

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Plan 36 woningen Wijland te Bergschenhoek

Uitgave 16 april 2026

11 Rijwoningen

Bouwnummer 01 t/m 07, blok 01

Bouwnummer 46 t/m 49, blok 21

Ontwerp: Zeinstra Veerbeek Architecten

De bouw wordt gerealiseerd door
Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen B.V.
ingeschreven onder nummer W-02310
in het Register van Ingeschreven
Ondernemingen bij Woningborg.

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van de Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe de woning eruit gaat zien en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als ook de verkoop- en optietekeningen, standaard optielijst en de ' Handleiding koperskeuzetraject ' een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst (AO). Bij het ondertekenen van de AO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden gebouwd conform deze Technische Omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (hierna te noemen Bbl), de voorschriften van de nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg.

Deze Technische Omschrijving bestaat uit drie delen.

DEEL 1 : ALGEMEEN

In dit deel vindt u informatie, waaronder de algemene voorwaarden, die voor de koop van een woning van belang zijn.

DEEL 2 : DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

Hier vindt u de technische omschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van de woning. Ook hebben wij bij bepaalde onderdelen vermeldt onder welke kwaliteitsnorm wij dit uitvoeren.

Deel 3 : STAAT VAN AFWERKING

Hier treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van de woning. Per ruimte is omschreven hoe de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

BETROKKEN PARTIJEN

Projectontwikkeling:

Zondag Ontwikkeling B.V.
Stationsstraat 23, 4001 CD Tiel
Tel. 0344 – 61 00 77

Bouwkundig aannemer:

Bouwbedrijf Frans Vink en Zonen B.V.
Zuidplaspolderweg 3, 2841 DC Moordrecht
Tel. 0182 – 37 30 44

Projectmakelaar:

Lagerweij en Fonk Makelaars
Bergweg-Zuid 70, 2661 CV Bergschenhoek
Tel. 010 – 521 96 60

Projectnotaris:

Oostland Notaris
Randweg-West 41 – 43, 2662 ER Lansingerland
Tel. 010 – 511 38 66

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN.....	4
1.1	CONTRACTSTUKKEN	5
1.2	STAAT VAN WIJZIGING.....	5
1.3	ENERGIEPRESTATIE	5
1.4	ALGEMENE VOORWAARDEN KOPERSKEUZEN	5
1.5	KEUKEN, SANITAIR EN TEGELWERK.....	6
1.6	GEVOLGEN OPTIE UITBOUW VOOR DE NAASTGELEGEN WONING	6
1.7	KRIJSTREEMMETHODE	6
1.8	ERFAFSCHIEDING.....	7
1.9	FAUNA VOORZIENINGEN.....	7
1.10	WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING.....	7
1.11	OPLEVERINGSROGNOSE.....	8
1.12	KADASTER.....	8
1.13	VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING.....	9
2	DE WONING; BOUWOMSCHRIVING.....	10
2.1	GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING	11
2.2	RIOLERING.....	11
2.3	ERFAFSCHIEDING.....	11
2.4	FUNDERING EN VLOEREN WONING.....	12
2.5	GEVELS EN BINNENMUREN	12
2.6	DAKUITVOERING	13
2.7	BUITENKOZIJNEN EN -DEUREN / HANG- EN SLUITWERK.....	14
2.8	BUITENBEGLAZING	15
2.9	BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN	15
2.10	TRAPPEN	16
2.11	VLOERAFWERKING	16
2.12	BINNENWANDAFWERKING.....	16
2.13	PLAFONDAFWERKING.....	17
2.14	SCHILDERWERK.....	17
2.15	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	17
2.16	WATERINSTALLATIE EN BINNENRIOLERING.....	18
2.17	KEUKENOPSTELPLAATS.....	19
2.18	SANITAIR.....	19
2.19	VERWARMINGS- EN WARMWATERINSTALLATIE	19
2.20	BALANS VENTILATIE (WTW).....	20
2.21	ELEKTRA.....	21
2.22	PV INSTALLATIE	23
3	STAAT VAN AFWERKING	24
3.1	AFWERKSTAAT.....	24
3.2	KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	25
3.3	STANDAARD SANITAIR	28

1 ALGEMEEN

1.1 CONTRACTSTUKKEN

Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen worden als contractstukken bij de aannemingsovereenkomst verstrekt. Deze contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er eveneens afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de installaties zoals het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatie ventielen en rookmelders.

In de technische ruimte (TR)) op de 2^e verdieping zijn de installaties niet op de verkooptekeningen ingetekend. De definitieve positie van de installaties en de wasmachine-opstelplaats wordt in een later stadium door de installateur vastgesteld, nadat alle gekozen opties en technische uitgangspunten definitief zijn uitgewerkt. Vanwege de beperkte beschikbare ruimte is deze ruimte uitsluitend bestemd voor het onderbrengen van de installaties.

In de aannemingsovereenkomst is specifiek aangegeven welke stukken tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren kunnen geen rechten worden ontleend. Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

De situatietekening, die in de contractstukken is opgenomen, is voor alles wat zich buiten de erfgrenzen van uw toekomstige woning en/of de erfgrenzen van het project bevindt in alle gevallen een momentopname en is daardoor indicatief. Aan de situatietekening kunnen, buiten de eigen kavel en de bijbehorende erfgrenzen, geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen (transformatorhuisjes), huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke zijn ook mogelijk. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd. Ook is het mogelijk dat het project gefaseerd gerealiseerd wordt en kunnen de niet verkochte woningen worden herontwikkeld, waaronder begrepen de wijziging van de woningtypen en/of het project geheel of gedeeltelijk staken. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan impressies en sfeerplattegronden van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn mogelijk ook enkele koperskeuzen getoond.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg en Besluit Bouwwerken leefomgeving, hierna te noemen Bbl . Met deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen proberen we een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe de woning eruit gaat zien. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang.

1.2 STAAT VAN WIJZIGING

In het geval er tijdens de bouw van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, dan wordt dit vastgelegd in een staat van wijziging (erratum). Deze staat van wijziging zal per email met u worden gedeeld en voor zover er wordt voldaan aan de eis dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en/of bruikbaarheid van de woning, gelden deze wijzigingen als wijziging op de eerder afgegeven contractstukken bij de aannemingsovereenkomst.

1.3 ENERGIEPRESTATIE

Alle uitwendige scheidingsconstructies en verwarmde ruimtes worden geïsoleerd uitgevoerd (minimaal) conform de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) methodiek, berekend aan de hand van de nieuwe bepalingmethode NTA8800. De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie(warmte)verliezen.

Het **voorlopige** energielabel van de woning is A++++. Het **definitieve** energielabel wordt verstrekt bij oplevering.

