



ZWALUWHOF

OOSTVOORNE



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

VAN OMME & DE GROOT

Projectontwikkelaars en Bouwers | Rotterdam

Colofon

Datum: 20 maart 2024

Status: Definitief

Woningtype: Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen, senioren rijwoning & rijwoningen

Inleiding

Dit is de zogeheten Technische Omschrijving van project Zwaluwhof te Oostvoorne. Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning. Het doel is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast heeft de Technische Omschrijving een contractuele waarde. De Technische Omschrijving maakt naast de verkooptekeningen onderdeel uit van de Aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de Aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud.

Van Omme & De Groot zal alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Uw woning zal worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en tekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van de overheid (zoals het bouwbesluit) en de nutsbedrijven.

De Technische Omschrijving bestaat uit vier delen:

Deel 1. Algemeen

In dit deel vindt u informatie over de administratieve gegevens die voor de koop van een woning van belang zijn en over de procedure bij aankoop van uw woning.

Deel 2. Technische Omschrijving

Hier vindt u de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen, afwerkingen en kleuren van uw huis. Hetgeen weergegeven in de brochure en op de verkooptekeningen geven slechts een impressie van de werkelijkheid, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deel 3. Staat van afwerking per ruimte

Per ruimte is omschreven hoe de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

Deel 4. Kleur- en materialenstaat

Hier treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van uw woning.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Inhoudsopgave	3
1. Algemene informatie	4
1.1 Verkoopgegevens en illustratie	4
1.2 Koperswensen	4
1.3 Sanitair, tegelwerk en elektra	5
1.4 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)	5
1.5 Bouwbesluit	5
1.6 Een veilig thuis	5
1.7 Energie Prestatienorm	6
1.8 Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte	6
1.9 Garantie- en waarborgregeling	6
1.10 Bouwtijd	6
2. Technische informatie	7
2.1 Fundering en vloeren	7
2.1.1 Peil van de woningen	7
2.2 Dak & dakafwerking	7
2.3 Gevels & wanden	8
2.3.6 Houten Gevelbekleding	9
2.4 Kozijnen binnen & buiten	9
2.5 Glas & schilderwerk	10
2.6 Trappen	11
2.7 Plafond-, wand-, & vloerafwerking	11
2.8 Keuken & sanitair	13
2.9 Installaties	13
2.10 Rondom het huis	17
2.11 De oplevering	19
3. Staat van afwerking per ruimte	20
4. Kleur- en materiaalstaat	23
4.1 Exterieur	23
4.2 Interieur	24
4.3 Terrein	24

1. Algemene informatie

1.1 Verkoopgegevens en illustratie

De verkoopgegevens zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, alsmede gemeentelijke instanties.

Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Van Omme & De Groot is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de verkoopbrochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopbrochure opgenomen sfeerplattegronden en artist impressions perspectieftekeningen van de woning, foto's en afbeeldingen. Deze tekeningen, foto's en afbeeldingen dienen enkel ter illustratie en om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning.

De op de verkoopgegevens aangegeven maten zijn 'circa maten'. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra en posities en aantallen ventilatiepunten, e.e.a. is indicatief.

Bij verschillen tussen de tekst van de Technische Omschrijving en de contracttekeningen prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving. Bij verschillen tussen de Technische Omschrijving en de contracttekeningen enerzijds en de omschrijving en tekeningen anderzijds behorend bij de keuzelijsten en van de door Van Omme & De Groot aangewezen showrooms, prevaleert ook de informatie uit de Technische Omschrijving.

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg N.V. Mocht enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Voor meer informatie over Woningborg en de reglementen kunt u kijken op www.woningborggroep.nl.

1.2 Koperswensen

In al onze projecten worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit opties, zoals vermeld op de keuzelijst meer- en minderwerk. Alhoewel het onze intentie is om door middel van de keuzelijst met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet mogelijk om aan alle wensen te voldoen. Dit komt onder andere omdat wij voor een deel gebruik maken van een prefab bouwsysteem. Bij dit bouwsysteem worden verschillende onderdelen in de fabriek geproduceerd en kant-en-klaar op de bouwlocatie aangeleverd. Ook moet de woning bij oplevering voldoen aan onder andere het Bouwbesluit (vanaf 01-01-2024 is dit het Besluit bouwwerken leefomgeving), de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg.

De in de keuzelijst genoemde producten zijn afkomstig van derden (leveranciers/ fabrikanten). Het kan voorkomen dat op het moment van ondertekening van de Koop- en Aannemingsovereenkomst en/of de keuzelijstopdracht één of meer producten niet meer of niet tijdig meer kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier, dan wel anderszins wijzigingen aan het product zijn aangebracht.

De offertes van de keuzelijsten worden derhalve gedaan met voorbehoud van zodanige (tussentijdse) wijzigingen en overigens met inachtneming van dezelfde voorbehouden die derden (leverancier/fabrikant) jegens Van Omme & De Groot hebben gemaakt. Indien sprake is van een situatie als hiervoor genoemd zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane kosten of schades.

Meer informatie over koperswensen staat vermeld in de Kopershandleiding.

1.3 Sanitair, tegelwerk en elektra

Voor het indienen van individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen van sanitair, tegelwerk en elektra kunt u terecht bij de verschillende showrooms van de leveranciers. U ontvangt hiervoor een uitnodiging van de betreffende showrooms.

Meer informatie over showrooms staat vermeld in de Kopershandleiding.

1.4 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Van Omme & De Groot respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf.

Daarnaast verstrekt Van Omme & De Groot uw gegevens aan derden zoals de sanitair- en tegelshowroom en de elektrashowroom, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen voor een afspraak of u te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden.

Op uw verzoek zullen wij uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich, via uw persoonlijke online Woningdossier in HomeDNA, wenden tot onze kopersbegeleiders.

1.5 Bouwbesluit

In verband met het van kracht zijn van het Bouwbesluit worden benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd dan u gewend bent. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. In de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg wordt uitgegaan van de terminologie zoals wordt gebruikt in het Bouwbesluit.

<u>Gewoonlijk bekend als:</u>	<u>Benaming volgens Bouwbesluit:</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte (VBR)
Entree, hal, overloop	Verkeersruimte (VKR)
Berging	Bergruimte (BR)
Toilet of wc	Toiletruimte (TR)
Badkamer, douche	Badruimte (BDR)
Zolder, kasten	Onbenoemde ruimte (OBR)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, per 01-01-2024, wordt het Besluit bouwwerken leefomgeving van kracht. Het Besluit bouwwerken leefomgeving vervangt hiermee het Bouwbesluit.

