



TECHNISCHE VERKOOPOMSCHRIJVING

Woningtype A3 en A4 maisonnette
huisnummers

09 – 13 – 17 – 21 – 25 – 29 – 33 – 37 – 41 – 45

Bouwplan In de Wei Ysselsteyn

Datum 30 november 2023
Versie 03

Luisteren. Inspireren. Vakwerk leveren!



Algemene projectgegevens

Het project bestaat uit diverse grondgebonden woningen en appartementen aan de Pastoor Janssenstraat te Ysselsteyn.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de appartementen type A3 en A4.

Opdrachtgever: AAF Vastgoed Ontwikkeling BV
 Heidse Peelweg 40
 5813 AJ Ysselsteyn

Architect: De Loods Architecten en Adviseurs BV
 Bosscheweg 16
 5735 GV Aarle-Rixtel

Aannemer: Peter Claessens Interieur- en bouwprojecten
 Heidse Peelweg 40
 5813 AJ Ysselsteyn
 Tel. 0478 54 19 19

Woningborg: Tielweg 24
 2803 PK Gouda
 Tel. 0182 58 00 04
 www.woningborggroep.nl



Inhoud

1. Algemene informatie	6
1.1 Woningborg	6
1.2 Van toepassing zijnde voorschriften	6
1.3 Indeling van de woning en ruimtebenaming conform Bouwbesluit	6
1.4 Duurzaam bouwen	7
1.5 Energielabel en prestaties	7
1.6 Maatvoering.....	7
1.7 Peil van de woning	7
1.8 Meer- en minderwerk	7
1.9 Werkzaamheden door derden.....	7
1.10 Schoonmaken en opleveren	8
1.11 Oplevering.....	8
1.12 Onderhoud algemeen.....	8
2. Algemene beschrijving.....	9
2.1 Peil van de woning	9
2.2 Grondwerk	9
2.3 Rioleringswerken.....	9
2.4 Bestratingen	9
2.5 Buitenruimtes en erfafscheidingen/perceelsgrenzen	9
2.6 Buitenergingen	10
2.7 Fundering	10
2.8 Begane grondvloer	10
2.9 Verdiepingsvloeren	10
2.10 Gevelmetselwerk.....	10
2.11 Constructieve binnenspouwbladen en binnenwanden	10
2.12 Binnenwanden	11



2.13 Dakconstructie	11
2.14 Staalconstructie.....	11
2.15 Gevelkozijnen, ramen en deuren	11
2.16 Dakvensters.....	11
2.17 Hang- en sluitwerk buitenkozijnen	11
2.18 Binnendeurkozijnen en binnendeuren.....	12
2.19 Hang- & sluitwerk binnendeuren.....	12
2.20 Beglazing buitengevelkozijnen	12
2.21 Veiligheidsbeglazing	12
2.22 Dorpels	12
2.23 Vensterbank	12
2.24 Waterslagen	12
2.25 Trappen, traphekken en muurleuning	13
2.26 Metaal- en kunststof werk	13
2.27 Stukadoorswerk	13
2.28 Wandtegels	13
2.29 Vloertegels	13
2.30 Vloerafwerkingen	14
2.31 Binnenbetimmering.....	14
2.32 Meterkasten	14
2.33 Technische ruimte	14
2.34 Schilderwerk.....	14
2.35 Keukeninrichting	15
3. Installaties.....	16
3.1 Hemelwaterafvoeren	16
3.2 Waterleidingen.....	16
3.3 Warmwatertoestellen	16
3.4 Gasleidingen.....	16



3.5 Sanitair	16
3.6 Verwarmingsinstallatie.....	17
3.7 Ventilatievoorzieningen	18
3.8 Elektrische installatie	19
3.9 Zwakstroom installatie	20
3.10 Telecommunicatievoorzieningen.....	20
3.11 Aansluitkosten	20
3.12 Energiekosten.....	21
4. Kleur- en materialenstaat	22



1. Algemene informatie

1.1 Woningborg

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw juli 2021.

De bouw wordt gerealiseerd door Peter Claessens Interieur- en bouwprojecten, ingeschreven onder nummer 05268 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Voor uw woning wordt door Peter Claessens Interieur- en bouwprojecten een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw juli 2021. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning. Voor de in deze omschrijving opgenomen merknamen dient gelezen te worden 'of gelijkwaardig'.

1.2 Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden die bij de aannemingsovereenkomst behoren.
- De bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de bouwvergunning.
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven.
- De vanuit het Bouwbesluit van toepassing zijnde normbladen (NEN normen).
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovenliggende bepalingen van Woningborg.