1.4 ALGEMENE VOORWAARDEN KOPERSKEUZEN

Bij alle woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit woonwensen (opties), zoals vermeld op de standaard optielijsten. Alhoewel het onze intentie is om met zoveel mogelijk wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk om aan alle verzoeken te voldoen.

Omgevingsvergunning

Van toepassing op opties zoals uitbouw, kozijn in gevel en dakkapel. Deze woonwens is mogelijk vergunningplichtig en wordt aangeboden onder de voorwaarde van het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning (inclusief deze woonwens) door de gemeente. Mocht deze vergunning om welke reden dan ook niet worden verleend, dan kan de woonwens helaas niet worden gekozen en vervalt de verstrekte opdracht. Eventuele opdrachten aanvullend op deze woonwens c.q. opdracht, zoals het verstrekken van extra elektra in de aanbouw, komen eveneens te vervallen. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het laten vervallen van de verstrekte opdrachten. Het vervallen van de verstrekte opdracht(-en) zullen administratief worden verwerkt op de opdrachtbevestiging.

Energielabel / BENG eisen

Van toepassing op opties zoals (voorziening voor) uitbouw, dakkapel, dakraam, indeling 2e verdieping, verhogen temperatuur onbenoemde ruimte en extra badkamer.

De basiswoning (zonder opties) voldoet bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de BENG-eisen conform Bbl of aan de voor dit project vastgestelde BENG ambitie in het geval dit afwijkt van het Bbl.

De BENG-berekening (inclusief opties) moet tenminste voldoen aan de eisen conform Bbl en is de basis voor het registreren van het energielabel, dit kan dus lager zijn dan de voor dit project vastgestelde BENG ambitie, indien van toepassing.

Keuzes voor bepaalde opties (uitbouw, dakraam, dakkapel, etc.) hebben invloed op de BENG-berekening van de woning. Nadat u als koper een keuze hebt gemaakt uit de opties welke worden aangeboden zal voor oplevering nogmaals een BENG-berekening worden gemaakt van de woning ten einde vast te kunnen stellen dat bij oplevering de woning voldoet aan de minimale BENG-eisen conform het Bbl. Als gevolg van de gekozen opties kan het energielabel dus wijzigen ten opzichte van het energielabel van de standaard woning.

Legplan panelen

Van toepassing op opties zoals dakkapel / dakraam.

Bij aanwezigheid van PV-panelen op het schuine dakvlak zal door het plaatsen van een dakkapel/ dakraam het legplan van de PV-panelen kunnen worden gewijzigd. Het legplan van de PV-panelen wordt te allen tijde bepaald door onze installateur. Dit is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen.

Warmwatervoorziening en opties

Van toepassing op opties zoals extra badkamer / extra wastafelaansluiting / badaansluiting.

De warmwatervoorziening van de woning is gecombineerd met de centrale verwarmingsinstallatie. De warmwatervoorziening van de woning moet blijven voldoen aan de eisen van Woningborg, met dien verstande, dat de warmwatervoorziening is afgestemd op afzonderlijk gebruik en niet voor gelijktijdig gebruik van tappunten.

1.5 KEUKEN, SANITAIR EN TEGELWERK

Standaard is de woning niet voorzien van een keukenopstelling. Wij bieden u daarentegen wel verschillende mogelijkheden aan via de keuzelijsten om voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van de gewenste keuken na oplevering.

Wel is de woning standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de toiletruimte(n) en de badkamer. Uw individuele wensen met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectshowrooms, waar men u graag van dienst is bij het samenstellen van het sanitair en tegelwerk in de toiletruimte(n) en/of badkamer(s). Nadere informatie vindt u in de 'Handleiding koperskeuzetraject'.

1.6 GEVOLGEN OPTIE UITBOUW VOOR DE NAASTGELEGEN WONING

Indien de naastgelegen woning van uw kavel kiest voor een uitbouw aan de achtergevel, heeft dit gevolgen voor de bruikbare oppervlakte en vorm van uw kavel. Voor deze uitbouw wordt bij de notariële eigendomsoverdracht een zakelijk recht (kwalitatieve verplichting) van overbouwing gevestigd. De zijmuren van de aanbouw van de naastgelegen woning komen dan gedeeltelijk over de erfgrens. De overschrijding van de erfgrens bedraagt circa 30 cm over de diepte van de uitbouw.

Aanvullende bouwkundige informatie kopersoptie uitbouw.

- Bij de keuze voor een aanbouw worden de woningscheidende bouwmuren en de verdiepingsvloer verlengd. De indeling van de achtergevel is weergegeven op de optietekening(en) behorend bij de uitbouw.
- De spouwmuurconstructie, buitenmuren en fundering van de uitbouw zullen deels op de naastgelegen kavel gesitueerd zijn, waardoor de naastgelegen tuinbreedte ter plaatse van de uitbouw smaller is. Wanneer de verkrijger/bewoners van de naastliggende woning kiezen voor de uitbouw, is er sprake van een bebouwing over de erfgrens van de gekochte kavel. Dit geeft nooit recht op verrekening.
- Indien de verkrijgers/bewoners van naast elkaar gelegen kavels beiden kiezen voor dezelfde uitbouw, dan zal de uitbouw op de erfgrens worden gebouwd en wijzigt de respectievelijke tuinbreedte niet.
- Als de naastgelegen woning ook wordt uitgebreid met een uitbouw dan bestaat de mogelijkheid dat de hemelwaterafvoer op een andere positie wordt aangebracht dan de positie op de optietekening.
- Door het vergroten van de woonruimte zal het energieverbruik toenemen.

1.7 KRIJTSTREPMETHODE

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (buitengevelkozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsruimte te mogen aanmerken. In die ruimten wordt de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, het overige deel als verblijfsruimte. Indien van toepassing, dan staat dit op tekening aangegeven. De ruimtes voldoen altijd minimaal aan de geldende regelgeving.

1.8 ERFAFSCHEIDING

Op de situatietekening worden de diverse uitvoeringen van de erfafscheidingen aangegeven. Voor de uitvoering zie hoofdstuk 2. De erfafscheidingen vallen buiten de garantie van Woningborg. Verkrijger (en opvolgende verkrijger) is verplicht de aangebrachte (groene) erfafscheidingen te houden en te onderhouden. Dit is vastgelegd in de leveringsakte van de woning.

Het kan zijn, dat de beplantingen in verband met het plantseizoen pas na de oplevering van de woning worden aangebracht. Tot het moment van definitief planten dient u de stroken voor beplantingen conform de situatietekening beschikbaar en bereikbaar te houden. Op eventuele aangebrachte beplanting is geen inboetgarantie van toepassing.

1.9 FAUNA VOORZIENINGEN

Wij hebben het recht om aanvullende faunavoorzieningen te treffen, als dit noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag. Dit kunnen bijvoorbeeld nestkasten zijn voor vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen. In geval dit van toepassing is zullen de kopers nader worden geïnformeerd over het aantal nestkasten en de posities binnen het project.

