

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

10 oktober 2024



HEIKES LINT
5 woningen | Tilburg

Inhoud

Inhoud.....	1
1. Administratieve bepalingen voor de uitvoering.....	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Afwijkingen.....	3
1.3 Tijdelijke voorzieningen.....	3
2. Verkoopdocumentatie.....	3
2.1 Algemeen.....	3
2.2 Wijzigingen.....	4
2.3 Situatietekening.....	4
2.4 Koperskeuze.....	4
3. Procedure bij aankoop en verdere bijzonderheden.....	5
3.1 Koop- en aannemingsovereenkomst.....	5
3.2 Notaris.....	5
3.3 Betaaltermijnen.....	5
3.4 Vrij op naam (V.O.N.).....	6
3.5 Prijsstijgingen.....	6
3.6 Oplevering en opleveringstermijn.....	6
3.7 Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.....	7
3.8 Verzekering.....	7
3.9 Liberalisering elektriciteitsmarkt.....	7
3.10 Constructie.....	7
3.11 Openbaar gebied.....	8
3.12 Tenslotte.....	8
4. Technische omschrijving.....	9
4.1 Terreininrichting.....	9
4.2 Peil.....	9
4.3 Grondwerk.....	9
4.4 Riolering.....	10
4.5 Fundering en kruipruimte.....	10
4.6 Staalconstructies.....	10
4.7 Dakconstructies.....	10
4.8 Vloeren.....	11
4.9 Muren.....	11
4.10 Kozijnen, ramen en deuren.....	12

4.11	Trappen en leuning	13
4.12	Aftimmeringen	13
4.13	Vloerafwerking	13
4.14	Wandafwerking	14
4.15	Plafondafwerking	14
4.16	Leidingkokers	14
4.17	Schilderwerk	14
4.18	Belinstallatie en huisnummeraanduiding	15
4.19	Branddetectie	15
5.	Keuken, tegels en sanitair	16
5.1	Keuken	16
5.2	Tegels	16
5.3	Sanitair	17
6.	Installaties	18
6.1	Waterinstallatie	18
6.2	Verwarmings- en koelingsinstallatie	18
6.3	Gasleidingen	19
6.4	Ventilatie	19
6.5	Elektrische installatie	19
7.	Bijzonderheden	21
7.1	Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	21
7.2	Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)	21
7.3	Energielabel	22
7.4	Stelposten	22
8.	Afwerking per vertrek	23
9.	Kleur- en materiaalstaat	25

1. Administratieve bepalingen voor de uitvoering

1.1 Algemeen

De woningen worden gebouwd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de gemeentelijke bouwverordening en de bepalingen van Woningborg, zoals deze ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing waren. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval dat een bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Ten aanzien van de contractuele verhoudingen tussen koper en aannemer zijn de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV 2012) van toepassing, tenzij daarvan in deze technische omschrijving wordt afgeweken, alsmede de bepalingen van de plaatselijke nutsbedrijven en andere voorschriften en bepalingen van de gemeente waarin wordt gebouwd, eveneens zoals deze twee maanden vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning golden.

1.2 Afwijkingen

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of de verkooptekeningen worden aangebracht. Deze afwijkingen doen nooit afbreuk aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

1.3 Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen, een schaftlokaal en containers geplaatst. Aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht voor reclameborden te plaatsen.

2. Verkoopdocumentatie

2.1 Algemeen

De opgenomen visualisaties geven een "artist impressie" weer. Het is mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en de werkelijke uitvoering. Hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend, ook niet op het gebied van kleurstelling en dergelijke. De uiterlijke kenmerken zijn zoveel als mogelijk opgenomen in de kleur- en materiaalstaat, maar de architect kan deze in een later stadium nog aanvullen of wijzigen. Op de impressies kunnen opties getekend zijn welke mogelijk niet uitgevoerd kunnen worden. Wij benadrukken hierbij dat de ingetekende opties een impressie zijn en niet in de koopsom zijn inbegrepen. Mogelijk kunnen deze opties als meerwerk worden uitgevoerd.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en de verwarmingselementen, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de hemelwaterafvoeren, de ventilatievoorzieningen en de andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven. In de praktijk kan de situering van deze elementen echter afwijken.

De technische tekeningen en de omschrijving zijn leidend voor hetgeen u geleverd krijgt. Plaats, inrichting en afmetingen worden echter nader bepaald in het werk en kunnen hiervan dus afwijken. De eventueel in de contractstukken genoemde productnamen, fabrikanten, merken, typen en dergelijke zijn ter indicatie en kunnen door de aannemer worden vervangen voor een gelijkwaardig alternatief. Het ingetekende meubilair en dergelijke is slechts ter illustratie, deze zijn dan ook niet in de koopsom inbegrepen. In geval van tegenstrijdigheden tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen prevaleert de technische omschrijving.

2.2 Wijzigingen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, nader overleg omtrent de uitvoering, stedenbouwkundige verkaveling, et cetera. Deze wijzigingen worden verwerkt in een erratum en als bijlage toegevoegd aan de koop- en aannemingsovereenkomst, waardoor deze onlosmakelijk aan genoemde contractstukken verbonden zijn. Daarnaast kunnen wijzigingen ontstaan als deze door overheid of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of door kleine afwijkingen, zoals bedoeld onder "Administratieve bepalingen voor de uitvoering".

Soms is het tijdens de uitvoering noodzakelijk om wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren, ook nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door u is ondertekend. Hiervoor vindt geen verrekening plaats, omdat deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen nimmer afbreuk doen aan de beoogde kwaliteit van de woningen. Ook behoudt de opdrachtgever zich het recht voor, op of aan de opstellen, de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen der partijen recht op verrekening van kosten. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn "circa"-maten en hebben geen bewijskracht. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen, et cetera, dienen daarom na uitvoering op de bouw te worden opgenomen. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte/woonoppervlakte is niet verrekenbaar.

2.3 Situatiekening

Wij zorgen ervoor dat de situatietekening waarop de woningen met hun bijbehorende grond, de straat, het openbaar gebied, et cetera, staan aangegeven met de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt vervaardigd. Het is echter mogelijk dat de situatietekening op het moment van verkoop als gevolg van overheidsprocedures nog niet tot in de details is uitgewerkt. Hierdoor kunnen in de praktijk afwijkingen ten opzichte van deze situatietekening voorkomen. Wij kunnen voor deze afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden. Daarom kunt u geen rechten aan de situatietekening ontleen.

