



## Technische omschrijving

6 twee-onder-één kapwoning levensloopbestendig en 15 eengezinswoningen -  
De Weertenhof Hansweert

**Datum: 4-11-2025**

**Versie: B**

**Voor u ligt de technische omschrijving (TO) van uw toekomstige woning. Hierin wordt per onderdeel beschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.**

Deze TO vormt een onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de contracttekeningen.

Het project bestaat uit 6 twee-onder-één kapwoningen levensloopbestendig en 15 eengezinswoningen. Het project is gelegen aan de Gouwestraat en Zandkreekstraat in Hansweert. Deze technische omschrijving heeft betrekking op zowel de levensloopwoningen als de eengezinswoningen waarbij sommige alinea's specifiek gelden voor één van de twee woningtypen. Dat staat dan duidelijk aangegeven tussen \*\*\*.

# Inhoudsopgave

|                                                  | Pagina |
|--------------------------------------------------|--------|
| Garantie bepalingen inclusief contractdocumenten | 3      |
| Maatvoering en positie installaties              | 4      |
| Bestemmingsplan                                  | 4      |
| Bouwbesluit                                      | 4      |
| Terrein-/buiteninrichting                        | 5      |
| Peil                                             | 5      |
| Grondwerk en inrichting                          | 5      |
| Rioleringswerk                                   | 5      |
| Fundering                                        | 6      |
| Hoofddraagconstructie                            | 6      |
| Gevels en binnenwanden                           | 6      |
| Vloeren                                          | 7      |
| Metalen/stalen draagconstructies                 | 7      |
| Daken en dakbedekking                            | 7      |
| Luifel, goten en hemelwaterafvoeren              | 8      |
| Trappen en balustrade                            | 8      |
| Kozijnen                                         | 8      |
| Afbouwtimmerwerken                               | 9      |
| Vloeren, wand- en plafondaafwerking              | 9      |
| Ventilatievoorzieningen                          | 10     |
| Keukeninrichting                                 | 10     |
| Beglazing en schilderwerk                        | 11     |
| Waterinstallatie                                 | 11     |
| Sanitair                                         | 12     |
| Elektrische installatie / PV-panelen             | 12     |
| Verwarmingsinstallatie                           | 13     |
| Algemeen                                         | 13     |
| Schoonmaak en oplevering                         |        |
| Koperswensen/ meer- en minderwerk                |        |
| Werkzaamheden direct na oplevering               |        |
| Krimp                                            |        |
| Energie label                                    |        |
| Beglazing                                        |        |
| Onderhoud algemeen                               |        |
| Opleverdossier                                   |        |
| Afwerkstaat                                      | 15     |
| Kleur- en materiaalstaat exterieur               | 16     |

## **GARANTIE BEPALINGEN**

Van toepassing is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Ongeacht datgene wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen en standaardvoorwaarden, gebruikt en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar zou zijn, ofwel nadelig voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Bij tegenstrijdigheden in de technische omschrijving, of de tot de technische omschrijving behorende verkooptekening(en) geldt de volgende volgorde van voorrang:

- Voorschriften en bepalingen van plaatselijke en hogere overheden, diensten en nutsbedrijven.
- Koop-/aannemingsovereenkomst.
- De technische omschrijving met eventuele bijbehorende nota van wijzigingen en/of aanvullingen.
- De verkooptekening(en).

### **Contractdocumenten**

- Het project wordt ontwikkeld door BGP Ontwikkeling (onderdeel van Bouwgroep Peters) en wordt gebouwd door Bouwgroep Peters.
- In de koopovereenkomst (KO) wordt de koop van het kavel en het opstalrecht vastgelegd tussen u en BGP Ontwikkeling.
- In de aannemingsovereenkomst (AO) wordt de verplichting tot realisering (de bouw) van de woning door Bouwgroep Peters vastgelegd. U koopt daarmee een woning, die nog niet (compleet) is gerealiseerd.

Bij de AO hoort een aantal bijlagen. De belangrijkste bijlagen zijn de contracttekeningen en de technische omschrijving. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning staan weergegeven op de contracttekeningen. De in de woning toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling etc. worden beschreven in de technische omschrijving. Als er verschillen of tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving.

De contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit bijvoorbeeld nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking. Deze eventuele noodzakelijke wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en niet in strijd zijn met de Algemene Voorwaarden van Woningborg. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Bouwgroep Peters

zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kostenverrekening.