1.10 WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

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 Bbl en aanvullende Woningborg-eisen. Ook is de aannemings-overeenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. 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 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 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.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten zoals de tuin, groenvoorzieningen, erfafscheidingen etc.

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.11 OPLEVERINGSPROGNOSE

Na start bouw wordt een opleveringsprognose gegeven middels reguliere projectupdates. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. Bij harde wind worden er bijvoorbeeld geen kappen geplaatst, als het vriest kan er niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd etc. Tevens zijn wij afhankelijk van de planning van de gemeente voor de uitvoering van het straatwerk en van de planning van de nutsbedrijven voor het uitvoeren van de huisaansluitingen (water- en elektrameters).

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woningen bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst op te nemen aantal werkbare werkdagen. Zoals Woningborg aangeeft, wordt ervan uitgegaan dat er gemiddeld 180 werkbare werkdagen in een jaar zijn. Volgens de voorwaarden van Woningborg dienen wij de opleverdatum uiterlijk 2 weken voor de sleuteloverdracht (oplevering) schriftelijk aan u kenbaar te maken.

In het geval van meerwerk kan het aantal werkbare werkdagen wijzigen. Zie hiervoor de informatie bovenaan de optielijst(en).

Bouw- en opleveringsvolgorde

De bouwvolgorde wordt door de aannemer bepaald. Bij start bouw ontvangt u van de kopersbegeleider de bouwvolgorde. Indien de bouwvolgorde tijdens de uitvoering wijzigt en/of de volgorde van oplevering afwijkend is van de bouwvolgorde, wordt u hierover door de koperbegeleider geïnformeerd.

Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht voor het maken van definitieve afspraken de opleverbrief af waarin de exacte datum van de (voor-)oplevering wordt vermeld.

1.12 KADASTER

De erfgrenzen van uw kavel worden na de bouw van de woning definitief vastgesteld door het Kadaster. Dit proces vindt plaats nadat de woningen zijn gerealiseerd en de situatie op het terrein overeenkomt met de feitelijke uitvoering.

Door de ontwikkelaar worden de kavels voorlopig uitgezet op basis van de projecttekeningen. Deze uitzetting is bedoeld als hulpmiddel voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en kan licht afwijken van de definitieve kadastrale grenzen.

Na gereed melding van het bouwplan ontvangt het Kadaster opdracht om de definitieve grensbepaling uit te voeren. Een landmeter van het Kadaster meet de exacte ligging van de percelen in en registreert deze in het Kadasterregister. De grenzen worden vervolgens vastgelegd met kadastrale grenspunten. De definitieve kadastrale registratie vormt de juridisch geldende eigendomsgrens van uw perceel.

1.13 VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arbowet zijn wij tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat wij ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Wij zullen daarom alleen kundig personeel van ons bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder onze verzekering.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel metingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijk-/ inmeet-momenten worden georganiseerd. Alleen op dit kijkmoment is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Het is niet toegestaan om foto's of ander beeldmateriaal te maken waarop personen op de bouwplaats herkenbaar in beeld worden gebracht.

2 DE WONING; BOUWOMSCHRIJVING

Het Bbl kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon- of slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bbl worden gehanteerd:

Ruimtenaam	Terminologie Bbl
Entree / hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Trapkast	Bergruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte
WP / Techniek / Technische ruimte	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige (onbenoemde) ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bbl stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op het gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding, ventilatie etc. Bent u van plan om een onbenoemde ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder een slaapkamer te maken, dan dient u er zelf voor te zorgen dat de ruimte aan de geldende eisen voldoet.

2.1 GRONDWERKEN EN TERREININRICHTING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vloerpeil		Hoogte van de afgewerkte vloer in de entree / hal.	Het vloerpeil wordt door de gemeente vastgesteld.
Ontgraven	Grond	Onder de woning en berging. Onder de woning.	Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden. Als bodemafluiting wordt een laag zand toegepast.
Tuinen	Grond	Tuin	Tuinen worden geëgaliseerd met uitkomende of aangevoerde grond.
Bestrating	Betontegels	Voortuin	Looppad vanaf voordeur tot openbaar gebied met grijze betontegels (40 x 60 cm). Onder de tegels komt ca. 10 cm bestratingszand aangebracht.
	Twee rijstroken	Parkeerplaats op eigen kavel bnr. 1 en 7.	Een pad van twee rijstroken van grijze betontegels (40 x 60 cm).
Gesloten bodembron	Bodemlus (kunststof)	In tuin of onder woning.	Voor de warmtepomp wordt een gesloten bodemlus aangebracht via een grondboring.

2.2 RIOLERING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Rioleringsleiding (vuilwater)	Kunststof	Onder- en rondom de woning tot perceelgrens.	De vuilwaterafvoerleidingen worden aangesloten op het gemeenteriool.
Afvoer hemelwater (schoonwater)	Kunststof	Ter plaatse van de gevels in de grond.	Hemelwaterafvoer wordt afgevoerd naar het schoonwaterriool of open water.

2.3 ERFAFSCHEIDING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Erfgrenzen	Piketpaaltjes	Benodigde perceelhoeken.	Ter markering van de kavelgrenzen worden, voor zover één en ander niet 'voor zich spreekt', de perceelgrenzen gemarkeerd. Tussen de huizen onderling wordt geen erfscheiding aangebracht.
Beplanting	Lage haag	Conform situatietekening.	Aanpoothoogte beplanting ca. 60 cm, beoogde eindhoogte ca. 80 cm.
	Hoge haag	Conform situatietekening.	Aanpoothoogte beplanting ca. 140 cm, beoogde eindhoogte ca. 180 cm.
Erfafscheiding	Staaflathekwerk incl. poortdeur (staaflat in stalen frame).	Conform situatietekening.	Metalen hekwerk ca. 180 cm hoog kleur zwart, voorzien van beplanting (hedera) met een aanpoothoogte van ca. 80-100 cm, beoogde eindhoogte ca. 180 cm.

2.4 FUNDERING EN VLOEREN WONING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Heipalen	Prefab betonpalen.	In de grond.	Afmetingen afhankelijk van berekening constructeur.
Fundering	Betonnen funderingsbalken.	In de grond.	Fundering woning.
Kruipruimte	Bodemafluiting van ca. 10 cm schoon zand.	Kruipruimte onder woning.	De kruipruimte heeft een vrije hoogte van ca. 40 cm met uitzondering ter plaatse van leidingwerk.
Begane grondvloer	Beton	Begane grond Woning.	Geïsoleerde ribcassettevloer. Isolatiewaarde; standaard $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
		Vrije hoogte vanaf de afwerkvloer tot onderzijde plafond.	Plafondhoogte is minimaal 2600 mm indien verblijfsgebied.
Vloerluik	Vezelcementplaat	Positie op verkooptekening is indicatief.	Geïsoleerd luik in de begane grondvloer.
Verdiepingsvloer	Beton	Eerste en tweede verdieping woning.	Breedplaatvloer. De v-naden aan de onderzijde (plafond) blijven in het zicht.

