

RIJNDAEL

WONEN IN DE KASTEELTUIN VAN UTRECHT

Technische omschrijving 15 november 2022
Parklaan 70 woningen te Nieuwegein

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Verkoopdocumentatie en contractstukken	3
1.3	Voorwaarde Woningborg-bepalingen.....	3
1.4	Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden	4
1.5	Maatvoering en positie installaties	4
1.6	Producten, materialen en kleurnuances	4
1.7	Tegenstrijdigheden	5
1.8	Bouwbesluit en overige regelgeving	5
1.9	BENG en Energielabel.....	6
1.10	Verrekenposten	6
1.11	Koperswijzigingen	6
1.12	Wijzigingen tijdens de bouw	6
1.13	Aansluitingen/Meterkast/Groepen.....	6
1.14	Krimp en bouwvocht.....	7
2	GRONDWERKEN	7
3	TERREININRICHTING	8
4	CONSTRUCTIE	9
5	GEVEL- EN DAKAFWERKING	10
6	BINNENINRICHTING	11
7	INSTALLATIES	15
8	KLEUR- EN MATERIAALSTRAAT	19

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw toekomstige woning. In deze Technische Omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

De Technische Omschrijving en verkoopcontracttekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.

Toch willen wij u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven, constructeur, adviseurs en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw (koop-)aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

1.2 Verkoopdocumentatie en contractstukken

Bij de aankoop van uw woning krijgt u te maken met diverse documenten welke allemaal een andere 'waarde' vertegenwoordigen. Hieronder volgt een uiteenzetting van deze documenten:

- Artist-impressie: in de documentatie opgenomen perspectief beelden geven een artist-impressie weer van de bebouwing en de omgeving. De Artist-Impressie dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke woningen. De reële situatie en bijvoorbeeld de kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken van de werkelijkheid. Aan deze impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- Verkoopbrochure: de verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke woningen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Contractstukken: waaronder de verkoopcontracttekening en de Technische Omschrijving. Deze zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De contractstukken zijn opgenomen in de (koop-)aannemingsovereenkomst, volgens deze gegevens wordt uw woning gebouwd.

1.3 Voorwaarde Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. De voor uw van toepassing zijnde versie van de Woningborg Garantie -en waarborgregeling is in uw (koop- en) aannemingsovereenkomst omschreven en geldt alleen voor uw woning.

Ingeval enige bepalingen in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating, keerwanden en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

1.4 Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen en liggen buiten de invloedssfeer van Ufkes. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk. Aan het gepresenteerde in de contractstukken kunnen geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.

De aangegeven nummers op de situatie zijn zogenaamde bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.

Ten aanzien van afwijkingen in perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.

Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van uw koopovereenkomst of leveringsakte.

1.5 Maatvoering en positie installaties

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen.

Alle, op de tekeningen, aangegeven maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten, in mm, tenzij anders aangegeven en excl. wandafwerking. Derhalve kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend. De positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de inblaas- en afzuigventielen, ventilatieroosters, radiatoren, vloerverwarmingsverdelers, stopcontacten en lichtpunten zijn bij benadering aangegeven. Er wordt gestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkoopcontracttekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn altijd afwijkingen mogelijk.

1.6 Producten, materialen en kleurnuances

Bij de in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekening omschreven producten en materialen kunnen geringe afwijkingen in kleur en uitvoering optreden.

Ook is het mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd, in overleg met de architect, opdrachtgever en eventueel gemeente, deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Daar waar in de Technische omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

Wij maken u er op attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (bv. kunststof, keramiek, plaatstaal etc.) met dezelfde eindkleur. Ook dient u er rekening mee te houden dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting in een andere omgeving of met ander licht (bijvoorbeeld buiten) er duidelijk anders uit kunnen zien.

1.7 Tegenstrijdigheden

Ondanks dat alle stukken met zorg zijn samengesteld kunnen er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de stukken onderling.

Onderstaand geven wij aan welke stukken prevaleren indien er tegenstrijdigheden voorkomen.

- Bij tegenstrijdigheden tussen de gevelbeelden en plattegronden in de eventueel algemene verkoopbrochure, geldt dat de Technische Omschrijving met bijbehorende losse verkoopcontracttekening prevaleren boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkoopcontracttekeningen geldt dat de Technische Omschrijving prevaleert boven de verkoopcontracttekeningen.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de koperswijzigingenlijst en de Technische Omschrijving is hetgeen omschreven in de Technische Omschrijving leidend, tenzij anders is overeengekomen.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de koperswijzigingenlijst en de bijbehorende optietekeningen is de koperswijzigingenlijst leidend.

1.8 Bouwbesluit en overige regelgeving

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit welke op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing is.

In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Woonkamer-Slaapkamer-(bij)Keuken
Hal - Overloop
Toilet
Meterkast (MK) + opstelling warmtepomp
Badkamer
Berging (buiten)
Kast
Zolder
Veranda - terras

Ruimtebenaming Bouwbesluit

= verblijfsruimte
= verkeersruimte
= toiletruimte
= techniekruimte
= badruimte
= bergruimte
= overige gebruiksfunctie
= onbenoemde ruimte
= buitenruimte

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De in het Bouwbesluit geldende NEN-normen
- De gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht
- Voorschriften diverse nutsbedrijven
- Voorschriften brandweer

Daglichttoetreding / Krijtstreepmethode

Het kan zijn dat in uw woning door ontwerp of indeling op sommige plaatsen de daglichttoetreding niet voldoende is. Hiervoor is de krijtstreepmethode worden toegepast.

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamers) fictief kleiner wordt gemaakt zodat er aan de Bouwbesluiteisen voldaan kan worden.

