enkele graden lager dan de buitentemperatuur. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning en de koeling zal dus niet als zodanig worden ervaren. Koelen zorgt voor extra elektriciteitskosten.

Warm tapwater:

De woning beschikt over een boiler waarin het warm water om bijvoorbeeld te douchen wordt opgeslagen. De boiler is in de techniekruimte gepositioneerd. De warmtepomp zorgt dat het water in de boiler wordt opgewarmd. De woning beschikt over een boiler van 150 liter. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van circa 55 °C, warm genoeg om legionellavorming te voorkomen. Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituur in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warm water versneld kan beperken. Laat u goed voorlichten door een expert in badkamer producten met kennis van een warmtepompsysteem.

Energieverbruik warmtepompsysteem:

Het is van groot belang dat u zich realiseert dat u geen gasaansluiting heeft en ook geen vastrechtkosten betaald voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van het warm tapwater gebeurt ook het koken elektrisch.

Het is belangrijk om slim te verwarmen. Hiermee bedoelen we dat u zo min mogelijk de temperatuur op uw thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. Als u de temperatuur op de thermostaat veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit.

Pas, ondanks dat u dit wellicht gewend bent, géén nachtverlaging toe als u gaat slapen. Doordat de woning beter geïsoleerd is, koelt deze 's nachts minimaal af. Bovendien moet de warmtepomp in de ochtend meer werk verrichten om op temperatuur te komen en dit kost meer elektriciteit.

Voor een optimale werking van de installatie is zorgvuldig gebruik noodzakelijk. U ontvangt hierover een uitgebreide uitleg van de leverancier.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO-publicatie 51.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een lage temperatuur vloerverwarming, op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten voorzien zijn van vloerverwarming (v.v.).

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer. Ook worden in alle slaapkamers een ruimteregeling geplaatst. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische decorradiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, 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 alle ruimten.

- entree / overloop (in open verbinding) 18°C
- toilet 18°C
- techniekruimte niet verwarmd
- woonkamer / keuken 22 °C
- slaapkamers 22 °C
- badkamer 22 °C

De hierboven vermelde temperaturen hebben uitsluitend betrekking op de bij verwarming te behalen en te behouden temperaturen tot een buiten temperatuur van -10 graden Celsius.



De plaats, het aantal en de afmetingen van de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekening zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaatsen, aantallen en afmetingen van de verdeelunits door de installateur bepaald.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, daar anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming. De isolatiewaarde van de vloerafwerking mag **maximaal 0,09 m²K/W** zijn. Laat u door uw vloerafwerking leverancier goed informeren of u de juiste vloerafwerking aanschaft.

Verwarmingsinstallatie woningtype Kapschuur

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 6 t/m 19

Elke woning wordt voorzien van een "All Electric" installatieconcept om de woningen te verwarmen, te ventileren en te voorzien van warmtapwater.

Ventilatiewarmtepomp:

Elke woning wordt uitgerust met een (elektrische) ventilatiewarmtepomp met boiler om verwarmde ruimtes door middel van vloerverwarming van warmte te voorzien. Het warmtepompsysteem gebruikt de af te voeren (warme) ventilatielucht uit de woning als energiebron. De warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt door de ventilatiewarmtepomp terug gewonnen en opgewaardeerd om het vervolgens weer af te staan aan het verwarmingssysteem of aan het warme water.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO-publicatie 51.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een lage temperatuur vloerverwarming, op de verkooptekening staat aangegeven welke ruimten voorzien zijn van vloerverwarming (v.v.).

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer. Ook worden in alle slaapkamers een ruimteregeling geplaatst. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische decorradiator geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming en/of radiatoren zijn 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 alle ruimten.

- toilet 18°C
- techniekruimte niet verwarmd
- hal / woonkamer / keuken 22 °C
- slaapkamer 22 °C
- badkamer 22 °C

De plaats, het aantal en de afmetingen van de verwarmingselementen en de verdelers zoals weergegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief. Na start bouw worden de definitieve plaatsen, aantallen en afmetingen van de verwarmingselementen en verdeelunits door de installateur bepaald.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, daar anders de dekvloer te warm wordt en schade het



gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming. De isolatiewaarde van de vloerafwerking mag **maximaal 0,09 m²K/W** zijn. Laat u door uw vloerafwerking leverancier goed informeren of u de juiste vloerafwerking aanschaft.

Warm tapwater:

De woning beschikt over een boiler waarin het warm water om bijvoorbeeld te douchen wordt opgeslagen. De boiler is in de techniekruimte gepositioneerd. De warmtepomp zorgt dat het water in de boiler wordt opgewarmd. De woning beschikt over een boiler van 100 liter. Het water bereikt na opwarming een temperatuur van circa 55 °C, warm genoeg om legionellavorming te voorkomen. Het is belangrijk dat u zich realiseert dat bepaalde douchegarnituur in verband met een grotere doorstroomcapaciteit de voorraad warm water versneld kan beperken. Laat u goed voorlichten door een expert in badkamer producten met kennis van een warmtepompsysteem.