2.4 Koperskeuze

Er wordt een woonwensenlijst opgesteld, waarop staat vermeld welke opties als koperskeuze(s) kunnen worden uitgevoerd. Deze lijst wordt tijdig aan elke koper verstrekt. Maatwerk is bespreekbaar met uw kopersbegeleider. Voor al het meer- en minderwerk geldt dat de opdracht daartoe door koper(s) rechtstreeks aan het bouwbedrijf gegeven moet worden. Meer- en minderwerk kan consequenties hebben op het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering zal worden verlengd. Voor elke € 1.000,- incl. btw aan meerwerk wordt de bouwtijd telkens met één (1) werkbare werkdag verlengd. Het gestelde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.

3. Procedure bij aankoop en verdere bijzonderheden

3.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, waarbij bouwbedrijf Peter Peters door medeondertekening zich verplicht tot de bouw van de woning en de ontwikkelaar tot levering van de daarbij behorende grond. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Ook wordt er een origineel exemplaar naar de notaris gestuurd die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

3.2 Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van de notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten, zie verderop in de tekst). Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. De akte van eigendomsoverdracht (akte van levering) van de grond voor de bouw van een woning van verkoper aan de koper.
2. De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt (indien van toepassing).

3.3 Betaaltermijnen

Bij het vervallen van de termijnen zoals genoemd in de (koop- en) aannemingsovereenkomst krijgt u van de aannemer een factuur per e-mail toegestuurd waarop deze termijnen in rekening worden gebracht:

1. Als u over "eigen geld" beschikt betaalt u de factuur (nadat de grond aan u geleverd is).
2. Heeft u geen "eigen geld" en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat.
3. Als de hypotheekakte gepasseerd is kunt u de facturen doorzenden aan uw hypotheekverstrekker, welke de betaling verzorgt.

Over de verschuldigde onbetaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële eigendomsoverdracht met u verrekend. Wanneer de bouw zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling van de betreffende termijn. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldgever (indien van toepassing), die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaats gevonden.

De meer- en minderwerken die in het voortraject en/of tijdens het bouwproces met uw kopersbegeleider worden besproken, worden vastgelegd in een meer- en minderwerkblad. Dit blad kunt u ondertekenen voor akkoord en retour zenden naar uw kopersbegeleider. Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk gedurende het traject wordt vóór oplevering aan u gefactureerd en dient ook vóór oplevering te zijn betaald.

3.4 Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemeoid, in de koopsom zijn inbegrepen:

- a. Grondkosten.
- b. Bouwkosten.
- c. CAR-verzekering.
- d. Honorarium van architect en constructeur. (Behoudens specifieke wensen, welke niet in de optielijst zijn opgenomen).
- e. Notarishonorarium inzake akte van levering.
- f. Makelaarscourtage/verkoopkosten.
- g. Gemeentelijke leges, de bouw van de standaard woning betreffende (dus niet over eventueel meerwerk omtrent wijzigingen).
- h. Btw (21% eventuele wijzigingen worden conform wettelijk voorschrift verrekend).
- i. Kadastrale uitmeting.
- j. Omgevingsvergunning.
- k. Aansluitingen ten behoeve van water, elektra en riolering (niet de aanvraag tot levering).
- l. Energielabel.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze bijkomende kosten kunnen zijn:

- a. De kosten verbonden aan het verkrijgen van een hypothecaire lening (afsluitkosten).
- b. De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- c. De (bouw)rente tot de leveringsdatum over vervallen maar niet betaalde termijnen.

Andere bijkomende kosten kunnen zijn:

- a. De aanvraag voor levering van water en elektriciteit.
- b. Aansluitkosten voor telefoon.
- c. Aansluitkosten van CAI voor het aanleggen van het kabelnet (tv/radio) en/of glasvezel.
- d. Aanleg beveiligingsinstallatie.
- e. Woninginrichting (meubilair en dergelijke).
- f. Vloer- en wandafwerking.
- g. Meer- en minderwerk.
- h. Eventueel droogstoken woning na oplevering.

3.5 Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast voor de in de aannemingsovereenkomst genoemde periode, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief.

3.6 Oplevering en opleveringstermijn

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De opleveringsprocedure bestaat uit de vooroplevering, de oplevering en de nacontrole.

Vooroplevering

Bij de vooroplevering kunt u de woning op gebreken controleren. De aannemer kan hier dan nog voor de oplevering mee aan de slag, zodat er na de oplevering minder of geen herstelwerkzaamheden nodig zijn.

Oplevering

Tijdens de oplevering controleert u samen met de aannemer of er gebreken aanwezig zijn en of alle werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd. Hierbij wordt ook het proces-verbaal van oplevering opgemaakt, welke door u en de aannemer wordt ondertekend. Middels ondertekening van genoemd document accepteert u de woning, met uitzondering van de genoteerde gebreken. De aannemer komt hiermee overeen dat hij zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een termijn van drie maanden de genoteerde gebreken herstelt of hiertoe opdracht heeft gegeven.

De oplevering vindt plaats binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst is genoemd. Eventueel meerwerk kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben.

Na betaling van de termijnen van de aanneemsom, inclusief eventueel meerwerk, en na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering, ontvangt u de sleutels van de woning bij de oplevering. U ontvangt dan ook het opleverdossier, met daarin de documenten zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning aan u wordt overgedragen is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en er nog wat onzekere factoren zijn. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er minder werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. We streven ernaar om ongeveer vier weken voor de oplevering u te informeren over de definitieve opleveringsdatum en tijdstip. De datum van oplevering wordt ten minste 14 dagen tevoren schriftelijk aan u medegedeeld.

3.7 Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Via de Woningborg Garantie- en waarborgregeling heeft u de garantie dat in de eerste plaats uw woning voldoet aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De Garantie- en waarborgregeling is een extra aanvulling op de verplichtingen die de aannemer heeft vanuit de met u gesloten aannemingsovereenkomst. Het geeft u namelijk extra rechten en zekerheden. Eén van de zekerheden is dat uw woning wordt afgebouwd en dat de garantieverplichtingen worden nageleefd. De volledige Garantie- en waarborgregeling is toegevoegd aan de informatie die u bij ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt. De Garantie- en waarborgregeling is gekoppeld aan de woning, zodat bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantie- en waarborgregeling automatisch overgaan op de nieuwe eigenaar.