1.6 Een veilig thuis

Een woning voelt pas aan als thuis als u zich er prettig en veilig voelt. Van Omme & De Groot heeft daarom veel aandacht besteed aan de veiligheid binnen het huis. Zo hebben we onder meer gekozen voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat aan hoge eisen voor inbraakpreventie voldoet. Ook hebben we aan de eisen voor onder meer rookmelders, kozijnen, deuren en de verlichting voldaan.

1.7 Energie Prestatienorm

Alle nieuwbouwwoningen dienen te voldoen aan de door de overheid gestelde energieprestatie eisen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte
2. het maximale primair fossiel energiegebruik
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie

De woning wekt middels de PV-panelen energie op voor o.a. het gebouw gebonden energiegebruik. Verwarmen en koelen gebeurt duurzaam: elke woning krijgt een individuele warmtepomp met warmte- en koudeopslag in de bodem. Ook warm water wordt door de warmtepomp opgewekt. De energie die nog nodig is voor verwarmen, koelen, warm water en verlichting wordt opgewekt met behulp van PV-panelen op het eigen dakvlak.

1.8 Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte

Bij dit project kan op een aantal plaatsen gebruik gemaakt zijn van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepalen mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. De woning voldoet aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

1.9 Garantie- en waarborgregeling

Op de woning is de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg N.V. van toepassing. De regeling biedt een koper een tweetal waarborgen.

Allereerst de insolventiewaarborg. Indien de ondernemer tijdens de bouw van de woning onverhoopt failliet gaat, zorgt Woningborg, binnen de in de regeling omschreven grenzen, voor afbouw van de woning.

De tweede waarborg betreft de gebrekenwaarborg. Na oplevering garandeert de ondernemer gedurende een aantal jaren de bouwkundige kwaliteit van de woning. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van de ondernemer. Doet zich binnen de in de Garantie- en waarborgregeling gestelde garantietermijnen een klacht voor aan de woning waarmee niet voldaan wordt aan de in de regeling genoemde technische normen en wil of kan de ondernemer de klacht niet (meer) herstellen, dan zorgt Woningborg voor herstel van de klacht.

Meer informatie over de organisatie en de werkzaamheden van Woningborg N.V. kunt u terugvinden op www.woningborggroep.nl.

1.10 Bouwtijd

Naast dat er woning gebouwd wordt, zal ook de openbare ruimte aangelegd worden. Deze omvat onder andere de wegen, trottoirs, bestratingen, openbare groenvoorzieningen, bomen e.d. Bij zo'n omvangrijk plan kan niet alles tegelijk klaar zijn en logischerwijs loopt de oplevering van de openbare ruimte achter op de bouwtijd van de woning.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, uitgaande van een prognose van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden zoals storm-, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen de opleveringen vertragen. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder de werkbare dagen. Aan een opleveringsprognose kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Technische informatie

2.1 Fundering en vloeren

2.1.1 Peil van de woningen

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond. De openbare bestrating ligt rondom de woning op verschillende hoogtes boven en onder peil.

2.1.2 Funderingen

Voor de fundering van de woning wordt gebruik gemaakt van geprefabriceerde betonnen funderingsbalken die rusten op in de grond gevormde betonnen funderingspalen. De exacte detaillering en afmetingen worden bepaald uit de resultaten van het grondonderzoek en op basis van het advies van de constructeur.

2.1.3 Begane grond vloer

De begane grondvloer van bouwnummer 6 t/m 11 en 22 t/m 25 betreft een kanaalplaatvloer. De begane grondvloer van de overige woningen betreft een ribcassettevloer van geprefabriceerd beton die wordt voorzien van een zandcement dekvloer.

Ter plaatse van de entree wordt in de begane grondvloer een geïsoleerd inspectieluik opgenomen, de omranding van het inspectieluik wordt uitgevoerd in verzinkt staal. De precieze plaatsbepaling kan pas tijdens het werk (voorbereiding) worden bepaald. De aangegeven plaatsbepaling op tekening is een indicatie.

2.1.4 Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als breedplaatvloeren welke worden voorzien van een afwerklaag, zandcement dekvloer genaamd

De verdiepingsvloeren ter plaatse van de vlieringen, bouwnummers 6 t/m 11, 22 t/m 25, 28, 29, 36 en 37, worden uitgevoerd als kanaalplaatvloer welke niet worden voorzien van een afwerklaag.

De vloeren zijn waar nodig voorzien van springen ten behoeve van de leidingen.

2.2 Dak & dakafwerking

2.2.1 Geïsoleerde dakelementen schuine dakvlakken

Het schuine dak van de woning wordt uitgevoerd met geïsoleerde dak elementen. De onderzijde van deze dak elementen op de tweede verdieping, bestaat uit een vochtbestendige spaanplaat in de kleur naturel.

2.2.2 Dakafwerking binnen

De binnenzijde van de dakelementen ter plaatse van de technische ruimte bestaat uit een vochtbestendige spaanplaat in de kleur naturel, welke niet verder wordt afgewerkt. Daar waar verblijfruimte zich onder de schuine kap bevinden, wordt de kap (incl. knieschotten) afgewerkt middels gipsplaten.

Daar waar nodig worden op zolder constructieve knieschotten aangebracht. Deze knieschotten worden afgewerkt met gipsplaten. De knieschotten worden op nog nader te bepalen plaatsen voorzien van afschroefbare panelen. De knieschotten hebben een constructieve functie en mogen niet verwijderd worden.

2.2.3 Dakafwerking buiten

De schuine dakvlakken worden afgewerkt met keramische dakpannen. De kleur is vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioelstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem.

De PV-panelen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening en zullen op de dakpannen worden aangebracht. Het definitieve aantal en positie van de PV-panelen wordt op basis van de definitieve BENG-berekeningen bepaald.

2.2.4 Dakgoten

De dakgoten van de woning met een hellend dak bestaan uit een met plaatmateriaal betimmerde, zinken bakgoot.

De verholen goten (niet zichtbare goten) en kilgoten zijn, afhankelijk van toepassingsmogelijkheden, van zink of kunststof.

2.2.5 Dakraam

Daar waar dit op de verkooptekeningen staat aangegeven worden in het schuine dak een dakraam opgenomen. De binnenzijde wordt fabrieksmatig afgelakt in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materialenstaat.

In verband met de verdeling van de dakpannen en de dakplaat-elementen kan de exacte plaats van het dakraam in werkelijkheid afwijken ten opzichte van de aangegeven plaats op de verkooptekeningen.

