



Technische omschrijving

4 twee-onder-een-kapwoningen
d.d. 14-11-2025



Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	3
2.	Indeling van de woningen	4
3.	Bouwtijd	4
4.	Peil van de woningen	4
5.	Grondwerk	4
6.	Rioleringswerken	4
7.	Bestratingen	5
8.	Terreininventaris en groen	5
9.	Funderingen	5
10.	Gevels en wanden	5
11.	Vloeren	6
12.	Daken	6
13.	Ventilatievoorziening en afvoerkanalen	6
14.	Kozijnen, ramen en deuren	7
15.	Trappen en aftimmerwerk	7
16.	Goten en hemelwaterafvoeren	8
17.	Vloer-, wand- en plafondafwerking	8
18.	Tegelwerken	9
19.	Keuken	9
20.	Beglazing en schilderwerk	9
21.	Water- en gasinstallatie	10
22.	Sanitair	10
23.	Elektrische installatie	10
24.	Verwarmingsinstallatie	11
25.	Enkele aandachtspunten Woningborg	12
26.	Algemeen	13
27.	Tenslotte	14
28.	Kleurenstaat buitenwerk	15
29.	Afwerkstaat	16

1. Algemene informatie

Het project "Lidwina Plantsoen" wordt gerealiseerd in Spanbroek en betreft de nieuwbouw van 37 woningen. De 37 woningen zijn verdeeld over de volgende blokken:

Blok A (bouwnummer 1 t/m 4):

Twee keer twee-onder-een-kapwoningen met garage, in totaal 4 woningen.

Blok B (bouwnummer 5 t/m 16):

12 beneden- en bovenwoningen.

Blok C (bouwnummer 17 t/m 37):

21 appartementen verdeeld over drie bouwlagen.

Prevalentie

Deze technische omschrijving heeft uitsluitend betrekking op de nieuwbouw van 4 twee-onder-een-kapwoningen in het project "Lidwina Plantsoen" (ontwerp van Van Es architecten) aan de Spanbroekerweg in Spanbroek en vormt één geheel met de verkooptekeningen van deze woningen.

Bij verschillen tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

Indeling woningen

In het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, voorheen Bouwbesluit) wordt niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer of keuken, maar worden deze ruimtes als verblijfsruimte aangemerkt. De hal wordt als verkeersruimte aangemerkt. Deze ruimtes kunnen per bouwlaag samen een verblijfsgebied vormen. Op de tekeningen zijn verblijfsruimtes en verblijfsgebieden nader aangegeven. De afmeting op de zolderverdieping is gemeten vanaf 150 cm hoogte. Verder is de installatieruimte als overige gebruiksfunctie van de woningen aangemerkt.

Gewoonlijk bekend als:

Woonkamer/ keuken/ slaapkamers
Entree/ hal/ overloop 1^e en 2^e verdieping
Berging
Toilet
Badkamer
Zolder

Volgens Bbl

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Overige gebruiksfunctie
Toiletruimte
Badruimte
Overige gebruiksfunctie

BENG en energielabel

Een maat voor het energieverbruik van een woning is door de overheid vastgesteld en genormeerd en wordt uitgedrukt in de BENG. De BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Dat wil zeggen dat het gebouw gebonden energieverbruik bijna 0 is. Het energieverbruik van huishoudelijke apparaten staat hier los van. De woningen voldoen aan de vereiste BENG waarde conform het Bbl.

De BENG berekening bij de vergunningsaanvraag heeft geleid tot een voorlopig energielabel voor de woningen van A++ en A+++. Bij oplevering ontvangt u een definitief energielabel.

Afwerking van de woningen

De woningen worden afgewerkt zoals in de Afwerkstaat (Hoofdstuk 29) staat omschreven. Daarnaast zijn in de contractstukken diverse documenten opgenomen over de standaard uitvoering van bijvoorbeeld sanitair en tegelwerk. Het is mogelijk om het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de woning nader aan te passen met de in de kopers optielijst vermelde mogelijkheden.

Gestippelde lijnen in de verkooptekening geven uitsluitend opstelplaatsen aan voor niet geleverde apparaten en/of inventaris. E.e.a. is uitsluitend ter oriëntatie en is, tenzij anders vermeld, niet in de koopsom begrepen.