1.3 Indeling van de woning en ruimtebenaming conform Bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Een combinatie van aan elkaar gesloten verblijfsruimten, welke niet gescheiden worden door een dragende wand, worden benoemd als een verblijfsgebied. Meer informatie over het Bouwbesluit kunt u vragen bij de gemeente.

<i>Ruimte benaming</i>	<i>Benaming conform Bouwbesluit</i>
• Hal	verkeersruimte
• Meterkast	meterruimte
• Toilet / wc	toiletruimte
• Woonkamer	verblijfsruimte
• Keuken	verblijfsruimte
• Slaapkamer	verblijfsruimte
• Badkamer	badruimte
• Overloop	verkeersruimte



- Berging onbepaalde ruimte
- Technische ruimte onbepaalde ruimte

1.4 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenste niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan. Zuinig omgaan met energie en de resterende energiebehoefte zo veel mogelijk dekken met niet fossiele bronnen.

1.5 Energielabel en prestaties

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, triple of HR++ glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Het energielabel is een document (pdf) waarin deze kenmerken zijn beschreven. Het energielabel geeft aan hoe goed een woning is geïsoleerd en hoe zuinig installaties zijn. De energierekening hangt ook af of je zuinig stookt, hoeveel warm water je gebruikt, hoeveel apparaten je hebt en hoe intensief je die gebruikt. In soortgelijke woningen met eenzelfde energielabel kan daarom het energieverbruik toch verschillend zijn. Voor de woningen worden bij oplevering de energielabels verstrekt.

De woningen dienen te voldoen aan de vereisten volgens het geldende bouwbesluit. De woning dient ook te voldoen aan een BijnaEnergieNeutraalGebouw (BENG). De in deze omschrijving opgesomde isolatiewaardes, voorzieningen en installaties voldoen aan de vereiste BENG waarde.

1.6 Maatvoering

De op tekening aangegeven maatvoering zijn "circa" maten uitgedrukt in centimeters waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met eventuele maat afwijkingen, dikte van wandafwerking en dergelijke.

1.7 Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met bovenkant afgewerkte vloer in de hal.

1.8 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare dagen aan te passen in zijn offerte.

1.9 Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.



1.10 Schoonmaken en opleveren

Ongeveer twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten: deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.11 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

1.12 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, een en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.



2. Algemene beschrijving

2.1 Peil van de woning

Het peil P, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte 1e verdiepingvloer in de hal. Het peil van de begane grondvloer ligt gemiddeld genomen ca. 20 tot 30 cm boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Vanwege hoogteverschillen in het terrein en om een goede afwatering te verkrijgen, is het mogelijk dat een aantal tuinen en/of woningtoegangspaden enigszins hellend moeten worden aangelegd.

Op de 1^e verdieping is een hoogte van ca. 10 mm gereserveerd voor een door de koper na oplevering aan te brengen eindafwerking. De bovenzijde van de cementdekvloer wordt dus aangebracht tot een hoogte van ca. 10 mm +/- peil. Op de 2^e verdieping wordt de cementdekvloer aangebracht tot een hoogte van 10 mm +/- bovenkant (wel)trede trap. Tijdens het meer- en minderwerktraject kan dit nog gewijzigd worden t.a.v. ander type vloerafwerking.

2.2 Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering, riolering, kabels en leiding worden alle benodigde ontgravingen, leveringen van zand en aanvullingen verricht. De tuin wordt geëgaliseerd, ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht met uitkomende grond afkomstig uit de ontgravingen onder en rondom de woning. De gemiddelde maaiveldhoogte is circa 100-200mm +/- peil begane grond.

2.3 Rioleringswerken

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis, voorzien van KOMO-keur, en is een gescheiden systeem. Het vuilwater rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt aangesloten op het gemeenteriool. In de woning worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen in de keuken, het toilet, de badkamer, de opstelplaats voor de wasmachine en de condens afvoer van de verwarmings- en ventilatie-installatie.

2.4 Bestratingen

Er is geen bestrating opgenomen. Houd bij het aanbrengen van uw bestrating rekening met de hoogtemaatvoering van de openbare bestrating zodat uw bestrating hierop correct aansluit.

2.5 Buitenruimtes en erfafscheidingen/perceelsgrenzen

Er is geen erfafscheiding opgenomen. Wanneer de woning voor oplevering gereed is zullen, daar waar de ondernemer dat nodig acht, de hoekpunten van de percelen gemarkeerd worden met houten markerings-/piketpaaltjes.

