



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

5 vrijstaande woningen
type C en D

INHOUDSOPGAVE

Algemeen	4
Klantgericht bouwen	4
Woningborg	4
- Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?	4
- Woningborg geeft u meer zekerheid	4
- Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?	4
- Wat valt niet onder de Woningborggarantie?	4
Koop- en aannemingsovereenkomst	4
Wat en wanneer te betalen	4
Notaris	5
Vrij op naam (v.o.n.)	5
Hypotheek tijdens de bouw	5
Prijsstijgingen	5
Verzekering	5
Uitvoeringsduur	5
Mogelijkheden meerwerk	5
Recht van overbouw	6
Individuele wensen	6
Kopersbegeleiding	6
HOOMCTRL	6
Wijzigingen	6
Situatie	7
Kopers kijkmiddag	7
Oplevering/sleuteloverhandiging	7
Garantie op technische gebreken na oplevering	7
Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)	8
De servicemap	8
Ingebruikname woning	8
Voorschriften en bepalingen	8
Uitgangspunten	8
Artist impressies	8
Ruimtebenamingen	8
Peil en uitzetten	9
TERREININRICHTING	9
Grondwerk	9
Buitenriolering	9
Bestrating en groen op privé eigendom	9
Bestrating en groen op openbaar gebied	9
Vuilafvoer	9

DE CONSTRUCTIE	9
Funderingsconstructie	9
Vloerconstructie	9
Wand- en gevelconstructie	10
Dakconstructie	
GEVELS- EN DAKAFWERKING	10
Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	10
Beglazing buitengevelkozijnen	10
Schilderwerk buitenzijde	10
Dakbedekking	10
Goten en hemelwaterafvoeren	10
AFWERKING WONING	11
Houten trappen en hekken	11
Meterruimte	11
Binnenwanden	11
Binnendeuren en -kozijnen	11
Hang- en sluitwerk	11
Vensterbanken en dorpels	11
Aftimmerwerk	11
Wandafwerking en binnen schilderwerk	12
Vloerafwerking	12
Plafondafwerking	12
Keuken	12
Keukenaansluitingen	12
Tegelafwerking	12
Sanitair	13
Ventilatievoorzieningen	13
Riolering	13
Verwarmingsinstallatie	13
Waterinstallatie	14
Elektra-installatie	14
PV-installatie (zonnepanelen)	14
Nul-op-de-Meter	14
Telecommunicatie-installatie	15
KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT	15

Algemeen

Indien u besluit een woning van ons te kopen, kunt u er van overtuigd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om een zo goed mogelijk product te leveren. Hieronder geven wij u een overzicht van de onderdelen die allemaal bij de realisatie van uw woning behoren.

Klantgericht bouwen

Bouwbedrijf De Langen & Van den Berg B.V. is aangesloten bij de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB). SKB heeft als doel de klantgerichtheid en de opleverkwaliteit in de bouwbranche te verbeteren. Aangesloten bedrijven laten hun prestaties continu door SKB meten om zich vervolgens te kunnen verbeteren. Een nieuwe tool van SKB is de vergelijkingssite www.bouwnu.nl. Op deze site worden alle bouwers uit Nederland weergegeven en hier kunt u per regio kijken hoe een bouwbedrijf presteert en hoeveel beoordelingen dit cijfer tot stand heeft gebracht.

Woningborg

Op de woning is de garantie- en waarborgregeling 2021 van het Woningborg van toepassing. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van de woning en een goede vertrouwensrelatie met de koper van de woning. De overheid heeft het waarborgcertificaat van het Woningborg officieel erkend. Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technische vakbekwame onderneming zaken doet. U ontvangt bij de aannemingsovereenkomst het boekje “Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021” van het Woningborg. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid beschreven. De garantie- en waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de garantie- en waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt u als kopers van de woning tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het bouwbesluit. Ook wordt de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk? Dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Indien uw minderwerk een beperkte garantie als gevolg heeft, ontvangt u een beperkte regeling ter ondertekening. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, zoals beplanting.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarden).

Wat en wanneer te betalen

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte gepasseerd dan betaalt u de factuur;

- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde ‘akte van levering’ bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Ook moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag u aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in de depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Dan ook dient, indien dit noodzakelijk is, een bankgarantie te worden gesteld. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte.

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 gemoeid is, in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium;
- Constructeurshonorarium;
- Notariskosten inzake het notarieel transport;
- Gemeentelijke leges;
- Btw;
- Kadastraal recht;
- Omgevingsvergunning;
- Woningborgcertificaat;
- Technische aansluitkosten water, riool, gas, elektra en cai.

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

- De kosten verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening (zoals afsluitkosten, taxatiekosten);
- De premie voor de opstal- en/of risicoreservering;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering (spaarpremie);

- De (bouw)rente over de grondkosten en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Eventueel meerwerk ten opzichte van de standaard woning.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's voor de (bouw)termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die voor betaling zal zorgen.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering is de woning door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Mogelijkheden meerwerk

Als koper krijgt u de gelegenheid te kiezen uit ruime mogelijkheden aan wijzigingen. Zo kunt u de woning zoveel mogelijk aanpassen aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet op deze lijst staan. Vandaar dat wij u, voor een nog nader door ons aan te geven datum, uitnodigen voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor om uw wensen te bespreken. De gehonoreerde wensen worden vervolgens geprijsd en aan u geoffreerd. Deze offerte krijgt u toegezonden. Vanaf dat moment bent u in het bezit van een keuzelijst en aanvullende meer- en minderwerklijst. Deze twee documenten retourneert u in één keer vóór een nader te bepalen sluitingsdatum. Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen aanvullingen en wijzigingen op het meer- en minderwerk na de sluitingsdatum niet in behandeling worden genomen.