2.5 GEVELS EN BINNENMUREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Buitenspouwblad	Metselwerk	Gevels	Zie kleur- en materiaalstaat.
Dilatatievoegen	Verticale doorlopende voegen.	Conform opgave van de leverancier en in overleg met de constructeur.	Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het 'werken' van de woningen onderling te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er verticale doorlopende voegen komen op plaatsen om krimp en uitzetting mogelijk te maken. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed.
Nestkasten		Plaats, uitvoering en aantal volgens verkooptekening.	Voorziening voor vogels en vleermuizen.
Stalen gevellateien	Verzinkt en gepoedercoat.	Boven ramen en deuren.	Zie kleur- en materiaalstaat.

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Binnenspouwblad	Kalkzandsteen	Gevels	De spouwmuur wordt voorzien van isolatiemateriaal. Isolatiewaarde $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.
Woningscheidende wanden	Kalkzandsteen	Tussenwanden woningen.	Uitgevoerd als ankerloze spouwconstructie. Ter plaatse van de verdiepingsvloeren worden een aantal koppelstaven ten behoeve van de stabiliteit aangebracht.
Overige bouwmuren	Kalkzandsteen of prefab beton	Stabiliteits- en/of dragende wanden.	Conform verkooptekeningen.
Binnenwanden	Gipsblokken	Alle lichte (niet dragende) scheidingswanden.	Dikte 70 mm of 100 mm. Waar nodig uitgevoerd in geluidbeperkende uitvoering (volgens Bbl).
Voorzetwand met plateau	Gereed om te tegelen.	Ombouw van het inbouwreservoir toilet.	Lichte scheidingwand van plaatmateriaal of gipsblokken.

2.6 DAKUITVOERING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Hellend dak	Geïsoleerde prefab dakplaten en keramische dakpannen.	Dak van de woning	De onderzijde is voorzien van vochtbestendig spaanplaat. Bevestigingsmiddelen blijven in het zicht. De naad tussen de dakelementen en aansluiting op de bouwmuur wordt voorzien van een strook vochtbestendige spaanplaat. Isolatiewaarde $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.
Plat dak erker	Geïsoleerde houten balklaag met bitumen dakbedekking.	Erker bouwnummer 1	Onderzijde gipskartonplaten isolatiewaarde $R_c > 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.
Knieschotten	De knieschotten zijn voorzien van een vochtbestendige onafgewerkte spaanplaat op een vuren houten stijlen regelwerk en per/zijde voorzien van 1 afschroefbaar luik.	Aan de binnenzijde tussen de vloer en het hellende dak.	De knieschotten zijn onderdeel van de constructie van de woning en mogen uitgezonderd het luik niet worden verwijderd.

2.7 BUITENKOZIJNEN EN -DEUREN / HANG- EN SLUITWERK

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Buitenkozijnen	Hardhout. Draai en/of draai- kiepraam, vast raam conform verkooptekening.	Gevel woning.	Zie kleur- en materiaalstaat.
Voordeur	Samengestelde geïsoleerde houten deur . Incl. brievenklep, dorpel, garnituur en glasopening.	Voorgevel conform verkooptekening.	Afgeschilderd. Zie kleur- en materiaalstaat.
Terrasdeuren	Samengestelde geïsoleerde houten deur met glasopening.	Achtergevel woning.	Afgeschilderd. Zie kleur- en materiaalstaat.
Hang- en sluitwerk deuren	Cilinderslot met kerntrekbeveiliging en meerpuntssluiting.	Buitendeuren woning.	Meerpuntssluiting met cilinderslot en deurschild. Alle deuren in de buitenschil zijn met één sleutel te bedienen.
Hang- en sluitwerk ramen	Raamkruk en meerpuntssluiting.	Draai-/kiepramen	Raambediening waar verplicht uitgevoerd met veiligheidssluiting voorzien van sleutel. In badkamer alleen kiepstand toegestaan bij positie bad onder raam.
Vensterbanken	Kunststeen Bij dakkapellen en houtskeletwanden wordt plaatmateriaal toegepast. Bij dakraam geen vensterbank.	Aan binnenzijde onder raamkozijnen met borstwering.	Indien van toepassing wordt in de badkamer de borstwering voorzien van tegelwerk i.p.v. een vensterbank. De vensterbanken worden uitgevoerd in de kleur grijs.
Alle bewegende delen in de buitenkozijnen van de woning (ramen en deuren) worden voorzien van tochtprofielen.			

2.8 BUITENBEGLAZING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Beglazing	Isolatieglas	Kozijnen/ramen woning. Entreedeuuren Overige buitendeuren Dakramen	De kozijnen/ramen van de woningen, met uitzondering van deuren en dakramen worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende triple (HR+++) beglazing. De zgn. U-waarde van het kozijn/raam met glas is 1,0 of lager (conform BENG berekening). <ul style="list-style-type: none"> • HR++ glas, U-waarde deur met glas 1,65 of lager. • HR++ glas, U-waarde deur met glas 2,0 of lager. • HR++ glas, U-waarde dakraam + glas 1,3 of lager.
Daar waar conform het Bbl doorval beveiligde en/of letselbeperkende en/of brandwerende beglazing benodigd is, wordt deze toegepast. In verband met een ander productieproces is het mogelijk dat deze veiligheids-beglazing een andere tint heeft dan de standaard beglazing. Dit kan niet worden aangemerkt als een gebrek.			
Roedes	Wienersprossen met plakroedes.	In draaiende en vaste ramen.	Conform verkooptekeningen gevelaanzichten.

2.9 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Conform verkooptekening.	Plaatstalen kozijnen uitgevoerd met bovenlicht van enkel glas. Kleur wit. Kozijnen op zolder (onder schuine kap) worden standaard uitgevoerd zonder bovenlicht. De trapkast, meterkast en *techniek ruimte begane grond worden uitgevoerd met een dicht paneel.
Binnendeuren	Opdek deuren	Conform verkooptekening.	De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren met honingraadvulling. Kleur wit.
Binnendeurbeslag	Lichtmetaal	Binnendeur: Toiletruimte(n); Badkamer; Meterkast; Overige binnendeuren.	Met bijbehorende schilden: Vrij-bezetslot; Vrij-bezetslot; Kastslot; Loopsloten.
Alle binnendeuren zijn voor zowel lengte als breedte conform Bbl. Waar nodig volgens Bbl zullen de binnendeuren uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering.			