Door de oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht. Indien van toepassing is dit in uw verkooptekening aangegeven.

In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig zijn.

1.9 BENG en Energielabel

De isolatie en installatie van de woning is dusdanig dat de vigerende BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) worden gehaald.

De gewenste kopersopties worden na definitieve keuze getoetst aan de BENG-eisen, het kan dus zijn dat gekozen opties of een combinatie daarvan in een later stadium worden afgewezen indien er niet meer wordt voldaan aan de BENG-eisen.

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u het definitieve Energielabel van uw woning.

1.10 Verrekenposten

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenpost in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

Indien u eventueel kiest voor het casco laten opleveren van onderdelen geldt er een teruggave, welk is opgenomen in de koperswijzigingenlijst.

1.11 Koperswijzigingen

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperswijzigingen.

Levering, plaatsing en aansluiting van sanitair en diverse andere delen van de woning kunnen worden aangepast via de geldende procedures zoals omschreven in de kopershandleiding.

1.12 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van Ufkes en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

De opdrachtgever/aannemer is gerechtigd tijdens de uitvoering wijzigingen in het bouwplan (op tekeningen en Technische Omschrijving) aan te brengen, ter voldoening aan de overheids-eisen, voorschriften, constructieve en/of technisch oogpunt, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning.

Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw contractstukken wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum.

1.13 Aansluitingen/Meterkast/Groepen

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleidings-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten vóór deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik voor oplevering van uw woning zijn voor rekening van Ufkes.

Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektralerverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een contract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra.

Hiervoor heeft u een EAN-code (aansluiting identificatie code) nodig. Deze code is via www.eancodeboek.nl te verkrijgen.

De levering van drinkwater wordt voor de oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. U dient zich hier wel tijdig aan te melden bij het betreffende waterbedrijf.

De woning wordt opgeleverd met tenminste één aansluiting in de meterkast voor telefonie, internet en/of televisie. Door de geliberaliseerde telecommarkt zijn leveranciers niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. Uw woning is dan ook niet voorzien van een separate huisaansluiting voor telefonie (telefoonkabel).

U heeft de mogelijkheid om voor een eventuele huisaansluiting telefonie zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren.

De kosten voor de aansluiting (CAI) zitten in de VON-prijs van uw woning inbegrepen, de kosten voor een separate huisaansluiting voor telefonie en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen. De kosten voor de aansluiting van stroom en water zijn in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

1.14 Krimp en bouwvocht

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

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" 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 leiden, door dat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

2 GRONDWERKEN

Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, vanuit het peil zijn alle hoogte- en dieptematen uitgezet. Dit peil, evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen, zijn in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerken

Voor de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, bestratingen, erfafscheidingen, bergingen e.d. en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerken verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld en geëgaliseerd met uit de ontgravingen verkregen grond, met inachtneming van de geschikte milieu hygiënische bodemkwaliteit. Het terrein om de woning zal voor oplevering schoongemaakt worden van eventuele bouwresten waarna het gehele terrein zal worden geëgaliseerd.

Grond wordt niet los gespit of omgewoeld. Eventuele tuinaarde/compost en bestratingszand dient u zelf aan te brengen. Ufkes zal geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele zetting of inklinking in het grondwerk welke na oplevering van de woning kunnen gaan optreden.

Japane duizendknoop

Wanneer de Japanse duizendknoop (plantsoort, afgekort JDK) wordt aangetroffen in de bouwgrond, neemt de ontwikkelaar passende maatregelen tot aan oplevering om deze te bestrijden, dit valt buiten de opdracht Ufkes. Bij oplevering wordt er echter niet gegarandeerd dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels van deze exoot in de bouwgrond aanwezig zijn. Wees daarom om ook na de oplevering van uw woning alert op exoten zoals de JDK in uw tuin. Treft u de plant aan, dan adviseren wij u deze direct te bestrijden.

In alle gevallen geldt: gooi plantresten als stengels, bladeren en wortels van de JDK altijd bij het restafval en nooit op een composthoop of in een groene bak. Via het restafval wordt de plant verbrand en is er geen kans op verspreiding.

Op de website <https://bestrijdingduizendknoop.nl/> leest u hoe u de exoot herkent en deze kunt bestrijden.

3 TERREININRICHTING

Bestratingen woningen

Alle type bestratingen aangegeven op de overzichtstekening van het plangebied worden aangebracht. Naar de voordeur van uw woning worden grijze betonnen staptiegels aangelegd. De bestrating valt niet onder de garantie.

Bestratingen, erfafscheidingen en hekwerken

Alle erfafscheidingen die worden geplaatst staan op de situatietekening. Op de eigen kavels wordt als erfafscheiding een hekwerk met beplanting aangebracht. Tevens wordt deze erfafscheiding toegepast aan de achterzijde van uw tuin waar deze grenst aan het binnenterrein en/of de achterpaden. De achtertuin wordt ontsloten middels een poort welke leidt tot het achterpad en/of het binnenterrein.

Het omliggende openbare gebied (incl. groenvoorzieningen en verlichting) worden, in opdracht van de ontwikkelaar aangelegd en is in overleg met de gemeente tot stand gekomen. Voor de laatste stand van zaken hieromtrent kunt u zich wenden tot de ontwikkelaar van het project.

Poorten en deuren

Bij bouwnummer 25, 34, 45, 54, 72, 78, 89 en 94 worden in de tuinmuren poorten opgenomen. Deze poorten dienen ter ontsluiting naar de achtertuin van uw woning, de poortdeur is af te sluiten (gelijksluitend met woning). De brandgang welke de bouwnummers 63 t/m 94 aan de achterzijde ontsluit is bereikbaar middels een tweetal poorten. Deze poorten zijn gesitueerd ter hoogte van bouwnummer 63 en 79.