2.3 Gevels & wanden

2.3.1 Buitengevels, binnenmuren & scheidingswanden

De buitengevels en binnenwanden worden als volgt uitgevoerd:

- Buitengevel (deels): metselwerk (zie voor meer informatie het kopje 'metselwerk en gevelafwerking').
- Buitengevel (deels): gevelbekleding (zie voor meer informatie het kopje 'metselwerk en gevelafwerking').
- Binnenspouwmuren voor-, kop en achtergevel: kalkzandsteen en HSB ter plaatse van de kopgevels op de 2^e verdieping.
- Dragende/woningsscheidende wanden begane grond eerste en tweede verdieping: kalkzandsteen.
- Stabiliteitswanden begane grond en 1^e verdieping: (prefab) beton
- Niet dragende wanden begane grond en eerste verdieping: gasbeton 10 cm dik
- Niet dragende wanden op de zolderverdieping (volledig onder de schuine kap): systeemwand met aan elke zijtzijde een gipsplaatafwerking.
- Schachten en voorzetwanden in de badkamer en de toiletruimten: gasbeton of wedi paneel.
- De meterkast wordt aan de zijzijkanten en aan de achterzijde voorzien van plaatmateriaal op houten regels.

2.3.2 Metselwerk

Voor het metselwerk van de gevels wordt gebruik gemaakt van een baksteen. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Het voegwerk wordt als een doorgestreeken voeg, iets verdiept uitgevoerd. Door weersomstandigheden tijdens het uitvoeren van het metselwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, wel kan het voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur (vaak wit) uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte natuurlijke materiaal.

De luchtspouw tussen metselwerk en kalkzandsteen binnenspouwbladen wordt deels gevuld met isolatiemateriaal.

2.3.3 Dilatatievoegen

Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woning te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er 'extra' verticale voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn 5 tot 10 millimeter breed.

De dilatatievoegen staan niet op tekening aangegeven, dit wordt op later moment in samenspraak met de constructeur bepaald.

2.3.4 Gevellateien, -draggers & lekdorpels

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de raam- en deurkozijnen wordt gebruik gemaakt van stalen gevellateien en/of geveldraggers. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Onder de gevelkozijnen met een metselwerk borstwering worden betonnen raamdorpels aangebracht. Onder de houten gevelbekledingen worden aluminium lekdorpels aangebracht. De raam- en lekdorpels voorkomen dat regenwater direct vanaf de bovengelegen kozijnen op of in het onderliggende deel van de gevel loopt. De kleur(en) zijn vermeld in kleur- en materiaalstaat.

Op de verkooptekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd met bewegende delen. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen, met uitzondering van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen.

2.3.5 Luifel

Boven de voordeur wordt een met plaatmateriaal betimmerde luifel aangebracht en afgewerkt met een aluminium trim in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

2.3.6 Houten Gevelbekleding

De gevels worden daar waar dit op de verkoopteekeningen is aangegeven bekleed met houten gevelbekleding. Dit zijn houten verticale delen, in kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

2.4 Kozijnen binnen & buiten

2.4.1 Buitenkozijnen

De buitengevelkozijnen, -ramen en achterdeur zijn van hardhout. De kleur(en) van de kozijnen, ramen en deuren zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Op de tekening staat aangegeven welke ramen zijn uitgevoerd met bewegende delen. De buitendeur in de achtergevel van het huis is voorzien van de op de tekening aangegeven glasopening. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen, met uitzondering van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen.

2.4.2. Voordeur

De voordeur is een samengestelde plaatdeur, al dan niet voorzien van een op tekening aangegeven glasopening, brievenleuf en kunststeen dorpel.

In de voordeur wordt een aluminium briefplaat geplaatst.

2.4.3 Binnenkozijnen & -deuren

In de woning wordt fabrieksmatig afgelakte dichte opdek deuren geplaatst in plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht op de begane grond en de 1^e verdieping. Waar wanden zich onder de schuine kap bevinden, zijn de deurkozijnen zonder bovenlicht uitgevoerd. Bij de vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en de levensloopbestendige woningen worden de deurkozijnen op de begane grond zonder bovenlicht uitgevoerd (bouwnummer 1 t/m 39). Bij de overige woningen worden de deurkozijnen met bovenlicht uitgevoerd.

De binnendeuren zijn van fabricaat Svedex. De woning voorzien van opdekdeuren, model standaard SL.

De binnendeur van de meterkast is voorzien van twee ventilatieroosters (één bovenin de deur en één onderin de deur).

Onder de binnendeuren is een doorstroomopening voorzien voor de optimale werking van het ventilatiesysteem binnen de woning. Daarbij is rekening gehouden met een afwerklaag (tapijt, laminaat of andere afwerking) van maximaal 1,5 cm dik. Het aanbrengen van een dikkere afwerklaag, waardoor de opening onder de binnendeuren kleiner wordt, kan problemen geven met de ventilatiebalans van de woning. De binnendeuren dienen dan door de koper zelf ingekort te worden om een goede werking te behouden. De deuren kunnen maximaal 2 cm worden ingekort. Let op! Door het inkorten wordt de vochtwerende laag weggezaagd.

2.4.4 Hang- & sluitwerk

Buitenkozijnen

Alle ramen en deuren worden voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2).

Zo zijn de buitendeuren voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild met kerntrekbeveiliging. De draairamen en draai-kiepramen zijn een inbraakgevoelige plek en daarom ook voorzien van een meerpuntsluiting met raamkruk, welke met een sleuteltje is af te sluiten.

De cilindersloten van de voordeur en loopdeur aan de achterzijde van de woning worden gelijksluitend uitgevoerd waardoor u met één sleutel alle deuren kunt openen en sluiten. In totaal worden er 6 dezelfde sleutels bij het huis geleverd.

Binnendeuren

De binnendeuren (met uitzondering van de meterkast) worden voorzien van loopsloten en lichtmetalen deurkrukken met bijbehorende schilden. Op de deuren van het toilet en de badkamer komt een vrij/bezetslot.

2.5 Glas & schilderwerk

2.5.1 Glas

Alle buitenkozijnen zijn voorzien van isolerende driedubbele beglazing (met uitzondering van de voordeur en bergingsdeur).

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwassersbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

2.5.2 Schilderwerk

De houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde behandeld met een verf in de kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De binnen aftimmeringen in het huis worden behandeld met een (grond)verf in de kleur wit. Het eventueel in het zicht blijvende leidingwerk van de water-, verwarmings-, elektra- en ventilatie-installatie wordt niet geschilderd of nader afgewerkt.

2.6 Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping (indien van toepassing) wordt uitgevoerd als een open trap.

De trappen worden, daar waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zogenaamde 'lepe hoeken' zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Dit zijn afgeschuinde hoeken ten behoeve van leidingwerk.

Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap, wordt een spijlenhek aangebracht. Langs de wand wordt een ronde houten leuning gemonteerd, blank gevernist.