De appartementen zijn voorzien van een buitenruimte d.m.v. een dakterras op de 1^e verdieping. Deze worden voorzien van een glazen balustrade voorzien van de nodige staanders en stalen boven leuning, het glas is voorzien van een folie tussen de 2 glasplaten. De privacy schermen bestaan uit 3 glasdelen met stalen staanders en glas voorzien van een folie tussen de 2 glasplaten. De vloerafwerking van de dakterrassen worden uitgevoerd in betontegels. Kleuren van genoemde afwerkingen zijn conform kleurenschema architect.

Het is mogelijk dat door nutsbedrijven net binnen of buiten de erfgrans voorzieningen getroffen worden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, zoals CAI-kasten.



2.6 Buitenergingen

De woning wordt voorzien van een niet geïsoleerde houten berging, positie conform situatietekening. Deze berging is voorzien van een plat dak. De bergingen worden uitgevoerd met horizontaal aangebrachte bezaagde geïmpregneerde rabatdelen van vurenhout. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een massieve hard houten deur met glasopening en wordt voorzien van enkel glas, dik 6 mm.

De vloer in de bergingen bestaat uit betontegels, afmeting 300x300 mm. Het plat dak wordt voorzien van een éénlaags bitumineuze dakbedekking en wordt rondom afgewerkt met in sendzimir verzinkte kap.

Alle bergingen worden van een dubbele wandcontactdoos, een schakelaar en een lichtpunt voorzien van verlichtingsarmatuur.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden aangesloten op de riolering in het achterpad, of op een grindkoffer.

Aan de buitenzijde van de berging wordt zo hoog mogelijk een energiezuinig verlichtingsarmatuur bevestigd aangesloten op bewegingsmelder t.b.v. de verlichting van het achterpad.

2.7 Fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgaaf volgens de constructeur wordt een fundering aangelegd. De fundering wordt uitgevoerd in gewapend betonnen funderingsstroken, een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

2.8 Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen vloer op zand. De Rc waarde van deze vloer is conform BENG berekening.

2.9 Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloer(en) zullen bestaan uit betonnen plaatvloeren. De eventueel aanwezige V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven bij de onderliggende ruimtes, ook na afwerking, in het zicht. Het dichtzetten van de V-naden kan als optie gekozen worden tijdens het meer- en minderwerktraject.

2.10 Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk van de woningen wordt uitgevoerd in baksteen en wordt in wild verband gemetseld. De gevels worden uitgevoerd als schoonmetselwerk, conform monster in een nader te bepalen kleur zoals weergegeven in de kleuren- en materiaalstaat. Het voegwerk wordt uitgevoerd als licht verdiept in een nader te bepalen kleur.

In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht, e.e.a. op advies van de baksteenleverancier deze zijn echter niet op tekening aangegeven.

De buitenmuren van de woningen worden voorzien van hoogwaardige steenwol spouwmuurisolatie. De Rc-waarde van de gevels is conform BENG berekening.

De gevelaccenten in de zijgevel en galerij worden uitgevoerd in gevelstucwerk. De gevelpanelen nabij de postkasten worden uitgevoerd in metalen panelen.

2.11 Constructieve binnenspouwbladen en binnenwanden

De constructieve binnenbladen van de spouwmuren van de voor-, achter-, en zijgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen, dikte conform opgave leverancier en constructeur in verband met stabiliteit.

Woningscheidende wanden worden uitgevoerd in massieve kalkzandsteenwanden zonder spouw, dikte conform opgave leverancier. De ondernemer garandeert jegens de verkrijger geen hogere geluidsisolatie tussen de woningen onderling dan hetgeen krachtens het bepaalde in het Bouwbesluit geëist kan worden.



De dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Door werking van de wanden kan de wandafwerking t.p.v. dilatatievoegen gaan scheuren.

2.12 Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand", opgebouwd met Ytong gasbeton wanden dikte 70 mm of 100 mm. Aansluiting aan plafond wordt conform de verwerkingsvoorschriften van de leverancier uitgevoerd met montageschuim en stucgaas. Door het doorbuigen van de verdiepingsvloer kan deze plafondaansluiting gaan scheuren.

2.13 Dakconstructie

De kapconstructie is samengesteld uit een geïsoleerde dakplaat bestaande uit vochtbestendige houtspaankplaat met witte afwerking, gootregel, tengellatten, de nodige folies en isolatie. De dakplaten liggen op houten gordingen en muurplaten en blijven in het zicht, het hout blijft onbehandeld. De naden tussen de dakplaten worden afgewerkt met afdekprofielen.

De dakplaten worden aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen incl. benodigde hulpstukken.

Het platte dak aan de achterzijde en de galerijvloer aan de voorzijde worden voorzien van afschotisolatie met een Rc-waarde conform BENG-berekening en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en voorzien van betonnen tegels.