2.10 TRAPPEN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Vaste trap	Vurenhout, fabrieksmatig geground.	Begane grond naar eerste verdieping.	Dichte vurenhouten trap met stootborden. Schroefgaten blijven in het zicht.
Vaste trap	Vurenhout, fabrieksmatig geground.	Van eerste naar tweede verdieping.	Open vurenhouten trap.
Lepe hoeken	Plaatmateriaal, geground.	Conform verkooptekening.	Daar waar installatietechnisch nodig is, uitgevoerd met z.g. lepe hoeken.
Traphek / balustrade	Vurenhout, fabrieksmatig geground.	Langs het trapgat en op de trapboom langs de openzijde van de trap.	Vurenhouten spijlenhek. Daar waar opklimbaarheid mogelijk is via de leuning wordt een dicht paneel in het traphek opgenomen.
Leuning	Hout	Aan wand naast trap.	De houten trapeleuningen worden niet afgewerkt en kunnen wat ruw aanvoelen.
Trapgat	Aftimmering, fabrieksmatig geground.		Spijker-/schroefgaten blijven in het zicht.

2.11 VLOERAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Afwerkvloer	Zandcement-dekvloer	Begane grond, eerste en tweede verdieping.	Let op vloerverwarmingsleidingen in afwerkvloer. Achter de knieschotten en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.
Tegelwerk	Keramische tegels.	Badkamer en toiletruimte(n).	Zie afwerkstaat. De douchehoek wordt verdiept en op afschot uitgevoerd met douchedorpel(s). Buiten de douchehoek wordt het vloertegelwerk recht verwerkt (niet op afschot). Vloer- en wandtegels worden niet-strokkend uitgevoerd!

2.12 BINNENWANDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Binnenwanden	De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd. Met behangklaar wordt bedoeld dat deze wanden in de woning voldoen aan de vlakheidsklasse groep 3 volgens NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijk oneffenheden voorkomen van 1 tot 3 mm.		
Overige wanden	Wanden worden niet afgewerkt.	<ul style="list-style-type: none"> • Meterkast • Trapkast, • Technische ruimte(s) 	

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Wandtegels	Keramische tegels	Toiletruimte(n)	Zie Afwerkstaat. De wandtegels in de toiletruimte(n) worden aangebracht tot 1 wandtegel boven het toiletreservoir.
Wandtegels	Keramische tegels	Badkamer	Zie Afwerkstaat. De wanden in de badkamer worden betegeld tot ca. 210 cm vanaf de vloer.
Spuitswerk	Spacksputwerk met lichte korrelstructuur	Boven de wandtegels tot plafond.	Kleur wit.

De aansluitingen van de wand- en vloertegels worden voorzien van een kitvoeg. Het wandtegelwerk wordt standaard wit gevoegd. De voeg van de wandtegel loopt niet door in de voeg van de vloertegel. Een wit kunststofprofiel wordt standaard toegepast bij de uitwendige hoeken.

Daar waar noodzakelijk kan het voorkomen dat er in de badkamer een dilatatievoeg wordt aangebracht. Deze dilatatie zal worden overgenomen in het wandtegelwerk door hier een (elastische) kitvoeg toe te passen in plaats van voegmiddel. Dit om scheurvorming te voorkomen. Het kitwerk zal bij benadering in dezelfde tint als het voegmiddel worden uitgevoerd.

2.13 PLAFONDAFWERKING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Spuitswerk	Spacksputwerk met lichte korrelstructuur	Alle betonplafonds m.u.v. de meterkast, techniek ruimte b.g. en technische ruimte.	De V-naden tussen de geprefabriceerde betonnen vloerelementen blijven in het zicht. Kleur spuitwerk wit.

2.14 SCHILDERWERK

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden dekkend geschilderd. De binnenzijde van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden.

Zie kleur- en materiaalstaat voor de verschillende onderdelen.

Binnenschilderwerk is niet van toepassing.

Diverse onderdelen zijn fabrieksmatig gegrond en worden niet geschilderd. Denk hierbij bijv. aan trappen, traphekken, aftimmeringen trap, lepe hoeken, omkasting verdelers vloerverwarming etc.

2.15 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Goten	Zie kleur- en materiaalstaat.	Langs gevels	Goot op beugels aangesloten op de hemelwaterafvoeren.
Hemelwaterafvoeren (HWA)	Zie kleur- en materiaalstaat.	Conform verkooptekening.	Uitgevoerd op buitengevels tegen het metselwerk of de gevelbekleding.

2.16 WATERINSTALLATIE EN BINNENRIOLERING

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Tappunten koudwater	Kunststof waterleiding.	<ul style="list-style-type: none"> Keukenkraan (+T-stuk t.b.v. vaatwasser) Toilet(ten) Fonteinkraan Douchekraan Wastafelkraan Wasmachine-kraan Warmtepomp-installatie 	De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen aangebracht, de positie voor de keukenspoelbak, de wasmachine-opstelplaats (nader door de installateur te bepalen). Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
<p>DOUCHEWARMTE-TERUGWINNING</p> <p>De woning wordt uitgevoerd met een douchewarmte-terugwinning (WTW)-systeem, uitgevoerd als douchepijp-WTW. Dit systeem zorgt ervoor dat het koude leidingwater, dat naar de mengkraan wordt gevoerd, wordt voorverwarmd door het warme afvoerwater dat tijdens het douchen wordt afgevoerd. Hierdoor hoeft het koude water minder te worden opgewarmd, wat energie bespaart en zorgt voor een lagere warmtapwaterbehoefte. Het afgevoerde en het toevoerwater komen niet met elkaar in aanraking; de warmteoverdracht vindt plaats via een gesloten warmtewisselaar.</p> <p>Conform de verkooptekening wordt op de ondergelegen verdieping een leidingschacht aangebracht ten behoeve van de douche-WTW. Deze schacht wordt voorzien van een afschroefbaar verdiepingshoog inspectieluik, dat te allen tijde toegankelijk moet blijven voor onderhoud en servicewerkzaamheden. Het inspectieluik wordt uitgevoerd in geground plaatmateriaal, gereed voor verdere afwerking door de koper.</p>			
Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Tappunten warmwater	Kunststof waterleiding	Keuken-,douche- en wastafelkraan.	Warmwaterleiding vanaf warmtepomp naar douche, wastafel en positie keukenspoelbak. Op aansluitpunten van de keukeninrichting die niet worden aangesloten is een stopkraan voorzien waarmee de leidingen kunnen worden gespoeld.
Binnenriolering	Kunststof	Afvoerleiding: <ul style="list-style-type: none"> Spoelbak keuken (afgedopt) Toilet(ten) Toiletfontein Badkamer wastafel Douche Wasmachine-opstelplaats Condensafvoer warmtepomp-installatie. Condensafvoer WTW-installatie. 	

2.17 KEUKENOPSTELPLAATS

Er is standaard geen keukeninrichting aanwezig.