De trapboom, -spil en - treden en het spijlenhek worden vervaardigd van vurenhout. De stootborden van de dichte trap zijn vervaardigd van houten plaatmateriaal. De in het zicht blijvende vloerranden bij de trapgaten worden betimmerd met een houten plaatmateriaal

De trappen, de betimmeringen van de 'lepe hoek', de in het zicht blijvende delen van de trapbomen, van de spil en van de 'lepe hoek', het spijlenhek en de betimmeringen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf in de kleur wit.

De trappen zijn uitgevoerd in vurenhout. Dit betreft een zachte houtsoort. Wij adviseren u dan ook de trap te bekleden met een vloerafwerking.

2.7 Plafond-, wand-, & vloerafwerking

2.7.1 Plafondafwerking

De betonnen plafonds (met uitzondering van het plafond in de meterkast en die van de warmtepomp- en technische ruimte) worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

De vellingkanten, zogenaamde V-naden, tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen zullen in het zicht blijven. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de vloerelementen en is niet overal gelijk.

2.7.2 Wandafwerking

De wanden boven de wandtegels in de toiletruimten worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit.

De overige binnenwanden in de woning, met uitzondering van de wanden in de meterkast, trapkast, technische ruimte en vliering (bouwnummers 6 t/m 11, 22 t/m 25, 28, 29, 36 en 37), worden 'behangklaar' afgewerkt. Behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van kleine oneffenheden een grof behang aangebracht kan worden. Voor andere afwerkingen adviseren wij u van tevoren contact op te nemen met de leverancier van uw wandafwerking.

2.7.3 Tegelwerk

De wandtegels zijn van het merk Mosa in een standaard tegelafmeting van 15 x 30 cm (liggend verwerkt). U heeft de keuze uit één van de kleuren:

- Wit glanzend (27510)
- Wit mat (27010)
- Grijs glanzend (27540)
- Grijs mat (27040)
- Beige glanzend (27520)
- Beige mat (27020)

De volgende wanden worden betegeld:

- De wanden van de toiletruimten tot circa 1,5 m + vloer];
- De wanden van de badkamer tot plafond.

De vloertegels zijn van het merk Mosa in een standaard tegelafmeting van 30 x 30 cm. U heeft de keuze uit één van de kleuren:

- Koelgrijs (1104V)
- Donkergrijs (1105V)
- Crème (1101V)
- Warmgrijs (1103V).

De volgende vloeren worden betegeld:

- De vloeren van de toiletruimten;
- De vloeren van de badkamer (15 x 15 cm bij de douchehoek tegeldikte verdiept).

De tegels worden niet strokend verwerkt. Dit wil zeggen dat de voeglijnen van de wand- en vloertegels niet gelijk doorlopen. De inwendige hoeken en overige aansluitingen, in de badkamer en toiletruimten, van wand- en vloertegels worden van elastisch blijvende kit voorzien. De uitwendige hoeken worden voorzien van een pvc-tegelhoekprofiel in de kleur wit.

2.7.4 Vensterbanken & dorpels

De betonnen borstweringen van de raamkozijnen worden aan de binnenzijde afgedekt met een vensterbank van kunststeen (overstek circa 2 cm).

Ter plaatse van de deurkozijnen van de toiletruimten en van de badkamer worden steenachtige onderdorpels geplaatst.

2.7.5 Vloerafwerking

De vloeren, met uitzondering van de meterkast, de betegelde douchehoeken, de gedeelten achter de knieschotten en de vliering (bouwnummers 6 t/m 11, 22 t/m 25, 28, 29, 36 en 37) onder het hellend dak, worden voorzien van een zandcement dekvloer van circa 7 cm dik.

Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht.

De zandcement dekvloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van andere afwerkklagen adviseren wij u uw leverancier van de afwerklaag hier vooraf over te informeren. Wellicht is het noodzakelijk om de zandcement dekvloer nog te laten egaliseren door uw eigen leverancier.

Conform het Bouwbesluit is ter plaatse van de entreedeur het hoogteverschil tussen de dekvloer en de bovenkant van de onderdorpel circa 3,5 cm. Hierbij is rekening gehouden met een afwerklaag (tapijt, laminaat of andere afwerking) van 1,5 cm. De aan te brengen vloerafwerking binnen de draaicirkel van

de voordeur dient hierop afgestemd te zijn, waarbij rekening gehouden dient te worden met de vlakheidsklasse van de aangebrachte zandcement dekvloer.

Wanneer uw woning is opgeleverd, is er nog bouwvocht in uw woning aanwezig. Wij adviseren u om door de leverancier van uw wand- en vloerafwerking de vochtigheidsgraad van uw woning vast te laten stellen. Er wordt door ons geen stookprotocol ter voorbereiding op het plaatsen van vloer- en wandafwerking uitgevoerd. Dit dient u, indien gewenst, na oplevering op aanwijzing van uw leverancier zelf uit te voeren.

Let op! Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de zandcement dekvloeren geboord of gehakt worden.

2.8 Keuken & sanitair

2.8.1 Keuken

Na oplevering wordt in overleg met de koper de keuken geplaatst. Dit mede in verband met het risico van diefstal en eventuele beschadigingen.

Wij hebben een basiskeuken samengesteld, u kunt deze keuken via de project keukenshowroom naar uw eigen wensen aanpassen. De waarde van de standaard keuken wordt deels middels de optie in de keuzelijst verrekend. Het is ook mogelijk om te kiezen voor een casco keuken.

Warm- en koud wateraanvoer en -afvoer:

Het is mogelijk om, tegen meerkosten, de warm- en koud wateraanvoer en afvoer te verplaatsen.

Vloerverwarming:

De vloerverwarming wordt ook aangebracht ter plaatse van de opstelplaats van de keuken; met uitzondering van een zone rondom de waterleidingen. Onder de keuken dienen daarom voldoende ventilatievoorzieningen te worden opgenomen. Let op: boren in de vloer is ook in de keukenruimte niet toegestaan.

2.8.2 Sanitair

Het kristal porselein sanitair wordt geleverd van het merk Villeroy & Boch, serie Architectura in een standaard witte kleur. De kranen, doucheset zijn van het merk Grohe. In het Productoverzicht sanitair & kranen zijn de verschillende onderdelen van het toilet en de badkamer te zien.

Het is mogelijk om optioneel alternatief sanitair te kiezen en de indeling te wijzigen. Meer informatie hierover vindt u in de kopershandleiding.

2.9 Installaties

2.9.1 Water

Koudwaterleidingen

Vanaf de watermeter in de meterkast worden koud waterleidingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Spoelopstelling in de keuken (afgedopt);
- Fontein in de toiletruimte(n);
- Wastafel in de badkamer;
- Doucheaansluiting in de badkamer;
- Wasmachineaansluiting in de technische ruimte;
- Warmtepomp in technische ruimte of daarvoor bestemde kast;
- Closetcombinatie in de toiletruimte of badkamer;
- Buitenkraan in de achtergevel.