2.14 Staalconstructie

Boven de kozijnen en gevelopeningen worden in het buitenblad daar waar nodig stalen lateien aangebracht conform opgave constructeur. Deze lateien worden in verzinkte uitvoering aangebracht.

2.15 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hard hout. De voordeur is een samengestelde geïsoleerde vlakke plaatdeur. De terrasdeur is een massief houten deur met een grote glasopening. De houten kozijnen, ramen en deuren worden in de fabriek beglaasd en afgelakt.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen.

De buitenkozijnen die doorlopen op peil worden voorzien van VT-Hybride (alu/hout) onderdorpels.

2.16 Dakvensters

De houten dakvensters op de verdieping zijn voorzien van een tuimelraam en ventilatioerooster. De houten binnen afwerking is wit gegrond. De buitenafwerking bestaat uit aluminium afdekkappen inclusief benodigde gootstukken voor een waterdichte aansluiting op de dakpannen.

2.17 Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De buitendeuren van de woningen worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten en meerpuntssluitingen. De ramen worden uitgevoerd als draai- / kiep, met uitzondering van de smalle ramen in de zijgevel. Deze worden uitgevoerd als draairaam. De deuren en ramen zijn voorzien van beslag in een blanke uitvoering, e.e.a. ter keuze van de ondernemer. De scharnieren van de naar buiten draaiende deuren van de buitenkozijnen worden voorzien van dievenklauwen. De voordeur is aan de buitenzijde voorzien van een knop/greep en aan de binnenzijde van een kruk.

Het hang- en sluitwerk voldoet aan de NEN norm 5069 met een weerstandsklasse 2 conform bouwbesluit. Er wordt geen certificaat politiekeurmerk verstrekt.



2.18 Binnendeurkozijnen en binnendeuren

Er worden stalen, fabrieksmatig afgelakte, binnendeur "nastel" kozijnen zonder bovenlicht in de kleur reinwit gelijkend RAL 9010 toegepast.

Er wordt een prefab meterkast aangebracht. De meterkastdeur is ca. 200 centimeter hoog en wordt voorzien van de nodige ventilatieopeningen, conform voorschriften van de nutsbedrijven.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren en zijn circa 231 centimeter hoog, kleur wit gelijkend RAL 9010.

Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met een later aan te brengen vloerafwerking van maximaal 10 mm.

2.19 Hang- & sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgemonteerd met geëloxeerd aluminium beslag.

Het hang- en sluitwerk zal o.a. bestaan uit:

- Toilet en badkamer: vrij- en bezet insteekslot, deurkrukken, vrij- en bezet rozet en paumelles;
- Meterkast: kastslot en paumelles;
- Overige binnendeuren: loopslot, deurkrukken, rozet en paumelles.

2.20 Beglazing buitengevelkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren en de dakvensters worden voorzien van blank geïsoleerd HR++ glas (Hoog Rendement).

Vanwege de sterk isolerende werking van HR++ glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde condens optreden. Wanneer dat het geval is verdwijnt dat echter vanzelf.

2.21 Veiligheidsbeglazing

Daar waar volgens het bouwbesluit veiligheidsglas vereist is m.b.t. sterkte, windbelasting, windsterkte doorval etc. is dit in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren meegenomen.

Er is in de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning geen veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opgenomen. Deze norm (NEN 3569) wordt niet aangestuurd door het bouwbesluit (betreft letselwerende beglazing) en is voor de bouw van woningen niet vereist.

2.22 Dorpels

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden natuursteen dorpels toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd blijft. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van een dorpel.

2.23 Vensterbank

De vensterbanken zijn van kunststeencomposiet en worden aangebracht onder de raamkozijnen waar een gemetselde borstwering aanwezig is. Bij betegelde wanden wordt geen vensterbank aangebracht, hier wordt het tegelwerk omgezet.

2.24 Waterslagen

Onder de raamkozijnen van de woning worden steenachtige waterslagen geplaatst. Kleur conform kleuren- en materiaalstaat.



2.25 Trappen, traphekken en muurleuningen

De dichte trap van de 1^e verdieping naar 2e verdieping van de appartementen worden uitgevoerd als een gesloten vurenhouten trap. De stootborden van de gesloten trappen zijn van MDF (indien nodig brandwerend plaatmateriaal).

De muurleuningen zijn gebogen muurleuningen rond 38 mm, houtsoort mahonie eventueel verlijmd, gelamineerd en gevingerlast en worden aangebracht aan één zijde van de trap op metalen leuninghouders.

De houten trappen, traphekken, en aftimmeringen worden enkel fabrieksmatig wit gegrond. De muurleuningen worden transparant gegrond. Eventuele spijkergaten in de trapkast worden niet afgestopt.