Ventilatievoorzieningen woningtype Veldschuur

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 1 t/m 5

De woning wordt uitgerust met een Warmte Terug Win-installatie, ook wel WTW of balansventilatie genoemd. In de WTW-unit zitten twee ventilatoren en een warmtewisselaar die ervoor zorgen dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht voor te verwarmen. Luchtstromen worden hierbij niet vermengd. Op deze wijze gaat er minder warmte verloren bij het ventileren van de woning. De WTW-installatie wordt in de technische ruimte geplaatst, locatie schematisch weergegeven op de verkooptekening.

De ventilatie van de woning vindt plaats door middel van mechanische ventilatie bestaande uit een buizensysteem met wand- en/of plafondventielen. De positie van deze kanalen / wand- en/of plafondventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald. In de woonkamer en de hoofdslaapkamer (slaapkamer 1) wordt een CO²-ruimtesensor geplaatst. De afvoer van vervuilde lucht wordt, afhankelijk van de gemeten CO²-waarden gestuurd.

Daarnaast wordt er in de badkamer een vocht-ruimtesensor geplaatst. Deze wordt geplaatst naast nabij de douchecombinatie (niet op de verkooptekening weergegeven).

De WTW-installatie wordt op de zolder in de technische ruimte (conform verkooptekening) geplaatst. Daar worden tevens diverse kanalen afgemonteerd op de centrale ventilatie unit. Voor een optimale werking is het noodzakelijk om de toevoer- en afvoerlucht te scheiden. Hiervoor worden ventilatiekanalen versleept en deze blijven in het zicht.

Ventilatievoorzieningen woningtype Kapschuur

- Het volgende onderdeel geldt voor bouwnummer(s) 6 t/m 19

Het ventilatiesysteem is gebaseerd op basis van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. De afvoer vindt plaats middels de ventilatiewarmtepomp, via de wand- en/of plafondventielen in onder andere keuken, toilet en badkamer. De toevoer vindt plaats middels (een) ventilatioerooster(s) welke geplaatst worden in de buitenkozijnen op het glas ter plaatse van de slaapkamer en een separaat toevoerkanaal vanaf de voorgevel welke uitmondt in de slaapkamer ter plaatse van de leidingschacht, positie zie verkooptekeningen.

De ventilatiewarmtepomp voert vervuilde lucht af, wint de warmte uit de afgevoerde lucht terug door middel van de warmtepomp en waardeert deze op, om het vervolgens weer af te staan aan het verwarmingssysteem of aan het warme water. De gebruikte afgekoelde lucht uit de ventilatiewarmtepomp wordt daarna naar buiten afgevoerd.



De ventilatiewarmtepomp wordt in de techniekruimte ter plaatse van de installatiezone (conform verkooptekening) geplaatst.

De positie van deze kanalen / wand- en/of plafondventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

Algemene ventilatievoorzieningen

Op het dak zijn een aantal dakdoorvoeren aanwezig ten behoeve van:

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

Deze zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen, de definitieve posities worden bepaald door de installateur.

De keuken wordt uitgevoerd met een recirculatiekap, onderdeel van de verrekpenpost van de keuken. Een recirculatie afzuigkap zuigt de lucht op, filtert het, en blaast het terug de keuken in. Ventilatie voorzieningen voor rechtstreekse afvoer van kooklucht naar buiten worden door ons niet 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. Enkel recirculatie(kap) systemen zijn toegestaan.

De overige ruimtes/constructie-onderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- De meterruimte: In de meterkast wordt zowel aan de bovenzijde als aan de onderzijde een ventilatierooster/sleuf opgenomen met een vrije doorlaat van tenminste 200 cm².
- De binnendeur van het toilet: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeur van de badkamer: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeuren naar de slaapkamers: vrije ruimte onder de deur
- De binnendeur naar de woonkamer: vrije ruimte onder de deur
- De gevelconstructie: open stootvoegen

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.

Dakdoorvoeren

In/op het dak en/of de muren worden noodzakelijke doorvoeren gemaakt voor de aan- en afvoer van lucht, damp en gassen. De uitvoering en afwerking van de doorvoeren zijn indicatief in de verkoopfolder, -tekeningen en/of deze Technische Omschrijving opgenomen. Doorgaans bevinden deze doorvoeren zich in de nabijheid van de opstelplaats van apparatuur respectievelijk leidingschachten in de woning. Het aantal, de locatie, materiaalgebruik en uitvoering daarvan worden op basis van functionaliteit en in overleg met de betreffende instanties en architect bepaald. Ook kan dit ten gevolge van overeengekomen meer- en minderwerk wijzigen.

