

# De Westeinder te Stompwijk

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING en AFWERK- en KLEURSTAAT



### 2 Twee-onder-één-kapwoningen Type A

## **NIEUWBOUWPLAN DE WESTEINDER TE STOMPWIJK – 2 Twee- onder- één -kap woningen**

- Bouwnummer 1 en 2 (type A)

### **INHOUDSOPGAVE**

- 1.** Inleiding
- 2.** Algemeen
- 3.** Maatvoering en materiaalkeuze
- 4.** Peil van de woning
- 5.** Grondwerk
- 6.** Riolering
- 7.** Bestrating
- 8.** Terreininrichting
- 9.** Fundering
- 10.** Vloeren
- 11.** Gevels en wanden
- 12.** Dak
- 13.** Hemelwaterafvoeren en goten
- 14.** Kozijnen, ramen en deuren
- 15.** Hang- en sluitwerk
- 16.** Trappen, hekken en leuning
- 17.** Timmerwerk
- 18.** Beglazing en schilderwerk
- 19.** Vloerafwerking
- 20.** Wand- en plafondaafwerking
- 21.** Tegelwerk en kunststeen
- 22.** Keukeninrichting
- 23.** Waterinstallatie
- 24.** Gasinstallatie
- 25.** Sanitair
- 26.** Elektrische installatie
- 27.** Centrale verwarming en warmwatervoorziening
- 28.** Ventilatie
- 29.** Uitsluitingen Woningborg garantie en krijtstreep methode
- 30.** Opruimen en schoonmaken
- 31.** Aanpasbaar bouwen
- 32.** Duurzaam bouwen
- 33.** Kopersopties / wijzigingen
- 34.** Onze service
- 35.** Mandelig gebied / gezamenlijk eigendom
- 36.** Afwerkstaat
- 37.** Materiaal- en kleurstaat - Exterieur
- 38.** Materiaal- en kleurstaat - Interieur

## 1. Inleiding

In deze technische omschrijving vindt u alle technische informatie over uw woning, kavel en mandelig gebied. Deze omschrijving is met alle zorgvuldigheid samengesteld om u zo goed mogelijk te informeren. De technische omschrijving maakt samen met de koperscontracttekeningen onderdeel uit van de Koop-/aannemingsovereenkomst. Indien er verschillen zijn tussen de tekst van de technische omschrijving en de koperscontracttekeningen prevaleert de tekst van de technische omschrijving. Uw woning maakt onderdeel uit van het project De Westeinder te Stompwijk, hieronder treft u een overzicht van de woningen en bergingen in het project.

Bouwnummer	Blok	Type	Omschrijving
01	A	A	twee onder één kap woning
02	A	As	twee onder één kap woning
03	B	B1	appartement
04	B	B2	appartement
05	B	B3	appartement
06	C	C1	ééngezinswoning (hoek)
07	C	C2	ééngezinswoning
08	C	C2	ééngezinswoning
09	C	C2	ééngezinswoning
10	C	C2	ééngezinswoning
11	C	C3	ééngezinswoning (hoek)
12	D	D1	ééngezinswoning (hoek)
13	D	D2s	ééngezinswoning
14	D	D2	ééngezinswoning
15	D	D1s	ééngezinswoning (hoek)
16	E	C1	ééngezinswoning (hoek)
17	E	C2	ééngezinswoning
18	E	C3	ééngezinswoning (hoek)
19	F	D1	ééngezinswoning (hoek)
20	F	D2s	ééngezinswoning
21	F	D2	ééngezinswoning
22	F	D1s	ééngezinswoning (hoek)
23	G	D1	ééngezinswoning (hoek)
24	G	D2s	ééngezinswoning
25	G	D2	ééngezinswoning
26	G	D1s	ééngezinswoning (hoek)
27	H	E1	benedenwoning (kop)
28	H	F1	bovenwoning (kop)
29	H	F2s	bovenwoning
30	H	E2s	benedenwoning
31	H	E2	benedenwoning
32	H	F2	bovenwoning
33	H	F1s	bovenwoning (kop)
34	H	E1s	benedenwoning (kop)

## 2. Algemeen

De 2 Twee-onder-één-kap woningen type A en type Asp zijn onderdeel van het totale nieuwbouwproject De Westeinder te Stompwijk. De 2 twee-onder-één-kap woningen worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en geadviseerd door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Voor meer informatie over woningborg kunt u kijken op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

De woningen zullen voldoen aan de BENG eisen conform het Bouwbesluit. BENG is een afkorting voor Bijna Energieneutrale Gebouwen. Naast de BENG norm zullen de woningen moeten voldoen aan warmteverlies eisen. De mate waarin een gehele constructieonderdeel (bijvoorbeeld een vloer, gevel of dak) weerstand biedt tegen warmteverlies wordt uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>K/W. De woningen zullen worden uitgevoerd met de volgende waarde:

- Vloer ca. 3,7 m<sup>2</sup>K/W
- Gevel ca. 4,7 m<sup>2</sup>K/W
- Dak ca. 6,3 m<sup>2</sup>K/W

## 3. Maatvoering en materiaalkeuze

De genoemde maten op de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact. Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten (in meters, centimeters of millimeters), daarbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Het doorvoeren van wijzigingen ter voldoening aan (semi)overheidseisen en/of -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De op de tekening aangegeven ventilatieventielen, badkamerradiatoren, schakelaars, wandcontactdozen, inspectieluiken, spuwverspreiders, bomen e.d. zijn indicatief.