2.26 Metaal- en kunststof werk

Er worden huisnummerbordjes aangebracht conform de richtlijnen van de gemeente.

2.27 Stukadoorswerk

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd.

Behangklaar opleveren betekent niet dat de wanden worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan meestal noodzakelijk.

De betonplafonds in de woningen worden op de begane grond en verdieping afgewerkt met structuurspuitwerk, m.u.v. de meterkast. De eventuele V-naden blijven in het zicht.

2.28 Wandtegels

De wanden van het toilet worden voorzien van wandtegels in een afmeting van 30/60 cm. tot ca. 1200 mm boven de bovenkant afgewerkte vloer. De wanden van de badkamer worden voorzien van gelijke wandtegels tot aan het plafond.

In de koopsom van de woning is voor de aankoop van de wandtegels een netto te besteden stelpost opgenomen van € 18,--/m² incl. BTW.

Het door ons laten aanbrengen van andere afmetingen, andere tegels en motieven van wandtegels kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben.

2.29 Vloertegels

De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels in een afmeting van 60/60 cm.

In de koopsom van de woning is voor de aankoop van de vloertegels een netto te besteden stelpost opgenomen van € 30,--/m² incl. BTW. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer op afschot naar de douche-afvoer gelegd.

Het door ons laten aanbrengen van andere afmetingen, andere tegels en motieven van vloertegels kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen en daar waar nodig voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof tegelhoekprofielen passend bij de kleur van de tegel. Standaard worden de wandtegels aangebracht met witte voegen en de vloertegels met een grijze voeg. Het aanbrengen van een andere kleur voeg kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben.



De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht.

2.30 Vloerafwerkingen

De vloeren van alle ruimten die niet voorzien zijn van tegelwerk m.u.v. de meterkast, worden voorzien van een zandcementdekvloer.

Voor de vloeren geldt een verbod op een harde afwerking en alle vloeren dienen zwevend te worden aangebracht. Er moet altijd een akoestische tussenlaag met een gegarandeerde 'minimale verbetering' van de geluidisolatie van +10dB worden toegepast.

2.31 Binnenbetimmering

Bij de trapgaten, ter plaatse van de verdiepingvloeren wordt een houten aftimmering aangebracht.

De woningen worden niet voorzien van vloerplinten.

2.32 Meterkasten

De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

2.33 Technische ruimte

De installaties, warmtepomp en dergelijke zijn in een afsluitbare ruimte op de 2^e verdieping opgesteld. Op de 2^e verdieping in technische ruimte zijn de aansluitingen voorzien voor de wasmachine en wasdroger. Deze ruimtes voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot geluid en ventilatie.

2.34 Schilderwerk

Buitenschilderwerk:

Alle houten kozijnen, ramen en deuren en buitenbetimmeringen worden in het werk dekkend geschilderd volgens de kleur- en materialenstaat.

Binnenschilderwerk:

De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in de kleur gelijkend RAL 9010 uitgevoerd. Alle overige voorkomende binnenaftimmeringen worden in het werk gegrond.

Niet geschilderd worden:

- fabrieksmatig afgelakte houtwerken;
- fabrieksmatig gegronde houten trappen en bijbehorende houten onderdelen en betimmeringen;
- houten kapconstructie en hellende dakplaten ter plaatse van 2^e verdieping;
- binnenbetimmeringen, o.a. dakvenster;
- houten balklaag, stijl- en regelwerk, onderzijde dakplaten en de rabatdelen zowel aan de binnen- en buitenzijde van de houten buitenberging;
- meterplaat, water-, gas-, riool- en verwarmingsleidingen.

Met betrekking tot het onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'.

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



2.35 Keukeninrichting

Er is geen keukeninrichting opgenomen. Aansluitingen met betrekking tot waterleiding, riolering en elektra dienen tijdig tussen de koper en aannemer worden afgestemd. Deze betreffende leidingen worden door de aannemer afgedopt opgeleverd.

- Hierbij wordt uitgegaan van standaard keukenopstelling;
- De keukeninstallatie omvat geen kanaal t.b.v. een eventuele afzuigkap, er wordt uitgegaan van een recirculatie afzuiging;
- In het meer- en minderwerk traject kan bij de aannemer een volledige keuken uitgezocht worden. De keuken zal dan voor oplevering geplaatst worden;
- Bij plaatsing van de keuken door derden dient de koper de keuring en aansluiting van water en elektra zelf te regelen en te verzorgen bij de betreffende installateur;
- De plaatsing van de keuken door derden moet na oplevering plaats vinden;
- Een door derden te plaatsen keuken is uitgesloten van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.