Verkooppromotie, zoals verkoopbrochures, artist impressies en websites die niet als bijlage staan vermeld in het document van waarmerking van de AO en KO maken geen deel uit van het contract en zijn enkel informatief van aard.

De eventuele meubels en inrichting welke zijn weergegeven op de plattegronden in de brochure zijn slechts ter inspiratie en behoren niet tot de woning.

### MAATVOERING EN POSITIES INSTALLATIES

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, ook geen tegelafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, elektrapunten, ventilatieventielen, vloerluiken, radiatoren en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

### BESTEMMINGSPLAN

U wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd voor uw woning, maar ook voor die van uw burens en de overige plannen in de wijk. U kunt bij de gemeente terecht voor vragen over het bestemmingsplan of het opvragen van de plannen. Of via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### BOUWBESLUIT

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (wetgeving), dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig was. In het Bouwbesluit wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' zoals een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar in 'prestatie-eisen' zoals verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimten en technische ruimten.

Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

| <b><u>Benaming</u></b>             | <b><u>Benaming volgens Bouwbesluit</u></b> |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| Woonkamer, keuken, slaapkamer      | Verblijfsruimte (1)                        |
| Hal, entree, gang, overloop        | Verkeersruimte                             |
| Toilet                             | Toiletruimte                               |
| Badkamer                           | Badruimte                                  |
| Meterkast                          | Technische ruimte                          |
| Opstelruimte techniek/installaties | Technische ruimte (2)                      |
| Zolder/ hobbyruimte                | Ruimte zonder gebruiksfunctie              |

1. Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een (beperkt deel van het) vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte, zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de 'krijtstreepmethode' genoemd. Het deel van de ruimte waarop deze methode is toegepast is op tekening aangegeven (indien van toepassing).
2. De technische ruimte in de woning is gedeeltelijk aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in de woning. Deze ruimte is niet vrij indeelbaar en kan niet worden aangepast. Posities van de installatie zijn nader te bepalen door de installateurs.

### TERREIN-/BUITENINRICHTING

Het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving en zijn op de contracttekeningen en in de artist impressies slechts indicatief weergegeven. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte zal door de Gemeente Reimerswaal worden gerealiseerd. Het openbaar gebied wordt deels na de bouwkundige opleveringen van de woning uitgevoerd.

\*\*\*

### Van toepassing op de eengezinswoningen

#### Achterpad

Op kosten van de Gemeente zal achter de eengezinswoningen een achterpad worden aangelegd op de kavel van de koper, met een breedte van 1,2m in tegels 30x30cm met aan weerszijden een band van 6cm breed. De totale breedte is dus 1,32m. Dit betreft een gezamenlijk achterpad. E.e.a. nader omschreven in de koopovereenkomst en concept leveringsakte.

\*\*\*

### PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant dekvloer (begane grond). De hoogte van de woning wordt bepaald in overleg met de Gemeente Reimerswaal.

### GRONDWERK EN INRICHTING

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de funderingsconstructies en leidingwerken.

### RIOLERINGSWERK

De woning wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de Gemeente Reimerswaal. De hemelwaterafvoer worden uitgevoerd in zink en de buitenrioleringen zullen worden vervaardigd

van pvc met recyclegarantie. Het gescheiden rioolsysteem zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De binnen riolering, welke is belucht, zal waterdicht en stankvrij worden opgeleverd. Afvoerleidingen worden aangebracht ten behoeve van:

- de toiletcombinatie en het fontein;
- de spoelbak en vaatwasser aansluiting in de keuken;
- 2<sup>^</sup>1 kapwoning: de wasmachine, condens droger, douche, wastafel en toiletcombinatie in de badkamer;
- Eengezinswoning: douche, wastafel en toiletcombinatie in de badkamer en de afvoer van de wasmachine en condens droger in de technische ruimte.
- de afvoer condenswater van de verwarming ventilatie unit in de techniek ruimte.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De aanleg, capaciteit en uitvoering van de riolering wordt nader bepaald door de installateur. De standleidingen worden belucht via één of meerdere ontspanningsleidingen en worden bovendaks ontlucht.

## FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen c.q. het funderingsonderzoek, worden door de constructeur de afmetingen en specificaties van de funderingsconstructie bepaald. Deze zal bestaan uit betonnen funderingsbalken op betonnen palen.

## HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE

De hoofddraagconstructie van de woning bestaat uit een combinatie van kalkzandsteen wanden en betonnen vloeren, aangevuld met de nodige stalen en/of beton kolommen en liggers.

## GEVELS EN BINNENWANDEN

### Gevelafwerking

- De gevels worden afgewerkt met gebakken gevelstenen volgens het overzicht kleuren en materialen.
- Voor de isolatie van de metselwerkgevels wordt een isolatie toegepast waardoor de totale isolatiewaarde spouwmuur  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  bedraagt.
- In het gevelmetselwerk worden waar nodig lateien en gevelmetselwerk ondersteuningen opgenomen volgens opgave constructeur.
- In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

### Binnenwanden

- Woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met voldoende druksterkte en dikte. Eigenschappen van deze wand zijn afgestemd op hiervoor geldende eisen ten aanzien van geluid- en brandwering.

- De binnenspouwbladen van de woningen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton en/of geïsoleerde metal-stud wanden met voldoende druksterkte en dikte. Eigenschappen van deze wand zijn afgestemd op hiervoor geldende eisen ten aanzien van geluid- en brandwering.
- Alle binnenwanden worden afgewerkt volgens de afwerkstaat.

### **Dilataties**

De woning wordt voorzien van de benodigde dilataties. Het is mogelijk dat de dilataties in de binnenwanden en overgangen van wanden welke uit verschillende materialen bestaan ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een krimpnaad ontstaat. Het gevelmetselwerk van de buitengevels zal daar waar nodig worden voorzien van dilatatievoegen.

### **VLOEREN**

- De begane grondvloer van de woning is een betonvloer (vrijdragende, geïsoleerde systeemvloer).
- De verdiepingvloeren (volgens opgave constructeur) bestaan uit breedplaatvloeren waarop, in het werk, een druklaag wordt gestort. In deze druklaag worden diverse leidingwerken ingestort.
- De vloeren worden afgewerkt met een dekvloer volgens de afwerkstaat.
- De vloeren zullen waar nodig worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers, etc., volgens berekening constructeur.

### **METALEN/ STALEN DRAAGCONSTRUCTIES**

Waar dit volgens constructieberekeningen nodig is, worden stalen balken, lateien, kolommen en gevelmetselwerkdragers aangebracht. De in het zicht komende lateien worden fabrieksmatig geconserveerd en in kleur behandeld of deze worden aan het zicht onttrokken.

### **DAKEN EN DAKBEDEKKINGEN**

De schuine daken van de woning (isolatiewaarde van  $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) bestaan uit een geïsoleerde houten dakconstructie, daar waar nodig ondersteund door een verticaal knieschot, met aan de binnenzijde een wit gegronde plaat. Onderlinge naden tussen dakplaten en bevestigingsnieten van de dakplaten blijven in het zicht.

\*\*\*

### **Van toepassing op de 2<sup>1</sup> kapwoningen**

Buitenzijde voorzien van dakpannen. De platte daken worden voorzien van een betonvloer met daarop isolatie platen en dakbedekking met ballast laag. Op het dak bevinden zich diverse dak doorvoeren voor installatie(s).

\*\*\*

\*\*\*

### **Van toepassing op de eengezinswoningen**

Buitenzijde voorzien van dakpannen. Op het dak bevinden zich diverse dak doorvoeren voor installatie.

### **Dakkapel**

Het platte dak van de dakkapel bedekken met dakbedekking aangebracht op hardschuim isolatieplaat, isolatiewaarde  $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$

### **Aftimmerwerk**

Vlakke plafond dakkapel en aansluiting schuin dak/ betonnen plafond afwerken met een aftimmerstrook.

Zijwangen dakkapel afwerken met gipskartonplaat en behangklaar afgewerkt.

\*\*\*

## **LUIFEL, GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN**

De daken zijn voorzien van de nodige hemelwaterafvoeren (zink). De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een grondleiding welke wordt aangesloten op de riolering.

- De dakgoten van de eengezinswoningen worden uitgevoerd in zink.
- De luifel en dakgoten bij de 2^1 kapwoningen worden uitgevoerd in kunststof.

## **TRAPPEN**

### **Van toepassing op de 2^1 kapwoningen**

- Vaste verdiepingstrap naar de 1<sup>e</sup> verdieping is een dichte trap, houtsoort: vuren.
- Verdiepingstrap inclusief benodigde leuningen en traphekken met standaard profilering.
- Vaste verdiepingstrap is fabrieksmatig wit (gegrond) voorbehandeld.
- Aftimmering van trapgat(en) van multiplex en gegronde koplatten.