Warmwaterleidingen

Warm tapwater wordt vanaf het voorraadvat (inhoud nader te bepalen door installateur) aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Spoelopstelling in de keuken;
- Wastafel in de badkamer;
- Doucheaansluiting in de badkamer;

Lucht in de dienstleiding van het water leverend bedrijf of het toepassen van snel sluitende kranen (dit is ook van toepassing voor sommige typen vaatwasmachines en wasmachines) kunnen waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen. Het slaan van waterleidingen valt niet onder de Woningborg garantie. De waterinstallatie in de woning is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwaterpunten.

Douchepijp WTW

De woningen worden voorzien van een zogeheten douchepijp-WTW. De douchepijp-WTW is één van de mogelijkheden om het energieverbruik in uw woning te verlagen en zorgt er voor dat het voorraadvat over een langere periode warm water levert.

Met behulp van de douchepijp-WTW wordt de warmte van het afvalwater, welke vrijkomt bij het douchen, opnieuw gebruikt. Deze warmte wordt afgegeven aan het schone water dat vervolgens weer wordt gebruikt (het water wordt niet met elkaar vermengd).

Bij de levensloopbestendige woningen zal een douchegoot-WTW toegepast worden.

Aansluitpunt wasmachine

In de technische ruimte van de woning wordt een aansluitpunt voor een wasmachine aangebracht. Deze bestaat uit een verchromde tapkraan en een kunststof sifon en afvoer. Beiden in het zicht aangebracht tegen de wand.

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof afvoerleidingen aangebracht en deze worden door middel van de nodige stankafsluiters aangesloten op de buitenriolering.

2.9.2 Verwarmingsinstallatie

Verwarmingsinstallaties

De woning wordt verwarmd met warmte via een warmtepompsysteem. Dit systeem bestaat uit een bodembron, een warmtepompunit en een voorraadvat. Via leidingen in de dekvloer (vloerverwarming) worden alle kamers, met uitzondering van de badkamer, de toiletruimten, de technische ruimte, de vliering (bouwnummers 6 t/m 11, 22 t/m 25, 28, 29, 36 en 37) en een zone rondom de waterleidingen in de keuken, vervolgens verwarmd. De toiletruimte(n) wordt voor het comfort voorzien van één leiding(lus) vloerverwarming, een zogenaamde comfortleiding, voor een minimale opwarming van de vloer. De badkamer is niet voorzien van voerverwarming, ook is het optioneel niet mogelijk hiervoor te kiezen.

Een warmtepomp zorgt in uw huis voor de verwarming, topkoeling en het warme water. De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door een systeem van één of meer bodemlussen en een warmtepomp. Uw nieuwbouwwoning heeft vloerverwarming en topvloerkoeling. Dit systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming en voor koelen.

Tijdens warme dagen werkt het systeem precies andersom. Koel water wordt dan naar boven gevoerd en door alle leidingen in de dekvloer gestuurd. Zo kan er in beperkte mate enkele graden worden gekoeld. De koeling betreft dus geen airco.

Elke woning heeft haar eigen warmtepompsysteem en bron; u bepaalt dus zelf de temperatuur in de woning binnen de mogelijkheden van het systeem.

U bedient de warmtepomp met de thermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur en warm tapwater. Veranderingen in temperaturen gaan dan ook langzaam en de beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan en vloerafwerking met een lage warmteweerstand kiest. Dan doet het systeem de rest. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen.

De temperatuurregeling voor de vloerverwarming wordt geregeld door middel van een kamerthermostaat per verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers).

De verdeler ten behoeve van de vloerverwarming op de begane grond wordt geplaatst in de trapkast. De verdeler ten behoeve van de vloerverwarming voor de eerste verdieping wordt in één van de slaapkamers geplaatst conform tekening. De verdeler van de tweede verdieping wordt in de technische ruimte geplaatst.

In de badkamer wordt geen vloerverwarming aangebracht. Hier wordt een elektrische radiator aangebracht.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van Woningborg, waarbij de vertrektemperaturen zoals hieronder genoemd bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

- Woonkamer 22°C;
- Keuken 22°C;
- Slaapkamers 22°C;
- Badkamer 22°C;
- Toilet 18°C;
- Hal 18°C;
- Overloop 18°C;
- Onbenoemde ruimte 15°C.

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een door u zelf aan te brengen vloerafwerking met een Rc-waarde van maximaal 0,09 m² K/W.

Vanwege de toepassing van lage temperatuur vloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van vloerafwerking die geschikt zijn voor dit principe en de warmte goed doorlaten. Steenachtige vloeren geven de beste resultaten. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld en een maximale isolatiewaarde hebben van Rc = 0,09 m² K/W.

De afmeting en situering van de verdeler van de vloerverwarming, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, alsmede het aantal groepen vloerverwarming, zijn indicatief en afhankelijk van de definitieve berekening door de installateur, afwijkingen hierin zijn mogelijk.

Let op! Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden.

Er wordt door ons geen stookprotocol ter voorbereiding op het plaatsten van vloer- en wandafwerking uitgevoerd. Dit dient u na oplevering, op aanwijzing van uw leverancier, zelf uit te voeren.

2.9.3 Mechanische ventilatie

De ventilatie van de woning vindt plaats door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit systeem maakt gebruik van luchttoevoer in de verblijfsruimten met warmteterugwinning.

Automatisch, vraag- en CO₂-gestuurd ventileert het systeem in de keuken, toiletruimten en badkamer waar het nodig is door middel van mechanische afzuiging, zonder veel warmteverlies, en waarborgt comfortabele en energiezuinige ventilatie in de woning.

De ventilatie unit wordt geplaatst op de tweede verdieping in de technische ruimte. De luchtkanalen worden zo veel als mogelijk ingestort in vloeren en geplaatst in schachten, behoudens in de technische

ruimte op de tweede verdieping en waar dit op de verkooptekeningen staat aangegeven. Daar worden de kanalen in het zicht aangebracht.

In de woonkamer wordt de hoofdbediening naast de thermostaat aangebracht. De toegepaste ventilatievoorziening waarborgt zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De plaatsbepaling van de ventilatieventielen kan enigszins van de tekeningen afwijken in verband met het nog nader uit te werken kanalenverloop. Let op! Op de afzuigventielen in de keuken mag geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor een zogenaamde recirculatiekap.

2.9.4 Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozensysteem. Wandcontactdozen en schakelmateriaal van het merk Busch-Jaeger type Busch Balance SI worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit, en worden gemonteerd als horizontaal compact inbouwmodel (in de wand) in de woning en als opbouwmodel (op de wand) in de meterkast van de woning en de berging. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en de NEN1010 (dit zijn de normen die van toepassing zijn op de woning op het gebied van elektra).