Groenvoorzieningen

In het plangebied worden diverse groenvoorzieningen volgens situatietekening aangebracht door de ontwikkelaar. In de voortuin wordt een haag geplant volgens situatietekening. Daarnaast worden aan de gevels van de woningen, zoals aangegeven in de geveltekeningen, staaldraden met begroeiing aangebracht (door landschapsarchitect te bepalen). Alle beplanting wordt eenmalig en als kleine, jonge plant ingeplant. Het is aan u als nieuwe toekomstige bewoner om, na oplevering, al het groen van de nodige aandacht te voorzien (watergeven, bemesten, snoeien, etc) en in stand te houden. De beplanting valt niet onder de Woningborggarantie. De beplanting wordt tijdens het plantseizoen aangebracht, het is dus mogelijk dat deze pas na oplevering wordt aangebracht.

Opstelplaats regenton

Nabij de houten berging in de achtertuin wordt een regenton geplaatst. De regenton wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer van uw berging. De regenton wordt geplaatst op grijze betontegels.

Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften uitgevoerd volgens een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel, hemelwater en afvalwater worden gescheiden ingezameld en afgevoerd. De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in pvc (voorzien van het KOMO-keurmerk) en wordt aangesloten op het gemeenteriool. Aan de voorzijde van de woning wordt de riolering voorzien van een ontsoppingsmogelijkheid. De huisaansluiting zal vanaf de erfgrans doorlopen en aangesloten worden op het gemeentelijk hoofdriool.

Hemelwaterafvoer

Vanaf het platte dak worden hemelwaterafvoeren (hwa's) naar de riolering gebracht. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkoopcontracttekening is indicatief. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat. In de voor- en zijgevels zitten de hemelwaterafvoeren verwerkt in het metselwerk van de woning. Aan de achtergevel worden deze voor het metselwerk aangebracht.

De hwa's van de gevels van de woning worden met een rioleringsbuis door de kruipruimte naar de voor- of achtergevel gebracht of via een ringleiding rondom de gevel van de woning geleid en aangesloten op een verzamelleiding.

Vanaf de platte daken zullen de nodige nood overstorten worden aangebracht. De positie en de afmeting van de nood overstorten worden door de constructeur bepaald.

Bergingen

In de tuin wordt een prefab houten ongeïsoleerde berging geplaatst, al dan niet gecombineerd uitgevoerd met naastgelegen bouwnummers.

De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een lichtgewicht betonvloer welke niet nader wordt afgewerkt.

De wanden van de berging zijn aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde houten rabatdelen en voorzien van ventilatieopeningen (roosters). De kleur is conform de kleur- en materiaalstaat.

Het dak van de berging wordt voorzien van een houten balklaag met beplating, welke wordt afgewerkt dakbedekking met hierop een mos-sedum begroeiing.

De hemelwaterafvoeren van de berging worden uitgevoerd in kunststof.

De toegang tot de berging zal bestaan uit een houten kozijn met een houten buitendeur met glas voorzien van hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. Cilinder is gelijksluitend aan hang- en sluitwerk van de woning.

De berging wordt voorzien van wandlichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos in opbouw.

4 CONSTRUCTIE

Funderingspalen en -balken

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt de woning gefundeerd op in het werk aangebrachte betonnen palen. De fundatiebalken bestaan uit geprefabriceerde betonnen balken. Afmetingen van de palen en balken worden door de constructeur bepaald en worden ter goedkeuring aangeboden bij Bouw- en Woningtoezicht van de betreffende gemeente.

Vloerconstructies

De begane grondvloer van de woning bestaat uit een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een cementdekvloer.

De ruimte onder de vloer (kruipruimte) wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters. De bereikbaarheid van de kruipruimte is afhankelijk van het fundatieontwerp welke door de constructeur zal worden bepaald. Er wordt een geïsoleerd vloerluik aangebracht, ter indicatie op verkooptekening aangegeven.

De aanwezige kruipruimte kan vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

De verdiepingsvloeren van de woning worden uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer en worden afgewerkt met een cementdekvloer. De verdiepingsvloeren worden aan de plafondzijde uitgevoerd met V-naden en afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. Alle vloerdiktes en benodigde wapening zijn volgens de opgaves van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. Benodigde stalen ravelingen en/of opvangbalken t.b.v. opvang van vloeren bij bijvoorbeeld erkers en zij-uitbouwen worden door de constructeur bepaald en blijven aan de onderzijde in het zicht, worden wel voorzien van spuitwerk.

De dakhellingen worden eveneens uitgevoerd middels een prefab betonnen kanaalplaatvloer.

Wanden woningen

De binnenspouwbladen, bouwmuren en eventuele dragende binnenwanden van de woning worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton (dikte volgens opgave van de constructeur) en zo nodig voorzien van dilataties. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit ten tijde van de vergunningsaanvraag.

Staal en lateien

Er wordt een luifel boven de toegangsdeur van de woning geplaatst.

Bij woningen met een zijuitbouw en erkers worden er stalen liggers toegepast ter plaatse van de doorgang naar de uitbouw om de vloer op te vangen. De onderzijde van deze stalen ligger komt in het zicht, de onderzijde wordt afgewerkt met spuitwerk zoals de rest van uw woning. De gevelopeningen in het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken, op kleur gecoate, stalen lateien.

Stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekening en tekening van de constructeur aangebracht en zo nodig brandwerend afgewerkt.

5 GEVEL- EN DAKAFWERKING

Gevelmetselwerk

De gevels van de woning worden uitgevoerd in metselwerk en zijn voorzien van de benodigde spouwisolatie.