### **Van toepassing op de eengezinswoningen**

- Vaste verdiepingstrap naar de 1<sup>e</sup> verdieping is een open trap, houtsoort: vuren.
- Verdiepingstrap inclusief benodigde leuningen en traphekken met standaard profilering.
- Vaste verdiepingstrap is fabrieksmatig wit (gegrond) voorbehandeld.
- Zolder is bereikbaar met een houten vouwtrap (vlizotrap).
- Aftimmering van trapgat(en) van multiplex en gegronde koplatten.

## **KOZIJNEN**

- De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in kunststof conform overzicht kleuren en materialen.
- Beglazing en hang- en sluitwerk conform overzicht kleuren en materialen.
- De detaillering van de buitenkozijnen, ramen en deuren is volgens de voorschriften en normen.

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte metalen montagekozijnen met bovenlicht met fabrieksmatig afgelakte opdekdeur volgens overzicht kleuren en materialen.
- De binnendeuren van het toilet en de badkamers worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot, overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

## **AFBOUWTIMMERWERKEN**

De benodigde betimmeringen worden uitgevoerd in gegrond multiplex en/of MDF-beplating op het nodige grondhout en voorzien van de nodige aftimmerlatten. In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht. De binnenzijde van de meterkast wordt voorzien van een multiplex beplating conform voorschriften nutsbedrijf.

## **VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING**

### **Vloeren**

De betonnen vloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer volgens de afwerkstaat.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. In de uitvoering wordt rekening gehouden met een vloerafwerking tot maximaal 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal. Tevens mag uw vloerafwerking een maximale isolerende werking hebben (i.v.m. vloerverwarming) overeenkomstig een RC van 0,1 m<sup>2</sup>k/W. Informeer hiernaar bij uw leverancier.

### **Wanden**

Alle wanden, met uitzondering van de wanden van de meterkast en die wanden welke betegeld worden, worden waar nodig gefilmd en behangklaar opgeleverd conform overzicht kleuren en materialen. Dat wil zeggen dat deze zodanig zijn uitgevlakt dat de wanden, na de voorgeschreven voorbereiding, geschikt zijn voor de dikkere soorten behangwerk.

### **Plafonds**

De plafonds worden afgewerkt met spuitwerk volgens de afwerkstaat, uitgezonderd het plafond in de meterkast. De naden van de vloerplaten blijven zichtbaar.

### **Tegelwerken**

Wand- en vloertegels in de toilet en badkamer conform afwerkstaat en als aangegeven in de brochure van de projectshowroom. Indien men andere wensen heeft, kan er op basis van verrekening, uit een ruim assortiment gekozen worden bij de projectshowroom.

De wanden in de badkamer worden standaard tot aan het plafond betegeld. De wanden in het toilet worden standaard tot ca. 120 cm boven de vloer betegeld. De vloeren van het toilet en de badkamer worden betegeld met vloertegels. Het tegelwerk in de douchehoek wordt op afschot aangebracht. Het voegwerk wordt uitgevoerd in een bijpassende kleur. Als het technisch noodzakelijk is worden de voegen uitgevoerd als kitvoeg in de kleur van het voegwerk.

## **Dorpels en vensterbanken**

Waar de gevelkozijnen niet doorlopen tot op de vloer, wordt de borstwering afgewerkt met een vensterbank in composiet wit. In de woning worden ter plaatse van de betegelde vloeren (toilet en badkamer) in de sanitaire ruimten vlakke kunststeen dorpels onder/achter de deur toegepast. Ook bij de technische ruimte wordt een vlakke kunststeen dorpel geplaatst.

## **VENTILATIEVOORZIENINGEN**

De woning is voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning met CO2 sensoren in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. De warmte in de afvoerlucht wordt voor een groot gedeelte teruggewonnen. De voorverwarmde toevoerlucht (enkel door de gebalanceerde mechanische ventilatie) zorgt voor een comfortabele, tochtvrije en energiezuinige manier van ventileren. Het systeem bestaat uit een ventilatorunit, die via een kanalenstelsel lucht toe- en afvoert van de woning. De centrale ventilator waar de toe- en afvoerkanalen bij elkaar komen, zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse toegevoerde buitenlucht. Dit wordt warmteterugwinning (WTW) genoemd. De afvoer- en toevoerlucht komt niet met elkaar in contact, alleen de warmte wordt overgedragen. Het systeem wordt gebalanceerd genoemd omdat er, ter voorkoming van onder- en overdruk in de woning, evenveel lucht toegevoerd als afgevoerd wordt. De toegevoerde verse lucht wordt eerst gefilterd voordat het in de woonkamer en slaapkamers wordt ingeblazen. Deze filters dienen regelmatig te worden gereinigd of vervangen volgens de aanwijzingen van de fabrikant.