3.8 Verzekering

Tijdens de bouw is het project verzekerd. Op de dag van oplevering dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. Wij adviseren iedere koper naast een opstalverzekering eveneens een inboedelverzekering af te sluiten.

3.9 Liberalisering elektriciteitsmarkt

Het bouwbedrijf vraagt voor oplevering bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio de aansluiting van elektriciteit aan, zodat deze bij oplevering van uw woning voor u beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument in Nederland het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Als u dit niet tijdig regelt, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

3.10 Constructie

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Wij adviseren u in deze periode goed te ventileren en de verwarming niet op een te hoge temperatuur te zetten. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren ontstaan door het "werken" van materialen. Het is daarom mogelijk dat er bijvoorbeeld in de hoeken van het stucwerk haarscheurtjes ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit helemaal worden voorkomen en hier kunnen wij dan ook geen garanties op geven.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, et cetera, kunnen niet zonder meer op de dekvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructie alsmede van de dekvloer, ontstaan krimpscheuren die doorgegeven worden aan de tegel-, grind- en natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij raden u aan uw leverancier van uw "harde" vloerbedekking hierover te informeren.

3.11 Openbaar gebied

Het openbaar gebied rondom uw woning wordt in overleg met of door de gemeente aangelegd. De inrichting van het openbaar gebied, zoals op tekening opgenomen, is indicatief. De uiteindelijke inrichting wordt op een later moment vastgesteld.

3.12 Tenslotte

Tot aan de oplevering van de woning zijn wij gerechtigd de woning open te stellen tijdens open dagen die op de bouwplaats kunnen worden georganiseerd.

4. Technische omschrijving

4.1 Terreininrichting

Bestrating

- Op de percelen van de woningen wordt geen bestrating aangebracht, dit kan afwijkend ten opzichte van de situatietekening zijn.
- Gemeenschappelijke achterpaden worden bestraat met betontegels.
- Aan de voorzijde van de woningen komt direct tegen de voorgevel het gemeentelijke trottoir. Dit in afstemming met de gemeente.

Erfscheiding

- De achtertuinten welke grenzen aan het gemeenschappelijke achterpad en de zijkant van bouwnummer 1 en 5 worden voorzien van gaashekwerk met een hoogte van 2 meter. Hekwerk wordt voorzien van begroeiing (hedera).
- Niet benoemde perceelsgrenzen/afscheidingsen blijven open zonder erfafscheiding.
- De achtertuinten worden voorzien van een looppoort, uitgevoerd als stalen frame voorzien van houten delen (verticaal verspringend). Hoogte gelijk met hekwerk. Positie conform verkooptekening.
- Tussen de tuinen van de woningen onderling wordt geen erfafscheiding aangebracht. Dit dient door koper in eigen beheer uitgevoerd te worden.
- Naast bouwnummer 1 komt een algemene stalen toegangspoort voor toegang tot het gemeenschappelijke achterpad. Tevens heeft u toegang tot het gemeenschappelijke achterpad van bouwnummer 1 t/m 5 via de poorten naast en achter bouwnummer 5. (recht van overpad)
- De kavelgrenzen worden, waar dat niet duidelijk is, aangegeven door middel van perkoenpaaltjes op de hoekpunten van de kavels.

Groenvoorziening

- Hekwerk wordt voorzien van begroeiing (hedera). Begroeiing van het gaashekwerk dient in stand gehouden te worden door de kopers.

Overige inrichting

- Algemene verlichting t.b.v. brandgang: algemene verlichting bestaat uit een wandarmatuur voorzien van schemerschakelaar op de tuinberging (aangesloten op de eigen meterkast). Tevens wordt het zijpad van bouwnummer 1 voorzien van 2 extra wandarmaturen voorzien van schemerschakelaar. Deze worden aangesloten op de meterkast van bouwnummer 1.

4.2 Peil

Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de entreehal aangehouden, aangepast aan de omliggende bebouwing en bestrating. Het peil wordt door de gemeente op het werk aangegeven, evenals de rooilijnen en erfgronden.

4.3 Grondwerk

- Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, de installatie-invoerleidingen en glasvezel worden de benodigde ontgravingen verricht.
- De tuinen worden zo veel mogelijk op hoogte gebracht met teelaarde. Aanvullingen/ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd op licht afschot naar omliggend gebied wordt opgeleverd.
- Bij het bewerken van de grond dient u wel rekening te houden met eventuele kabels en leidingen in uw tuin. Mogelijke beschadigingen aan kabels en leidingen en aan de woning zijn uw verantwoordelijkheid en de kosten voor reparatie komen voor uw rekening.
- Ten behoeve van de bestrating in het gemeenschappelijk gebied wordt een door civiel aannemer nader te bepalen zandpakket aangebracht en verdicht.

4.4 Riolering

- De riolering onder de woningen wordt uitgevoerd in kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en verbindingen.
- De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De riolering wordt belucht door middel van één of meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.
- De hemelwaterafvoeren worden met een stankafsluiter aangesloten op de schoonwater riolering, e.e.a. conform voorschriften gemeente.
- Hemelwater wordt geïnfilterd, e.e.a. conform opgave gemeente.

Hemelwaterafvoeren / goten

- Hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in zink incl. bladafscheider.
- Hemelwaterafvoeren worden op de voorgevel uitgevoerd met een stalen ondereind incl. bladafscheider.
- De hemelwaterafvoeren van de buitenberging worden uitgevoerd in PVC, er wordt geen bladafscheider toegepast.
- De goten worden uitgevoerd in zink.
- Op de verkooptekeningen staan hemelwaterafvoeren aangegeven, deze zijn indicatief. Het aantal en de plaatsing worden nader bepaald in overleg tussen de aannemer en de installateur.