Het metselwerk van de woning en de tuinmuur worden voorzien van de nodige rollagen en verbanden, deze zijn door de architect vastgesteld. De in het metselwerk aanwezige rollagen en accenten worden uitgevoerd in hetzelfde metselwerk als de woning. De voegen in het metselwerk worden verdiept uitgevoerd, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie van de spouw. Tevens zijn er dilataties opgenomen voor uitzetting en krimp conform opgave constructeur / fabrikant. Deze voegen en dilataties blijven open en worden niet afgewerkt.

Aan de voorgevel en zijgevels wordt de plint van de woning uitgevoerd in beton. Aan de achtergevels wordt er geen plint aangebracht en wordt het gevelmetselwerk doorgezet.

Nestkasten

Op de verkooptekening zijn ter indicatie diverse nestkasten aangegeven, deze kasten worden uitgevoerd in beton en worden in het gevelmetselwerk geplaatst. De definitieve positie en aantal wordt tijdens de uitvoering door de architect bepaald.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd uit hout en voorzien van vast-, draai en/of kiepramen, zoals aangegeven op de verkooptekening. Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke spouwlaten, beglazings- en tochtweringsprofielen en aftimmeringen. De kozijnen welke grenzen tot aan het aangrenzende maaiveld worden voorzien van een zogenoemde laagreliefdorpel. De voordeur wordt voorzien van brievenbus, model conform de verkooptekening. De kleur van de kozijnen en draaiende delen staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat. Naast de voordeur wordt een huisnummer aangebracht, uitvoering wordt door de architect bepaald.

Buitenschilderwerk

De houten kozijnen zijn fabrieksmatig (binnen en buitenzijde gelijk) voorzien van een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Er wordt in het werk geen buitenschilderwerk uitgevoerd.

Raamdorpels en waterslagen

De waterslagen welke onder de kozijnen worden aangebracht worden uitgevoerd in aluminium. De kleur staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat. Onder de kozijnen welke doorlopen tot aan het peil worden geen aluminium waterslagen aangebracht.

Beglazing

Met uitzondering van de berging en voordeur worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen, en -deuren uitgevoerd met isolerende triple beglazing (HR+++). De voordeur wordt uitgevoerd in HR++ beglazing, deur berging wordt voorzien van mat beglazing. E.e.a. is conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569. Veiligheidsbeglazing wordt toegepast indien van toepassing.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen van de woning, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. Zo nodig dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. De buitendeuren van de woning worden voorzien van een cilinderslot met driepuntsluiting en voorzien van anti-kerntrekbeslag.

Dakafwerking

De woningen worden voorzien van een plat dak en afgewerkt met dakbedekking. Het hoogst gelegen dak van de woning wordt tevens voorzien van pv-panelen. De lager gelegen daken van de woning worden voorzien van mos-sedum begroeiing en zijn niet beloopbaar, waar nodig worden ook de daken van uitbouwen voorzien van pv-panelen, deze staan aangegeven op de verkooptekening. De dakranden worden afgewerkt middels een aluminium kraal.

Ten behoeve van ontluchting riolering, en toe- en afvoer mechanische ventilatie worden de benodigde dak doorvoeren geplaatst. Deze zijn op de verkooptekening ter indicatie ingetekend en de positie wordt in het installatietechnisch ontwerp door de installateur definitief bepaald.

Ook wordt er in de achtergevel een toevoerrooster opgenomen in het gevelmetselwerk. De kleur van het rooster wordt zoveel als mogelijk afgestemd op de kleur van het metselwerk van de woning.

Onderhoud plat dak

Onderhoud dient te geschieden door een gecertificeerd bedrijf of instantie en dient op veilige manier te gebeuren. Denkt u hierbij aan onderhoud via een steigerconstructie of hoogwerker. U bent hiervoor zelf verantwoordelijk en Ufkes kan hier op geen enkele wijze aansprakelijkheid voor aanvaarden.

De platte daken van de woningen worden niet voorzien van aanhaakvoorzieningen ten behoeve van onderhoud aan de pv-panelen en dakinspecties.

6 BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. Op de verkooptekening staat aangegeven waar de wanden zich bevinden.

Binnendeur en -kozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatige stalen stompe montagekozijnen zonder bovenlicht. Boven de kozijnen wordt de binnenwand doorgezet en waar nodig voorzien van een latei.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte dichte vlakke stompe deuren. De onderzijde van de deuren worden niet afgelakt, met uitzondering van de deur naar de badkamer. Onder de binnendeuren worden geen dorpels voorzien met uitzondering van het toilet en badkamer.

De binnendeuren worden vrij van de afwerkvloer gehouden. In verband met goede ventilatie dient de onderzijde van de binnendeuren voldoende vrij van de vloerafwerking te worden gehouden.

Hang- en sluitwerk binnendeuren

Alle binnendeuren van de verblijfsruimtes worden voorzien van aluminium kleurige deurkrukken en schild. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot en wordt voorzien van de 2 ventilatieroosters conform de voorschriften van de desbetreffende nuts partijen.

De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. Overige deuren worden uitgevoerd als loopdeur.

Trappen en hekwerken

De trappen in de woning worden uitgevoerd als een fabrieksmatig gegronde vuren houten trap, model volgens de verkooptekening. Eventuele spijker- en/of nietgaten worden niet dichtgezet. De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. De trap van de 1e verdieping naar de 2e verdieping worden uitgevoerd als een open trap. Alle trappen worden aan de muurzijde voorzien van een houten leuning bevestigd op aluminium leuningdragers, welke fabrieksmatig blank wordt afgelakt.