3. Installaties

3.1 Hemelwaterafvoeren

De woning wordt voorzien van zinken goten (maatwerk) en zinken HWA. De goten zijn afgetimmerd met een onderhoudsarme plaatbekleding, e.a. conform kleur- en materiaalstaat. Hemelwaterafvoeren van de daken worden uitgevoerd in zink aan de voorgevel en achtergevel.

De infiltratie van hemelwater wordt gerealiseerd conform tekeningen terreininrichting.

3.2 Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meter(kast)-ruimte. De waterinstallatie wordt geheel uitgevoerd in kunststof leidingen.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- De afgedopte aansluiting voor een mengkraan in de keuken;
- De closetcombinatie in de toiletruimte;
- De fontein in de toiletruimte;
- De mengkraan van de wastafel in de badkamer;
- De douchethermostaat in de badkamer;
- De closetcombinatie in de badkamer;
- De aansluiting voor een wasmachine;
- De voedingsaansluiting van de warmwatervoorziening;
- Het vulpunt van de verwarmingsinstallatie.

3.3 Warmwatertoestellen

De warmwatervoorziening bestaat uit een elektrische boiler (190 liter) die onderdeel uitmaakt van de warmtepompinstallatie. Deze tapwatervoorziening wordt geplaatst in de technische ruimte op de 2^e verdieping. Het type en uitvoering is bepaald a.d.h.v. de BENG-berekening.

De tapwatervoorziening wordt aangesloten op de warmwaterleiding. De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- De afgedopte aansluiting voor de mengkraan in de keuken
- De mengkraan van de wastafel in de badkamer;
- De douchethermostaat in de badkamer;

3.4 Gasleidingen

Er wordt geen gasinstallatie aangelegd. De woning wordt volledig gasloos opgeleverd.

3.5 Sanitair

De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering. Het sanitair wordt geleverd en aangebracht. In de koopsom is standaard project sanitair opgenomen. De volgende sanitaire toestellen worden geleverd:

Toiletruimte

- Closetcombinatie
 - keramisch wandcloset, inbouwreservoir met ruimtebreed frame en frontbedieningspaneel;
 - kunststof closetzitting met bijbehorend deksel.
- Fonteincombinatie
 - keramisch hoekfontein;
 - fonteinkraan;
 - verchromde kunststof plugbekersifon met muurbuis.



Badkamer

- Douchecombinatie
 - kunststof doucheputje met rvs-deksel, er wordt geen douchebak toegepast;
 - douchemengkraan met slang, handdouche en glijstangcombinatie.
- Wastafelcombinatie
 - keramisch wastafel met wit kunststof plugbekersifon en muurbuis;
 - wastafelmengkraan.
- Closetcombinatie
 - keramisch wandcloset, inbouwreservoir en frontbedieningspaneel;
 - kunststof closetzitting met bijbehorende deksel.

Technische ruimte

- Wasmachineaansluiting
 - wasmachine-aansluitkraan met beluchter en keerklep.
- Tappunt
 - een tapkraan t.b.v. vulpunt verwarmingsinstallatie.

Eventuele wijzigingen op het sanitair worden tezamen met eventuele aanpassingen van het standaard leidingwerk in het meer-, minderwerktraject verrekend.

3.6 Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform het normblad ISSO 51, dat op dit werk van toepassing is. De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als:

- Een warmtepompinstallatie geplaatst in de technische ruimte, en een bijbehorende buitenunit gepositioneerd op het hellende dakvlak aan de achterzijde.
- Een lage temperatuur vloerverwarming ter plaatse van de 1^e verdieping en 2^e verdieping. In de badkamer is tevens een elektrische radiator voorzien.
- Verdelers van de centrale verwarming worden geplaatst in de trapkast op de 1^e verdieping en technische ruimte op de 2^e verdieping.

De warmtepomp brengt het verwarmingswater op een temperatuurtraject t.b.v. lage temperaturen (LT). De lage temperatuur gaat tot een temperatuur van 40 graden. Via een verdeler en vloerverwarming wordt een aangenaam comfort gerealiseerd op de 1^e verdieping en 2^e verdieping. Op de 1^e verdieping en 2^e verdieping zijn alle verblijfsruimtes en de badkamer voorzien van een ruimtethermostaat.

Ter plaatse van grote glazen oppervlaktes worden, indien nodig, de slangen van de vloerverwarming dicht bij elkaar gelegd om de koudeval te beperken. In de badruimte zal een standaard elektrisch verwarmingselement worden geplaatst.