4.5 Fundering en kruipruimte

- Aan de hand van de resultaten van de sonderingen/het terreinonderzoek wordt een funderingssysteem op palen (=betonnen palen met daarover een raster van betonnen balken) toegepast. De lengte en afmetingen van de palen, vloeren en balken wordt door de constructeur bepaald. Dit geldt eveneens voor de aanlegdiepte van de fundering. Dit constructief advies wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende gemeentelijke dienst.
- Er is geen toegankelijke kruipruimte aanwezig onder de woning.

4.6 Staalconstructies

- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen, spanten, liggers en lateien, voorzien van de nodige verankeringen, aangebracht conform opgave van de constructeur.
- In buitensituaties en in spouwconstructies wordt het staalwerk verzinkt en/of gepoedercoat. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

4.7 Dakconstructies

Algemeen

- In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van het verwarmings- en ventilatiesysteem en rioolbeluchting.
- De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt $\geq 6,3$ m² K/W.

Hellende dakconstructie

- Het hellende dak wordt een geïsoleerde kapconstructie waarop keramische dakpannen worden aangebracht. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De onderzijde van de dakelementen wordt niet nader afgewerkt en hebben een bruin/groene kleur.
- Er worden de benodigde constructieve voorzieningen en knieschotten aangebracht onder het hellende dak. De knieschotten worden voorzien van een demontabel luik en worden niet nader afgewerkt. De vloer achter de knieschotten wordt niet nader afgewerkt.
- In de hellende dakconstructie wordt iedere woning voorzien van 1 stuks dakraam (tuimelvenster). Positie en afmeting conform verkooptekening.

Plat dakconstructie

- Het platte dak van de tuinberging wordt uitgevoerd als een houten balklaag (ongeïsoleerd) voorzien van dakbedekking.
- De dakrand van de tuinberging wordt afgewerkt middels een aluminium daktrim.
- Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen/-voorzieningen.

4.8 Vloeren

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde en fabrieksmatig geproduceerde systeemvloer. Kwaliteit en dikte vloer conform opgave van de constructeur. De totale isolatiewaarde van de geïsoleerde begane grondvloer bedraagt $R_c \geq 3,7$ m² K/W.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een fabrieksmatig geproduceerde systeemvloer. Kwaliteit en dikte vloer conform opgave van de constructeur.
- De V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in de plafonds. De verdiepingsvloeren zijn niet geïsoleerd.
- De vloer van de tuinberging wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde betonnen vloer.
- De afwerking van de vloeren is gespecificeerd in 'Afwerking per vertrek'.

4.9 Muren

Buitemuren

- Het buitenspouwblad van de woning wordt uitgevoerd in metselwerk in baksteen. Op enkele posities wordt het metselwerk als staand metselwerk uitgevoerd. Posities conform verkooptekening en type steen en kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Voegwerk van het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in terug liggende voeg conform de kleur- en materiaalstaat.
- Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei (conform opgave van de constructeur) in gepoedercoate uitvoering, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Het gevelmetselwerk wordt daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en ventilatieopeningen. Positie dilatatievoegen worden aangebracht op aanwijzing van de constructeur en de baksteenleverancier, in overleg met de architect. Deze zijn niet op verkooptekening aangegeven.
- Het hoogteverschil tussen de daken onderling wordt afgewerkt met plaatmateriaal. De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde gevels sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De gevelkozijnen worden daar waar nodig voorzien van een aluminium waterslag. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Boven de voordeur komt een aluminium luifel. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De totale isolatiewaarde van de gevel bedraagt $R_c \geq 4,7$ m² K/W.
- De wanden van de tuinberging worden uitgevoerd in houten verduurzaamde delen (horizontaal), kleur conform kleur- en materiaalstaat. De berging wordt als ongeïsoleerd uitgevoerd.

Binnenwanden

- De dragende en woningscheidende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen, kwaliteit en dikte conform opgave van de constructeur.
- De niet-dragende binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in cellenbeton o.g. De binnenwanden worden volgens opgaaf leverancier gedilateerd, het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.
- De wanden ter plaatse van gevelkozijnen worden daar waar nodig ondersteund door een latei (conform opgave van de constructeur).

4.10 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen en -deuren

- De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in hardhout, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De draaiende delen in de raamkozijnen worden uitgevoerd als binnendraaiend draai-/kiepraam of kiepraam. Posities conform verkooptekening.
- De buitendeuren worden uitgevoerd als draaideur. Posities en draairichting conform verkooptekening.
- De voordeuren worden voorzien van een brievenbusopening, deurspion en zijlicht langs de deur.
- De tuindeur (achter) wordt uitgevoerd als een stapeldorpel deur voorzien van glasopening.
- De bergingsdeur van de tuinberging wordt uitgevoerd als een stapeldorpel deur voorzien van glasopening. Glas uitgevoerd als enkel gelaagd glas met matte folie.
- In de hellende dakconstructie wordt iedere woning voorzien van 1 stuks dakraam (tuimelvenster). Positie en afmeting conform verkooptekening.

Binnendeurkozijnen / binnendeuren

- Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in een stalen deurkozijn met bovenlicht voorzien van enkel blank glas (m.u.v. de trapkast en de techniekruimte op de begane grond, deze worden uitgevoerd met een dicht paneel). Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke opdek deuren, standaard fabrieksmatig afgelakt. Draairichting conform verkooptekening.
- De meterkast wordt uitgevoerd als een prefab meterkast, uitgevoerd in witte panelen.
- De deur van de meterkast wordt waar nodig voorzien van een ventilatie rooster conform de geldende eisen.

Hang- en sluitwerk

- De buitenkozijnen worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend (SKG) hang- en sluitwerk, weerstandsklasse 2. Sloten van de buitendeuren, bergingsdeur en looppoort worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per woning. Er worden standaard minimaal 6 sleutels bij de woning geleverd.
- De gemeenschappelijke poorten worden voorzien van cilinderslot. Bedienbaar met een andere sleutel ten opzichte van de sloten behorende bij de woning.
- Sloten van de binnendeuren worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- bezetslot;
 - badkamer: vrij- bezetslot;
 - meterkast: kastslot;
 - overige deuren: loopslot;
- Binnendeuren worden voorzien van standaard deurbeslag.

Beglazing

- De buitenkozijnen, deuren en ramen worden voor zover niet anders omschreven voorzien van blank HR++ isolatieglas.
- De bergingsdeur van de tuinberging wordt voorzien van enkel gelaagd glas met matte folie.
- De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de geldende eisen.