Langs het trapgat wordt, waar nodig, een vurenhouten spijlenhekwerk of (vanwege opstapmogelijkheid) een dicht paneelhekwerk aangebracht. Trappen worden conform verkooptekening voorzien van lepe hoeken waar leidingen doorlopen.

Aan de voor- en zijgevels van de woningen wordt, waar aangegeven op verkooptekening, een frans balkon toegepast. Het hekwerk bestaat uit een lamellenhekwerk welke wordt bevestigd op het houten kozijn. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

In de gemetselde tuinmuren worden eveneens lamellenhekwerken toegepast. Posities zijn op verkooptekening weergegeven. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Afbouwtimmerwerk

Al het afbouwtimmerwerk wordt uitgevoerd in plaatmateriaal met vuren achterhout. In de meterkast wordt tegen de achterwand een meterbord aangebracht. Er worden geen plinten langs de wand- en vloeraansluiting aangebracht. Het trapgat wordt eveneens afgetimmerd met plaatmateriaal.

Dorpels en vensterbanken

Achter de deur van de badkamer en toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Bij de overige deuren worden er geen dorpels toegepast.

Op de gemetselde borstweringen van de buitenkozijnen worden, aan de binnenzijde, kunststenen vensterbanken (bianco C) in de kleur wit/grijs genuanceerd. De vensterbanken zijn voorzien van een overstek. Op de eventuele borstwering van het buitenkozijn aan de binnenzijde in de badkamer wordt tegelwerk aangebracht in plaats van een kunststenen vensterbank.

Binnenschilderwerk

De houten kozijnen, -ramen en -deuren zijn aan de binnen- en buitenzijde fabrieksmatig voorzien van dezelfde kleur als de buitenzijde. De binnenkozijnen en -deuren in de woning zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De trap en alle bijbehorende onderdelen worden niet nader afgewerkt en geschilderd. Alleen de trapleuning wordt fabrieksmatig blank afgelakt.

Leidingwerk in het zicht en aftimmeringen op de zolder en bergingen worden niet nader afgewerkt en geschilderd.

Stukadoors- spuitpleisterwerk

Alle steenachtige binnenwanden worden behangklaar (*), dus niet saus- en of muurverfklaar, opgeleverd, voor zover deze niet betegeld worden. M.u.v. de wanden in de badkamer, toilet, trapkast, techniek ruimte, berging, en meterkast, deze wanden worden niet nader afgewerkt.

Alvorens u de wanden gaat afwerken is het echter raadzaam goed advies in te winnen bij uw afbouwer over de voorbehandeling van de wanden m.b.t. de gewenste wandafwerking.

()Behangklaar: Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten spuitpleisterwerk of bijvoorbeeld gaatjes in de wand, dienen door de koper te worden weggewerkt. Afhankelijk van het soort wandafwerking en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom en worden niet als meerwerk aangeboden.*

Plafond woningen

De prefab betonnen plafonds van alle ruimtes in de woning (m.u.v. de meterkast) worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden in de plafonds blijven in het zicht.

Dekvloeren woningen

De gehele woning wordt voorzien van een cementdekvloer van ca. 7 cm dik, m.u.v. de meterkast. De vlakheidsklasse van de cementdekvloer is 'vloerbedekkingsgereed'. Door aanwezigheid van vloerverwarming en leidingen in deze afwerkklagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

Wij adviseren u om uw leverancier van uw vloerafwerking op de hoogte te brengen over de uitvoering van de dekvloer. Uw vloerleverancier kan u dan voorzien van het juiste advies omtrent de aan te brengen vloerafwerking. In detaillering en uitvoering wordt rekening gehouden met circa 15 mm vloerafwerking door koper.

Bij de juiste keuze van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming is het van belang rekening te houden met de warmteweerstand (R- waarde) van het materiaal. Bij een hogere warmteweerstand van het materiaal werkt de vloerafwerking isolerend en werkt dit nadelig voor de warmteafgifte naar de ruimte.

Het is mogelijk dat er bij of na de oplevering, ten gevolge van het onttrekken van vocht uit de vloer en/of de constructie, krimp-scheuren in dekvloer aanwezig kunnen zijn. De koper dient er rekening mee te houden dat bij het aanbrengen van bijvoorbeeld linoleum, het verlijmen van vloertegels, parket en dergelijke vloerafwerkingen, het nodig kan zijn om de vloer te egaliseren. De vloerenleverancier kan hierover adviseren.

Er wordt tijdens de bouw geen opstookprotocol uitgevoerd, indien deze is benodigd dient u deze op advies van uw vloerleverancier, na oplevering in eigen beheer uit te (laten) voeren.

Keukeninrichting

In de woningen wordt geen keukeninrichting aangebracht. Indien gewenst kunt u na oplevering door een keukenshowsroom naar eigen keuze een keukeninrichting aan laten brengen.

Conform de verkooptekening zijn de volgende aansluitpunten in de basisopstelling van uw keuken opgenomen:

- 1 enkel wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 enkel wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap;
- 1 enkel wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron- / oven;
- 1 loze leiding t.b.v. vaatwasser;
- 1 aansluiting t.b.v. elektrisch koken (perilex);
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. huishoudelijke apparatuur.

Standaard dient de keuken te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap, er wordt geen uitblaaspunt in de gevel gemaakt. Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem. Er wordt dringend afgeraden om afzuigkappen zonder motor aan te sluiten, omdat dat het systeem onnodig vervuult.

Sanitair en tegelwerk

Vloertegels

De vloer van toilet en de badkamer worden standaard voorzien van vloertegels in de afmeting 45 x 45 cm. De vloertegel wordt uitgevoerd in de kleur antraciet met grijze voeg. Het tegelwerk wordt niet strokend verwerkt.