In de leidingen wordt een watertemperatuur van maximaal 40 °C aangehouden om schade en verkleuringen van de vloerafwerking te voorkomen.

De maximale Rc waarde van de vloerafwerking mag 0,10m²K/W zijn.
Let hierop bij het kiezen van uw vloerafwerking!

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming of verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, 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.

- hal / overloop 18°C
- toilet / wc 18°C
- woonkamer / keuken 22°C



- (trap)kast niet verwarmd
- slaapkamers 22°C
- badkamer 22°C
- installatie ruimte niet verwarmd

De plaats, het aantal en de afmetingen van de verdelers zijn indicatief. De definitieve plaatsen, aantallen en afmetingen van de verdeelunits wordt door de installateur bepaald.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn er beperkingen voor de vloerafwerkingen zoals houten vloeren, vloerbedekkingen en tegels. Voordat u de vloerafwerking gaat aanschaffen dient u hierover goed te worden geïnformeerd door de desbetreffende leverancier.

3.7 Ventilatievoorzieningen

De ventilatie in de woning vindt plaats door middel van balansventilatie met warmteterugwinning (WTW). De WTW-unit is geplaatst in technische ruimte op de 2^e verdieping. Het WTW-systeem bestaat uit een metalen buizensysteem met WTW-unit waarop de verblijfsruimtes, sanitaire ruimtes en de ruimte waar de wasmachine staat opgesteld zijn aangesloten. In de badkamer komt een 3-standenschakelaar waarmee de WTW-unit bediend kan worden. *Hierbij prevaleren de uitgangspunten in de BENG berekening boven de in deze paragraaf omschreven uitgangspunten.*

In de woon- en slaapkamers wordt d.m.v. ventilatieventielen in de plafonds lucht aangevoerd en in de volgende ruimtes wordt lucht afgevoerd;

- keuken (in open verbinding met de woonkamer) 2 x 75 m³ per uur;
- toiletruimte 25 m³ per uur;
- badruimte 25 m³ per uur;
- wasmachine opstelplaats 50 m³ per uur;

In de woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen, de kanalen van de balansventilatie zijn in de leidingkokers uit het zicht weggewerkt en leiden naar de WTW-unit in de technische ruimte op de verdieping. Leidingwerk in de installatieruimte zal als opbouw uitgevoerd worden.

Op het hellende dak van uw woongebouw is een aantal dakdoorvoeren aanwezig ten behoeve van:

- de buitenunit van de warmtepompinstallatie;
- de balansventilatie;
- de ontluchting van de riolering.

De dakdoorvoeren worden indicatief op de tekeningen aangegeven en worden qua kleur zoveel als mogelijk afgestemd op de kleur van de dakpannen, uitgaande van de standaardkleuren van de dakkappen.

De natuurlijke- en mechanische ventilatievoorzieningen worden uitgevoerd volgens voorschriften zoals vermeld in het bouwbesluit en zijn tevens goedgekeurd door bouw- en woningtoezicht.

De overige ruimten/constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- De meterruimte: de deur van de meterkast wordt voorzien van de nodige ventilatieopeningen, conform voorschriften van de nutsbedrijven.
- De binnendeuren: vrije ruimte onder de deur
- De gevelconstructie: open stootvoegen



De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er standaard een ruimte van circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd blijft. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

3.8 Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen met installatieautomaten en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte worden op de tekeningen aangegeven. De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de kosten voor ingebruikstelling met betrekking tot de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen.

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeeldozen zijn voorzien van deksel met lamphaak. Op de 2^e verdieping wordt de verlichting op de overloop uitgevoerd middels een wandlichtpunt, in de slaapkamers en installatieruimte middels een lichtpunt, op de badkamer wordt wel een centraaldoos toegepast. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning.

Alle wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast, de technische ruimte en de buitenberging. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd.

De dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd door middel van een ovale inbouwdoos en worden horizontaal gemonteerd.

Alle wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in de kleur wit (RAL 9010). De hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer is:

- Schakelaars + 105 cm*;
- Wandcontactdozen + 30 cm in woonkamer en slaapkamers;
+ 105 cm in onbenoemde ruimten;
+ 30 cm t.b.v. vloerverwarmingsverdeler
+ 60 cm t.b.v. wasmachine;
+ 60 cm t.b.v. wasdroger;
+ 60 cm t.b.v. vaatwasser;
+ 120 cm in keuken boven blad;
+ 225 cm t.b.v. afzuigkap;
+ 50 cm in keuken t.b.v. oven
+ 30 cm
- CAI - telefoon + 30 cm in woonkamer;
- Bedrade leiding t.b.v. CAI/data + 30 cm in slaapkamers;
- Loze leiding t.b.v. CAI/data + 30 cm in keuken;
- Loze leiding t.b.v. elektrisch koken + 105 cm hoogte
- Deurbelknop + 240 cm hoogte
- Schel + 150 cm hoogte
- Kamer/ruimtethermostaat + 105 cm hoogte
- Bediening mechanische ventilatie + 180 cm hoogte
- Wandlichtpunt in badkamer