Franse balkons

- Aan de voorzijde van de woning worden enkele gevelopeningen voorzien van een stalen spijlen hekwerk. Hekwerk wordt thermisch verzinkt en gepoedercoat. Posities conform verkooptekening en kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Dorpels

- De onderdorpels van de houten buitenkozijnen aan peil worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in glasvezelversterkt kunststof of gelijkwaardig. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Onder de deuren van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Er worden geen (stof)dorpels aangebracht bij de overige binnendeuren.

Vensterbanken

- Daar waar sprake is van een borstwering, wordt aan de binnenzijde van de woning een kunststeen vensterbank toegepast. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Betegelde wanden worden niet voorzien van een vensterbank.

Zonwering

- Er wordt niet voorzien in zonwering en/of voorbereiding t.b.v. zonwering.

4.11 Trappen en leuning

- De trappen (trapboom, -spil, -treden en -hek) worden vervaardigd van vurenhout. Deze worden wit gegrond.
- De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap.
- De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open trap.
- Langs de wanden wordt 1-zijdig een houten leuning gemonteerd.
- Ter hoogte van de verdiepingsvloer(en) wordt het trapgat afgetimmerd met plaatmateriaal, wit gegrond.
- Aansluitingen tussen trap en wanden worden waar nodig voorzien van een afwerkplint. Deze aansluitingen worden niet afgekit.

4.12 Aftimmeringen

- Indien noodzakelijk wordt de aansluiting van de binnenwanden met de buitenkozijnen afgetimmerd.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnenzijde van de woningen worden aangebracht en wit gegrond.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de buitenzijde van de woning worden aangebracht en dekkend geschilderd.

Plinten

- Er worden géén vloerplinten geleverd en aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste ca. 35 mm (plintzone) niet is afgewerkt.

4.13 Vloerafwerking

- Alle verdiepingen worden voorzien van een zwevende dekvloer.
- Achter de knieschotten op de 2^e verdieping wordt de vloer niet afgewerkt met een dekvloer.
- De vloer van de toilet(ten) en de badkamer(s) wordt betegeld met tegels van 30 x 30 cm. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De overige vloeren in de woningen blijven onafgewerkt.
- In verband met de in de vloer aanwezige leidingen mag u in de dekvloer niet boren of spijkeren.
- Dekvloeren zijn onderhevig aan krimp en constructievloeren aan krimp en kruip. Hierdoor kunnen er scheurtjes ontstaan in de dekvloer. De vloerafwerker welke door koper in eigen beheer wordt ingeschakeld dient gepaste maatregelen te nemen zodat eventuele scheurtjes niet doorzetten in de vloerafwerking.
- De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd. Met name bij het na oplevering aanbrengen van bijvoorbeeld vloertegels of pvc kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken.
- De vloer van de tuinberging blijft een onafgewerkte betonnen vloer.

4.14 Wandafwerking

- De wanden in de woningen, met uitzondering van de meterkast, worden behangklaar opgeleverd.
- Meterkast wordt voorzien van onbehandelde houten beplating.
- De wanden van de tuinberging worden aan de binnenzijde niet nader afgewerkt.
- De wanden van het toilet(ten) worden tot ca. 140 cm hoogte betegeld met tegels van 20 x 25 cm, liggend aangebracht. Overige gedeelte van de wand boven het tegelwerk wordt behangklaar afgewerkt.
- De wanden van de badkamer(s) worden tot plafond betegeld met tegels van 20 x 25 cm, liggend aangebracht.
- De inwendige hoeken van het tegelwerk worden gekit. Indien tegelwerk niet tot plafond wordt aangebracht, dan wordt de bovenzijde van het tegelwerk niet afgekit.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met een standaard wit kunststof jollyprofiel.
- De keukenwand wordt niet betegeld.

4.15 Plafondafwerking

- Onderzijde van de betonelementen, met uitzondering van de meterkast zijn afgewerkt met wit spackspuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.
- De onderzijde van de dakelementen wordt niet nader afgewerkt en hebben een bruin/groene kleur.
- Bij bouwnummer 3 en 4 komt op de 1^e verdieping gedeeltelijk een schuine kapconstructie. Hier wordt de onderzijde voorzien van gipsplaten en afgewerkt met wit spackspuitwerk.
- Plafond van de meterkast in de woning wordt niet nader afgewerkt.
- Plafond van de tuinberging wordt niet nader afgewerkt. Balklaag en onderzijde dakbeschot blijven in het zicht.
- Overgangen tussen verschillende materialen in het plafond worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en/of betimmeringen om scheurvorming te voorkomen.

4.16 Leidingkokers

- Voor het wegwerken van stand-/stijgleidingen in de woningen worden voor zover niet anders aangegeven leidingkokers aangebracht.

4.17 Schilderwerk

Buitenschilderwerk

- Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen, ramen en deuren wordt zover niet anders omschreven zowel aan de buiten- als binnenzijde, in gelijke kleur dekkend geschilderd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Houten plaatmateriaal aan de buitenzijde van de woning wordt dekkend geschilderd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Het kan zijn dat het jaargetijde niet het meest gunstigste is om buitenschilderwerk uit te voeren. Is dat het geval, dan wordt dit uitgesteld.

Binnenschilderwerk

- Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen, ramen en deuren wordt zover niet anders omschreven zowel aan de buiten- als binnenzijde, in gelijke kleur dekkend geschilderd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De trappen, betimmering rondom de trapsparring en dakramen worden wit gegrond. Eventuele schroef/spijkergaten en/of nietjes worden niet geplamuurd.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnenzijde van de woningen worden wit gegrond.

4.18 Belinstallatie en huisnummeraanduiding

- De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop naast de woningentree en een schel in de hal.
- Er worden géén huisnummeringen aangebracht. Wel worden er losse huisnummerbordjes geleverd.

4.19 Branddetectie

- De woningen worden voorzien van rookmelders conform geldende eisen.