2. Indeling van de woningen

De ruimtes op de begane grond bestaan respectievelijk uit:

- Woonkamer/ keuken;
- Toilet;
- Hal;
- Meterkast.

De ruimtes op de eerste verdieping bestaan respectievelijk uit:

- Slaapkamer 1, 2 en 3;
- Badkamer;
- Overloop.

De ruimtes op de tweede verdieping bestaan respectievelijk uit:

- Techniek ruimte;
- Zolderruimte oftewel onbenoemde ruimte;

3. Bouwtijd

Voor de bouwtijd van de woningen wordt verwezen naar de aannemingsovereenkomst, waarin het aantal werkbare werkdagen is opgenomen.

4. Peil van de woningen

Het peil - P - waaruit alle hoogtes en dieptes worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (deklvoer). De juiste hoogte van het peil ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de gemeente.

5. Grondwerk

Vóór de start bouw van de woningen worden op de projectlocatie de huidige opstallen gesloopt en het gehele terrein bouwrijp gemaakt.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt zand toegepast.

De tuinen worden opgehoogd en afgewerkt met de vrijgekomen grond uit de ontgravingen van het bouwplan. De grond van de tuinen sluit circa 10 cm onder het vloerniveau tegen de gevel aan.

In de tuinen wordt geen teelaarde of dergelijke aangebracht.

6. Rioleringswerken

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Dit houdt in dat de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat worden aangelegd. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd met de nodige stankafsluiters en aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringssysteem maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

7. Bestratingen

De bestrating binnen de kavel wordt beperkt tot de op verkooptekening aangegeven hoeveelheid. De toegang naar de woningen en de garages wordt uitgevoerd met betontegels van 400x600 mm.

8. Terreininventaris en groen

In de tuinen van de woningen worden geen erfafscheidingen of beplanting aangebracht.

Inrichting projectlocatie Lidwina Plantsoen

Buiten de perceelgrenzen van de woningen wordt de gehele projectlocatie woonrijp ingericht met bestrating, groen en terreininventaris.

9. Funderingen

Het funderingssysteem welke voor de woningen en garages wordt toegepast bestaat uit betonnen funderingsbalken welke onderheid zijn met betonnen palen van voldoende lengte. Eén en ander conform het advies van de hoofdconstructeur.

10. Gevels en wanden

Buitengevels

De architect heeft voor de gevels twee verschillende bakstenen geselecteerd. Daarnaast wordt een houten gevelbekleding toegepast en worden betonnen banden in de gevel verwerkt. De topgevels van bouwnummer 1 worden voorzien van boeiborden.

De door de architect gekozen kleuren en locaties zijn terug te vinden in de verkooptekeningen en de kleurenstaat buitenwerk.

Binnenspouwbladen

De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel van de woningen worden uitgevoerd in een houtskeletbouw systeem. In deze wanden mogen geen sparingen, elektra voorzieningen, leidingvoorzieningen of andere voorzieningen gemaakt worden. Dit heeft te maken met de verschillende folies (dampdichte- en waterdichte damp-open folies) welke worden toegepast in de wandopbouw en zorgen voor een juiste waterkering en goed binnenklimaat.

Woning scheidende wanden

De scheidingswanden tussen de woningen op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping worden uitgevoerd in een spouwmuur van kalkzandsteen met een dikte van totaal 300 mm. De wanden zijn opgebouwd uit 2 wanden van 120 mm en een luchtspouw van 60 mm.

Binnenwanden zijgevels

De binnenwanden van de zijgevels van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 120 mm.

Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

Gevelisolatie

Voor de isolatie van de zijgevels, achter het metselwerk, wordt spouwisolatie in de luchtspouw toegepast. (warmteweerstand $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$)

Voor de isolatie van de voor- en achtergevels wordt isolatie in de opbouw van de houtskeletbouw wand toegepast. (warmteweerstand $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$)

De garages worden niet geïsoleerd.

Gevelvoegwerk

Het metselwerk van de buitengevels wordt voorzien van een iets verdiepte voeg.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Dilataties

In het gevelmetselwerk zullen diverse dilatatievoegen aanwezig zijn. Deze worden niet afgewerkt. Binnenwanden worden volgens advies van de leverancier op diverse plaatsen gedilateerd. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt met een zogenaamd stucstopprofiel. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en ter plaatse een (krimp) scheur ontstaat.