## 4. Peil van de woning

Als peil (P=0) geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning, achter de voordeur. Vanuit dit peil worden alle hoogten en diepten gemeten. De vloerpeilmaat ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Leidschendam-Voorburg, e.e.a. zoals op de tekening is aangegeven. In verband met gebruik, wordt de bovenkant van de deurdorpel circa 3,5 cm boven peil aangebracht. Hierbij is rekening gehouden met een door uzelf aan te brengen vloerbedekking van circa 1,5 cm e.e.a. conform hoofdstuk 14. "Kozijnen". De gemiddelde hoogte van het binnenterrein (inclusief parkeerterrein) is circa 10 cm onder het eerder genoemde peil gelegen. De hoogte van het tot de kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur, 2 cm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen. De netto verdiepingshoogte is minimaal 2,6 meter.

## 5. Grondwerk

Voor de fundering, leidingen, paden e.d. worden alle noodzakelijke grondontgravingen en -aanvullingen gedaan. Bij bouwnummer 1 en 2 wordt het bij de woning behorende kavel geprofileerd, conform situatietekening, opgeleverd. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.

Onder de bergingen entree is geen inspectieruimte aanwezig. De inspectieruimte onder de 1<sup>e</sup> verdiepingvloer (het gedeelte dat niet boven de garage gelegen is) van de woningen wordt voorzien van een zandlaag van 10 cm, dit gedeelte is niet bereikbaar. Onder de bestratingen wordt ca. 10 cm zand aangebracht. In de ruimte onder de woning kan mogelijk grondwater aanwezig zijn, e.e.a. in overeenstemming met het Bouwbesluit en bepalingen Woningborg.

## 6. Riolering

Per woning wordt de vuilwater- en hemelwaterriolering gescheiden. De op de tekening aangegeven

sanitaire en andere afvoerpunten in de woningen worden, via interne verzamelleidingen voor vuilwater, op het gemeenteriool aangesloten. De hemelwaterriolering van de woningen wordt, daar waar mogelijk, geloosd op het open water. De bestrating en de tussenpaden, zijnde mandelig gebied, worden voorzien van straatkolken. Deze kolken worden aangesloten op de terreinriolering. Deze riolering wordt daar waar mogelijk geloosd op het open water. Indien de schoonwaterriolering niet kan lozen op het open water zal deze worden aangesloten op het gemeenteriool.

## **7. Bestrating**

De verschillende soorten bestrating / grind zijn aangegeven op de situatietekening.

- De voordeur van de woning grenst direct aan het openbaar gebied.
- De voetpaden op het binnenterrein worden voorzien van beton klinkers, volgens situatie tekening
- De parkeervakken op het parkeerterrein en de parkeerplaatsen van de appartementen worden voorzien van betonnen grastegels met een afmeting van circa 60x30 /30x30 cm zoals op tekening is aangegeven, in de kleur grijs.
- De rijbanen op het parkeerterrein worden voorzien van betonstraatstenen, volgens situatie tekening
- De parkeerplaatsen vóór bouwnummer 6 t/m 11 worden voorzien van beton klinkers
- Het speelterrein vóór bouwnummers 12 t/m 15 wordt voorzien van grind (zogenaamde half verharding)

## **8. Terreininrichting**

De plaats van erfafscheidingen, buitenbergingen, groenvoorzieningen e.d. is indicatief op de tekening aangegeven. De erfgrenzen worden waar nodig, gemarkeerd door middel van houten perkoenpaaltjes geplaatst op de hoekpunten van het perceel. Het binnenterrein wordt uitgegeven als mandelig gebied, wat betekent dat alle omliggende woningen die gebruik maken van dit terrein door er te parkeren en/of toegang te krijgen tot de tuinen en tuinbergingen dit gezamenlijk in eigendom hebben, en wel ieder voor een gelijk deel;

- Groenvoorziening: de 2 grasvelden en grasstroken worden voorzien van grassen en eventueel van bomen.
- Buitenverlichting: het mandelige terrein wordt voorzien van voldoende lantaarnpalen met schemerschakelaar en energiezuinige lamp en aangesloten op de algemene installatie (CVZ met tussenmeter).
- De tuin grenzend aan het water heeft een bestaande beschoeiing. Het aanwezige talud zal worden geëgaliseerd met het egaliseren van de tuin.

## **9. Fundering**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en bodemonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast. Paalfundering waarover een frame van gewapende betonbalken wordt aangelegd. Alle funderingsconstructies inclusief benodigde wapening worden overeenkomstig tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd, als geprefabriceerde betonelementen dan wel in het werk gestort beton.

## **10. Vloeren**

De begane grondvloer van de entree en garage (de hele vloer op entree niveau) wordt uitgevoerd is een in het werk gemaakte massieve betonvloer. Deze wordt aan de onderzijde voorzien van isolatie. De begane grondvloer van het woonkamergedeelte op dijkniveau wordt uitgevoerd als geïsoleerde ribcassette vloersysteem. De ruimte onder de begane grondvloeren is niet bereikbaar. De verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd met prefab betonnen vloerelementen welke voorzien worden van wapening en beton. De aansluiting onderling tussen de betonnen vloeren blijven als V-naden in het plafond zichtbaar.