- In de plafonds worden ventielen opgenomen waardoor de ventilatielucht wordt aan- en afgevoerd. Via de ruimte onder binnendeuren kan de lucht zich door de woning verplaatsen. Ten behoeve van de regeling van de WTW-unit wordt op de verkooptekening aangegeven plaats een bediening aangebracht.
- Doorspuien geschiedt door middel van de op tekening aangegeven te openen gevelonderdelen zoals ramen en deuren.
- In de woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen. Het stijgkanaal van de mechanische ventilatie wordt door de leidingkokers aan het zicht onttrokken en is aangesloten op de dakdoorvoer.
- De aanleg, capaciteit en uitvoering van de balansventilatie worden nader bepaald door de installateur en wordt uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het Bouwbesluit.
- De ventilatievoorziening van de meterkast (indien aanwezig) wordt gewaarborgd middels een ventilatienaad onder de deur.
- De diverse constructieonderdelen, zoals de spouwmuren de buitenbetimmeringen en andere gevelconstructies, worden op een natuurlijke wijze geventileerd volgens de hiervoor geldende normen en voorschriften.

## **KEUKENINRICHTING**

In basis is de woning voorzien van standaard aansluitpunten voor een keukenrichting. Een keuken is standaard niet opgenomen in de koopsom. De aansluitpunten voor de keuken zijn aangegeven op de nul tekening van de keukenleverancier.

De volgende keuzes zijn mogelijk:

- A. U kiest in de projectshowroom een keuken. De projectshowroom maakt hiervoor een aanbieding. Houd hierbij rekening met het feit dat het verplaatsen van aansluitpunten ook kosten met zich mee kan brengen. Als de keuken binnen de keukenzone wordt verplaatst zijn hier geen kosten aan verbonden. Daarbuiten vindt verrekening plaats. De keuken van de projectshowroom wordt in overleg met de kopers ná de oplevering geplaatst.
- B. U kiest een keuken bij een afwijkende keukenleverancier naar keuze. De keuken wordt ná oplevering in uw eigen opdracht geplaatst.

Vanwege het risico op diefstal en/of beschadigingen is het niet mogelijk om aangeschafte keukens voor oplevering te plaatsen. Wij vragen hiervoor uw begrip. De aansluitpunten zullen op de standaard plaats afgedopt opgeleverd worden, of indien dit tijdig wordt aangegeven kunnen de aansluitpunten, tegen verrekening, aangepast worden op basis van de tekening van uw keukenleverancier.

Het ventilatiesysteem en de beschikbare ruimte in de woning laten het helaas niet toe, een afzuigkap met kanaal toe te passen. Daarom moet in dit geval altijd gekozen worden voor een recirculatiekap. Deze afzuigkap is voorzien van een actief koolstoffilter of recirculatiefilter. De kookdamp wordt door het filter en de koolstofcassette aangezogen, waarbij de geuren worden geneutraliseerd. De overgebleven, van geur geschoonde kookdamp wordt vervolgens terug de keukenruimte in geblazen.

## BEGLAZING EN SCHILDERWERK

De glasopeningen in de gevels inclusief de buitendeuren in de woningen worden bezet met isolerende zogenaamde HR++ beglazing. De beglazing in de gevelkozijnen wordt geplaatst in rubberprofielen.

De binnendeuren en kozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt. Al het te schilderen houtwerk wordt op de bouwplaats aangeleverd met een grondlaag.