Overig

Ten behoeve van de opvang van gevelmetselwerk boven kozijnen en overige openingen worden waar nodig stalen lateien toegepast. Daarnaast worden er de benodigde ankers, beugels e.d. opgenomen. Boven de kozijnen bij de houten geveldelen worden aluminium waterslagen toegepast.

11. Vloeren

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woningen en garages bestaat uit een betonnen systeenvloer. De begane grondvloer van de woningen wordt geïsoleerd en heeft een warmteweerstand van minimaal $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Alle woningen hebben een kruipruimte onder de begane grondvloer. Het deel van de kruipruimte waarin leidingen zijn verwerkt, is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd kruipluik. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt door middel van vloerventilatieroosters geventileerd.

De ruimte onder de garages is niet bereikbaar.

Verdiepingsvloeren

De eerste en tweede verdiepingsvloer bestaan uit een geprefabriceerde betonnen vloer waarin het benodigde leidingwerk ten behoeve van de installatie is opgenomen. Deze vloeren hebben aan de onderzijde (zichtzijde), ter plaatse van de plaatnaden, een v-naad.

Op de begane grondvloer en de verdiepingsvloeren komt een dekvloer van 60 mm (niet achter de knieschotten). Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag mag hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

12. Daken

Daken woningen

De daken zijn opgebouwd uit geprefabriceerde houten dak elementen (warmteweerstand $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$), voorzien van isolatie en folie. Verder worden deze bedekt met betonnen dakpannen.

De binnenzijde van de dakplaten is afgewerkt met een (fabrieksmatig gespoten) witte spaanplaat. De spijkergaatjes blijven in het zicht. Achter de knieschotten komt een groene beplating. De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking, de dakranden worden afgedekt met een daktrim. Op de daken zullen er diverse dak doorvoeren aanwezig zijn t.b.v. installaties.

Daken garages

De platte daken van de garages zijn opgebouwd uit een houten balklaag met plaatmateriaal en één laags bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgedekt met een daktrim.

13. Ventilatievoorziening en afvoerkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woningen is er gekozen voor een WTW-systeem. De lucht toe- en afvoer geschiedt door middel van een kanaalstelsel met toevoer- en afzuigventielen in de diverse ruimtes. De juiste posities van de toevoer- en afzuigpunten worden bepaald in overleg met de installateur en zijn niet te wijzigen.

De kanalen worden zoveel mogelijk ingestort of weggewerkt in schachten.

De verse lucht wordt van buitenaf aangezogen en vervuilde binnenlucht wordt naar buiten uitgeblazen.

De regeling van het WTW-systeem geschiedt door middel van een bedieningselement in de woonkamer.

De garages worden voorzien van de benodigde ventilatie openingen en zijn hierdoor niet vorstvrij.

14. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De kozijnen en ramen in de gevels worden gemaakt van hout, kleuren volgens de kleurenstaat buitenwerk. De positie en draairichting van de draaiende delen is op de verkooptekening aangegeven.

Ter plaatse van de gevelkozijnen met een onderdorpel op de begane grond (peil niveau), wordt een kantplank toegepast. Onder de overige gevelkozijnen worden betonnen waterslagen toegepast. De kozijnen met een borstwering zijn aan de binnenzijde voorzien van een kunststenen vensterbank in de kleur Bianco C o.g..

Buitendeuren

De woningentree deur wordt uitgevoerd als een houten deur met glasopeningen. De brievenbus komt op de gevel naast de voordeur.

De tuindeur van de woonkamer in de achtergevel wordt uitgevoerd als een houten deur met glasopening. De deur van de garage in de achtergevel is een houten deur.

De garagedeur aan de voorzijde is een niet geïsoleerde stalen kanteldeur, de deur is niet voorzien van een loopdeur of elektrische aansturing.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeurkozijnen in de woningen zijn witgelakte stalen montagekozijnen met een bovenlicht van glas of een dicht boardpaneel, waar nodig voorzien van ventilatieopeningen. De kozijnen op de 2e verdieping worden zonder bovenlicht uitgevoerd.