5. Keuken, tegels en sanitair

5.1 Keuken

- Voor het leveren en monteren van de keuken is een keukencheque opgenomen van **€ 2.500,- incl. btw**. Dit bedrag is te besteden bij een door de aannemer te bepalen projectleverancier.
- De op de verkooptekening aangegeven keukenopstelling is indicatief. Voor de woningen is geen uitgewerkte keukeninrichting uitgewerkt op basis van de keukencheque.
- In de keuken aanwezige voorzieningen:
 - 2 dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad voor huishoudelijk gebruik
 - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
 - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
 - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (aparte groep)
 - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. combi oven/magnetron (aparte groep)
 - 1 perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken (7,4 kW)
 - 1 loze leiding t.b.v. boiler
 - 1 warm- en koud waterleiding (hoekstopkraan) + rioolaansluiting t.b.v. spoelbak
 - 1 koud waterleiding (beluchterkraan) + rioolaansluiting t.b.v. vaatwasser
- Afzuiging van de keuken is standaard in de vorm van recirculatieafzuiging. Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk conform de geldende BENG uitgangspunten.
- De keuken wordt pas na de oplevering geplaatst in overleg tussen u als koper en de keukenleverancier.

5.2 Tegels

Wandtegels

- Het formaat van de wandtegels voor zowel het toilet als de badkamer is standaard 20 x 25 cm, liggend verwerkt. In de kleur wit.
- De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van ca. 140 cm.
- De wanden van de badkamer worden tot aan plafond betegeld.
- Overige wanddelen in het toilet worden behangklaar afgewerkt.
- De inwendige hoeken van het tegelwerk worden gekit. Indien tegelwerk niet tot plafond wordt aangebracht, dan wordt de bovenzijde van het tegelwerk niet afgekit.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met een standaard wit kunststof jollyprofiel.
- Tegelwerk wordt in de basis horizontaal/liggend verwerkt.
- Voor de aankoop van de omschreven wandtegels is een netto stelpost opgenomen van **€ 22,50 incl. btw per m²** te besteden bij een door de aannemer te bepalen tegelleverancier.
- Aanbrengen is in de koopsom begrepen voor standaardafmetingen (20 x 25 cm).

Vloertegels

- Het formaat van de vloertegels voor zowel toilet als de badkamer is standaard 30 x 30 cm, in de kleur grijs of antraciet.
- Voor de aankoop van de omschreven vloertegels is een netto stelpost opgenomen van **€ 27,50 incl. btw per m²** te besteden bij een door de aannemer te bepalen tegelleverancier.
- Aanbrengen is in de koopsom begrepen voor standaardafmetingen (30 x 30 cm).

5.3 Sanitair

- Voor het leveren, monteren, aansluiten en in werking stellen van het sanitair is het volgende sanitair opgenomen per woning.
Toilet:
 - Inbouwreservoir Geberit Duofix
 - Bedieningspaneel Sigma 01, kleur wit
 - Wandcloset Geberit Basic 300, diepspoel, kleur wit
 - Closetzitting Geberit Basic 300, kleur wit
 - Fontein Geberit Basic 300, 36 x 25 cm, kleur wit
 - Fonteinkraan Grohe Bauedge
 - Chromen bekersiston (wandaansluiting)Badkamer:
 - Wastafel Geberit 300 Basic, 60 cm, kleur wit
 - Wastafelkraan Grohe Bauedge
 - Chromen bekersiston (wandaansluiting)
 - Inbouwreservoir Geberit Duofix
 - Bedieningspaneel Sigma 01, kleur wit
 - Wandcloset Geberit Basic 300, diepspoel, kleur wit
 - Closetzitting Geberit Basic 300, kleur wit
 - Thermostatische douchemengkraan Grohe 1000 incl. glijstangcombinatie
 - Doucheput 15 x 15 cm voorzien van RVS rooster
 - Elektrische radiator DRL Claudia, 500 x 1411 mm, kleur wit
- Aantallen en positie van bovenstaand sanitair conform verkooptekening.
- Indien er op de verkooptekening een bad is weergegeven met gestippelde lijnen, geeft dit een mogelijk positie voor een bad weer. Hiervoor is dan in de basis dan ook geen bad en kraan opgenomen. Ook wordt hier in de basis niet voorzien in aansluitpunten t.b.v. een bad. Indien u kiest voor een bad dient u er rekening mee te houden dat ook de capaciteit van de voorraadboiler aangepast moet worden conform de geldende richtlijnen van Woningborg. De meerprijs voor de aanpassing van de voorraadboiler conform optielijst.
- In overleg met een voor dit project te bepalen leverancier is het mogelijk om de uitvoering van het sanitair als meerwerk naar eigen smaak aan te passen.

6. Installaties

De woningen worden all-electric uitgevoerd. Dit is een duurzame manier van bouwen. De warmte van de woning wordt opgewekt middels een volledige elektrische installatie. Er wordt geen gebruik gemaakt van gas en de woning wordt dan ook niet aangesloten op het gasnetwerk.

6.1 Waterinstallatie

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het water zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De koud waterleidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (evt. met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken en aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende tappunten, e.e.a. op basis van aantallen en posities conform verkooptekening:
 - de gootsteen in de keuken
 - aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in de keuken
 - de spoelinrichting van het closet in de toiletruimte
 - de spoelinrichting van het closet in de badkamer
 - de fonteincombinatie in de toiletruimte
 - de wastafelcombinatie in de badkamer
 - de douchecombinatie in de badkamer
 - aansluitpunt t.b.v. wasmachine opstelplaats
 - het warmwatertoestel (warmtepompboiler)
- De warm waterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende tappunten, e.e.a. op basis van aantallen en posities conform verkooptekening:
 - de gootsteen in de keuken
 - de wastafelcombinatie in de badkamer
 - de douchecombinatie in de badkamer
- In warm tapwater wordt voorzien door middel van een lucht/water warmtepomp met een geïntegreerde voorraadboiler (ca. 200 liter).