## **11. Gevels en wanden**

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitengevels: De op tekening aangegeven gevelvlakken worden uitgevoerd in metselwerk, van gebakken gevelstenen in waalformaat. In de kleur conform materiaal- en kleurstaat. Het metselwerk

- wordt in wildverband uitgevoerd als liggend. Het voegwerk van de woningen wordt uitgevoerd in de kleur, conform materiaal- en kleurstaat. In het metselwerk worden dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de constructeur en baksteenleverancier. Daar waar de detaillering en ontwerp dit vereist, worden betonnen of stalen lateien opgenomen. Onder de kozijnen in het metselwerk op de verdiepingen worden keramische raamdorpelstenen aangebracht. Onder de kozijnen op maaiveldniveau worden prefab betonnen kantplanken toegepast.
- Dragende bouwmuren / stabiliteitswanden: De buiten wanden van de begane grond worden uitgevoerd in beton. De woningscheidende bouwmuren van de woningen worden uitgevoerd als kalkzandsteen muren. De eventueel benodigde stabiliteitswanden worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de woning scheidende wanden of in beton.
  - Binnenspouwbladen: de binnenspouwbladen van de woningen vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping/ woonniveau worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
  - Isolatie: In de spouw tussen de binnenspouwbladen en het gevelmetselwerk, wordt isolatie aangebracht. De betonnen buitenwanden en de vloer van de begane grond worden aan de buitenzijde voorzien van een PS isolatie
  - Lichte scheidingswanden: De niet-dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in massieve gipsblokken van circa 7 cm en 10 cm, en waar geluid- of vocht technisch noodzakelijk in zwaardere- of hydro uitvoering.

## **12. Dak**

De schuine daken van de woningen en de dakkapellen bestaan uit een geprefabriceerde houten kapconstructie voorzien van thermische isolatie. Het schuine dakvlak wordt, daar waar constructief noodzakelijk, ondersteund door dragende knieschotten en per dakvlak eventueel voorzien van een afneembaar deel ten behoeve van het bereiken van de achtergelegen ruimte. De plaatnaden aan de binnenzijde van de kapconstructie worden afgewerkt met een kunststof strip of afgedekt met een strook plaatmateriaal. De dakoverstekken en gootbetimmering worden samengesteld uit grondhout en plaatmateriaal. Ten behoeve van het schuine dak worden, waar constructief nodig, kolommen en liggers aangebracht. In de schuine dakvlakken zijn conform tekening dakramen opgenomen. De binnenzijde van de dakplaten wordt op de slaapverdieping (2<sup>e</sup> verdieping) uitgevoerd in een witte kleur of wit afgewerkt. De dakplaten op de 3<sup>e</sup> verdieping worden de groene/ bruine platen niet nader afgewerkt.

Het platte dak op de 3<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd met prefab betonnen elementen welke worden voorzien van wapening en beton. De daken worden voorzien van thermische isolatie. De aansluiting onderling tussen de betonnen elementen blijven als V-naden in het plafond zichtbaar.

De platte dak van de 3<sup>e</sup> verdieping en van de dakkapellen wordt afgedekt met een 2-laags bitumineuze dakbedekking en langs de randen afgewerkt met een aluminium daktrim. De goten worden uitgevoerd als getimmerde goot voorzien van dakbedekking, aan buitenzijde bekleed met plaatmateriaal.

De schuine daken worden voorzien van dakpannen. Het dak ter plaatse van de kopgevels wordt beëindigd met metselwerk dat aan de bovenzijde wordt afgedekt met een zinken muurafdekker.

## **13. Hemelwaterafvoeren en goten**

De hemelwaterafvoeren aan de achtergevel van de woningen en van de buitenbergingen worden uitgevoerd als ronde hwa's in kunststof (PVC), in grijze standaard kleur. De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde (entreezijde) van de woningen worden uitgevoerd als ronde hwa's in zink in een standaard naturel zink kleur.

## **14. Kozijnen, ramen en deuren**

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitenkozijnen: De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden vervaardigd van kunststof. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. Alle te openen ramen worden uitgevoerd als draaikiepraam. De draairichting van deuren en ramen is op de geveltekening aangegeven.

De buitenzijde van de kunststof gevelkozijnen en -ramen van de woningen worden fabrieksmatig voorzien van een houtnerf structuur, kleur conform materiaal- en kleurstaat. De binnenzijde van alle kunststofkozijnen en -ramen worden voorzien van een gladde afwerking, conform materiaal- en kleurstaat.