De vloertegel loopt door op het reservoir achter het toilet. In de badkamer loopt de vloertegel eveneens door op de muur achter de wastafel. Vloertegels in de douchehoek worden op afschot aangebracht.

Wandtegels

De wanden van het toilet en badkamer worden voorzien van wandtegels met de afmeting 20 x 50 cm en worden betegeld tot plafondhoogte. De wandtegels worden liggend verwerkt. De kleur van de tegel is mat wit met licht/zilvergrijze voeg. Ter plaatste van het buitenkozijn worden wandtegels in de dagkanten aangebracht.

Sanitair

Het toilet wordt uitgevoerd als een diepspoelcloset van Villeroy & Boch type Architectura, kleur wit en voorzien van kunststof glanzend chromen drukplaat. Het fonteintje in het toilet is van Villeroy & Boch type Architectura in de kleur wit. Het fonteintje wordt voorzien van een Hansgrohe kraan, chroom van kleur en is uitsluitend uitgerust voor koud water.

De badkamer wordt in basis voorzien van een wastafel van Villeroy & Boch type Architectura, kleur wit. De kraan betreft een ééngreeps wastafelmengkraan in de kleur chroom van Hansgrohe. De douchecombinatie van Hansgrohe bestaat uit een glijstangcombinatie van Croma Select S in combinatie met een douchethermostaat kraan type Ecostat Comfort, beiden in kleur chroom.

De badkamer wordt tevens voorzien van een ronde spiegel van 60cm. In de douche wordt een drain toegepast in de kleur RVS van circa 70cm.

Het is mogelijk om de sanitaire ruimtes casco te laten opleveren met beperkte verrekening van de stelpost, er wordt dan geen afwerking (sanitair- en tegelwerk) aangebracht. Hiervoor geldt een gelimiteerde garantie van Woningborg, verdere toelichting vindt u in de kopershandleiding.

7 INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie woningen

De woning wordt verwarmd en voorzien van warm tapwater middels een individuele bodemwarmtepomp. De verticale bodemboring bevindt zich op eigen terrein, exacte positie wordt bepaald door de installateur. Dit kan onder de woning in de kruipruimte zijn of in de voor- of achtertuin van de woning.

De warmtepomp inclusief boiler wordt opgesteld in de techniekruimte op de 2^e verdieping en wordt voorzien van de benodigde appendages. Leidingwerk in de techniekruimte is opbouw en blijft in het zicht in deze ruimte. De capaciteit van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften. De posities zijn indicatief op de verkooptekening weergegeven. Bij een gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming in alle ruimten en bij gesloten ramen en deuren, worden voor de volgende ruimte ten minste de navolgende temperaturen gehaald:

- woonkamer 22 °C
- keuken 22 °C
- slaapkamer 22 °C
- badkamer 22 °C
- hal / overloop 18 °C
- onbenoemde ruimte 18 °C

Ten behoeve van de temperatuurregeling wordt de installatie weersafhankelijk voorgeregeld, in de woonkamer is een thermostaat aanwezig welke zorgt voor de aansturing van de warmtepomp. Tevens wordt er per verblijfsruimte een thermostaat (naregeling) aangebracht. De hoofdthermostaat in de woonkamer is leidend, in de verblijfsruimte kan de temperatuur niet hoger worden ingesteld, wel lager.

Middels de kamerthermostaat in de woonkamer kan tevens de keuze gemaakt worden tussen verwarmen of koelen.

De begane grond, eerste verdiepingvloer en verblijfsruimtes op de tweede verdieping in de woning zullen worden voorzien van vloerverwarming welke in de afwerkvloer zal worden opgenomen. Voor de vloerverwarming is een verdeler benodigd. Deze verdeler wordt op de begane grond in de trapkast gepositioneerd, op de 2^e verdieping wordt deze op de overloop geplaatst. Positie op verkooptekening dient alleen ter indicatie, de definitieve positie wordt bij de installatietechnische uitwerking door de installateur bepaald.

De vloerverwarmingsverdeler zal niet worden voorzien van een omkasting.

In de badkamer wordt naast de aanwezige vloerverwarming, ook voorzien van een aanvullende elektrische handdoekradiator.

In de woning wordt gekozen voor een warmtepomp installatie 300L met het vermogen welke benodigd is voor het verwarmen van de standaard woning. De installatie is geschikt voor een huishouden van 5 personen.

Een warmtepomp is geen installatie die onbeperkt warmtapwater kan leveren zoals u wellicht gewend bent bij een cv-ketel, hierop zal ook het gebruikersgedrag moeten worden aangepast.

Dit kan dus bijvoorbeeld betekenen dat bij een grote gezinssamenstelling men op verschillende tijden moet douchen (bijvoorbeeld 's ochtends en 's avonds).

Koelinstallatie

De woningen worden voorzien van een koelinstallatie (topkoeling). De in de woning aanwezige warmtepomp kan in de zomerperiode koeling leveren. De koeling wordt door de vloerleidingen middels vloerkoeling geleverd. De koeling is geen geklimatiseerd systeem, maar kan tot maximaal 2-3 graden van de buiten temperatuur terug koelen. Deze koeling is een actieve koeling en heeft daarmee uiteraard invloed op uw totale energiekosten.

Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en worden conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en voorzien van de benodigde hulpstukken en op de diverse toestellen aangesloten.

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- de closetcombinatie van het toilet en in de badkamer;
- de fonteinkraan in het toilet (entree/hal);
- de douchekraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de keukenmengkraan in de keuken;
- de wasmachinekraan bij de opstelplaats van de wasmachine.

Al het leidingwerk is uit het zicht behoudens de installatie in de keuken en het leidingwerk nabij de opstelplaats wasmachine. Hier zijn de leidingen in het zicht.