- Wandlichtpunt op overloop + 180 cm hoogte
 - Buitenlichtpunt (met armatuur op sensor) naast voordeur + 220 cm hoogte
 - Buitenlichtpunt (zonder armatuur) naast terrasdeur + 220 cm hoogte
- Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes vanaf vloerpeil afgewerkte vloer.
* Schakelaars bij trapleuningen worden op afwijkende hoogte aangebracht. Schakelaars in de keuken komen op 105 cm boven de vloer

Niet bedrade (loze) leidingen in de woning, en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning. In loze leidingen is een controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

De woningen worden voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet conform geldende normen. Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij als noodvoorziening en moeten periodiek getest worden.

De woning wordt standaard voorzien van minimaal 3 voorgeschreven rookmelders, aangesloten op het lichtnet. De rookmelders zijn gepositioneerd in de hal, woonkamer/keuken en op de overloop op de 2^e verdieping.

Afhankelijk van de BENG worden PV panelen toegepast, aantallen en afmetingen zijn afhankelijk van de berekeningsresultaten. Panelen worden "opdaks" uitgevoerd. De panelen worden hierbij op de dakpannen gelegd. Goede ventilatie rondom de panelen heeft een gunstig effect op het rendement van de panelen. Het uitbreiden van het aantal zonnepanelen kan via het meer- en minderwerktraject.

3.9 Zwakstroom installatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit:

- Een deurbelknop naast de voordeur;
- Een schel in de entreehal;
- Een transformator in de meterkast/groepenkast.

3.10 Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van aansluitmogelijkheden voor dat, telefoon en/of centraal antenne-installatie (CAI) in de navolgende ruimte(n):

Data/telefoon: woonkamer (bedraad afgemonteerd, geen signaal)

CAI: woonkamer (bedraad afgemonteerd, geen signaal)

Data/telefoon/CAI: slaapkamers 2^e verdieping (loze leiding)

De loze leidingen zijn voorzien van controledraad. Deze leidingen kunnen gebruikt worden t.b.v. een telefoonaansluiting, data-aansluiting of een CAI-aansluiting. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. Het aansluitpunt voor data/telefoon en CAI worden met inbouwdoois aangebracht en voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning.

De individuele (aansluit)kosten van de data/telefoon en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen.

3.11 Aansluitkosten

Water en elektra

De ondernemer zal bij de eigenaar/beheerder van het water- en elektranetwerk uit de regio vóór oplevering de aansluiting van water en elektriciteit aanvragen zodat dit bij oplevering van de woning aan u beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument in Nederland het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een



energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

Telecommunicatievoorzieningen

De aanleg van de aansluiting op het Ziggo netwerk (centrale antenne installatie (CAI)) en glasvezel is in de koopsom inbegrepen.

3.12 Energiekosten

De verbruikskosten van water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.



4. Kleur- en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<i>Gevel</i>		
Metselwerk	Baksteen	Rood gesinterd
Voegwerk	Mortel	Antraciet
Kozijnen	Hout	Grijs/Wit
Voordeur	Hout (geïsoleerd)	Grijswit
Deuren - ramen	Hout (massief)	Grijs/Wit
Dorpels	Steenachtig	Grijs/Blauw
Stalen lateien	Staal verzinkt	Grijs naturel
Gevelpleisterwerk	Stucwerk	Grijswit
Trap	Steenachtig	Betongrijs naturel
Terrasvloer	Steenachtig	Betongrijs naturel
<i>Dak</i>		
Dakpannen	Keramisch	
Dakvenster	Hout-aluminium	Zwart
Goot	Zink	Grijs naturel
Betimmering goot	Plaatmateriaal	Wit
Daktrim	Metaal	
<i>Interieur</i>		
Buitenkozijnen	Hout	Grijs/Wit
Binnenkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren	Hout	Wit
Betonplafonds	Spuitleister	Wit
Trap(onderdelen)	Hout	Wit (gegrond)
Dakvenster	Hout	Wit (gegrond)
Dekvloer	Steenachtig	Grijs (onbehandeld)
Dorpel	Steenachtig	Grijs-blauw
Vensterbank	Kunststeencomposiet	Wit
Gordingen-muurplaat	Hout	Onbehandeld