- Voordeuren: De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als vlakke kunststof plaatdeur voorzien van glas en briefklep, zoals op tekening is aangegeven. In verband met gebruik is het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer achter de voordeur circa 3,5 cm. Hierbij is rekening gehouden dat door toepassing van een door uzelf, na oplevering aan te brengen vloerbedekking van circa 1,5 cm, dit voldoet aan de bepaling in Bouwbesluitartikel 4.18. Hierin is gesteld dat een vloer ter plaatse bij een toegang een hoogteverschil heeft dat niet groter is dan 2 cm. De tuindeuren worden als kunststof deur met glasopening uitgevoerd, zoals op tekening is aangegeven.
- bergingsdeur: de bergingsdeur is een geïsoleerde sectionaaldeur, handbediend. De buitenzijde wordt glad afgewerkt kleur conform kleur en materiaalstaat.
- Binnen kozijnen: De binnendeurkozijnen in de woningen zijn verdiepingshoge stalen inbouwkozijnen van maximaal circa 2,6 meter hoog met een bovenlicht van glas en geschikt voor opdek binnendeuren. Deze kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur Kristalwit. Het bovenlicht van de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel. De meterkast wordt voorzien van een ventilatie opening in de deur of in het dichte paneel boven de deur.
- Binnendeuren: Als binnendeuren worden dichte vlakke opdekdeuren aangebracht, fabrieksmatig afgelakt in de kleur Kristalwit. Alle binnendeuren zijn circa 2,3 meter hoog. De binnendeuren worden 3,5 cm boven de afgewerkte dekvloer afgehangen, aan paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium in een aluminium kleur. (zie ook hoofdstuk 15. "Hang- en Sluitwerk").
- De deuren van grote ruimten (denk hierbij aan woonkamer en hoofdslaapkamer) kunnen in verband met de afvoer van ventilatielucht voorzien zijn van een rooster in de deur.

### **15. Hang- en sluitwerk**

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. De woningen worden opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit (klasse II). Het beslag op het sluitwerk is tevens voorzien van kerntrekbeveiliging. De cilinders zijn per woning gelijksluitend. Sloten van de buitendeuren woningen:

- entree- en tuindeuren > meerpuntsluiting;
- bergingsdeur cilinderslot

Sloten van de binnendeuren:

- toilet- en badkamerdeur(en) > vrij- en bezetslot;
- hoofd slaapkamerdeur (= slaapkamer 1) > dag- en nachtslot;
- meterkastdeur > kastslot;
- overige deuren > loopslot.

Voordeur deurbeslag:

- de deurkruk, deurknop, schilden en brievenklep worden uitgevoerd in blank aluminium.

### **16. Trappen, hekken en leuning**

De trappen van de woningen worden als een open trap uitgevoerd. De trappen worden vervaardigd van Europees vurenhout met spillen, bomen en treden, overeenkomstig de geldende NEN normen. De trappen zijn voorzien van lepe hoeken, zoals op tekening is aangegeven. Langs één muurzijde van de trappen wordt een transparant afgelakte houten stokeleuning aangebracht op aluminium leuningdragers. Langs de trapgaten wordt daar waar nodig vurenhouten spijlhekwerk aangebracht, van een hoogte van circa 1,0 meter.

### **17. Timmerwerk**

De onderdelen welke worden afgetimmerd met plaatmateriaal;

- De in het zicht komende aftimmeringen;

- Aftimmering van alle trapgaten en lepe hoeken;
- De binnen en buitenzijde van de niet beglaasde delen van de kozijnen bevatten een geïsoleerde kunststof beplating;
- De omtimmering van de c.v. verdeler(s) indien in het zicht in verblijfsruimte;
- De aftimmering van de tuimeldakramen;
- Aftimmeringen rondom gevelkozijnen;
- Op de overgang van het plafond van de dakkapel en het plafond van de 2<sup>e</sup> verdieping wordt een aftimmerstrook aangebracht.

De aftimmering van de buitenzijde van dakkapellen, de goten, luifel, de dakranden en buitenhoeken van de erkers worden uitgevoerd in een onderhoudsarme beplating met een zichtbare bevestiging. Kleur volgens kleurenstaat.

De onderdelen welke worden (af)getimmerd met naaldhout;

- toe te passen grondhout;

De binnenzijde van de schuine kap en de eventuele knieschotten zijn uitgevoerd in groene of bruine spaanplaat. Op de 2<sup>e</sup> verdieping is de binnenzijde van de kap afgewerkt in de kleur wit.

- In de woning worden geen plinten geleverd en/of aangebracht;
- In de woning worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast, behoudens ter plaatse van badkamer en toilet(ten).

## **18. Beglazing en schilderwerk**

### *Beglazing*

De glasopeningen in de gevel van de woningen worden bezet met triple glas (HR+++), m.u.v. de smalle glasstrook in de voordeur van de woningen, deze wordt voorzien van dubbel glas.

- Beglazing, overig:
  - de bovenlichten van de binnendeurkozijnen van circa 2,6 meter hoog, worden voorzien van helder float glas (met uitzondering van het bovenlicht in het binnendeurkozijn van meterkast);
  - de buitenkozijnen zijn in basis niet voorzien van letselwerende beglazing (conform NEN 3569). Het is wel mogelijk om dit als kopersoptie te kiezen;

### *Schilderwerk*

- Verduurzaamd:
  - al het staal- en houtwerk in aanraking komend met beton of metselwerk in de buitengevel, tenzij dit reeds op een andere wijze is geconserveerd;
- Fabrieksmatige coating/lak/afwerking:
  - de stalen gevellateien, afgestemd op de kleur van het metselwerk conform opgave architect;
  - de stalen binnen kozijnen en houten binnendeuren, in de kleur Kristalwit;
  - de elektrische radiator in de badkamer, witkleurig vrijwel gelijk aan RAL9010;
- Schilderen in kleur, conform kleurenstaat opgave architect:
  - Eventueel in het zicht blijvende aftimmeringen van plaatmateriaal aan de buitengevel
- Schilderwerk, dekkend in lichte kleur:
  - de vurenhouten trapbomen van de vurenhouten trappen in de woningen. De traptreden worden alleen voorzien van een in de fabriek aangebrachte grondverf;
  - de vurenhouten traphekken en trapgataftimmering in de woningen;
  - het overige aftimmerwerk binnen in de woning, behoudens hetgeen in de fabriek reeds is afgewerkt;



- Schilderwerk, transparante afgelakt:
  - de trapleuning.
  