Vanaf de cv-installatie wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt (voorzien van stopkraan) t.b.v. mengkraan in de keuken;
- de douchekraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer.

Al het leidingwerk is uit het zicht behoudens de installatie in de keuken, hier zijn de leidingen in het zicht.

Binnenriolering

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de gootsteenaansluiting in de keuken;
- de closetcombinatie van het toilet;
- de fontein in het toilet (entree/hal);
- de closetcombinatie toilet in de badkamer;
- de douchehoek in de badkamer;
- de wastafel in de badkamer;
- de opstelplaats wasmachine en droger;
- condensafvoer warmtepomp.

Al het leidingwerk is uit het zicht behoudens de installatie in de keuken en de opstelplaats wasmachine. Hier zijn de leidingen in het zicht.

Mechanische ventilatie voorzien van warmteterugwinning woningen/WTW

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van mechanische toevoer en mechanische afvoer van lucht. De mechanische toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel plafond- en/of wandventielen welke in de betreffende ruimte lucht inblazen. De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- Keuken
- Toilet
- Badkamer
- Standaard opstelplaats wasmachine

De volgende ruimten worden middels plafond- en/of wandventielen voorzien van verse lucht:

- Woonkamer
- Slaapkamers

Het is vanwege stroming van verse lucht door de woning van belang dat er voldoende ruimte onder de binnendeuren, na aanbrengen van de vloerafwerking, overblijft. Deze ruimte, ook wel overstroomvoorziening genoemd, is nodig om er voor te zorgen dat er verse lucht door de hele woning kan stromen.

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De positie en het aantal ventielen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven en worden door de installateur definitief bepaald. Het is bij mechanische afvoer voorzien van warmteterugwinning niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. Bij de opstelplaats, in de techniekruimte, van de installaties zijn de kanalen/leidingen in het zicht.

De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte geplaatst en is indicatief op de verkoopcontracttekening aangegeven.

De hoofdbediening voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst op de begane grond, positie volgens verkooptekening. De badkamer wordt voorzien van een draadloze bediening. De WTW installatie unit wordt gesitueerd in de techniekruimte op de 2^e verdieping.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A. De elektrische installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen (incl. de aansluitingen welke op een separate groep worden aangesloten) en wordt beveiligd met aardlekschakelaars. De aansluiting voor de wasmachine, wasdroger, elektrisch koken en oven zijn aangesloten op een separate groep.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een RVS beldrukker en bel.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn horizontaal geplaatst en zijn geheel inbouw in de kleur wit. In de technische ruimte is het mogelijk dat schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders op de verkoopcontracttekening aangegeven:

- Wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bv. (data), cai e.d. op ca. 30 cm+ vloer;
- Schakelaars en combinaties van schakelaars/wandcontactdozen op ca. 105 cm+ vloer;
- Schakelaars en hoofdbediening MV in de keuken op ca. 120 cm+ vloer;
- Thermostaten op ca. 150cm+ vloer;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op ca. 180 tot 210cm+ vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden op de positie en hoogte aangebracht conform de nultekening.

Er kunnen afwijkingen plaatsvinden, in aantal en positie, op de installatie ten opzichte van de verkoopcontracttekening.

Naast de voordeur wordt een lichtpunt voorzien inclusief armatuur. De uitvoering wordt door de architect bepaald.

Branddetectie woning

Er worden rookmelders aangebracht, deze staan ter indicatie op de verkooptekening aangegeven. Definitieve positie en aantal wordt door de elektriciens bepaald. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling door gekoppeld en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

Data, centrale antenne, loze leidingen

In de woning worden aansluitingen t.b.v. data en/of centrale antenne aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. In de woning worden vanaf de meterkast loze leidingen naar aangebracht zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. Deze worden niet bedraad en aangesloten, maar zijn voorzien van een indicatiedraad, deze is niet geschikt als trekdraad. De inbouwdoos wordt voorzien van een zelfklemmende afdekplaat. In de volgende ruimtes worden loze leidingen voorzien:

- 2 loze leidingen in de woonkamer;
- 1 loze leiding in hoofdslaapkamer;
- 1 loze leiding per slaapkamer.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er op de overloop van de 1^e verdieping een UTP-CAT6 aansluitpunt (230cm+ vloer), inclusief wandcontactdoos, aangebracht. Positie zoals aangegeven op de verkooptekening, hier kunt u zelf een accespoint o.i.d. aansluiten.

In de meterkast wordt standaard een dubbele wandcontactdoos opgenomen.

PV-panelen woning

Op het dak van de woning worden, conform de bouwbesluitberekeningen, standaard PV-panelen geplaatst om te voldoen geldende regelgeving. Daarnaast worden de PV-panelen aangevuld om in de energie ambitie van de gemeente te voorzien. De panelen worden onder een hoek op het platte dak geplaatst. Op de verkooptekening zijn de aantallen en positie indicatief ingetekend. Op het moment van bouwen kan, door ontwikkeling of gewijzigde regelgeving het zo zijn dat er meer of minder pv-panelen op uw woning komen dan indicatief is aangegeven op de verkooptekening. Eventuele meerwerk opties kunnen tevens van invloed zijn op het aantal benodigde pv-panelen (niet in de optieprijs opgenomen) en zullen te allen tijde vooraf moeten worden getoetst.

Het wijzigen van het aantal panelen of het aanpassen van de positie op verzoek van de koper is niet mogelijk. Er worden optioneel geen extra pv-panelen aangeboden.