Recht van overbouw

Vooruitlopend op de keuze voor meer- en/of minderwerk willen wij u alvast op het volgende attenderen. Wanneer u kiest voor een uitbouw aan de achterzijde van uw woning worden de woning scheidende wanden aan beide zijde van de woning verlengd doorgezet over de lengte van de gehele uitbouw zodat er aan de binnenzijde van de woning geen sprong ontstaat in de muren. Indien de naastgelegen woning ook een uitbreiding van de woonkamer heeft, worden de spouwmuren van beide woningen verlengd en komt hier geen metselwerk tussen. Als uw burens dus voor een uitbouw kiezen maar u niet zal een klein deel van de uitbouw op uw grond staan. Deze constructie zal bij de notariële overdracht worden vastgelegd en geeft geen recht op enige vergoeding.

Individuele wensen

Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de nen-normen, de eisen van nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften en de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklijst) het weglaten of wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk. Zoals bijvoorbeeld:

- Aanpassingen aan buitengevels zoals het verplaatsen van ramen en deuren, afmetingen, kleur- en materiaalwijzigingen;
- Verplaatsen van leidingen, leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten, kruipluiken of verdeelenheid vloerverwarming;
- Verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp en/of thermostaat;
- Het verkleinen van berging;
- Verplaatsen of vervallen PV-panelen;
- Het wijzigen van kleurkeuze van het binnen schilderwerk;
- Aanbrengen van spuitwerk of sierpleister op wanden (niet mogelijk in verband met scheurvorming). Goede voorlichting door de vakhandel is gewenst indien u na oplevering van de woning dit soort wandversiering zelf laat aanbrengen;
- Het los of niet leveren van bouwmaterialen of onderdelen zoals tegels, sanitair, deuren en afwerkvloeren;
- Het verplaatsen van MV-punten;
- Het aanbrengen van voorzieningen voor haard en/of airconditioning;
- Het aanbrengen van tegelwerk op vloeren, met uitzondering van de ruimten waar in basis tegelwerk wordt aangebracht;
- Werkzaamheden en leveringen door derden voor de oplevering;
- Wijzigingen van keuze tegelwerk en sanitair kunt u alleen uitzoeken in de projectshowroom(s) die voor dit project zijn geselecteerd.

Kopersbegeleiding

Voor vragen kunt u terecht bij de kopersbegeleiding van Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V., die de advisering van de kopers keuzen verzorgt. De kopersbegeleiding neemt contact met u op om een afspraak te maken. Deze afspraak vindt plaats op kantoor tijdens kantooruren en duurt circa een uur. Tijdens deze afspraak krijgt u de ‘spelregels’ van het project toegelicht. Daarnaast kunt u in dit gesprek uw eventuele vragen en/of wensen kenbaar maken. De (haalbare) wensen die naar voren komen in deze gesprekken worden verwerkt in een offerte.

HOOMCTRL

Tijdens het project verloopt de communicatie via een online portal: HOOMCTRL. Op dat portal treft u alle projectinformatie aan. Via dit portal kunt u vragen stellen aan uw kopers adviseur en woonwensen doorgeven. Ook verloopt uw opdrachtverstrekking voor de woonwensen via dit portaal. Alles handig bij elkaar op één plek. Het portal wordt door ons compleet gemaakt met alle laatste informatie. U ontvangt te zijner tijd automatisch de inloggegevens van ons, zodat u daarmee op HOOMCTRL terecht kunt.

Wijzigingen

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Ook is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning. Indien bovenstaand op uw woning van toepassing is brengen wij u op de hoogte door middel van een erratum.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen. Afwijking in vierkante meters is niet verrekenbaar. Bij het inrichten van de woning dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten, die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening. Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden. De opgenomen perspectieftekeningen en ingekleurde plattgronden zijn ‘artist impressies’. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontnemen. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.

De indeling van de technische ruimte is onder voorbehoud. Uit de engineering zal de positie van de warmtepomp/ventilatie unit/cv-verdeler/e.d. blijken. Hier zijn dan ook verder geen rechten aan te ontnemen. Het leidingwerk in de technische ruimte wordt als opbouw uitgevoerd.

Situatie

Het ontwikkelen van de woningen met het omliggend terrein is een gecompliceerd proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening die in de brochure is opgenomen of is toegevoegd aan deze brochure, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Kopers kijkmiddag

Gedurende het gehele bouwproces worden er speciale kopers kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw te betreden, waarbij u uw woning kunt bezichtigen. Buiten de door de bouwonderneming georganiseerde kopers kijkmiddagen, is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer. Ook heeft dit te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn. Op de laatste kijkmiddag kunt u maten opnemen van bijvoorbeeld de installatiepunten van de keuken of de na oplevering aan te brengen stofering en ook kunt u alvast uw nieuwe burens ontmoeten. Verder hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten voor na oplevering uit te voeren werkzaamheden. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de kopers kijkmiddag.

Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouw een risicovolle aangelegenheid.

Oplevering/sleuteloverhandiging

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning aan u wordt opgeleverd, is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat een nieuwbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlies is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er minder werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld. Als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. Daarnaast zijn onder andere de levering van materialen, de beschikbaarheid van vaklieden en het tijdig aanleggen van de nutsvoorzieningen van invloed op het moment van oplevering. Circa zes weken voor de oplevering ontvangt u een prognoseplanning met daarin de momenten van vooroplevering en oplevering. Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is overigens een service waaraan u geen rechten kunt ontnemen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

De opleveringsprocedure bestaat uit de vooroplevering en de definitieve oplevering. Ongeveer vier weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de vooroplevering en de oplevering.

Vooroplevering

Bij de vooroplevering kunt u de woning alvast op eventuele onvolkomenheden controleren. Een vertegenwoordiger van ons zal met u meelopen. Het streven is om alle eventuele geconstateerde onvolkomenheden bij de oplevering (circa drie werkbare werkweken later) opgelost te hebben.

Oplevering

Tijdens de oplevering controleren wij, samen met u (en eventueel een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis) of er nog onvolkomenheden aanwezig zijn en of alle werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd. Geconstateerde onvolkomenheden worden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd ‘proces-verbaal van oplevering’. Dit document wordt door beide partijen ondertekend. U accepteert hiermee de woning met uitzondering van de genoteerde onvolkomenheden. De desbetreffende punten worden, voor zover mogelijk (afhankelijk van o.a. levertijd), binnen vijf werkbare werkdagen hersteld.

De oplevering zal plaatsvinden binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst is genoemd. Eventueel meerwerk kan invloed hebben op het aantal werkbare werkdagen en kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de betaling van de eindafrekening van de termijnen en het restant van het (eventuele) meerwerk, ontvangt u bij de oplevering, na ondertekening van het proces verbaal, de sleutels van uw woning.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke u bij ondertekening ontvangt. Enkele aandachtspunten aangaande eventuele onvolkomenheden na oplevering zijn:

- De melding dient direct na constatering te worden gedaan;
- De melding kunt u via www.bouwnazorg.nl indienen;
- U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie;
- Niet onder de Garantie- en waarborgregeling van het Woningborg vallen voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen die niet onder verantwoording van de aannemer zijn aangebracht.

Opschortingsrecht (5% opleveringsregeling)

De appartementen worden opgeleverd volgens eisen en richtlijnen van Woningborg. Een belangrijk punt hierbij is het opschortingsrecht (zogenaamde 5%-regeling), welke bij het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst van toepassing is verklaard. Deze regeling geeft de koper extra zekerheid om de bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen zo spoedig mogelijk verholpen te krijgen.

Als koper van een nieuwbouwappartement heeft u het recht gebruik te maken van dit opschortingsrecht. Deze regeling betekent in het kort dat door de bouwonderneming bij de notaris een bankgarantie wordt afgegeven voor ten hoogste 5% van de aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, tot extra zekerheid dat, ondanks de voortdurende kwaliteitscontrole, de eventuele tekortkomingen die u bij de oplevering constateert zo spoedig mogelijk worden verholpen. De bankgarantie valt vrij nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van uw privégedeelte, tenzij u voortijdig schriftelijk aan de notaris kenbaar maakt dat u het vrijvallen van de bankgarantie wil blijven opschorten (opschortingsrecht). Dit opschortingsrecht heeft u alleen indien er tegen het eind van de drie-maandstermijn (nog) tekortkomingen bestaan.

De servicemap

Deze map ontvangt u bij de oplevering van uw woning in de vorm van een usb-stick. Hierin nemen we informatie op die u nodig heeft om uw woning op een goede manier te (onder)houden.

Ingebruikname woning

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. 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. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer geplaatst worden. Door droging en werking van de onderliggende constructie alsmede van de afwerkvloer, ontstaan krimpscheurtjes 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.

Het is noodzakelijk om jaarlijks preventief onderhoud te plegen om eventuele schade te voorkomen.

Voorschriften en bepalingen

- Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning;
- Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden;
- In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Uitgangspunten

- Eisen vanuit het bouwbesluit;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde bouwkundige tekeningen en bouwbesluitberekeningen;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde constructieve tekeningen en berekeningen;
- De woning wordt “gasloos” uitgevoerd;
- Energieprestatiecoëfficiënt volgens BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) normering en O op de meter;
- De toepassing van een lucht-waterwarmtepomp, ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer (middels ventilatieroosters in de gevels) en mechanische luchtafvoer (middels afzuigpunten in de woning), de PV-panelen, vloerverwarming in verblijfsruimtes en badkamer.