- Uitvoering keukeninstallaties conform nultekening keuken.
- Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor het gebruik van een recirculatiekap.
- Onder de standaard keukenopstelplaats wordt geen vloerverwarming uitgevoerd.

2.18 SANITAIR

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Wandcloset, fontein wastafel, douche.	Verglaasd porselein. Kleur wit. Met muuraansluiting.	Conform verkooptekening.	Voorbeeld standaard sanitair, kranen en douchegarnituur zie hoofdstuk 3.3. De wastafel wordt voorzien van een spiegel.
Elektrische handdoekradiator	Kleur wit.	Conform verkooptekening.	In de badkamer, waar een hogere comforttemperatuur gewenst is, wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst. Deze radiator is voorzien van een thermostaat en biedt de mogelijkheid om snel in te spelen op de warmtevraag, aanvullend op de vloerverwarming. De elektrische radiator zorgt ervoor dat de badkamer binnen korte tijd de gewenste temperatuur bereikt, wat bijdraagt aan een verhoogd comfortniveau.
Wasmachine-opstelplaats	Koudwaterkraan Kunststof afvoer.	In technische ruimte, positie door installateur nader te bepalen.	Rioolafvoer in het zicht op de wand aangebracht. Wasmachinekraan opbouw.

2.19 VERWARMINGS- EN WARMWATERINSTALLATIE (BODEM WARMTEPOMP)

De woning wordt verwarmd, gekoeld en voorzien van warm tapwater door middel van een bodemgebonden warmtepompsysteem. Deze installatie maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem via een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar, geplaatst onder de woning of in de tuin.

De capaciteit van de warmtepomp en de bodemwarmtewisselaar wordt afgestemd op de betreffende woning, inclusief eventuele bouwkundige opties die tijdens de bouw zijn gerealiseerd.

De warmtepompinstallatie wordt opgesteld in de technische ruimte op de begane grond en is voorzien van een voorraadvat (boiler) met een inhoud van circa 150 liter voor warm tapwater. Het water in dit voorraadvat wordt dagelijks verwarmd tot een temperatuur van ongeveer 58°C. De warmtepomp wordt geregeld via een centrale thermostaat in de woonkamer, waarmee de gewenste ruimtetemperatuur kan worden ingesteld.

Afgftesysteem (vloerverwarming en vloerkoeling)

De woning is voorzien van een lage temperatuur vloerverwarmingssysteem, bestaande uit kunststof leidingen in de afwerkvloer.

De vloerverwarming wordt aangebracht in alle verkeersruimten, verblijfsruimten, de toiletruimte en de badkamer. De warmtepomp maakt tevens vloerkoeling (topkoeling) mogelijk. Hierbij wordt in de zomer relatief koud water door het vloersysteem geleid, waardoor de binnentemperatuur wordt verlaagd. Deze passieve koeling zorgt niet alleen voor een aangenamer binnenklimaat, maar dient tevens om de bodem weer op te laden met warmte voor de winterperiode. De warmtepomp kan niet gelijktijdig verwarmen en koelen.

Om condensvorming te voorkomen, wordt in de badkamer geen koeling toegepast.

De positie, afmetingen en het aantal vloerverwarmingsverdelers zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De exacte plaatsing wordt door de installateur bepaald. Indien een verdeler zich buiten de technische ruimte of berging bevindt, wordt deze voorzien van een omkasting.

Ter plaatse van waterleidingen (o.a. in keuken en badkamer) wordt geen vloerverwarming aangebracht in verband met het risico op legionellavorming. De exacte uitvoering wordt door de installateur vastgesteld. Onder de standaard opstelplaats van de keuken (zie verkooptekening) wordt geen vloerverwarming aangebracht.

In verband met de aanwezigheid van vloerverwarming is het niet toegestaan te boren of te hakken in de afwerkvloer.

Om een optimale werking van het systeem te garanderen, dient de warmteweerstand van de vloerafwerking zo laag mogelijk te zijn. Een te hoge warmteweerstand heeft een negatief effect op de warmte- en koudeoverdracht. De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking mag niet hoger zijn dan $R_c = 0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Temperatuurregeling

De woning is uitgerust met een centrale temperatuurregeling via een hoofdbediening in de woonkamer. De warmtepomp schakelt niet direct op de gemeten ruimtetemperatuur, maar op de retourwatertemperatuur van het vloerverwarmingsstelsel. Dit betekent dat de warmtepomp nog enige tijd kan blijven functioneren nadat de ingestelde ruimtetemperatuur is bereikt.

Om een comfortabel en energiezuinig binnenklimaat te realiseren, is het van belang dat de temperatuur zo constant mogelijk wordt gehouden. De warmtepomp werkt het meest efficiënt bij een constante temperatuur en minder goed bij frequente temperatuurwisselingen.

Naregeling in slaapkamers

Elke slaapkamer is voorzien van een individuele naregeling (Master/Master) in de vorm van een draadloze ruimtethermostaat (RF). Deze thermostaat stuurt de vloerverwarmingsverdeler aan, waardoor de betreffende groep wordt geopend of gesloten. Het is niet mogelijk om gelijktijdig de ene ruimte te verwarmen en de andere te koelen.

2.20 BALANS VENTILATIE (WTW)

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Ventilatievoorziening	WarmteTerugWin systeem (WTW)	Conform verkooptekening.	
Omschrijving WTW			
De woning is voorzien van een warmteterugwininstallatie (WTW) die zorgt voor een energiezuinige ventilatie van de woning. De warmtewisselaar in de installatie gebruikt de restwarmte van de afgevoerde binnenlucht om de binnenkomende verse buitenlucht voor te verwarmen. Hierbij vindt warmteoverdracht plaats zonder dat de twee luchtstromen met elkaar in contact komen. Tijdens warme perioden werkt dit principe omgekeerd via een bypassfunctie. Dit betekent dat de warmtewisselaar wordt vermeden zodat de koelere nachtzomerlucht rechtstreeks wordt ingeblazen zonder dat deze wordt verwarmd door de binnenlucht.			

De openingen onder de binnendeuren maken onderdeel uit van het ventilatiesysteem. Via deze openingen kan lucht tussen de verschillende ruimten circuleren, zodat een optimale luchtverversing wordt bereikt. Om het systeem goed te laten functioneren, dient de vrije ruimte tussen de onderzijde van de binnendeur en de vloerafwerking minimaal 2 cm te bedragen.

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Afzuig- en inblaasventielen	Kunststof Kleur wit	Circa positie op verkooptekening.	
Bediening	Hoofdbediening	Woonkamer / keuken, conform verkooptekening.	Standen schakelaar.
		Keuken	Op de afzuigpunten in de keuken kan geen afzuigkap aangesloten worden. U kunt uitsluitend kiezen voor het gebruik van een zogenaamde recirculatiekap.
		Leidingwerk technische ruimte en op zolder.	Het leidingwerk van de WTW-installatie wordt niet afgewerkt en blijft op de tweede verdieping in het zicht.