De geproduceerde gelijkstroom van de PV-panelen wordt door een omvormer omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer wordt in de techniekruimte geplaatst op een door de installateur nader te bepalen positie. Het leidingwerk blijft in het zicht. Terugleveren is mogelijk door middel van een slimme meter in de meterkast.

8. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal / Omschrijving	Kleur	Opmerkingen
GEVEL			
Plint en paneel naast voordeur	Beton	Lichtgrijs	
Gevelmetselwerk (rood)	Baksteen / waalformaat / wildverband	Rood / oranje	
Voegwerk gevelmetselwerk (rood)	Doorgestreken voeg, iets terugliggend	Donkergrijs	
	Doorgestreken voeg, iets terugliggend	Antraciet	
Gevelmetselwerk (licht)	Baksteen / waalformaat / wildverband	Grijs	
Voegwerk gevelmetselwerk (licht)	Doorgestreken voeg, iets terugliggend	Lichtgrijs	
Rollagen en verbijzondering metselwerk	Baksteen / waalformaat / staand- en/of tegelverband	Conform gevelmetselwerk	Posities conform tekening
Insectenkasten	Beton	Lichtgrijs	
Geveldraden	Staal	Naturel	Voorzien van beplanting
Luifel	Staal	Grijs (RAL 7022)	Boven voordeur
Armatuur	Rechthoekige armatuur	Mat zwart / grijs	Naast voordeur
TUINMUREN			
Plint en toegangspoort binnenterrein	Beton	Lichtgrijs	
Gevelmetselwerk (rood)	Baksteen / waalformaat / wildverband	Rood / oranje	
Voegwerk gevelmetselwerk (rood)	Doorgestreken voeg, iets terugliggend	Donkergrijs	
	Doorgestreken voeg, iets terugliggend	Antraciet	
Gevelmetselwerk (licht)	Baksteen / waalformaat / wildverband	Grijs	
Voegwerk gevelmetselwerk (licht)	Doorgestreken voeg, iets terugliggend	Lichtgrijs	
Rollagen	Baksteen / waalformaat / staand verband	Conform gevelmetselwerk	Posities conform tekening
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN			
Gevelkozijnen (ramen en deuren)	Hout	Grijs (RAL 7022)	Binnen- en buitenzijde van gevelkozijn
Voor- & tuindeuren	Hout	Grijs (RAL 7022)	Binnen- en buitenzijde van deur
Waterslagen	Aluminium	Grijs (RAL 7022)	
Hang- en sluitwerk voordeur	Metaal / Aluminium	Mat zwart	
Hang- en sluitwerk tuindeur	Metaal / Aluminium	Aluminium	
Binnendeurkozijnen	Stalen montage kozijn / stomp	Wit	
Binnendeuren	Lakboard / Stomp / Honingraatvulling	Wit	
Hang- en sluitwerk binnendeuren	Metaal / Aluminium	Zilverkleuring aluminium	
Brievenbus	Aluminium	Mat zwart	
METAAL- EN KUNSTSTOFWERK			
Hekwerken frans balkon	Staal of aluminium / Gepoedercoat	Grijs (RAL 7022)	
Stalen geveldragers / lateien	Staal / Gepoedercoat		Behorend bij kleur gevelmetselwerk
Gevelrooster	Aluminium	Rood / grijs	Behorend bij kleur gevelmetselwerk
Huisnummer	Aluminium	Donkergrijs (mat)	
Hemelwaterafvoeren	Zink, rond buiten het gevelmetselwerk	Naturel	Achtergevel
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs	Voor- en zijgevel
Hemelwaterafvoeren zetwerk	Aluminium, vierkant/zetstuk vlak in metselwerk	Grijs (RAL 7022)	Voor- en zijgevel
Spuwers	Staal / aluminium rechthoekig	Grijs (RAL 7022)	
Dakrandafwerking	Aluminium kraal	Grijs (RAL 7022)	
BUITENBERGING			
Bekleding	Geïmpregneerd vuren, geschilderd	Zwart	
Bergingsdeurkozijn	Hout	Grijs (RAL 7022)	
Bergingsdeur	Hout (met gelaagd matglas)	Grijs (RAL 7022)	
Dakafwerking	Dakbedekking voorzien van mos-sedum begroeiing		
Dakrand	Stalen afdekkap	Grijs	
Regenton	Kunststof	Groen	
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs	
TERREININRICHTING			
Beplanting aan gevel	Beplanting (op aanplanhoogte)		
Erfafscheiding voortuin	Beukenhaag (op aanplanhoogte)		
Erfafscheiding achtertuin	Staaftmathekwerk met beplanting (op aanplanhoogte)	Zwart / antraciet	Tpv ergrens openbaar gebied en tussen woningen
Poortdeur naar achtertuin	Poort met staaftmathekwerk vulling	Zwart / antraciet	Alle bouwnummers behoudens 25, 34, 45, 54, 72, 78 en 89
Poortdeur in tuinmuur	Staal / aluminium	Grijs (RAL 7022)	Enkele bouwnummers, conform contracttekening
Hekwerk in tuinmuur	Staal of aluminium / Gepoedercoat	Grijs (RAL 7022)	
Poortdeur brandgang	Staal / aluminium	Grijs (RAL 7022)	
INRICHTING BINNENTERREIN (volgens situatietekening)			
Parkeerplaatsen	Grasstenen	Grijs	
Rijbaan	Gebakken klinker	Rood-bruin genuanceerd	
Voetpaden en achterpaden	Betontegels	Grijs	
Afscheiding parkeerplaatsen	Beukenhaag (op aanplanhoogte)		

Onder de opgegeven kleur wordt verstaan: de genoemde kleurtint, de kleur van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikant.

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen. Indien een product of kleur niet leverbaar is zal een gelijkwaardig alternatief worden toegepast.