- Schilderwerk, overig:
  - de in het zicht zijnde water-, gas-, en rioleringsleidingen;
  - de leidingen in de meterkast, in de technische ruimte, in de buitenbergingen en ter plaatse van de wasmachineaansluiting worden niet geschilderd.

### **19. Vloerafwerking**

Alle vloeren in de woningen, met uitzondering van de betegelde vloeren, worden afgewerkt met een zandcementdekvloer. De zandcementdekvloeren zijn circa 7 cm dik en voorzien van vloerverwarming. De vloer achter eventuele knieschotten is een ruwe betonvloer en niet nader voorzien van een vloerafwerking. De zandcementdekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4, conform het advies van Woningborg.

### **20. Wand- en plafondbewerking**

De wanden van de woningen (met uitzondering van de meterkast en technische ruimte) worden behangklaar opgeleverd, echter niet behangen. Een en ander conform de afwerkstaat. De wanden van de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en badkamer, zoals aangegeven in de afwerkstaat, worden afgewerkt met spuitwerk in een fijnkorrelige structuur in een witte kleur.

Op de betonplafonds van de woningen worden eveneens spuitwerk met een fijnkorrelige structuur aangebracht, zoals aangegeven in de afwerkstaat. Hierbij blijven de V-vormige naden tussen de geprefabriceerde betonplaten van het plafond in het zicht. Het plafond van de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

De berging op de begane grond is een zogenaamde aangrenzende onverwarmde ruimte, dat betekent dat deze ook aan de binnenzijde geïsoleerd wordt. De betonwanden worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand afgewerkt met een plaatmateriaal. Dit plaatmateriaal wordt niet nader afgewerkt. Het plafond wordt bekleed met een geïsoleerde houtwolcementplaat met zichtbare bevestiging. De houtwolcement onderzijde heeft een natuurlijke kleur en wordt niet nader afgewerkt.

### **21. Tegelwerk, natuur- en kunststeen**

De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat. Vloertegels afmetingen circa 30x30 cm in de kleur grijs. De douchehoek wordt uitgevoerd met een, naar de doucheput op afschot liggende, betegelde vloer met tegels 15x15cm in dezelfde kleur. Wandtegels tegelafmetingen circa 20x25 cm, kleur wit, staand verwerkt. De wanden en vloertegels worden niet strokend aangebracht. De uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof Schluterprofiel. De inwendige hoeken worden voorzien van een kitvoeg. De douchehoek wordt voorzien van een kunststeen dorpel.

De vensterbanken zijn van kunststeen in een lichte kleur en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de keukens en zijgevel. De vensterbank in de dakkapellen wordt uitgevoerd in kunststeen of een Werzalit (o.g.). De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels. Onder de deuren in de woningen die toegang geven tot ruimten die voorzien zijn van vloertegels, worden dorpels van kunststeen (kleur antraciet) aangebracht.

### **22. Keukeninrichting**

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woningen worden derhalve zonder keukens opgeleverd. De voorzieningen zijn omschreven in de hoofdstukken: 22. "Waterinstallatie", 24. "Sanitair" en 25. "Elektrische installatie", een en ander conform de koperscontracttekeningen.

Middels meerwerk kan het leidingwerk verplaatst worden naar de gewenste plaats, mits technisch uitvoerbaar en tijdig kenbaar gemaakt door de koper, voor de toekomstige keuken. Koper dient hiervoor

een gemaatvoerde tekening van de keukenleverancier aan te leveren.

### 23. Waterinstallatie

De woningen hebben een individuele watermeter in de meterkast. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De waterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. Aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan inclusief vaatwasser in de keuken (afgedopt);
- de closetcombinatie in het toilet;
- de fonteincombinatie in het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de wasmachinekraan in de technische ruimte;
- de inlaatcombinatie voor warmwatervoorziening in de technische ruimte;

De warmwatervoorziening voorziet in een temperatuur van 55°C aan het tappunt. De hoeveelheid water is gebaseerd op de richtlijnen zoals gegeven door Woningborg. Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings- / warmwaterinstallatie naar:

- de gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;

### 24. Gasinstallatie

De woningen worden niet voorzien van een gasinstallatie.

### 25. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd in een witte kleur. In de woningen wordt het sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen, zoals op tekening is aangegeven.