6.2 Verwarmings- en koelingsinstallatie

- Per woning een individuele warmteopwekking middels een lucht/water warmtepomp met geïntegreerde voorraadboiler (ca. 200 liter) en wordt geplaatst in de techniekruimte op de begane grond. De buitenunit wordt in de achtertuin geplaatst. De installatie is geschikt voor verwarmen en te koelen. Het is niet mogelijk om de woning gelijktijdig te verwarmen en te koelen.
- De koelfunctie betreft topkoeling wat inhoudt dat u de woning kunt koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur.
- De gehele woning (met uitzondering van de niet verwarmde ruimtes conform onderstaand temperatuuroverzicht) wordt verwarmd door middel van vloerverwarming. De woonkamer/keuken, slaapkamer(s) en badkamer worden voorzien van individuele thermostaten. De thermostaat in de woonkamer/keuken betreft de hoofdthermostaat, de overige thermostaten betreft een na regeling. (Na regeling wil zeggen dat de temperatuur geregeld kan worden ten opzichte van de hoofdthermostaat. Indien er geen warmtevraag is vanuit de hoofdthermostaat zullen de overige ruimtes ook niet verwarmd worden). De overige ruimtes lopen mee met de hiervoor benoemde ruimtes.
- Badkamer wordt naast vloerverwarming ook voorzien van een elektrische radiator.
- Positie verdeler(s) van de vloerverwarming conform verkooptekening. Verdeler(s) worden niet voorzien van een omkasting.
- De capaciteit van de installatie wordt tijdens de uitvoeringsfase door de installateur definitief berekend, volgens de geldende normen. Onderstaande temperaturen worden hierbij minimaal gegarandeerd en gehandhaafd in de ruimtes waarin verwarmingselementen geïnstalleerd zijn. Hierbij geldt dat alle verwarmingselementen gelijktijdig functioneren, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn en dat alle ramen en deuren gesloten zijn.

- In verband met vloerverwarming als hoofdverwarming dient er geen nachtverlaging te worden toegepast. Dat betekent dat u de kamerthermostaat op de ingestelde temperatuur kunt laten staan. Hierdoor zal er een beter comfort ontstaan. De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. Laat u door de leverancier van uw vloerbedekking goed informeren.
 - hal/entree: 18°C
 - woonkamer/keuken: 22°C
 - toilet: 18°C
 - slaapkamer: 22°C
 - badkamer: 22°C
 - overloop: 18°C
 - techniekruimte: 15°C
 - zolder: niet verwarmd

6.3 Gasleidingen

- De woning is volledig gasloos.

6.4 Ventilatie

- De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte terugwinunit (WTW). De warmte terugwinunit wordt geplaatst op de zolder.
- Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd door een CO2 sensor, te bedienen door middel van een bediening in de woonkamer/keuken en een driestandenschakelaar (RF) in de badkamer(s).
- Diverse ruimtes voorzien van aan- en afvoerventielen. Aantallen en exacte positie dienen door de installateur bepaald te worden en kunnen afwijken van de verkooptekening.
- De ventilatiekanalen worden zoveel als mogelijk uit het zicht aangebracht, met uitzondering van de ruimtes waar de technische installatie geplaatst is.
- De tuinberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

6.5 Elektrische installatie

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/ aannemingsovereenkomst begrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De installatie wordt overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen.
- De installatie wordt uitgevoerd als centraal doosstelsel met kunststof inbouwschakelaars en inbouwcontactdozen (met uitzondering van de meterkast).
- Hoogte van de installaties:
 - Schakelaars worden op een hoogte van 1050 mm boven de vloer aangebracht;
 - Wandcontactdozen in verblijfsruimten worden op een hoogte van 300 mm boven de vloer aangebracht;
 - Een wandcontactdoos gecombineerd met een schakelaar wordt aangebracht op een hoogte van 1050 mm boven de vloer;
 - Wandcontactdozen in de badkamer, berging en techniekruimte worden op een hoogte van 1050 mm boven de vloer aangebracht;
 - Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine en wasdroger komen beide op een aparte groep op een hoogte van 1050 mm boven de vloer.
- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.
- Aantal en positie wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichtaansluitpunten worden uitgevoerd conform verkooptekening.
- De woningen worden standaard niet voorzien in een pv-installatie (zonnepanelen).

Telecommunicatievoorzieningen

- De woonkamer wordt voorzien van een bedraad aansluitpunt voor data.
- De hoofdslaapkamer wordt voorzien van een loze leiding op een hoogte van 300 mm boven de vloer. De loze leiding kan bedraad worden t.b.v. een telecommunicatie aansluiting. Positie conform verkooptekening.
- De aanvraag voor een data, tv- en telefoonaansluiting dient door de koper zelf te worden gedaan. De aansluitkosten komen voor rekening van koper.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie. Bestaande uit een beldrukker nabij de voordeur en een schel in de hal.

Meterkast

- In de meterkast komen alle Nutsvoorzieningen binnen en deze worden vanaf hier verdeeld over de woning al dan niet met bijbehorende meter. Hier komt eveneens de data- en CAI aansluiting binnen. Hiervoor kunt u individueel een abonnement afsluiten bij een provider naar keuze.

7. Bijzonderheden

7.1 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bbl, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor uw woning. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen worden in uw woning verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u, als eventueel niet-bouwkundige, duidelijk te houden, hebben wij geen directe termen uit het Bbl gebruikt. Volledigheidshalve zijn onderstaand de termen zoals deze in het Bbl gebruikt worden.

• Hal / entree	-	verkeersruimte
• Toilet	-	toiletruimte
• Techniekrimte	-	technische ruimte
• Woonkamer	-	verblijfsruimte
• Keuken	-	verblijfsruimte
• Meterkast	-	meterruimte
• Trapkast	-	onbenoemde ruimte
• Overloop	-	verkeersruimte
• Slaapkamer	-	verblijfsruimte
• Badkamer	-	badruimte
• Zolder	-	onbenoemde ruimte
• Tuinberging	-	bergruimte

Tevens wordt er in het Bbl gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Bij het maken van berekeningen voor daglichttoetreding is een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode).

Wij attenderen u erop dat:

- Aan de binnenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- De wandafwerking behangklaar zoals beschreven in 'afwerking per vertrek' nog geschuurd dient te worden alvorens behangen kan worden. Verder dient er een nadere behandeling te worden uitgevoerd alvorens de wanden kunnen worden voorzien van sauswerk e.d.
- Het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende en/of veiligheidsbeglazing en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- Het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.