Voor plaatsbepaling van elektramateriaal worden de volgende hoogtes aangehouden:

- Schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen circa 105 cm + vloer;
- Schakelaars ter plaatse van de trapopgang circa 135 cm + vloer;
- Schakelaar ter plaatse van het toilet circa 105 cm + vloer;
- Wandcontactdozen in de verblijfsruimten op circa 30 cm + vloer;
- Wandcontactdozen (voor huishoudelijk gebruik) ter plaatse van de keukenopstelling op circa 120 cm + vloer;
- Opbouwschakelaars/wandcontactdozen in de meterkast op circa 105 cm + vloer;
- Cai- en telefoonaansluitingen (loze leidingen) op circa 30 cm + vloer
- Wandlichtpunt in de badkamer op circa 170 cm + vloer.

Lichtaansluitpunten plafond

De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen. De plaatsbepaling van de lichtaansluitpunten kunnen enigszins van de tekeningen afwijken in verband met het uitwerken van het vloerenplan.

Rookmelders

In de entreehal, de woonkamer en op de overloop van de eerste verdieping en de tweede verdieping worden rookmelders geplaatst.

Deze rookmelders worden op de elektrische installaties van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

Deurbel

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een opbouw beldrukker, een bel en een transformator.

Telecom en CAI

Het centraal antennesysteem (CAI) wordt standaard aangesloten in de meterkast. In de woonkamer wordt één loze leiding aangebracht voor data en één voor CAI. In slaapkamer 1 komt één loze leiding voor data.

De aansluitingen voor CAI en data worden pas na oplevering in de meterkast afgemonteerd nadat (door de koper) een aanvraag voor een telefoon en/of internetaansluiting is aangevraagd bij een aanbieder naar keuze.

De aanvraag- en de aansluitkosten voor toegang tot het telefoon- en CAI net zijn voor rekening van de koper.

Buitenlichtpunten

Nabij de voordeur en de tuindeur aan de achtergevel wordt, conform de verkooptekening, een aansluitpunt voor een buitenarmatuur aangebracht (exclusief armatuur). Deze is respectievelijk via de schakelaar in de hal en in de woonkamer ter hoogte van de achtergevel te bedienen.

Wasmachine en wasdroger

In de technische ruimte worden twee enkele wandcontactdozen, elk op een aparte groep aangebracht, voor een wasmachine en een wasdroger.

Aansluitpunten keukeninrichting

De volgende aansluitpunten zullen standaard worden aangebracht:

- Enkele perilex aansluiting, aangesloten op een aparte groep
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasmachine
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. een oven/ (combi) magnetron
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatie afzuigkap
- Twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht voor huishoudelijk gebruik
- Loze leiding voor een close in boiler

Zonnestroominstallatie

De woning wordt voorzien van een zonnestroominstallatie. Deze installatie bestaat uit PV-panelen op het dak, een omvormer in de technische ruimte op zolder en een aparte groep in de meterkast. Via de slimme meter (levering door energiebedrijf) wordt de opgewekte stroom terug in het elektriciteitsnetwerk geleid. De energie die de zonnestroominstallatie opwekt, wordt door de slimme meter automatisch verrekend met het eigen verbruik. Dit heet salderen. De regelgeving aangaande het salderen kan in de toekomst wijzigen.

PV-panelen wekken gelijkstroom op. Het elektriciteitsnet werkt echter met wisselstroom. Om de PV-panelen aan het elektriciteitsnet te kunnen koppelen, is een omvormer nodig. Deze wordt in de technische ruimte op de tweede verdieping aangebracht. Dit is feitelijk een grote adapter, zoals u die kent van veel elektrische apparaten.

Een zonnestroominstallatie wordt verplicht via een aparte groep in de meterkast gekoppeld aan het elektriciteitsnet. Zo kan, in het geval van een calamiteit, de zonnestroominstallatie in de meterkast buiten werking worden gesteld.

2.10 Rondom het huis

Voorzieningen buiten de woning, zoals groenvoorzieningen, bestratingen, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

2.10.1 Hemelwaterafvoeren en buitenriolering

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aan de buitenzijde in het zicht tegen het metselwerk van de buitengevels aangebracht. De hemelwaterafvoerleidingen zijn van kunststof

Buitenriolering - vuilwater

De vuilwaterafvoerleidingen worden aangesloten op het vuilwaterstelsel van de gemeente.

Buitenriolering - schoonwater

Om op een duurzame wijze met het hemelwater om te gaan is er in het plangebied geen schoonwaterrioolstelsel aanwezig. De hemelwaterafvoeren van de woning worden in de voortuin, ter plaatse van de erfgrans (openbaar/privé) op minimale diepte, aangesloten op een gegalvaniseerde waterspuwer. Deze waterspuwer loost het hemelwater zichtbaar naar het openbaar gebied, waar het kan afstromen naar waterpartijen of wadi's zodat het kan worden opgenomen in de grond.

Zo dicht mogelijk bij de waterspuwer wordt er ondergronds een infiltratiedeel opgenomen ten behoeve van het leeglopen van het systeem. Alle overige leidingen van het schoonwaterriool worden dicht uitgevoerd.

Het is niet toegestaan om andere waterafvoeren, als putten in de tuin, aan te sluiten op het systeem.

2.10.2 Tuin en inrichting

Erfgrenzen

Ter markering van de kavels worden, daar waar dit niet duidelijk zichtbaar is, de perceelgrenzen gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

Grondwerken

Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeve van fundering, nutsleidingen en de bestrating worden verricht. Het terrein onder de woning wordt ontgraven tot circa onderkant fundering. In de kruipruimte wordt een laag schoon zand aangebracht. De bij de woning behorende tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Onder de bestratingen wordt een laag schoon zand aangebracht.

Het eventuele, tussen de kavels, aanwezige hoogteverschil blijft aanwezig. Ten aanzien van eventuele hoogteverschillen worden geen grondkerende constructies gerealiseerd.

Bestrating

Aan de zijkant van de woning wordt een toegangspad van betontegels (40 x 60 cm) zonder kantopsluiting aangebracht vanaf de voordeur tot aan de parkeer opstelstrook met een breedte van circa 120 cm.

Aan de voorzijde van de garage, vanaf de garagedeur tot aan het openbaar gebied, wordt een parkeer opstelstrook (2 x 40x60 cm) zonder kantopsluiting ten behoeve van twee instandhoudingsplichtige parkeerplaatsen aangebracht.

De instandhoudingsplicht ten behoeve van de parkeerplaatsen wordt via de notariële akten geregeld.