- Toilet(ten):
  - Wandcloset combinatie: fabricaat Wisa excellent XS inbouwreservoir, Wisa Argos bedieningspaneel wit, Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit, met wit kunststof zitting en deksel.
  - Fonteincombinatie: fabricaat Villeroy & Boch O.Novo fontein 36x27,5 cm wit, met kraangat, verchromde Grohe Universal fonteinkraan C, verchromde bekiersifon met muurbuis.
- Badkamer:
  - Douche combinatie: doucheput 15x15cm, Grohe 1000 Cosmopolitan thermostaat douchemengkraan, verchromde glijstang Grohe Euphoria Rain 60 cm met handdouche met doucheslang.
  - Bad combinatie: Villeroy & Boch O.Novo kunststof bad 180 x80 cm, Grohe 1000 Cosmopolithan badthermostaat, Grohe Euphoria Cosmopolitan handdouche met doucheslang.
  - Wastafel combinatie: fabricaat Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60x49 cm wit, met verchromde Grohe Eurostyle Cosmopolitan ES wastafelmengkraan met waste, spiegel rond 60 cm, verchromde bekiersifon en muurbuis.
- Wasmachine opstelling in technische ruimte:
  - Wasmachinekraan, fabricaat Venlo Nimbus II.

Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de binnenrioleringsleiding. De keuken wordt voorzien een afgedopte rioleringsleiding.

### 26. Elektrische installatie

De positie (indicatief) van de elektrische aansluitpunten staat op de tekeningen aangegeven.

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtsakelaars worden met bijbehorende leidingen in wand en plafond opgenomen, schakelmateriaal in de kleur wit (vrijwel gelijk aan RAL9010) type inbouw. De verticale dubbele wandcontactdozen en combinaties worden vlak uitgevoerd als compact inbouwdozen.

In de woningen worden de leidingen weggewerkt. In de bergingen en in de meterkasten wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd.

Hoogten (circa maten) van aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant zandcementdekvloer:

- lichtschakelaars 105 cm;
- lichtschakelaars in combinatie met een wandcontactdoos 105 cm;
- lichtschakelaar ter plaatse van plateau bij een hangend toilet 130 cm;
- wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigkap 220 cm;
- wandcontactdozen in keukenruimte boven de aanrecht, berging, badkamer en ter plaatse van de warmtepomp en WTW ventilatie-unit 125 cm;
- overige wandcontactdozen 30 cm;
- (loze) leidingen ten behoeve van keukenapparatuur (i.v.m. bereikbaarheid onder de plint) 15 cm;
- overige loze leidingen 30 cm;
- hoofdthermostaat / na-regeling / standenschakelaar WTW 165 cm;
- wandlichtpunt in de badkamer boven de wastafel 180 cm;
- wandcontactdoos voor de wasmachine en wasdroger 125 cm.

In de keuken komen in de basis 2 wandcontactdozen aangesloten op een aparte groep (vaatwasser en combi-oven), een Perilex aansluiting (2x230V) aangesloten op een aparte groep voor elektrisch koken, wandcontactdozen voor een koelkast en motorloze waskap en 2 wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik. De plaats is op tekening aangegeven.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie met beldrukker naast de voordeur. De woningen zijn voorzien van rookmelders in de verkeersruimten.

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars, rookmelders en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De loze elektra- en/of data-leidingen zijn voorzien van een controledraad. Wij adviseren u echter de leidingen te laten 'bedraden' (wordt als meerwerkoptie aangeboden).

N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders/providers op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door een aantal aanbieders/providers geen standaard bekabeling meer van de straat naar de meterkast van uw woningen aangelegd. Afhankelijk van uw provider (middels een verhuisbericht of aanvraag door uzelf bij uw huidige provider) worden de woningen wel voorzien van data bekabeling (telefonie, televisie en internet) en afgemonteerd in de meterkast.

## **27. Centrale verwarming en warmwatervoorziening**

De woningen worden voorzien van een individuele water/water (bodem)warmtepomp voor de centrale verwarming en warm tapwater voorziening van de woning. De water/water warmtepomp bestaat uit twee onderdelen, een gesloten verticale bron (individueel) en een binnen-unit in de technische ruimte, zoals op tekening is aangegeven. Door middel van de bron wordt warmte onttrokken uit de bodem die de binnen-unit vervolgens gebruikt om de woningen te verwarmen. Bij de binnen-unit wordt tevens een boiler met een inhoud van circa 270 liter geplaatst, die de woning voorziet van warm tapwater. De installatie heeft ook de mogelijkheid om de woning enigszins te koelen. De (vloer) verwarming is gebaseerd op een zogenaamd lage temperatuur systeem.

Alle verdiepingen van de woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming (exclusief de berging, de toiletten, technische ruimte(n) en meterkast). De vloerverwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator, als aanvullende verwarming.

Vanwege de legionellaregelgeving qua afstand tussen de waterleiding en vloerverwarming kunnen er in de vloer van de badkamer onverwarmde plekken voorkomen. Ten behoeve van de vloerverwarming worden

verdelers geplaatst. Verdelers die zich bevinden in een verblijfsruimte, worden voorzien van een omkasting.

De temperatuurregeling in de woningen geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer en een thermostaat in de slaapkamers.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. In de capaciteitsberekening is uitgegaan van nachtverlaging en een reguliere opwarmtijd.