## WATERINSTALLATIE

### Waterleidingen

- De kosten van gebruik van water is tot het moment van de oplevering van de woning voor rekening van de aannemer.
- De woning wordt middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.
- De water en elektrameter worden aangebracht in de meterkast.
- In de woning wordt een elektrische ventilatielucht-warmtepomp met boiler geplaatst.
- De waterleidingen in de woning worden volgens de voorschriften van het nutsbedrijf aangelegd. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de woning wordt de volgende koud water tappunten voorzien:

- t.b.v. de spoelbak in de keuken;
- t.b.v. de wastafel in de badkamer;
- t.b.v. de douchecombinatie in de badkamer;

- t.b.v. de toiletcombinatie in de badkamer;
- t.b.v. de wasmachine aansluiting in de badkamer.
- t.b.v. de toiletcombinatie en fontein in het toilet;
- t.b.v. de vaatwasmachine aansluiting in de keuken;

Vanaf de individuele warmtepomp worden de volgende warmwater tappunten voorzien:

- t.b.v. de spoelbak in de keuken;
- t.b.v. wastafel in de badkamer;
- t.b.v. de douchecombinatie in de badkamer.

## **Gasleidingen**

In de woning is geen gasaansluiting aanwezig.

## **SANITAIR**

Het basis sanitair (opgenomen in de V.O.N.) is conform de sanitair brochure van de projectshowroom. Indien er andere wensen zijn kan bij de projectshowroom, op basis van verrekening, uit een ruim assortiment worden gekozen.

De indeling en aansluitingen van de badkamer zijn conform 0-tekening (niet conform indeling verkooptekening).

### Toiletruimte:

- Hangtoilet en closetzitting met deksel inclusief inbouwreservoir;
- Fontein-opstelling inclusief kraan.

### Badkamer:

- Hangtoilet en closetzitting met deksel, inclusief inbouwreservoir;
- Wastafel;
- Wastafelkraan;
- Spiegel;
- Afvoergoot t.b.v. douchehoek;
- Douchethermostaatkraan, glijstangset handdouche.

## **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De kosten van gebruik van elektra zijn tot het moment van de oplevering van de woningen voor rekening van de aannemer. De elektrische installatie in de woning wordt volgens de voorschriften van het nutsbedrijf aangelegd vanaf de "groepenkast" in de meterkast. Tevens worden metalen onderdelen in de sanitaire ruimten geaard. De lichtinstallatie is verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar.

De lichtschakelaars, wandcontactdozen etc. in de woningen zijn van het type inbouw en worden uitgevoerd in een witte kleur. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekening. De wandcontactdozen en loze leidingen worden aangebracht op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer. Ter plaatse van het aanrechtblad in de keuken worden de wandcontactdozen aangebracht op circa 1200 mm boven de vloer. In de badkamer wordt boven de wastafel op een hoogte van circa 1950 mm een wandlichtpunt aangebracht. Lichtschakelaars

en overige wandcontactdozen worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer.

Ten behoeve van uw persoonlijke veiligheid worden er in de woning rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op het lichtnet en voorzien van een (nood)batterij.

In de buitenberging wordt de elektrische installatie als opbouw uitgevoerd. Elke berging wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos.

### **PV-panelen**

Op het dak van de woning komen PV-panelen, aantallen conform BENG berekening.

### **VERWARMINGSINSTALLATIE**

De verwarming in de woning vindt plaats door middel van vloerverwarming.

In de badkamer wordt tevens een handdoek E-radiator (inclusief wandcontactdoos) aangebracht in de kleur wit, conform 0-tekening van de badkamer. De bediening van de radiator bevindt zich aan de onderzijde van de radiator.

De woning is uitgerust met een elektrische ventilatielucht-warmtepomp met boiler.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd voor verwarmen in de ruimten waarin vloerverwarming is geïnstalleerd, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten. De vertrektemperaturen (ontwerpcondities) zijn bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius (conform isso publicatie 51):

|                   |      |
|-------------------|------|
| Hal               | 18°C |
| Woonkamer, keuken | 22°C |
| Slaapkamer        | 22°C |
| Badkamer          | 22°C |

### **ALGEMEEN**

#### **Schoonmaak en oplevering**

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden vrij van stickers en schoon opgeleverd.

#### **Koperswensen / Meer- en minderwerk**

Het ontwerp van de woning is met zorg uitgevoerd. Wij hebben getracht tegen een reële prijs een hoogwaardig product te ontwerpen, zodat u in de toekomst kunt genieten van een prettige woonruimte. Daarnaast stellen wij u in de gelegenheid de woning op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Zo zijn er mogelijkheden in bouwkundige wijzigingen en keuzes op het gebied van tegels en sanitair.