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 per ruimte zijn op de verkooptekening aangegeven. 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, de buitenberging. De lichtpunten en de rookmelders ter plaatse van de ruimtes welke zich direct onder de hellende kapconstructie bevinden worden inclusief bijbehorende leidingen als opbouw uitgevoerd.

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal gemonteerd.

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

Omschrijving	Hoogte (cm)	Toelichting
• Schakelaars	+ 105*	
• Wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar	+ 105	
• Wandcontactdozen in verblijfsruimtes	+ 30	
• Wandcontactdozen in onbenoemde ruimtes	+ 30	
• Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine	+ 120**	
• Wandcontactdozen ten behoeve van keukeninrichting	+ divers	conform separate keukendocumentatie
• Loze leidingen t.b.v. telefoon-televisie-internet	+ 30	
• Kamerthermostaat in woonkamer	+ 150	
• Ruimteregelingen vloerverwarming	+ 150	
• Hoofdbediening ventilatie in woonkamer	+ 150	
• Wandlichtpunt in badkamer	+ 180	
• Buitenlichtpunt naast voordeur	+ 220	zonder armatuur
• Buitenlichtpunt naast achterdeur	+ 220	zonder armatuur
• Buitenlichtpunt houten buitenberging (indien aanwezig)	+ 240	inclusief armatuur conform verkooptekening

* 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.

Ten behoeve van de standaard keukeninrichting worden in de woning aansluitpunten aangebracht volgens het leidingschema van de project keukenleverancier, conform separate keukendocumentatie.

In de woning worden loze (niet bedrade) leidingen ten behoeve van telefoon, televisie en internet toegepast (conform verkooptekening). In 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. Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij als noodvoorziening en moeten periodiek getest en vervangen worden. De plaats van deze rookmelders zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. Daar waar nodig wordt de rookmelder aan een pendel bevestigd.

Zonnepanelen

De woning is voorzien van zonnepanelen. Bouwnummer 1 t/m 5 en 20 type opdak en bouwnummer 6 t/m 19 indak. Deze zonnepanelen zorgen voor opwekking van elektriciteit. De zonnepanelen worden gesitueerd op het dakvlak van de woning, aantal en plaats zijn indicatief op de verkooptekening weergegeven. Ter plaatse van de installatiezone op de zolder/ installatieruimte 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 hal;
- 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.



4. 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 garantievoorwaarden, 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.



5. Kleur- en materiaalschema

Kleur- en materiaalschema EXTERIEUR

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Woningen		
Metselwerk	Baksteen Waalformaat Wild metselverband	Rood / Oranje genuanceerd
Voeg	Mortel Licht verdiept	Grijs
Metselwerkondersteuning	Stalen lateien	Rood/bruin
Voordeur	Samengestelde plaatdeur met brievensleuf, weldorpel, glasstrook, model conform de verkooptekening, dekkend geschilderd	Donkergroen
Houten pergola/gordingen/kolommen	(Hard)hout	Bruin/naturel
Buitenkozijnen in gevelmetselwerk	Hardhout, dekkend geschilderd	grijswit
Buitenkozijnen in houten geveldelen	Hardhout, dekkend geschilderd	Donkergrijs
Draaiende delen in gevelmetselwerk	Hardhout, dekkend geschilderd	Grijs/wit
Buitenkozijnen in houten geveldelen	Hardhout, dekkend geschilderd	Donkergrijs
Beglazingsprofielen	Aluminium	Naturel
Doorzichtig glas	Blank geïsoleerd	Transparant
Gevelbekleding	Verduurzaamde houten of vezelcement stroken horizontaal	Zwartgrijs-donkergrijs-zwart
Boeiboorden/overstek	Houten beplating, geschilderd	zwartgroen
Waterslagen ter plaatse van houten geveldelen	Aluminium lekdorpel	Donkergrijs
Waterslagen ter plaatse van gevelmetselwerk	Prefab betonnen raamdorpelsteen	Naturel
Kantplank onder houten geveldelen op maaiveldniveau	Prefab betonnen kantplank	Naturel
Dakgoten	Zinken mastgoot	Naturel
Hemelwaterafvoeren voorgevel en zijgevel	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren achtergevel	PVC	Grijs
Dakpannen OVH	Keramisch	Zwart/antraciet
Beldrukker	RVS	Naturel
Huisnummer	RVS	Naturel



Deurbeslag	Aluminium	Naturel
Zonnepanelen	Monokristallijn panelen	Zwart
Bergingen		
Gevel	Verduurzaamde houten of vezelcement stroken verticaal	Zwartgrijs-donkergrijs-zwart
Deurkozijn	Hardhout, geschilderd	Donkergrijs
Deur	Hardhout, geschilderd	Donkergrijs
Dakbedekking bnr. 13 t/m 19	Vezelcement golfplaat	Donker grijs
Dakbedekking bnr. 6 t/m 12	Bitumineuze dakbedekking	Naturel
Dakrand	Aluminum daktrim	Naturel
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect en/of gemeente nog worden aangepast.