- |   |             |
|---|-------------|
| - Woonkamer, keuken en slaapkamers                      | 22 °C;      |
| - Onbenoemde ruimte, 3 <sup>e</sup> verdieping woningen | 18 °C;      |
| - Badkamer  | 22 °C;      |
| - Interne verkeersruimten en toilet                     | 18 °C;      |
| - Overige onbenoemde ruimte / technische ruimte         | 15 °C;      |
| - Berging   | onverwarmd. |

## **28. Ventilatie**

De woningen worden voorzien van een gebalanceerde ventilatiesysteem, ook wel 'Warmte-Terug-Win' of WTW-ventilatie genoemd. Dit gebalanceerde ventilatiesysteem zuigt mechanisch de 'warme' binnenlucht af in de keuken, toiletruimte(s), badkamer en technische ruimte. Deze 'warme' afgezogen binnenlucht voert langs een zgn. warmtewisselaar in de WTW-unit, waar de warmte wordt overgedragen op de verse (maar koude) toegevoerde buitenlucht. Deze verwarmde verse buitenlucht wordt daarna mechanisch in de woonkamer en slaapkamers ingeblazen. De WTW-ventilatie-unit heeft verscheidene ventilatiestanden en heeft de standenschakelaar in de woonkamer/keuken.

## **29. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijtstreepmethode**

De in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woningen waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen, conform de Woningborg-garantieregeling, buiten de garantie.

In het plan is het mogelijk dat er bij een aantal woningen de krijtstreepmethode wordt toegepast. Deze methode heeft tot doel het voldoen aan alle wettelijke verplichtingen gesteld vanuit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding, e.e.a. conform opgave daglichtberekening. Naast de grote afmetingen van de woningen kan bijvoorbeeld door grote overstekken, balkons en/of andere belemmeringen het zijn dat de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding, in een verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer, etc) niet voldoende is voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische, juridisch correcte, wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin betekent bovenstaande tekst dat er in de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. Deze theoretische benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimten.

## **30. Opruimen en schoonmaken**

De woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd. Sanitair, tegelwerk en glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd, zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld. Bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## **31. Aanpasbaar bouwen**

De woningen worden, zover als onderdeel van het Bouwbesluit, volgens de richtlijnen van aanpasbaar bouwen gerealiseerd. Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur van de woningen is circa 2 cm (na een door uzelf aangebrachte vloerbedekking van circa 1,5 cm), zoals reeds is omschreven in hoofdstuk 13. "Kozijnen, ramen en deuren". Alle deuropeningen van de verblijfsruimten zijn voldoende breed voor rolstoelgebruik.

### **32. Duurzaam bouwen**

Milieuvriendelijkheid en zuinigheid zijn voor een ieder vanzelfsprekende zaken. We voelen ons immers betrokken bij een plezierig toekomstig leefklimaat en willen, als mensen van deze tijd, besparen op de energiekosten met nodige behoud van comfort en kwaliteit. De woningen in dit project worden voorzien een energiezuinige installatie, bestaande uit een Warmtepomp (i.p.v. een gasketel), WTW-unit (i.p.v. MV-unit met gevelroosters). Door toepassing van deze installatie in combinatie met hoogwaardige warmte-isolatie in de gevels, begane grondvloer, daken en gevelkozijnen met triple beglazing (HR+++), conform de meest actuele eisen en normen, gaat er weinig warmte verloren en wordt alle energie maximaal benut.

De vloeren van de woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming met laagtemperatuur (LT) verwarming. Laagtemperatuurverwarming zorgt voor extra comfort en samen met de energiezuinige installaties (zoals Warmtepomp, WTW-unit) voor minder energieverbruik en lagere energielasten.

Uw woning voldoet aan de meest actuele eisen uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw, op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. U draagt een steentje bij aan een beter milieu en profiteert tegelijkertijd van een lage energierekening.

### **33. Kopersopties / wijzigingen**

Binnen het bouwplan is realisatie van individuele woonwensen tegen meerkosten mogelijk als en voor zover het werk en de bouwtechniek dit toelaat. In de koperskeuzelijst is een aantal mogelijkheden uitgewerkt. Alle wijzigingen die schriftelijk in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt worden, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst.

N.B. Ten gevolge van individuele woonwensen, zoals optionele uitbouwen, indelingswijzigingen en/of extra badkamer(s) kan er ook sprake zijn van noodzakelijke wijzigingen in de woninginstallaties (zoals grotere boiler en/of meer PV-panelen op het dak en de hierbij behorende meerkosten) vanwege de geldende wetgeving voor de BENG.

### **34. Onze service**

Bij de aankoop van de woning ontvangt u de inloggegevens van uw eigen persoonlijke digitale portaal op "Home DNA". Hierin treft u de koperscontracttekening(en), deze technische omschrijving en overige documenten zoals de koperskeuzelijsten. Onze kopersbegeleider zal u hierover nader informeren. Voorafgaand aan en tijdens de bouw wordt u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het project en over de voortgang van de bouw.