De aangebrachte bestrating is tijdelijk en voldoet niet aan de verwachting van permanente bestrating. Kopers zijn verantwoordelijk voor de definitieve tuininrichting met permanente bestrating.

Let op: de tuin(en) dienen voorzien te worden van voldoende mogelijkheden voor waterinfiltratie. Het gebruik van water passerende bestrating wordt dan ook aangeraden.

Beplantingen en erfafscheidingen

In de voortuin wordt langs het trottoir/de openbare ruimte een haag met een hoogte van circa 0,6 meter als lage erfafscheiding geplaatst.

Conform de situatietekening worden in het project op diverse locaties erfafscheidingen gerealiseerd. De verkooptekening geven de beplanting in een verder gegroeid stadium weer.

Het gebruik evenals onderhouds- en instandhoudingsplicht van de hagen en de erfafscheidingen wordt via de notariële akten geregeld. Afhankelijk van het seizoen waarin de opleveringen plaatsvinden kunnen beplantingen mogelijk nog niet aangebracht worden. De beplantingen wordt zo spoedig mogelijk, afhankelijk van het plantseizoen, aangebracht.

Garages (bouwnummers 1 t/m 5, 12 t/m 16 en 26 t/m 39)

Voor de fundering van de garages wordt gebruik gemaakt van geprefabriceerde betonnen funderingsbalken, die rusten op in de grond gevormde betonnen funderingspalen, de exacte detaillering en afmetingen worden bepaald uit de resultaten van het grondonderzoek en op basis van het advies van de constructeur.

Let op: De kruipruimte onder de garage is niet toegankelijk.

De begane grondvloer van de garages is een ribcassettevloer van geprefabriceerd beton die wordt voorzien van een afwerklaag, zandcement dekvloer genaamd. De dakhoeven worden uitgevoerd als breedplaatvloeren welke worden voorzien van afschotisolatieplaten met hierop een bitumineuze dakbedekking voorzien van mossedum en aan de dakranden van grind of betonnen tegels. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

De begane grondvloer van de garage van bouwnummer 5 is een prefab beton vloer. De dakhoeven bestaan uit een houten balklaag voorzien van houten plaatmateriaal met hierop een bitumineuze dakbedekking voorzien van mossedum en aan de dakrand van grind of betonnen tegels. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

Voor het metselwerk van de gevels wordt gebruik gemaakt van een gevelsteen. De kleur(en) zijn vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Het voegwerk wordt als een doorgestreeken voeg, iets verdiept uitgevoerd. Door weersomstandigheden tijdens het uitvoeren van het metselwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, wel kan het voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur (vaak wit) uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte natuurlijke materiaal.

De luchtsponw tussen metselwerk en kalkzandsteen binnensponwblad wordt niet gevuld met isolatiemateriaal.

De garage van bouwnummer 5 wordt uitgevoerd met een enkel steenswand, zonder binnensponwblad van kalkzandsteen. De garage is ongeïsoleerd.

De garagedeur wordt standaard uitgevoerd als een handbediende stalen sectionaaldeur.

De garage wordt sterk geventileerd. Dit houdt in, dat er in het grootste deel van het jaar een vochtig en koud binnenklimaat in de berging heerst. Deze ruimte is dus niet geschikt voor opslag van vocht- en corrosiegevoelige spullen en huishoudelijke (was)apparatuur. De garage betreft een onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten. De garage is voorzien van niet afsluitbare ventilatievoorzieningen die te allen tijde open gehouden dienen te worden om vocht- en schimmelvorming te voorkomen.

2.11 De oplevering

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd.

3. Staat van afwerking per ruimte

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten uitgerust worden (tussen haakjes staat de officiële benaming van de betreffende ruimte volgens het bouwbesluit aangegeven).

Hal/entree (verkeersruimte)

Vloer:	zandcement dekvloer
Wanden:	behangklaar conform groep 3 (glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijk reparatie- of filmwerk dat na oplevering door u kan worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, e.d.)
Plafond:	structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra:	zoals op de verkooptekening aangegeven
Verwarming:	vloerverwarming
Uitrusting:	inspectieluik
Uitrusting:	Verdeler vloerverwarming indien op verkooptekening aangegeven

Meterkast (meterruimte)

Vloer:	niet nader afgewerkt
Wanden:	niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt
Uitrusting:	de benodigde technische voorzieningen t.b.v. elektra, water, etc.

Kast warmtepomp (technische ruimte) [enkel bij type R]

Vloer:	niet nader afgewerkt
Wanden:	niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt
Uitrusting:	warmtepomp en boilervat en de benodigde technische voorzieningen

Toilet (toiletruimte)

Vloer:	keramische vloertegels, afmeting 30x30 cm
Wanden:	keramische wandtegels afmeting 15x30 cm tot circa 150 cm hoogte, daarboven structuurspuitwerk kleur wit
Plafond:	structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra:	zoals op de verkooptekening aangegeven
Ventilatie:	luchtafvoerventiel, zoals op tekening aangegeven
Uitrusting:	zie sanitairspecificatie

Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)

Vloer:	zandcement dekvloer
Wanden:	behangklaar conform groep 3 (glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijk reparatie- of filmwerk dat na oplevering door u kan worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, e.d.)
Plafond:	structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra:	zoals op de verkooptekening aangegeven
Verwarming:	vloerverwarming kamerthermostaat
Ventilatie:	luchttoevoerventielen, zoals op de verkooptekening aangegeven luchtafvoerventielen, zoals op de verkooptekening aangegeven

Trapkast (bergruimte) [enkel bij type R]

Vloer:	zandcement dekvloer
Wanden:	niet nader afgewerkt
Plafond:	onderzijde trap fabrieksmatig eenmaal gegrond
Elektra:	zoals op de verkooptekening aangegeven
Verwarming:	aan- en afvoerleidingen naar verdeler
Uitrusting:	verdeler vloerverwarming begane grond

Bergruimte (bergruimte) [enkel bij type L]

Vloer:	zandcement dekvloer
--------	---------------------

Wanden: niet nader afgewerkt
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra: zoals op de verkooptekening aangegeven
Uitrusting: verdeler vloerverwarming begane grond
Warmtepomp
Aansluiting wasmachine
Aansluiting droger (enkel elektra)

Overloop (verkeersruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar conform groep 3 (glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijk reparatie- of filmwerk dat na oplevering door u kan worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, e.d.)
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra: zoals op de verkooptekening aangegeven
Verwarming: vloerverwarming

Slaapkamers (verblijfsruimte)