De binnendeuren zijn witgelakte vlakke dichte deuren. De deuren worden uitgevoerd als opdekdeuren, daar waar nodig uitgevoerd als een geluidwerende binnendeur volgens de richtlijnen van het Bbl. Onder de binnendeuren worden geen dorpels toegepast, met uitzondering van het toilet en de badkamer waar een kunststeen dorpel wordt aangebracht.

De deur van de (prefab)meterkast is een vlakke spaanplaat meterkastdeur met ventilatieroosters, zoals voorgeschreven wordt door de nutsbedrijven.

Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.

De deur van de woningentree en de tuindeur van de woonkamer worden voorzien van een driepuntsvergrendeling met een cilinderslot.

De achterdeur van de garage wordt ook voorzien van een slot met cilinder. Er worden gelijksluitende cilinders toegepast bij de woning entreedeur, de tuindeur en de garagedeur. Dit houdt in dat alle cilinders van de sloten in de buitendeuren met dezelfde sleutel te bedienen zijn.

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bbl. Voor de woning wordt geen certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) afgegeven.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij- en bezetslot in de badkamer en toilet;
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot t.b.v. de overige binnendeuren;

Alle binnendeuren, behalve de deur van de meterkast, worden voorzien van standaard aluminium deurkrukken met lange schilden.

15. Trappen en aftimmerwerk

Trappen

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een gesloten trap (treden met stootborden). De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als open trap (zonder stootborden). De trappen zijn gemaakt van vurenhouten trapbomen en treden. De eventuele stootborden worden uitgevoerd in MDF. Er worden lepe hoeken toegepast in beide trappen om leidingwerk door te voeren.

Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde houten leuning bevestigd op aluminium leuninghouders. Indien er geen muur aanwezig is wordt een vuren houten spijlenhek aangebracht met een houten bovenregel als balustrade.

Aftimmerwerk

De binnenzijde van de woning wordt op onderstaande onderdelen afgetimmerd:

- aansluiting van de gevelkozijnen
- betimmeringen van de koof van leidingen t.p.v. verblijfsruimten (indien van toepassing)
- spiegelstukken bij de trapuitsparingen
- overige trapaftimmeringen (zoals een lepe hoek)
- de aansluitingen van het dak met de kalkzandsteenwanden op de zolder (houten latten voorzien van grondverf)
- luik met magneetsluitingen onder de trap in de woonkamer voor toegankelijkheid vloerverwarmingsverdeler.
- omtimmering van de vloerverwarmingsverdeler als deze zich in een verblijfsruimte bevindt.

In de woningen worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Voordeur luifels

Ter plaatse van de voordeur wordt een prefab luifel aangebracht.

16. Goten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken worden aan de voor- en achtergevel en eventueel zijgevel voorzien van een zinken goot, bevestigd door middel van beugels aan de dakconstructie. De goten van de woningen zijn niet beloopbaar.

De hemelwaterafvoeren worden aan de voorgevel en achtergevel / zijgevel van de woningen uitgevoerd in rond pvc en bevestigd vóór het metselwerk.

De hemelwaterafvoeren van de woningen wordt aangesloten op een grondleiding.

Bij de platte daken van de garage/uitbouw wordt het hemelwater afgevoerd door middel van dakuitlopen en een hemelwaterafvoer, aangesloten op de grondleiding.

17. Vloer-, wand- en plafondafwerking

Vloerafwerking

De betonvloeren in de woningen worden afgewerkt met een circa 6 cm dikke dekvloer (zie afwerkstaat). Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bbl, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking.

Wandafwerking

De wanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien worden van tegel- of spuitwerk. Behangklaar betekent dat deze wanden bedoeld zijn om behangen te worden. Voordat er behangen kan worden moeten de oppervlakken nog wel worden voorbereid zoals plaatselijk schuren, plamuren en indien nodig aanbrengen van een grondeerlaag (primer).

Plafondafwerking

De betonplafonds (met uitzondering van de meterkast) worden voorzien van wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur. Bij het aanbrengen van structuur spuitwerk blijft de V-naad tussen de vloerelementen zichtbaar.

18. Tegelwerken

In de woningen wordt standaard tegelwerk toegepast in de badkamer en het toilet. Zie voor meer informatie het document 'Visualisatie basis tegelwerk' waarin het standaard tegelwerk wordt weergegeven.