Artist impressies

- In de ingekleurde plattegronden staan interieursuggesties zoals, kasten, (buiten-) meubilair, garderobe, auto’s, fietsen, apparatuur en dergelijke. Deze worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze omschrijving;
- De opgenomen perspectieftekeningen zijn ‘artist impressies’. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voor komen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontnemen;
- De situatietekening betreft een momentopname. Wij zijn voornemens de situatie in te richten conform de in deze brochure opgenomen situatietekening en omschrijving echter wij zijn mede afhankelijk van het overleg met de gemeente. Aan deze tekening kunt u dan ook geen rechten ontnemen;

Ruimtebenamingen

- De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekening zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het bouwbesluit dient u deze te lezen als:

Ruimte	Benaming conform bouwbesluit
Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Technische ruimte	Installatieruimte
Berging	Onbenoemde ruimte

- Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet volstaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

Peil en uitzetten

- Het peil –P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgeWERKTE begane grondvloer;
- De maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouwen woningtoezicht van de gemeente;
- De juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

TERREININRICHTING

Grondwerk

- De bouwput wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- Onder de bestrating binnen de eigendomsgrens wordt een zandbed aangebracht;
- De tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering bij regenval water op de tuin blijft staan. De koper dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

Buitenriolering

- De riolering van de woning wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De riolering, inclusief de bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in kunststof;
- Het hemelwater wordt afgevoerd op het gemeentelijk riool m.u.v. de woningen aan de waterpartij deze worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Bestrating en groen op privé-eigendom

- De woningen in het project worden op de erfgrans tussen privé en openbaar voorzien van een groene haag, hoog ca. 0,80 meter zoals is afgebeeld op de situatietekening (type haag n.t.b.);

- Kavels 1 wordt aan de achterzijde en linker zijkant en kavel 2 wordt aan de achterzijde op de erfgrans tussen privé en openbaar voorzien van een staaftmathekwerk, hoog 1,8 meter, voorzien van Hedera zoals is afgebeeld op de situatietekening;
- Als eigenaar van de woning dient u de groene erfafscheidingen te dulden, in stand te houden en te onderhouden. Deze erfafscheidingen mogen niet weggehaald worden behalve in het geval van nodige vervanging door gelijksoortige planten;
- Aan de voorzijde van de woning worden bij woningtype C en D vier rijen betontegels van 40 x 60 cm als rijstroken (van 60 cm breedte) aangelegd t.b.v. de opstelplaats(en) van de auto(s);
- Er wordt een tegelpad van 60 cm breedte van 1 rij betontegels 40 x 60 cm aangelegd vanaf de openbare weg tot de voordeur.

Bestrating en groen op openbaar gebied

- Het aan te brengen straatwerk binnen het plangebied (ontsluitingsweg naar de hoofdweg) wordt uitgevoerd in een betonklinkers met betonnen opsluitbanden;
- De parkeerplaatsen binnen het plangebied worden uitgevoerd met grijze graskeien en zijn voor algemeen gebruik;
- Binnen het plangebied wordt er tussen de levensloopbestendige woningen en het appartementengebouw een “Boomgaard” aangebracht voor algemeen gebruik, inrichting conform de situatietekening;
- Binnen het plangebied wordt het groen ingericht conform de situatietekening.

Vuilafvoer

In deze wijk zal er vanuit de gemeente voorzien worden in minicontainers (klike’s) ten behoeve van het vuilafvoer. In totaal zal elke woning 3 minicontainers aangeleverd krijgen voor restafval, gft en oud papier. Afvalverzamelplek conform de situatietekening.

DE CONSTRUCTIE

Funderingsconstructie

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de woning op palen gefundeerd;
- Over de palen worden funderingsbalken van gewapende beton aangebracht;
- Alle funderingsconstructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloerconstructie

- De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab systeenvloer;
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een gestorte breedplaatvloer, incl. het dak van de uitbouw/berging;

- De vrije hoogte onder het betonplafond is minimaal 2,6 m1;
- De v-naden aan de onderzijde van de verdiepingsvloer c.q. plafonds van onderliggende ruimten, blijven in het zicht.

Wand- en gevelconstructie

- Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in kalkzandsteen elementen. Bij type C wordt het binnenspouwblad ter plaatse van de voor- en achtergevel op de verdiepingen uitgevoerd in houtskeletbouw. Eén en ander conform opgave van de constructeur;
- De stabiliteitswand ter plaatse van de trap wordt uitgevoerd in kalkzandsteen elementen;
- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband;
- Het schoon gevelmetselwerk (gebakken gevelsteen) wordt voorzien van een terugliggende voeg;
- In de gevelafwerking worden de noodzakelijke dilataties (verticale naden om scheurvorming te voorkomen) aangebracht;
- Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijke lateien en/of geveldragers aangebracht;
- In de gevels worden diverse kaders om de kozijnen aangebracht in metselwerk (t.p.v. de metselwerkgevels) en in hout (t.p.v. de houten gevels). Kaders in kleur overeenkomstig de gevels. (e.e.a. conform geveltekeningen);
- In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast;
- Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen in de gevel aangebracht;
- Voor een goede waterdichte afwerking worden de noodzakelijke lood- en/of kunststofstroken aangebracht;
- De gevels worden op diverse plaatsen, volgens tekening, voorzien van een houten gevelbekleding;
- De waterslagen bij de diverse aansluitingen worden uitgevoerd in beton. E.e.a. conform de geveltekeningen.