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar conform groep 3 (glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijk reparatie- of filmwerk dat na oplevering door u kan worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, e.d.)
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra: zoals op de verkooptekening aangegeven
Verwarming: vloerverwarming
Ventilatie: luchttoevoerventiel, zoals op de verkooptekening aangegeven
Uitrusting: Verdeler vloerverwarming indien op verkooptekening aangegeven

Badkamer (badruimte)

Vloer: keramische vloertegels, afmeting 30 x 30 cm (15 x 15 cm ter plaatse van de douchehoek, tegeldikte verdiept)
Wanden: keramische wandtegels afmeting 15 x 30 cm tot plafond
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra: zoals op de verkooptekening aangegeven
Verwarming: elektrische radiator
Ventilatie: luchtafvoerventiel, zoals op de verkooptekening aangegeven
Uitrusting: zie sanitairspecificatie

Toilet (toilettruimte)

Vloer: keramische vloertegels, afmeting 30 x 30 cm
Wanden: keramische wandtegels afmeting 15 x 30 cm tot circa 150 cm hoogte, daarboven structuurspuitwerk kleur wit
Plafond: structuurspuitwerk, kleur wit
Elektra: zoals op de verkooptekening aangegeven
Ventilatie: luchtafvoerventiel, zoals op de verkooptekening aangegeven
Uitrusting: zie sanitairspecificatie

Zolder of onbenoemde ruimte (verblijfsruimte) [enkel bij type L, type V en type T]

Vloer: zandcement dekvloer
Wanden: behangklaar conform groep 3 (glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijk reparatie- of filmwerk dat na oplevering door u kan worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, e.d.)
Plafond: schuine dakelementen, afgewerkt met gipsplaten
Elektra: zoals op de verkooptekening aangegeven
Verwarming: vloerverwarming
Ventilatie: wandrooster luchttoevoer, zoals op de verkooptekening aangegeven
leidingwerk in het zicht

Zolder (verblijfsruimte) [enkel bij type R]

Vloer:	zandcement dekvloer
Wanden:	behangklaar conform groep 3 (glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijk reparatie- of filmwerk dat na oplevering door u kan worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, e.d.)
Plafond:	niet nader afgewerkt
Elektra:	zoals op de verkooptekening aangegeven
Verwarming:	vloerverwarming
Ventilatie:	wandrooster luchttoevoer, zoals op de verkooptekening aangegeven
Uitrusting:	verdeler vloerverwarming indien op verkooptekening aangegeven leidingwerk in het zicht

Technische ruimte [enkel bij type R, Type SR, type V en type T]

Vloer:	zandcement dekvloer
Wanden:	niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt
Elektra:	zoals op de verkooptekening aangegeven
Ventilatie:	luchtafvoer ventiel, zoals op de verkooptekening aangegeven
Uitrusting:	warmtepomp (m.u.v. rijwoningen) voorraadvat (m.u.v. rijwoningen) mechanische ventilatie-unit wasmachine aansluiting wasdroger aansluiting (alleen elektra) omvormer PV-panelen leidingwerk in het zicht Verdeler vloerverwarming (m.u.v. rijwoningen)

Vliering [enkel bij type SR en type L]

Vloer:	niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt
Elektra:	lichtpunt
Uitrusting:	mechanische ventilatie unit [enkel bij type L]

4. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
4.1 Exterieur		
Gevelmetselwerk/-bekleding		
Metselwerk hoofdkleur	Baksteen, wildverband, handvorm	Mosa (geel)
Metselwerk rollagen	Baksteen, handvorm	Mosa (geel)
Metselwerk accenten	Baksteen, wildverband, handvorm	Treviso (bruin-antraciet)
Voegwerk	Mortel, glad doorgestreken, iets verdiept	Grijs
Metselwerk garages	Baksteen, wildverband, handvorm	Treviso (bruin-antraciet)
Gevelbekleding	Houten gevelbekleding	Vergrijsd
Ruwbouwtimmerwerk en metaalconstructies		
Geveldragers en Lateien	Thermisch verzinkt staal gecoat	In kleur metselwerk
Kozijnen, ramen en deuren		
Kozijnen	Hardhout	RAL 9001, crémewit
Draaiende delen	Hardhout	RAL 9001, crémewit
Voordeur	HDF-platen	RAL 7006
Terrasdeur achtergevel	Hardhout	RAL 7006
Garagedeuren	Sectionaaldeur	RAL 7006
Dakramen	Aluminium	Antraciet
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Naturel
Beglazing	Triple beglazing	Blank
Daken en dakranden		
Schuine kap woning	Keramische pannen PV-panelen	Matzwart Zwart
Platte daken garages	Bitumen en sedum	
Daktrim garages	Aluminium	Naturel
Dakgoten	Zink	Naturel
Betimmering dakgoten	Plaatmateriaal	RAL 9001, crémewit
Luifel	Plaatmateriaal	RAL 9001, crémewit
Hemelwaterafvoeren woning	Kunststof	Grijs
Hemelwaterafvoeren garage	Kunststof	Grijs
Overig		
Raamdorpels	Beton	Grijs
Onderdorpels kozijnen aansluitend op maaiveld	Kunststeen	Antraciet, Holonite
Huisnummerbordjes	Resopal	Wit met zwarte cijfers
Beldrukker	Aluminium	Naturel
Brievenbus	Aluminium	Naturel

4.2 Interieur

Trap

Trappen incl. hekken en aftimmeringen	Vurenhout	Wit (grondverf)
Leuning	Hout	Blank gevernist

Kozijnen, ramen en deuren

Binnenzijde buitenkozijnen, vast kozijn	Hardhout	RAL 9001, crémewit
Binnenzijde buitenkozijnen, draaiende delen	Hardhout	RAL 9001, crémewit
Binnenzijde voordeur	Samengestelde plaatdeur	Ral 7006, beige-grijs
Binnenzijde terrasdeur achtergevel	Hardhout	Ral 7006, beige-grijs
Binnenzijde dakramen	Hout	Alpine wit
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Alpine wit
Binnendeuren	Hout met honingraatvulling	Alpine wit
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Alpine wit
Binnendeuren	Hout met celvulling	Alpine wit
Deurbeslag binnendeuren	RVS	Naturel
Hang- en sluitwerk	Aluminium	F1
Vensterbanken	Steenachtig	Wit

Overig

Binnenzijde dakkap	Spaanplaat	Niet nader afgewerkt
Wandcontactdozen en schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit
Elektrische radiator (badkamer)	Staal	Verkeerswit

4.3 Terrein

Woningtoegangspad vanaf voordeur naar de rijstroken	Betontegels 400x600 mm	Grijs
Rijstroken garages	Betontegels 400x600 mm	Grijs
Erfafscheiding voortuin en zijtuinen(deels)	Conform de situatietekening	
Erfafscheiding zijtuinen (deels)	Conform de situatietekening	