### **35. Mandelig gebied / gezamenlijk eigendom**

*Naast de woning wordt u via een zogenaamde mandeligheid ook mede-eigenaar van het binnenterrein. Onderdeel hiervan is dat u een eigen parkeerplaats heeft*

*Wat betekent de mandeligheid voor u als koper?*

*U bent, samen met de andere mede-eigenaren, verplicht de mandelige zaken:*

- *te onderhouden;*
- *te reinigen;*
- *te vernieuwen (indien nodig).*

*Als bewoners moet u dit zelf regelen. De vorm die u hier voor kiest is vrij. Vaak wordt er gekozen om een terrein- of beheervereniging op te richten. Soms wordt een dergelijke vereniging ook wel een Vereniging van Eigenaren of VvE genoemd. Deze benaming mag echter niet worden verward met een Vereniging van Eigenaars of VvE als onderdeel van een appartementencomplex. Voor deze vorm van beheer gelden namelijk andere wetten en regels.*

*Alle betrokken eigenaren zijn dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (en dus ook de kosten) van de totale inrichting (bestrating, groen, riolering, verlichting, erfafscheiding e.d.). Het vestigen van de mandeligheid geschiedt via een notariële akte via de projectnotaris.*

### 36. A. AFWERKSTAAT WONINGEN - BOUWNUMMER 1 en 2

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Schel, rookmelder, verdeler vloerverwarming
Meterkast	5	Beton onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Nutsvoorzieningen
Techniekrimte beg. grond	5	Zandcement	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Warmtepomp, verdeler(s) vloerverwarming
Berging	6	Zandcement	Isolatie	Isolatie	
Toilet(ten)	3	Tegels	Tegels tot circa 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	WTW afzuiging
Woonkamer en eetkamer	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Thermostaat, standenschakelaar WTW ventilatie met CO <sub>2</sub> sensor, WTW toevoer
Keuken	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	WTW afzuiging, perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken
Overloop 2 <sup>e</sup> verdieping	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk op het betonplafond.	Rookmelder
Slaapkamers	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk op het betonplafond. De onderzijde dak is wit	WTW toevoer, thermostaat
Badkamer	4	Tegels	Tegels tot circa 2,1 m hoog, ter plaatse van douchehoek en bad tot plafond daarboven spuitwerk	Spuitwerk	WTW afzuiging, elektrische radiator
Zolder	7	Zandcement	Behangklaar	Onderzijde dakconstructie is onafgewerkt	
Technische ruimte	5	Zandcement	Onafgewerkt	Onderzijde dakconstructie is onafgewerkt	Verdelers vloerverwarming, WTW ventilatie-unit, WTW afzuiging, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger

Code = benaming volgens het Bouwbesluit (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied)\*

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1. Verblijfsruimte | 5. Technische ruimte |
| 2. Verkeersruimte  | 6. Bergruimte        |
| 3. Toiletruimte    | 7. Onbenoemde ruimte |
| 4. Badruimte       |                      |

\* Toelichting: De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

### 37. MATERIAAL- EN KLEURSTAAT - Exterieur (wijzigingen voorbehouden)

Onderdeel	materiaal	Kleur/afwerking
Gevels begane grond en plint	Metselwerk	Donkergrijs genuanceerd, waalformaat
Gevels verdiepingen	Metselwerk	Lichtgrijs genuanceerd gevelsteen, waalformaat.
	Voegwerk, begane grond en plint	Lichtgrijs, iets verdiept.
	Voegwerk gevels	Gebroken wit , iets verdiept.
Waterslagen	Keramische raamdorpelstenen	Zwart
Gevelkozijnen	Kunststof, volgens tekening	Basaltgrijs met houtnerf aan buitenzijde. Wit en glad, aan de binnenzijde.
Panelen in kozijnen	Kunststof	Basalt grijs
Ramen	Kunststof, Volgens tekening	Wit met houtnerf aan buitenzijde. Wit en glad, aan de binnenzijde.
Voordeur	Kunststof, Volgens tekening	Basalt grijs
Terrasdeuren	Kunststof, Volgens tekening	Basalt grijs
Buitenhoeken erkers	Plaatmateriaal	Wit
Deur berging	Metaal glad	Buitenzijde, Houtlook Dark Oak Binnenzijde, wit
Beglazingen	Geïsoleerd dubbel en/of geïsoleerd triple en/of gelaagd en/of gehard glas	Helder transparant, niet nader afgewerkt
Dakranden platte daken	Plaatmateriaal	Wit
Dakbedekking schuine daken	Dakpannen	Koperrood
Dakbedekking platte daken	Bitumineus	Antraciet
Hemelwaterafvoeren (Hwa's)	Rond kunststof (PVC) Rond zink	Naturel grijs Naturel zink
Goten	Beplating	Wit
Lateien	Staal	Thermisch verzinkt en gepoedercoat grijs
Muurafdekkers gevel	Zink	naturel
Dakkapel	Plaatmateriaal	Wit



### **38. MATERIAAL- EN KLEURSTAAT – Interieur**

**(voor zover niet opgenomen in de technische omschrijving, wijzigingen voorbehouden)**

- |   |  |
|---|--|
| - Stalen binnendeurkozijnen en opdek deuren | Kristalwit                               |
| - Trappen                                   | Wit grondlaag                            |
| - Houten binnen aftimmeringen               | Wit                                      |
| - Onderzijde betonnen plafonds              | Witkleurig structuurspuitwerk            |
| - Schakelmateriaal                          | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |
| - Verwarmingselementen badkamerradiatoren   | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |
| - Ventilatieventielen                       | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |

Let op!: De informatie in dit document is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische gegevens en de koperscontracttekeningen, dan prevaleert de tekst in dit document. Het is niet uitgesloten dat kleine (maat)afwijkingen en wijzigingen zullen optreden.