Dakconstructie

- Het schuine dak wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten prefab kap(elementen);
- Op de zolder (=onbenoemde ruimte) van type D worden dragende knieschotten aangebracht ten behoeve van de ondersteuning van de dakconstructie. De knieschotten worden op een aantal plaatsen voorzien van een luik. De knieschotten zijn constructief noodzakelijk. Verwijderen of aanpassen is dus niet mogelijk. T.p.v. de hoekkepers zijn stalen spanten opgenomen welke worden afgetimmerd en behangklaar worden afgewerkt;
- Bij woningtype C wordt de dakkap geplaatst op 2 stalen spanten met windverbanden. Deze spanten steken onder de kapelementen uit, worden afgetimmerd en behangklaar afgewerkt. De houten vlieringvloer is bereikbaar via een vlioztrap.

GEVELS- EN DAKAFWERKING

Kozijnen, ramen en deuren

- Alle buitenkozijnen en –ramen, inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in hardhout;
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;
- Alle buitenkozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een betonnen waterslag ter plaatse van metselwerk, uitgezonderd de kozijnen welke doorlopen tot aan maaiveld. Deze worden voorzien van een kunststof onderdorpel;
- De ramen in de gevelkozijnen worden voorzien van een draai- en/of een kiepstand conform de geveltekeningen;
- Kozijnen in de gevel worden waar nodig voorzien van ventilatioosters welke verdekt worden aangebracht achter het metselwerk of de houten gevelbekleding.

Beglazing buitengevelkozijnen

- Alle glasopeningen in de gevelkozijnen worden voorzien van plakroedes welke worden afgekit, zonder wiensprosse;
- NEN 3569 (letsel werend glas) is niet van toepassing;
- Alle glasopeningen in de gevelkozijnen en -deuren worden bezet met isolerende dubbele HR++ beglazing.

Schilderwerk buitenzijde

- Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur conform de kleuren- en materialenstaat;
- Alle buitenbetimmeringen worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur conform de kleuren- en materialenstaat.

Dakbedekking

- Het schuine dak wordt aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen en beëindigd met kantpannen, conform de kleuren- en materialenstaat;
- Het platte dak bij type D wordt voorzien van dakbedekking en grind;
- De rand van het dak bij type D wordt voorzien van een aluminium daktrim.

Goten en hemelwaterafvoeren

- De schuine daken van de type C woningen worden voorzien van een getimmerde bakgoot. De schuine daken en de dakkapel van type D worden voorzien van een zinken mastgoot;
- Het platte dak van type D wordt voorzien van dakbedekking met grind en een aluminium daktrim;
- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink;
- De hemelwaterafvoeren worden voorzien van de nodige hulp- en ontstoppingsstukken in PVC onder maaiveld;
- Het hemelwater wordt afgevoerd op het gemeentelijk riool m.u.v. de woningen aan de waterpartij deze worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Berging

- De type C woningen worden voorzien van een inpandig geïsoleerde en verwarmde berging;
- De type D woning wordt voorzien van een geïsoleerde en verwarmde berging aan de woning.

AFWERKING WONING

Houten trappen en hekken

- De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt bij de type C woningen uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap;
- De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping en van de eerste verdieping naar de tweede verdieping worden bij de type D woning uitgevoerd als een open vurenhouten trap;
- De vliering wordt voorzien van een vliozouk met steektrap;
- De houten trapleuningen worden wit geschilderd;
- Bij woningtype D wordt het traphek uitgevoerd in vurenhout.

Meterruimte

- De meterkast wordt aangebracht met de afmetingen volgens de geldende voorschriften;
- Op dit moment is het nog niet exact aan te geven van welke elektrische aansluiting de meterkast is voorzien. Dit hangt samen met een aantal factoren, waaronder de zwaarte van de hoeveelheid elektrische componenten in de woning.

Hoe groter het verbruik, hoe groter de kans dat de aansluiting zwaarder moet zijn. In feite wordt de zwaarte bepaald door hoeveel er gelijktijdig wordt afgenomen, dus de optelsom van wat de elektrische apparaten tegelijk maximaal afnemen.

In overleg met de elektra installateur zal de standaard aansluiting van uw woning worden bepaald en door de kopersbegeleiding met u worden gecommuniceerd, dit kan zijn een 3x25 A of een 3x35 A aansluiting.

Tevens kan tijdens het kopers keuze traject blijken dat door uw meerwerkkeuzes de aansluiting in de meterkast aangepast dient te worden.

Dit zal te allen tijde door de elektriciën bepaald worden en via de kopersbegeleiding met u besproken worden.

Indien er een zwaardere aansluiting noodzakelijk is dient u er rekening mee te houden dat dit gepaard gaat met een hoger verbruik en een hoger vastrecht welke door het energiebedrijf aan u worden doorberekend;

- De meterkast wordt voorzien van één of twee rooster(s) in de deur t.b.v. ventilatie.

Binnenwanden

- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde “lichte scheidingswand” opgebouwd uit gipsblokken;

- De wanden van de technische ruimte, schachten en verblijfsruimtes onderling worden uitgevoerd als geluid beperkende gipsblokken wanden.

Binnendeuren en -kozijnen

- De binnenkozijnen worden uitgevoerd als metalen nastelkozijnen;
- De binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- De binnendeuren (231,5 cm hoog) worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren;
- Boven de binnenkozijnen wordt de binnenwand doorgebouwd;
- De vlakke binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- Doordat de kozijnen en deuren van een ander materiaal zijn gemaakt kan er een klein nuance verschil zitten in de kleur wit van beide onderdelen.
- De deur van de technische ruimte wordt uitgevoerd als geluidswerende deur. Tijdens het kopers keuze traject kan het zijn dat de gewenste paneel- of stijldeuren niet als geluidswerende uitvoering verkrijgbaar zijn. Deze deur zal dan alsnog als vlakke geluidswerende deur uitgevoerd worden. Keuzemogelijkheid in het portal is hierdoor beperkt.