Het tegelwerk in de badkamers wordt tot het plafond aangebracht. De toiletten worden tot een hoogte van circa 1.250mm+ vloer betegeld. Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden voorzien van spuitwerk. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels op afschot gelegd richting de doucheput.

De inwendige hoeken c.q. aansluitingen worden vrijgehouden van voegmortel en gevuld met siliconenkit. De uitwendige hoeken in het wandtegelwerk zijn standaard voorzien van kunststof hoekstrippen in de kleur wit.

De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.

19. Keuken

De woningen worden zonder keuken opgeleverd. De aansluitpunten van de keukens worden volgens de nul-tekening aangebracht, zoals opgenomen in de contractstukken. In de door kopers uit te zoeken keukens is alleen een recirculatie afzuigkap toegestaan.

20. Beglazing en schilderwerk

Beglazingen

Isolerende beglazingen: In de glasopeningen van de ramen en deuren van de gevelkozijnen wordt een meervoudige beglazing opgenomen conform de BENG berekening.

Enkele beglazingen: Bij de binnendeuren kozijnen welke een bovenlicht hebben, wordt blank enkelglas geplaatst. Met uitzondering van de meterkast, hier wordt een dicht paneel geplaatst, voorzien van een ventilatie opening.

Schilderwerk

Aan de buitenzijde worden de kozijnen, ramen en deuren dekkend geschilderd, kleuren volgens de kleurenstaat buitenwerk.

Eventuele resterende aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf.

Binnen de woning wordt er geen schilderwerk verricht en blijven bevestigingsmiddelen in het zicht. De volgende bouwdelen in de woning zijn voorzien van grondverf:

- De houten binnenkozijnen, deuren en aftimmeringen;
- De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren inclusief de aftimmering;
- De houten trappen en alle traponderdelen zoals trapgataftimmering, traphekken en lepe hoeken;
- Overige zichtbare houten onderdelen binnen de woning.

21. Water- en gasinstallatie

Wateraansluiting

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing, maar niet vorstvrij.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- Afdogopt aansluitpunt t.b.v. de keukenmengkraan;
- Afdogopt aansluitpunt t.b.v. de vaatwasser;
- Fonteintje in het toilet;
- Réservoir van het closet in het toilet en de badkamer;
- Mengkraan van de wastafel in de badkamer;
- Douchemengkraan in de badkamer;
- Warmtepomp;
- Wasmachinekraan.

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- Afdogopt aansluitpunt t.b.v. de keukenmengkraan;
- Mengkraan van de wastafel in de badkamer;
- Douchemengkraan in de badkamer.

De leidingen voor het warm- en koud water worden, waar mogelijk, weggewerkt in wanden en/of vloeren. In de onbenoemde ruimtes en eventuele binnen bergingen wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten voor het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Gas

De woningen worden gasloos opgeleverd.

22. Sanitair

De woningen worden uitgerust met sanitair en kranen conform het document 'Visualisatie basis sanitair'.

23. Elektrische installatie

De plaats van de elektrische installatie, de telecommunicatie voorzieningen en de rookmelders op de verkoopteekeningen zijn ter indicatie.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten. Alle wandcontactdozen worden uitgevoerd met randaarde. De dubbele wandcontactdozen met randaarde worden als inbouwmodel uitgevoerd. In de onbenoemde ruimtes en berg ruimtes worden de leidingen mogelijk (deels) opbouw.

De wandcontactdozen en schakelaars worden volgens onderstaande staat aangebracht:

Omschrijving	hoogte:(mm)
- Wandcontactdozen verblijfsgebieden	300+ vloer
- Wandcontactdozen in combinatie met schakelaar	1050+ vloer
- Wandschakelaars	1050+ vloer
- Wandcontactdoos wasmachine/wastafel	1050+ vloer
- Eventueel afwijkende aansluitingen worden aangegeven op de verkooptekening	

De wandschakelaars ter plaatse van de trapleuningen kunnen afwijken van de standaard hoogte als gevolg van de hoogte van de trapleuning.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten van het gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Telecommunicatie- en datavoorzieningen

In de woonkamer wordt een ledige aansluiting aangebracht t.b.v. een kabel-, telefoon of data-aansluiting. Daarnaast wordt er een ledige aansluiting meegenomen in slaapkamer 1, ten behoeve van een eventuele (extra) kabelaansluiting, telefoonaansluiting of netwerkaansluiting.