7.2 Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)

Per 1 januari 2021 moeten alle vergunningaanvragen voldoen aan de eisen voor BENG. De energieprestatie wordt bepaald uit drie factoren:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energieverbruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

De BENG eisen zijn op gebouwniveau getoetst bij de aanvraag Omgevingsvergunning. Met het verkrijgen van de Omgevingsvergunning kunnen wij aantonen dat wij bouwen conform de BENG-eisen.

Wij willen u er wel op attenderen dat de term van: Bijna Energie Neutrale Gebouwen overigens niet inhoudt dat u géén kosten meer maakt aan elektra, water of verwarming.

7.3 Energielabel

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een BENG-berekening en een voorlopig energielabel opgesteld. Voor uw woning is het voorlopige energielabel A+++ . De basis hiervoor is het definitief ontwerp van de woning. Het kan echter zijn dat het ontwerp nog wijzigt in de technische uitwerking of tijdens de uitvoering. Daarom wordt er een definitieve BENG-berekening opgesteld. In deze herziene berekening worden ook de opties verwerkt die u heeft gekozen (indien van toepassing en relevant). De definitieve BENG-berekening is de basis voor het energielabel van uw woning. Met de BENG-2 indicator wordt uiteindelijk het label van uw woning bepaald. De berekende BENG-indicatoren kunt u op het energielabel aflezen.

Het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label. We voldoen echter altijd aan de van toepassing zijnde omschreven BENG-indicator(en). Het definitieve energielabel ontvangt u bij oplevering. Het maakt onderdeel van het opleverdossier.

7.4 Stelposten

Bij de in deze technische omschrijving opgenomen stelposten en keukencheque is het volgende van belang:

- het bedrag is inclusief btw;
- het bedrag is excl. aannemersprovisie en winst + risico;
- hetgeen voor genoemd bedrag kan worden aangeschaft / wordt geleverd;
- bij overeenkomen van minderwerk van de opgenomen stelposten en/of keukencheque is de maximale verrekening 80%;

Als u een stelpost of keukencheque laat vervallen mag u de werkzaamheden die binnen deze stelpost of keukencheque vallen pas na oplevering uitvoeren / plaatsen. Ook vallen deze werkzaamheden dan buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling

8. Afwerking per vertrek

Onderstaand is de afwerking per ruimte gespecificeerd.

Entree

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Meterkast (prefab)

Vloer: Blijft onafgewerkt
Wanden: Binnenzijde blijven onafgewerkt, buitenzijde is fabrieksmatig afgewerkt (houten beplating)
Plafond: Blijft onafgewerkt

Techniekrimte

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Toilet

Vloer: Vloertegels met kunststenen dorpel
Wanden: Wandtegels tot ca. 140 cm hoogte, daarboven behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Woonkamer / keuken

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Trapkast

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht. Onderzijde houten trap blijft onafgewerkt (gegrond)

Overloop / trapopgang

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Badkamer

Vloer: Vloertegels met kunststenen dorpel
Wanden: Wandtegelwerk tot plafond
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Slaapkamer(s)

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Zolder

Vloer: Dekvloer, achter knieschotten niet nader afgewerkt
Wanden: Behangklaar
Plafond: De onderzijde van de dakelementen wordt niet nader afgewerkt en hebben een bruin/groene kleur.

Tuinberging

Vloer: Betonvloer
Wanden: Houtskeletbouw, binnenzijde onafgewerkt
Plafond: Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt

9. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur/type
Terrein		
Bestrating achterpaden	Betontegel	Grijs
Hekwerken	Gaashekwerk (voorzien van begroeiing)	Zwart
Poort	Stalen frame voorzien van houten delen (verticaal verspringend)	Staal – zwart Hout – Naturel, geïmpregneerd verduurzaamd
Poort brandgang (naast bouwnummer 1)	Staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat	Zwart / donkergrijs
Gevels		
Gevelsteen (Bouwnummer 1, 2 en 5)	Baksteen, waalformaat	Grijs
Gevelsteen (Bouwnummer 3 en 4)	Baksteen, waalformaat	Roodbruin
Gevelmetselwerk, plint en accent naast voordeur (Bouwnummer 1, 2 en 5)	Baksteen, waalformaat	Bruin
Voegwerk	Terugliggend	Grijs
Geveldrager	Staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat	Kleur op basis van metselwerk
Raamdorpel (waterslag)	Aluminium	Donkergrijs
Luifel voordeur	Aluminium	Midden grijs
Hemelwaterafvoeren woning	Zink	Naturel
Ondereind hemelwaterafvoeren woning (voorgevel)	Staal, thermisch verzinkt	Naturel
Hemelwaterafvoeren berging	PVC	Grijs
Betimmering gevel (hoogteverschil daken)	Plaatmateriaal, geperst	Donkergrijs
Hekwerk (frans balkon)	Stalen spijlen hekwerk	Donkergrijs
Buitenkozijnen		
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Hout	Donkergrijs
Voordeur	Hout	Midden grijs
Onderdorpel kozijnen op maaiveld	Glasvezelversterkt kunststof	Zwart/antraciet
Dakafwerking		
Hellend dak	Keramische dakpan	Zwart/donkergrijs
Dakgoten	Zink	Naturel

Tuinberging		
Wanden	Houten delen, horizontaal gemonteerd	Naturel, geïmpregneerd verduurzaamd
Kozijn en deur	Hout	Midden grijs
Dakrand	Aluminium	Naturel
Plat dak	Bitumineuze of EPDM dakbedekking	-
Woning		
Binnenkozijnen	Stalen montagekozijn incl. bovenlicht/paneel	Standaard fabrieksmatig, wit
Binnendeuren	Hout (opdek deur vlak)	Standaard fabrieksmatig, wit
Meterkast	Hout	Standaard fabrieksmatig, wit
Plafonds	Spackspuitwerk	Wit
Wandafwerking	Behangklaar	-
Vloertegels (badkamer/toilet)	Keramisch 30 x 30 cm	Antraciet
Wandtegels (badkamer/toilet)	Keramisch 20 x 25 cm	Wit
Dorpel (badkamer/toilet)	Kunststeen	Antraciet
Vensterbank	Kunststeen	Chrystal White o.g.
Onderzijde hellend dak	Plaatmateriaal, hout	Bruin/groen
Dakraam	Hout	Standaard fabrieksmatig, wit