2.21 ELEKTRA

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Meterkast	3-Fasen meterkast <ul style="list-style-type: none"> • 1 Hoofdschakelaar • 1 Aardlekschakelaar <ul style="list-style-type: none"> - groep t.b.v. verlichting en algemene wandcontactdozen - groep t.b.v. wasmachine - perilex-aansluiting 2 fase t.b.v. kookplaat - groep t.b.v. verlichting en algemene wandcontactdozen • 1 Aardlekschakelaar <ul style="list-style-type: none"> - groep t.b.v. verlichting en algemene wandcontactdozen - groep t.b.v. vaatwasser • Beltrafo t.b.v. belinstallatie • Dubbele opbouw wandcontactdoos • Aardlekautomaat t.b.v. pv-installatie • Aardlekautomaat t.b.v. warmtepomp • 		
Hoogte schakelmateriaal			Schakelaars en wandcontactdozen naast schakelaars worden standaard geplaatst op ca. 1.050 mm + vloerpeil. De schakelaars en wandcontactdozen boven de keukenopstelplaats worden standaard op ca. 1.200 mm + vloerpeil aangebracht. Overige wandcontactdozen en loze leidingen worden standaard op ca. 300 mm + vloerpeil aangebracht tenzij anders aangegeven op verkooptekening.
Wandcontactdozen	Kunststof Kleur wit Dubbele wandcontactdozen horizontaal geplaatst	Circa positie op verkooptekening	Wandcontactdozen gemonteerd als inbouwmodel (in de wand) en als opbouwmodel (op de wand) in de meterkast, op houtskeletwanden, technische ruimte/ berging en in de buitenberging.

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
Lichtaansluitpunten	Kunststof	Plafond en wanden, conform verkooptekening.	De centraaldozen (lichtaansluitpunten) worden voorzien van een dekplaatje.
Aansluitpunten keukeninstallatie	Op de plaats waar de keukeninrichting is voorzien, zijn de volgende aansluitpunten aangebracht. <ul style="list-style-type: none"> • Twee dubbele wandcontactdozen op circa 1200 mm boven vloerpeil t.b.v. huishoudelijk gebruik. • Loze leiding t.b.v. boiler/quooker. • Perilex aansluiting (2-fase) t.b.v. elektrische kookplaat. • Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser. • Enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap. • Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast. 		
Rookmelders		Verkeersruimten conform verkooptekening.	De rookmelders worden op het lichtnet van de woning aangesloten.
Deurbel	RVS*	Conform verkooptekening.	De woning wordt voorzien van een belinstallatie met trafo en een opbouw beldrukker RVS rond.
Buitenlichtpunt	Wandarmatuur (vleermuisvriendelijke downlighter).	Bij voordeur op ca. 2100mm hoogte.	Via de schakelaar in de entreehal te bedienen.
	Kunststof in metseldoos	Achtergevel	Bij de achterdeur van de woning wordt een lichtpunt op circa 2100 mm hoogte aangebracht zonder armatuur. Deze is via de schakelaar in de woonkamer te bedienen.
	Wandarmatuur	Buitenberging in tuin.	Op de berging wordt nabij de toegangsdeur hoog op de wand een armatuur geplaatst met schemerschakeling. Tevens bedoeld t.b.v. enige verlichting van een eventueel aanwezig achterpad.
Loze leiding	Kunststof	Conform verkooptekening 2x in woonkamer 1x in slaapkamer 1	Onbedrade leiding vanuit de meterkast naar aangegeven positie voorzien van een controle draad en afdekplaatje.
Aansluiting wasmachine	Enkele wandcontactdoos op aparte groep	In techniekruimte, positie door installateur nader te bepalen.	

2.22 PV INSTALLATIE

Ten behoeve van de energievoorziening zijn op het dak zonnepanelen geplaatst. Deze zijn aangesloten op een omvormer die de opgewekte gelijkstroom omzet in wisselstroom.

De posities en aantallen van de PV-panelen staan indicatief weergegeven op de verkooptekening en zijn nader te bepalen door de installateur.

In dit plandeel worden geen extra uitbreidingen van de PV-installatie aangeboden.

Onderdeel	Uitvoering	Positie	Omschrijving
PV-installatie	Opdak-systeem	Conform verkooptekening.	Merk en type van de pv-panelen en omvormer ontvangt u bij oplevering.

3 STAAT VAN AFWERKING

3.1 AFWERKSTAAT				
Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	°C *
Entree	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Toiletruimte(s)	Vloertegels, 30 x 30 cm. Voegkleur grijs.	Wandtegels 20 x 25 cm tot 1 wandtegel boven het toiletreservoir daar- boven spuitwerk. Tegels liggend verwerkt. Voegkleur wit.	Spuitwerk	18 °C
Meterkast	Vloerplaat	Onafgewerkt	Onafgewerkt	
Trapkast	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onderzijde trap, fabrieksmatig gegrond.	15 °C
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	22 °C
Techniek ruimte (begane grond)	Afwerkvloer	Onafgewerkt Leidingwerk van installaties opbouw en in het zicht.	Onafgewerkt Leidingwerk van installaties opbouw en in het zicht.	18 °C
Overloop 1e etage	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	18 °C
Badkamer	Vloertegels 30 x 30 cm. Ter plaatse van verdiepte douchehoek 15 x 15 cm en douchedorpels.	Wandtegels 20 x 25 cm tot 210 cm hoog. Tegels liggend verwerkt.	Spuitwerk	22 °C
Slaapkamer(s)	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuitwerk	20 °C
Slaapkamer(s) i.g.v. schuine kap.	Afwerkvloer (niet achter knieschot)	Behangklaar	Dakplaten en knieschotten voorzien van sauswerk.	20 °C
Zolder (onbenoemde ruimte)	Afwerkvloer (niet achter knieschot).	Wanden behangklaar, spaanplaat knieschot is onafgewerkt.	Dakplaten onafgewerkt.	18 °C
Technische ruimte (Zolder)	Afwerkvloer (niet achter knieschot).	Wanden behangklaar, knieschot onafgewerkt. Leidingwerk van installaties opbouw en in het zicht.	Dakplaten onafgewerkt. Leidingwerk van installaties opbouw en in het zicht.	15 °C
* De te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C.				