De aansluiting, toegang en/of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of het glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient door de koper zelf te worden verzorgd.

Rookmelders

De woningen worden uit veiligheidsoverwegingen en als gevolg van de eisen van het Bbl voorzien van rookmelders zoals aangegeven op de verkooptekening. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

PV panelen

De woningen worden niet voorzien van PV panelen. Dit is niet vereist volgens de BENG berekening.

24. Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie in de woningen wordt uitgevoerd met een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem op de begane grond, eerste en tweede verdieping, zoals aangegeven op de verkooptekening. Het vloerverwarmingssysteem wordt door middel van een verdeel unit aangesloten op het leidingsysteem, deze wordt aangesloten op de lucht water combi warmtepomp met boiler t.b.v. warm watervoorziening.

In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator geplaatst.

Omdat de leidingen van het vloerverwarmingssysteem in de dekvloer zijn opgenomen mag men geen boor-, hak-, spijker of breekwerk in de vloer verrichten.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat.

Onderstaande temperaturen kunnen minimaal worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

-	verblijfsruimten	22 ^o
-	verkeersruimten	18 ^o
-	badruimte met een elektrische radiator	22 ^o
-	toiletruimte	18 ^o
-	zolder in open verbinding met verkeersruimte	18 ^o
-	in pandige bergruimte	15 ^o
-	buiten berging / garage	niet verwarmd

De laagtemperatuur vloerverwarming is erop gebaseerd dat het de vereiste ruimtetemperatuur haalt door aansturing door de kamerthermostaat. U neemt de vloerverwarming vaak niet eens waar, zelfs niet als u op bijvoorbeeld blote voeten rondloopt. Meer informatie over bijvoorbeeld een nachtverlaging ontvangt u bij de oplevering.

De installaties zoals de WTW box, warmtepomp, vloerverwarmingsverdelers, WTW inblaas- en afzuigpunten zijn op de verkooptekening indicatief weergegeven. Na definitieve berekeningen van de installateur zullen de juiste locaties volgens de richtlijnen van Bbl op de definitieve optietekeningen te zien zijn.

Deze installaties kunnen niet verplaatst worden.

25. Enkele aandachtspunten Woningborg

Voorrangsbepaling woningborg garantie- en waarborgregeling

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving of wat u contractueel met ons overeengekomen bent daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Meer- en minderwerk

Voor dit project zijn een aantal standaard opties voor meer- en minderwerk uitgewerkt, deze staan in de kopers optielijst bij de contractstukken. Daarnaast is er de mogelijkheid tot individuele wensen. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit komt omdat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het Bbl. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer via HomeDNA vastgelegd te worden.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden eenmaal bewassen.

Bij de oplevering, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het Proces Verbaal van Oplevering genoteerd te worden.

Lees hier meer over in het document Kopersinformatie.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te maken.

Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Voor het noodzakelijk onderhoud verwijzen wij u naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Uitsluitingen van garantie

In de aannemingsovereenkomst zijn enkele onderdelen uitgesloten van garantie. Ook bij de- en hermontage van elektra, het de- en hermonteren van binnendeuren, radiatoren en sanitair etc. vervalt de Garantie- en waarborgregeling. Voor meer informatie verwijzen we u tevens naar bijlage A van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

26. Algemeen

Bbl

De woningen worden gebouwd overeenkomstig het Bbl, zoals geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Wijzigingen tijdens de bouw

Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering en/of wijzigingen ten opzichte van de contractstukken wordt dit door middel van een erratum, tijdens de bouw, kenbaar gemaakt.

Sanitair en tegelwerk woningen:

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom en/of internetsites, waar u uw individuele keuzes kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd voor oplevering van uw woning. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

Nuts aansluitingen

Om de woningen gebruiksklaar te maken (in de winterperiode eventueel te kunnen verwarmen), vindt de aansluiting (dus de meterplaatsing) van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats.

De NUTS aansluitingen worden op naam van de ondernemer aangevraagd, na de oplevering dient u de aansluitingen over te zetten op uw eigen naam en adres.

Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren in het beton/kalkzandsteen en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden bij spuit- of stucwerk op de wanden en/of plafonds. In de garantieregeling zijn dergelijke scheuren (esthetische zaken) uitgesloten, tenzij de degelijkheid in het geding is.