Hang- en sluitwerk

- De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag;
- Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot en bijbehorend beslag;
- De meterkast wordt voorzien van een kastslot (enkel een sleutelplaat zonder kruk of vaste knop);
- De buitendeuren worden afgemonteerd met (anti kern-trek) aluminium veiligheidsbeslag en voorzien van gelijksluitende cilinders;
- De voordeur wordt voorzien van een brievenklep aan de buitenzijde en een tochtklep aan de binnenzijde.

Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht in kleur gebroken wit, m.u.v. de badkamer hier wordt de borstwering voorzien van tegelwerk (op afschot betegeld);
- Ter plaatse van de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht in de kleur antraciet.

Aftimmerwerk

- Op de benodigde locaties wordt betimmering aangebracht en in de kleur wit geschilderd;
- Er worden geen vloerplinten aangebracht.

Wandafwerking en binnen schilderwerk

- Alle binnenwanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de badkamer, toilet, opstelplaats keuken, berging, technische ruimte en de meterkast;
- Behangklaar houdt in dat u voor de afwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld moeten worden;
- De vuren houten trap, eventueel traphek en betimmeringen worden dekkend in een witte kleur geschilderd (water gedragen) met uitzondering van de treden, stootborden en de onderzijde van de trap. Deze worden afgewerkt met een fabrieksmatig aangebrachte grondverf;
- De houten trapleuningen worden wit geschilderd;
- Aftimmeringen worden dekkend wit geschilderd (op waterbasis);
- De onderzijde van het schuine dak (groene of bruine plaat) wordt niet nader afgewerkt, m.u.v. de slaapkamers/inloopkast/trapgat, hier wordt de onderzijde van het schuine dak bekleed met een gipsplaat en behangklaar afgewerkt. Bij het trapgat van type D eindigt de gipsplaatbetimmering op het niveau van bovenkant traphek 2e verdieping. In de badkamer van type C wordt de onderzijde van de schuine kap met een gipsplaat bekleed en voorzien van scan weefsel en wit gesausd.

Vloerafwerking

- De vloeren worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een zandcementdekvloer, deze is geschikt voor het leggen van tapijt of laminaat. Voor andere vloerafwerkingen dient u er rekening mee te houden dat er aanvullend geëgaliseerd dient te worden i.o.m. uw vloerenspecialist;
- Aangezien in de vloeren vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen mag de vloerafwerking die u kiest geen hogere isolatiewaarde hebben dan $R_d = 0,13 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$. Dit dient u te melden aan uw vloerenspecialist zodat hij hier rekening mee kan houden. Bij een hogere isolatiewaarde kunnen de ruimtetemperaturen mogelijk niet meer worden gehaald;
- Afwerkvloeren zijn onderhevig aan krimp en de constructievloeren aan krimp en kruip. Hierdoor kunnen scheurtjes ontstaan in de dekvloer. Deze eventuele scheurtjes doen geen afbreuk aan de kwaliteit. De vloerafwerker dient gepaste maatregelen te nemen zodat deze scheurtjes niet doorzetten in de vloerafwerking;
- I.v.m. de vloerverwarmingsleidingen die in de vloeren zijn opgenomen raden wij u ten strengste af om in de vloer te boren of te schroeven;
- De vloer achter het knieschot bij type D wordt niet voorzien van een afwerkvloer.

Plafondafwerking

- Op alle betonplafonds wordt wit spuitwerk aangebracht met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en de berging;
- De v-naden worden niet dichtgezet en blijven in het zicht;

- Bij type C wordt in het toilet op de begane grond een verlaagd plafond aangebracht op ca. 2,4 meter +vloer zodat de onderkant van de trap is weggewerkt.

Keuken

- De woning wordt standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Een keuken koopt u dus te allen tijde bij een externe leverancier. Wel hebben wij afspraken gemaakt met een keukenshowroom die aan dit project gekoppeld is. Voordeel hiervan is dat zij precies op de hoogte zijn van alle ins en outs van het project en u er tijdens het bouwproces ook geen omkijken naar heeft. De projectshowroom onderhoud rechtstreeks contact met het aannemingsbedrijf en weet zo wanneer de keuken in bestelling genomen kan worden en wanneer er een afspraak gemaakt kan worden voor het plaatsen. Een keuken wordt te allen tijde pas geplaatst ná de oplevering. Een ander bijkomend voordeel van deze projectshowroom is dat verplaatsingen binnen de basis keukenopstelling zoals deze op de verkooptekening is ingetekend kosteloos zijn.

Keukenaansluitingen

- Er wordt standaard geen keuken aangebracht;
- MV-afzuigpunten hebben een vaste positie en kunnen niet verplaatst worden;
- De aansluitpunten van de installaties worden afgedopt met een stopkraan voor de wand opgeleverd conform de keukenindeling op de verkooptekening.