3.2 KLEUR- EN MATERIALENSTAAT		
Onderdeel exterieur blok 1 en 21	Materiaal / omschrijving	Kleur
Metselwerk blok 1 (bnr. 1 - 4) <ul style="list-style-type: none"> • Gevelsteen basis. • Spekbanden, rollagen, kaders rondom kozijnen. • Plintsteen en spekband plintsteen. • Voegwerk metselwerk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Baksteen, waalformaat, wildverband. • Baksteen, waalformaat, wildverband. • Baksteen, waalformaat, wildverband. • Doorstrijkmortel, verdiept. 	<ul style="list-style-type: none"> • Roodblauw • Roodblauw • Zwart • Antracietbruin
Metselwerk blok 1 (bnr. 5 - 7) <ul style="list-style-type: none"> • Gevelsteen basis en topgevels. • Spekbanden, rollagen, kaders rondom kozijnen. • Plintsteen en spekband plintsteen. • Voegwerk metselwerk gevelsteen basis en accentsteen topgevel. • Voegwerk rollagen, spekbanden, kaders rondom kozijnen en plintsteen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Baksteen, waalformaat, wildverband. • Baksteen, waalformaat, wildverband. • Baksteen, waalformaat, wildverband. • Doorstrijkmortel, verdiept. • Doorstrijkmortel, verdiept. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oranjeblauw • Roodblauw • Zwart • Grijs • Antracietbruin
Metselwerk blok 21 (bnr. 46 - 49) <ul style="list-style-type: none"> • Gevelsteen basis t/m halverwege 1^e verdieping en topgevels. • Gevelbekleding vanaf halverwege 1^e verdieping. • Spekbanden, rollagen, accenten in topgevel. • Spekband onder houten gevelbekleding • Plintsteen en spekband plintsteen. • Voegwerk metselwerk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Baksteen, waalformaat, wildverband. • Houten verticale gevelbekleding. • Baksteen, waalformaat, wildverband. • Beton • Baksteen, waalformaat, wildverband. • Doorstrijkmortel, verdiept. 	<ul style="list-style-type: none"> • Roodblauw • Zwart • Roodblauw • Betongrijs • Zwart • Antracietbruin
Daken <ul style="list-style-type: none"> • Dakafwerking • Erker (bnr. 1) • Hemelwaterafvoeren • PV-panelen • Dakranden, muurafdekkers. • Boeidelen erker (bnr. 1) • Onderkant overstek • Gootbeugels 	<ul style="list-style-type: none"> • Keramische dakpan • Bitumen dakbedekking • Zink • Opdak-systeem • Zinken daktrim met kraal • Western red cedar • Plaatmateriaal • Metaal 	<ul style="list-style-type: none"> • Grijs • Zwart • Antraciet • Wit • Wit • Grijs

Onderdeel exterieur blok 1 en 21	Materiaal / omschrijving	Kleur
Gevelkozijnen <ul style="list-style-type: none"> • Kozijnhout (binnen-/buitenzijde). • Raam: vaste delen (binnen-/buitenzijde). • Raam/deur: draaiende delen (binnen-/buitenzijde). • Sierstijlkozijn bnr. 1, 2, 6, 46, 48, 49. • Lateien / geveldragers. • Waterslag algemeen. • Waterslag t.p.v. houten gevelbekleding (blok 21). • Voordeur. • Terrasdeuren. • Glas in raamkozijnen. • Glas in voordeur. • Glas in overige deuren. • Onderdorpels. • Roedes in draaiende delen en vaste ramen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hardhout • Hardhout • Hardhout • Aluminium of hardhout • Thermisch verzinkt en gepoedercoat • Beton • Aluminium • Hout • Hardhout • Triple glas • Dubbel glas • Dubbel glas • Kunststeen of glasvezel versterkt • Wienersprossen met plakroedes 	<ul style="list-style-type: none"> • Wit • Grijs • Grijs • Wit • Antraciet • Betongrijs • Wit • Grijs • Grijs • Antraciet • Grijs
Buitenbergingen <ul style="list-style-type: none"> • Vloer • Buitenwanden • Platdak • Dakrand • Tussenwand • Hemelwaterafvoer • Kozijn bergingsdeur • Bergingsdeur • Beglazing deur • Hang- en sluitwerk 	<ul style="list-style-type: none"> • Onderheid, prefab betonplaat. • Rabatdelen horizontaal. • Houten dak met bitumen dakbedekking. De houten balklaag aan de onderzijde van het dak blijft zichtbaar. • Aluminium daktrim of afdekkap. • De tussenwand van de dubbele bergingen die gekoppeld zijn met de berging van de burens bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig houten beplating wordt aangebracht. • De buitenberging wordt niet geïsoleerd uitgevoerd. • Pvc • Hout, dekkend geschilderd • Hout, dekkend geschilderd • Gelaagd mat glas • Insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag (geen meerpuntsluiting). 	<ul style="list-style-type: none"> • Natureel • Antraciet • Antraciet

Onderdeel exterieur blok 1 en 21	Materiaal / omschrijving	Kleur
Dakkapellen <ul style="list-style-type: none"> • Zijwangen • Kozijnhout (binnen-/buitenzijde) • Kozijn draaiende delen (binnen-/buitenzijde) • Dak • Daktrim • Boeidelen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verticale cementgebonden delen • Hardhout • Hardhout • Bitumen dakbedekking • Zink • Western red cedar 	<ul style="list-style-type: none"> • Antraciet • Wit • Grijs • Grijs
Dakramen <ul style="list-style-type: none"> • Kozijn • Glas Overig <ul style="list-style-type: none"> • Spandraden zijgevel met klimplant (daar waar op tekening aangegeven) • Huisnummer • Brievenbus en garnituur voordeur 	<ul style="list-style-type: none"> • Hout • Dubbel glas • Staal • Cijfers op betonnen plaat • RVS 	<ul style="list-style-type: none"> • Naturel
<p>Benoemde kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De definitieve Kleur- en materiaalstaat met de toegepaste RAL-kleuren ontvangt u bij oplevering ten behoeve van het onderhoud van de woning. Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.</p>		

3.3. STANDAARD SANITAIR

Foto's zijn indicatief. Het daadwerkelijke product kan afwijken.

TOILETRUIMTE

WANDCLOSETCOMBINATIE



Villeroy & Boch Architectura wandcloset met closetzitting met Soft Closing en QuickRelease in kleur wit.
Hoogte closetpot ± 43 cm boven de afgewerkte tegelvloer.



Bedieningspaneel Geberit Sigma kunststof hoogglans wit.

FRONTEINCOMBINATIE



Villeroy & Boch Architectura fontein in kleur wit.



Grohe Eurostyle toiletkraan XS-size.

BADKAMER

WASTAFELCOMBINATIE



Villeroy & Boch Architectura
wastafel 60 x 47 cm -wit.

Grohe Eurosmart wastafelmengkraan.

Shallow spiegel rechthoekig 80 x 60 cm.

Elektrische radiator 90 x 50 cm kleur wit.

BADKAMER

DOUCHECOMBINATIE



Doucheput (douche pijp-wtw) 15 x 15 cm.



Grohe Therm 1000 thermostatische
douchemengkraan – chroom.



Grohe Glijstangcombinatie
Tempesta 110 – chroom.