Beperkingen

De woningen dienen bij oplevering te voldoen aan het Bbl, de N.E.N.-normen, de Woningborg normen en de eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen en dergelijke, voor zover niet op de kopers optielijst aangegeven;
- los leveren van bouwmaterialen, zoals tegels en sanitair, is niet mogelijk i.v.m. garanties, diefstal of beschadiging van deze materialen;
- omleggen van vloerverwarmingsleidingen en overige leidingen in de vloer, voor zover niet op de kopers optielijst aangegeven;
- verplaatsen of wijzigen van de vloerverwarmingsverdelers, rookmelders, warmtepomp en overige installaties;
- vervallen van de standaard elektrische installatie, zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.;
- vervallen van elektrische radiator in de badkamer;
- laten vervallen van de dekvloeren is niet mogelijk, omdat in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

27. Tenslotte

- De verkoop(contract)stukken zijn 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 maken wij een voorbehoud voor wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. Wij behouden ons het recht voor om op of aan de opstellen de noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben.
- De op de verkooptekening aangegeven maten zijn circa maten in mm en zijn tussen de wanden gemeten, hierbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering van materialen, e.d. kunnen er (kleine) afwijkingen ontstaan in de maatvoering.
- Ook de op de eventuele situatietekening aangegeven maten zijn 'circa'-maten. Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van de koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente of opdrachtgever aan te leggen (aangrenzende) gebied van dit bouwplan, evenals eventuele afwijkingen in maatvoeringen kunnen de ondernemer en ontwikkelaar geen aansprakelijkheid aanvaarden. Afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties en de nutsbedrijven.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze maken wij in een later stadium aan u bekend.
- **De tijdens de verkoop gepresenteerde beelden en brochures bevatten 'artist impressions'. Ze geven een indruk van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Artist impressions en verkoopbrochures zijn geen onderdeel van de contractstukken. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend evenals aan de kleurstellingen op deze beelden.**

28. Kleurenstaat buitenwerk

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Gevelsteen	Baksteen, waalformaat	Rood/bruin en beige/bruin
Betonbanden	Beton	Naturel
Houten delen	Horizontale rabatdelen	Bruin
Boeibord topgevel	Volkernplaat o.g.	Wit RAL9010
Voegwerk		
Voegwerk gevelmetselwerk	Voegspecie, iets verdiept	Grijs
Gevelkozijnen, deuren en ramen		
Gevelkozijnen	Hout	Rietgroen RAL6013
Voordeur	Hout	Rietgroen RAL6013
Tuindeur(en)	Hout	Rietgroen RAL6013
Overige draaiende delen	Hout	Rietgroen RAL6013
Garagedeur	Staal kanteldeur	Stofgrijs RAL7037
Beglazing		
Beglazing gevelkozijnen	Isolerende beglazing HR++	Blank
Metaal- en kunststofwerk		
Waterslag gevelkozijn	Beton	Grijs
Latei (metselwerk opvang)	Gecoat thermisch verzinkt staal	In steenkleur
Dak		
Dakpannen	Beton	Donker grijs
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Goot	Zink	Blank
Hemelwaterafvoer	PVC, rond	Grijs
Daktrim	Aluminium	Blank
Dakkap	Aluminium	Antraciet grijs
Luifel boven voordeur	Kunststof, zelfdragend	Wit

29. Afwerkstaat

Begane grond :

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree	Dekvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk, wit (behalve in meterkast)
Woonkamer / keuken	Dekvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk, wit
Toilet	Conform Visualisatie basis tegelwerk	Conform Visualisatie basis tegelwerk. Boven tegelwerk structuur spuitwerk, wit	Structuur spuitwerk, wit

Verdiepingen :

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
1 ^e verdieping			
Overloop	Dekvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk, wit
Badkamer	Conform Visualisatie basis tegelwerk	Conform Visualisatie basis tegelwerk	Structuur spuitwerk, wit
Slaapkamers	Dekvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk, wit
2 ^e verdieping			
Zolderruimte	Dekvloer (behalve achter knieschotten)	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Fabrieksmatig wit (spijkergaatjes in het zicht)
Techniek ruimte	Dekvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Fabrieksmatig wit (spijkergaatjes in het zicht)