Tegelafwerking

- De vloertegels worden uitgevoerd in de afmetingen 30 x 30 cm in kleur antraciet;
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht;
- Ter plaatse van de zijaansluiting van de verdiepte douchehoek wordt een metalen beëindigingsprofiel aangebracht;
- De witte wandtegels worden uitgevoerd in de afmetingen 20 x 40 cm;
- De wandtegels worden in de badkamer liggend verwerkt tot aan het plafond;
- De wandtegels worden in de toiletten liggend verwerkt tot een hoogte van ca. 140 cm boven de afwerkvloer;
- De wanden in het toilet worden boven het tegelwerk voorzien van wit spuitwerk;
- De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt;
- De voegkleur van de vloertegels is grijs en de voegkleur van de wandtegels is wit;
- Het kitwerk van al het wandtegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit;
- Het kitwerk van de aansluiting wand- en vloertegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs;
- De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden afgewerkt met een tegel beëindigingsprofiel in blank aluminium.

Sanitair

- In de toiletruimte op de begane grond wordt aangebracht:
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting met soft close;
 - Fonteincombinatie;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;
 - Fonteinkraan.
- In de toiletruimte op de 1e verdieping wordt aangebracht:
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting met soft close.
- In de badkamer wordt aangebracht:
 - Wastafel breed 60 cm;
 - Wastafelmengkraan;
 - Bekersiston met muurbuis;
 - Rechthoekige spiegel 60x80 cm met LED verlichting staand verwerkt;
 - Draingoot lang 70 cm;
 - Doucheapparatuur met thermostaatkraan;
 - E-radiator.

Ventilatievoorzieningen

- De woning wordt voorzien van natuurlijk luchttoevoer d.m.v. roosters boven de kozijnen en mechanische lucht-afvoer;
- De mechanische luchtafvoer wordt verzorgd door een ventilatorunit;
- Leidingwerk vanaf de ventilatorunit, in de ruimte waar de unit hangt, wordt als opbouw uitgevoerd;
- De luchtafvoer gebeurt middels plafond- en/of wandventielen;
- De luchtafvoerpunten worden aangebracht in de toiletten, keuken, badkamer en de technische ruimte/opstelplaats wasmachine;
- De exacte plaats en afmeting(en) van de ventilatievoorzieningen worden nader bepaald;
- Voor de werking van de mechanische luchtafvoer wordt in de woonkamer een bediening aangebracht;
- Zowel in de woonkamer als in slaapkamer 1 wordt een CO2 sensor aangebracht;
- De keuken kan alleen voorzien worden van een recirculatie afzuiging. Andere typen afzuigingen zijn niet toegestaan.

Riolering

- De aanleg van de riolering is conform de eisen van de gemeente;
- Een aansluitpunt t.b.v. riolering wordt aangelegd naar:
 - De keuken (voor de wand);
 - De wastafel;

- De doucheopstelling;
- De toiletten;
- De fontein in het toilet op de begane grond;
- De opstelplaats voor de wasmachine;
- De warmtepomp en de ventilatie unit;
- Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een afvoer met stankafsluiter (opbouw) gemaakt.

Verwarmingsinstallatie

- De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp;
- De warmtepomp (met topkoelfunctie) staat opgesteld in de technische ruimte;
- Bij woningtype C wordt de buitenunit geplaatst aan de gevel (bouwnummer 7) en in de tuin (bouwnummer 1,2 en 6);
- Bij woningtype D wordt de buitenunit gemonteerd aan de gevel;
- Woningtype C en D zijn voorzien van een warmwater boiler van ca. 240 liter;
- Verwarming van de woning (m.u.v. de vliering, zolder (lees: onbenoemde ruimtes)) geschiedt door middel van vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming);
- De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt d.m.v. een master/master-regeling. Per verblijfsruimte is de temperatuur separaat te regelen met dien verstande dat het temperatuurverschil tussen de verblijfsruimtes in de praktijk maximaal 2 graden Celsius zal bedragen. De warmtepomp is uitgevoerd met een topkoelingsfunctie. Hiermee kan de temperatuur circa 2 graden Celsius worden verlaagd. De toppen van de temperatuur worden afgevlakt. Hierbij is het belangrijk om te kiezen voor een vloerafwerking welke geschikt is voor vloerverwarming en topkoeling (warmteweerstand het liefst zo laag mogelijk). Het betreft hier topkoeling of ook wel vloerkoeling genoemd, het is dus niet vergelijkbaar met airco. Er kan niet tegelijkertijd verwarmd en gekoeld worden, dit houdt in dat indien de woonkamer een warmtevraag heeft, de overige ruimtes niet actief gekoeld kunnen worden;
- De vloerverwarming wordt aangesloten op verdeler(s). Deze verdelers worden zoveel als mogelijk uit het zicht geplaatst. Daar waar verdelers in een verblijfsruimte worden geplaatst zal er een omkasting omheen aangebracht worden (kleur wit), positie conform tekening;
- De badkamer wordt naast vloerverwarming voorzien van een elektrische design radiator;
- De hieronder vermelde temperaturen moeten, conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van alle geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buiten-temperatuur van $-10 \text{ }^\circ\text{C}$ (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).
 - Woonkamer en keuken: 22 graden
 - Slaapkamers: 22 graden
 - Badkamer: 22 graden

- Verkeersruimten: 18 graden
- Berging: 15 graden
- Toilet: 18 graden
- Zolder (onbenoemde ruimte): onverwarmd
- Vliering (onbenoemde ruimte): onverwarmd

Waterinstallatie

- Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (afgedopt voor de wand);
 - De wastafel;
 - De doucheopstelling.
- Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (afgedopt voor de wand);
 - De wastafel;
 - De doucheopstelling;
 - De toiletten;
 - De fontein;
 - De opstelplaats voor de wasmachine;
 - Boiler/warmtepomp.