Kleur- en materiaalschema INTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vensterbank	Kunststeen	Bianco C
Binnenbadceldorpel (toilet en badkamer)	Kunststeen	Antraciet
Vloertegels (toilet en badkamer)	Zie "standaard tegelpakket"	
Wandtegels (toilet en badkamer)	Zie "standaard tegelpakket"	
Sanitair	Zie omschrijving "Sanitair"	
Structuurspuitwerk	Spackspuitwerk met fijne korrelstructuur	Wit
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren	Hardboard met vulling	Wit
Binnendeurbeslag	Aluminium	Naturel
Binnenzijde buitenkozijnen	Zie kleur- en materialenstaat exterieur	als buitenzijde
Binnenzijde buitendeuren en -ramen	Zie kleur- en materialenstaat exterieur	als buitenzijde
Aftimmeringen	Hout	Wit
Ventilatieventielen	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect en/of gemeente nog worden aangepast.



6. Staat van afwerking

	Vloeren	Wanden	Plafond
Entree/Hal (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Techniekrimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt.
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels (volgens standaard tegelpakket)	Wandtegels tot circa 1400mm+vloer volgens standaard tegelpakket met daarboven behangklaar	Structuurspuitwerk
Woonkamer/Keuken/slaapkamer begane grond (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk Schuin plafond/binnenzijde dakplaat: plaatmateriaal wit afgewerkt
Slaapkamer(s) verdieping (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Schuin plafond bnr 1 t/m 5 en 20 binnenzijde dakplaat: plaatmateriaal wit gegrond bevestiging in het zicht Schuin bnr 6 t/m 19 plafond/binnenzijde dakplaat: plaatmateriaal wit afgewerkt.
Badkamer (badruimte)	Vloertegels volgens standaard tegelpakket	Wandtegels tot circa 2100mm+vloer volgens standaard tegelpakket met daarboven behangklaar	Structuurspuitwerk
Houtenberging (bergruimte)	Betonvloer onafgewerkt	Wandconstructie "in het zicht"	Dakconstructie onbehandeld/ "in het zicht"



7. Standaard tegelpakket

Standaard wandtegels:

Merk	Afm.	Kleur
Huyscollectie	20x25 cm	Glans wit
Huyscollectie	20x25 cm	Mat wit

Verrekenbedrag naar de Verkrijger voor de standaard wandtegel is € 15,00 exclusief B.T.W. per m², indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier wordt overeengekomen. Het betreft een tegelprijs exclusief arbeidsloon en materiaal.

Standaard uitwendige hoeken:

Merk	Type	Materiaal	Kleur
Schlüter	Rondec-pro, Hoekprofiel	PVC	
Schlüter	Rondec-pro, Binnenhoek	PVC	
Schlüter	Rondec-pro, Buitenhoek / uitwendig	PVC	Wit

Voor de standaard uitwendige hoeken vindt een verrekening plaats indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier wordt overeengekomen.

Standaard vloertegels:

Merk	Afm.	Kleur
Huyscollectie	30x30 cm	Antraciet
Huyscollectie	30x30 cm	Licht grijs
Huyscollectie	30x30 cm	Donker grijs
Huyscollectie	30x30 cm	Bruin grijs

Verrekenbedrag naar de Verkrijger voor de standaard vloertegel is € 20,00 exclusief B.T.W. per m², indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier wordt overeengekomen. Het betreft een tegelprijs exclusief arbeidsloon en materiaal.

Standaard badceldorpel:

Merk	Type	Afm.	Materiaal	Kleur
Holonite	Badkamerdorpel	50x30	Gegoten composietsteen	Antraciet

Voor de standaard badceldorpels vindt geen verrekening plaats indien alternatieve keuze via project-tegelleverancier wordt overeengekomen.

Algemeen

- de badkamer wordt tot circa 210 cm betegeld;
- het toilet wordt tot circa 140 cm hoogte betegeld;
- de kleur van de voegen van de standaard wandtegels is zilvergrijs;
- de kleur van de voegen van de standaard vloertegels is grijs (WD);
- de standaard wandtegels worden liggend verwerkt;
- de standaard vloertegels worden recht verwerkt;
- de uitwendige hoeken worden voorzien van Schlüter profielen inclusief hoekstukjes;
- ter plaatse van de toegangsdeur van het toilet en de badkamer wordt standaard een badceldorpel toegepast;
- de vloer-/wandtegels worden NIET strokend verwerkt.

Voor een uitgebreide omschrijving van de procedure zie handleiding koperskeuzetraject.