U dient er echter rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan het Bouwbesluit, de BENG-berekening en aan Woningborg-garantienormen. Om uw garanties ten opzichte van de garantie

plichtige ondernemer te waarborgen, kunnen meerwerkopdrachten alleen met de ondernemer van dit project geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er sprake is van een "slaapkamer" welke aan alle Bouwbesluit-eisen voldoet; indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantie plichtige ondernemer.

### **Werkzaamheden direct na oplevering**

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen, direct na oplevering, kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden. Onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

### **Krimp**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er vooral bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud worden dichtgezet; hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te laten treffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

### **Energie label**

De woning heeft minimaal, afhankelijk van de locatie, een energielabel A+++.

### **Beglazing**

Glasetting; wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen de bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

### **Onderhoud algemeen**

Om de volledige garantierechten van u te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat hiervoor voor eigen rekening vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te vragen. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazen wassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

## Opleverdossier

Bij de oplevering van de woning ontvangt u een opleverdossier met revisietekeningen en onderhoudsadviezen.

### Inhoud opleveringsmap:

- Informatiebrief
- Onderhoudshandleiding incl. onderhoudsadviezen

### Bijlages Onderhoudshandleiding:

- Garantie en onderhoudsadvies diverse onderdelen
- Tekeningen en documenten W-installatie
- Tekeningen en documenten E-installatie
- Kopers tekeningen
- Energielabel
- Gegevens Woningborg

## AFWERKSTAAT

**RUIMTE                      WANDAFWERKING                      PLAFONDAFWERKING    VLOERAFWERKING**

| Afwerking woning  |                                                  |              |             |
|-------------------|--------------------------------------------------|--------------|-------------|
| hal               | behangklaar                                      | sputpleister | dekvloer    |
| toilet            | wandtegелwerk tot 1200+<br>daarboven behangklaar | sputpleister | vloertegels |
| badkamer          | tegелwerk tot plafond                            | sputpleister | vloertegels |
| meterkast         | onbehandeld                                      | onbehandeld  | dekvloer    |
| zithoek           | behangklaar                                      | sputpleister | dekvloer    |
| keuken            | behangklaar                                      | sputpleister | dekvloer    |
| slaapkamers       | behangklaar                                      | sputpleister | dekvloer    |
| technische ruimte | behangklaar                                      | sputpleister | dekvloer    |
| overloop          | behangklaar                                      | sputpleister | dekvloer    |

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Ten behoeve van 15 eengezinswoningen;

| Onderdeel                                               | Materiaal - type                | Kleur                   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b>kozijnen</b>                                         |                                 |                         |
| buitenkozijnen (buiten- en binnenzijde)                 | kunststof                       | zuiver wit              |
| raam in kozijnen (buiten- en binnenzijde)               | kunststof                       | zuiver wit              |
| deurblad voordeur (buiten- en binnenzijde)              | kunststof                       | quarz grey – zuiver wit |
|                                                         |                                 |                         |
| latei / geveldrager boven kozijnen                      | staal                           | gelijk aan kleur kozijn |
| glas                                                    | HR++                            | -                       |
| onderdorpels buitenkozijnen                             | kunststeen                      | zwart                   |
| waterslag buitenkozijnen                                | aluminium                       | Kwartsgrijs             |
| beslag buitendeuren                                     | rvs                             | natuur                  |
|                                                         |                                 |                         |
| <b>gevelmaterialen</b>                                  |                                 |                         |
| metselwerk hoofdsteen                                   | vandersanden, WF                | Brama                   |
| voegen hoofdsteen                                       | cement,                         | zilver grijs            |
| metselwerk plint- en accensteen (optionele uitbreiding) | vandersanden, WF                | Robusta                 |
| voegen plint- en accensteen (optionele uitbreiding)     | cement                          | antraciet               |
|                                                         |                                 |                         |
| gevelbekleding dakkappel                                | rockpanel                       | steengrijs              |
| tussenpaneel in dakkappel                               | rockpanel                       | kwartsgrijs             |
|                                                         |                                 |                         |
| <b>daken, dakranden, goten, hwa, etc.</b>               |                                 |                         |
| schuine daken                                           | Keramische dakpan Rubin11V      | antraciet               |
| dakraam                                                 | Velux MK-06                     | binnenzijde wit         |
| *zonwering t.b.v. bnrs 1, 5, 6, 10, 11, 15*             | Velux MHL zonwering handbediend | antraciet               |
|                                                         |                                 |                         |
| HWA                                                     | Zink                            | natuur                  |
| dakgoot                                                 | mastgoot zink                   | natuur                  |
|                                                         |                                 |                         |
| <b>bergingen</b>                                        |                                 |                         |
| gevelbekleding                                          | vuren houten delen, horizontaal | natuur, vergrijzend     |
| dakbedekking                                            | EPDM                            | zwart                   |
| dakrand                                                 | aluminium                       | blank                   |
| buitenkozijn deur (buiten- en                           | hout                            | zuiver wit              |