Elektra-installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Een rookmeldinstallatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften, op zolder wordt de rookmelder op een pendel gemonteerd;
- Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weg-gewerkt, behoudens in de meterkast, vliering en berging. Hier wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd;
- Er worden witte kunststof inbouwschakelaars en -wand-contactdozen toegepast;
- De op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten, loze leidingen en de thermostaat zijn indicatief. De juiste positie wordt nader bepaald;
- De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst;
- Voor de aansluitpunten gelden de volgende circa hoogtematen:
 - Schakelaars: hoogte vanaf vloer 105 cm;
 - Wandcontactdozen woonkamer: hoogte vanaf vloer 30 cm;
 - Wandcontactdozen slaapkamer: hoogte vanaf vloer 30 cm;
 - Wandcontactdoos bij wastafelmeubel: hoogte vanaf vloer 105 cm;
 - Wandcontactdoos bij E-radiator: hoogte vanaf vloer 55 cm;
 - Wandcontactdozen boven aanrecht: hoogte vanaf vloer 125 cm;
 - Wandcontactdozen bij schakelaar: hoogte vanaf vloer 105 cm;
 - Wandcontactdozen in berging: hoogte vanaf vloer 105 cm;

- Wandcontactdoos in de meterkast: hoogte vanaf vloer 200 cm;
- Wandcontactdoos vliering: hoogte op vloer;
- Loze leiding in woonkamer: hoogte vanaf vloer 30 cm;
- Aansluitpunt wandlichtpunt badkamer: hoogte vanaf vloer 180 cm;
- Aansluitpunt wandlichtpunt buiten: hoogte vanaf vloer 220 cm;
- Beldrukker naast voordeur op de wand: hoogte vanaf vloer 150 cm;
- Thermostaat: hoogte vanaf vloer 150 cm;
- Aansluitpunt koelkast: hoogte conform 0-tekening;
- Aansluitpunt afzuigkap: hoogte conform 0-tekening;
- Aansluitpunt kookplaat: hoogte conform 0-tekening;
- Aansluitpunt combimagnetron: hoogte conform 0-tekening;
- Aansluitpunt vaatwasser: hoogte conform 0-tekening;
- Loze leiding voor boiler: hoogte conform 0-tekening;
- Bediening mechanische ventilatie: hoogte vanaf vloer 150 cm;
- Bediening thermostaat: hoogte vanaf vloer 150 cm;
- Aansluitpunten wasmachine: hoogte vanaf vloer 105 cm;
- Aansluitpunten in technische ruimte: diverse hoogtes.

PV-installatie

- De woning wordt voorzien van PV-panelen. De PV-panelen worden op het schuine dak aangebracht;
- De omvormer van de PV-panelen wordt gemonteerd in de technische ruimte;
- Per woning wordt een standaard aantal PV-panelen aangebracht gebaseerd op de BENG berekening voldoende voor Nul-op-de-Meter. Aantal conform verkooptekening.

Nul-op-de-Meter

- Het energieverbruik voor de verwarming van de woning inclusief het verwarmen van het water bij normaal gebruik, tezamen met het energieverbruik voor bv. keukenapparatuur, televisie en verlichting gebaseerd op 3000 kWh, is gelijk aan het opgewekte vermogen van de PV-panelen. In deze berekening is geen rekening gehouden met bv. energieverbruik van een elektrische auto of energieverbruik van extra's zoals bv. de tuinverlichting, extra vriezer etc.

Telecommunicatie-installatie

- Vanuit de meterkast wordt 1 loze leiding met controle-draad aangebracht naar de woonkamer.

KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevelsteen	Gebakken metselsteen	Mix lichtbruin/geel
Plintsteen	Gebakken metselsteen	Mix donkerbruin
Accentsteen (kaders)	Gebakken metselsteen	Mix donkerbruin/geel
Voegwerk (incl. kaders)	Doorstrijkmortel (licht verdiept)	Lichtgrijs
Voegwerk plint	Doorstrijkmortel (licht verdiept)	Donkergrijs
Gevelbekleding	Hout	Antraciet/zwart
Kolommen	Hout	Naturel
Buitenkozijnen	Hout	Wit
Draaiende delen	Hout	Wit
Waterslagen t.p.v. metselwerk	Beton	Naturel
Daktrim	Aluminium	Naturel
Voordeur/bergingsdeur	Hout	Grijs
Dubbele deuren achtergevel	Hout	Wit
Dakrand platte daken	Zink	Naturel
Dakpannen	Keramisch	Antraciet
Sierlijsten goot- en boeidelen	Hout	Donkergrijs
Binnen betimmeringen	Hout	Wit
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
PV-panelen	Full Black	Zwart



DEBOOMGAARDGOUDSWAARD.NL

TECHNISCHE OMSCHRIJVING TYPE C EN D | DE BOOMGAARD GOUDSWAARD | 13-4-2023