|                                               |                            |             |
|-----------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| binnenzijde)                                  |                            |             |
| deurblad bergingdeur (buiten- en binnenzijde) | hout                       | Kwartsgrijs |
| HWA                                           | pvc                        | grijs       |
|                                               |                            |             |
| <b>diversen</b>                               |                            |             |
| kantplank waar benodigd                       | styroc                     | naturel     |
|                                               |                            |             |
| bergingen                                     | standaard houten berging   | n.t.b.      |
| verlichting buitenarmaturen naast voordeur    | opbouw armatuur            | n.t.b.      |
| zonnepanelen                                  | n.t.b.                     | all black   |
|                                               |                            |             |
| optioneel: garagedeur                         | sectionaaldeur, geïsoleerd | steengrijs  |

### Ten behoeve van 6 2<sup>^</sup>1 kapwoningen levensloopbestendig;

| Onderdeel                                               | Materiaal - type            | Kleur                   |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>kozijnen</b>                                         |                             |                         |
| buitenkozijnen (buiten- en binnenzijde)                 | kunststof                   | zuiver wit              |
| raam in kozijnen (buiten- en binnenzijde)               | kunststof                   | zuiver wit              |
| deurblad voordeur (buiten- en binnenzijde)              | kunststof                   | quarz grey – zuiver wit |
|                                                         |                             |                         |
| latei / geveldrager boven kozijnen                      | staal                       | gelijk aan kleur kozijn |
| glas                                                    | HR++                        | -                       |
| onderdorpels buitenkozijnen                             | kunststeen                  | zwart                   |
| waterslag buitenkozijnen                                | aluminium                   | Kwartsgrijs             |
| beslag buitendeuren                                     | rvs                         | naturel                 |
|                                                         |                             |                         |
| <b>gevelmaterialen</b>                                  |                             |                         |
| metselwerk hoofdsteen                                   | vandersanden, WF            | Brama                   |
| voegen hoofdsteen                                       | cement,                     | zilver grijs            |
| metselwerk plint- en accensteen (optionele uitbreiding) | vandersanden, WF            | Robusta                 |
| voegen plint- en accensteen (optionele uitbreiding)     | cement                      | antraciet               |
|                                                         |                             |                         |
| <b>daken, dakranden, goten, hwa, etc.</b>               |                             |                         |
| platte daken                                            | EPDM/Bitumen                | zwart                   |
| schuine daken                                           | Keramische dakpan Rubin 11V | antraciet               |
|                                                         |                             |                         |
| dakdoorvoeren plat dak                                  | kunststof / aluminium       | antraciet - zwart       |
| daktrim                                                 | aluminium daktrim           | naturel                 |
| Noodoverstorten                                         | aluminium daktrim           | naturel                 |
| HWA                                                     | Zink                        | naturel                 |

|                                                  |                                    |                         |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| dakgoot + rand luifel                            | kunststof (Polytech)               | grijs                   |
| <b>bergingen</b>                                 |                                    |                         |
| gevelbekleding                                   | vuren houten delen,<br>horizontaal | natuurlijk, vergrijzend |
| dakbedekking                                     | EPDM                               | zwart                   |
| dakrand                                          | aluminium                          | blank                   |
| buitenkozijn deur (buiten- en<br>binnenzijde)    | hout                               | zuiver wit              |
| deurblad bergingdeur (buiten- en<br>binnenzijde) | hout                               | Kwartsgrijs             |
| HWA                                              | pvc                                | grijs                   |
| <b>diversen</b>                                  |                                    |                         |
| kantplank waar benodigd                          | styroc                             | natuurlijk              |
| bergingen                                        | standaard houten berging           | n.t.b.                  |
| verlichting buitenarmaturen naast<br>voordeur    | opbouw armatuur                    | n.t.b.                  |
| zonnepanelen                                     | n.t.b.                             | all black               |
| optioneel: garagedeur                            | sectionaal deur, geïsoleerd        | steengrijs              |