

**TECHNISCHE OMSCHRIJVING  
(HALF)VRIJSTAANDE WONINGEN**

**"Het Kwintet"**

**5 WONINGEN**

**TE**

**Middelharnis**

## INHOUDOPGAVE

Algemeen

Woningborg

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Woningborg geeft u meer zekerheid

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Koop- en aannemingsovereenkomst

Wat en wanneer te betalen

Notaris

Vrij op naam (v.o.n.)

Hypotheek tijdens de bouw

Prijsstijgingen

Verzekering

Uitvoeringsduur

Mogelijkheden meerwerk

Individuele wensen

Kopers adviseur

Wijzigingen

Situatie

Bezoek aan de bouwlocatie

Kopers kijkmiddag

Oplevering/sleuteloverhandiging

Garantie op technische gebreken na oplevering

De servicemap

Ingebruikname woning

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voorschriften en bepalingen

Algemeen

Peil en uitzetten

## TERREININRICHTING

Grondwerk

Buitenriolering

Bestrating en groen op privé eigendom

Bestrating en groen op openbaar gebied

## DE CONSTRUCTIE

Fundering

Vloeren

Gevels en wanden

Dakconstructie

## GEVELS- EN DAKAFWERKING

Kozijnen, ramen en deuren

Beglazing buitengevelkozijn

Schilderwerk buiten

Dakbedekking

Goten en hemelwaterafvoeren

## AFWERKING WONING

Houten trappen en hekken

Meterruimte

Binnenwanden

Binnendeuren en –kozijnen

Hang- en sluitwerk

Vensterbanken en dorpels  
Aftimmerwerk  
Wandafwerking en schilderwerk  
Vloerafwerking  
Plafondafwerking  
Keukenaansluitingen  
Tegelafwerking  
Sanitair  
Ventilatievoorzieningen  
Verwarmingsinstallatie  
Waterinstallatie  
Elektra installatie  
Telecommunicatie installatie  
PV-panelen (Zonnepanelen)

#### KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

## Algemeen

Indien u besluit een woning van ons te kopen, kunt u er van overtuigd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om een zo goed mogelijk product te leveren. Hieronder geven wij u een overzicht van de onderdelen die allemaal bij de realisatie van uw woning behoren.

## Woningborg

Op de woning is de garantie- en waarborgregeling 2021 van het Woningborg van toepassing. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van de woning en een goede vertrouwensrelatie met de koper van de woning. De overheid heeft het waarborgcertificaat van het Woningborg officieel erkend. Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technische vakbekwame onderneming zaken doet. U ontvangt bij de aannemingsovereenkomst het boekje "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021" van het Woningborg. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid beschreven.

De garantie- en waarborgregeling is primair gekoppeld aan de woning, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de garantie- en waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

### Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

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

### Woningborg geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het bouwbesluit. Ook wordt de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk? Dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;

- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

#### Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Indien uw minderwerk een beperkte garantie als gevolg heeft, ontvangt u een beperkte regeling ter ondertekening. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

#### Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarden).

#### Wat en wanneer te betalen

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte gepasseerd dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend.

Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

#### Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid is, in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium;
- Constructeurshonorarium;
- Notariskosten inzake het notarieel transport;
- Gemeentelijke leges;
- Btw;
- Kadastraal recht;
- Omgevingsvergunning;
- Woningborgcertificaat;
- Technische aansluitkosten water, riool, elektra en cai.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten, die niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen, kunnen zijn:

- De kosten verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening (zoals afsluitkosten, taxatiekosten);
- De premie voor de opstal- en/of risicoreservering;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering (spaarpremie);
- De (bouw)rente over de grondkosten en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Eventueel meerwerk ten opzichte van de standaard woning.

#### Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's voor de (bouw)termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die voor betaling zal zorgen.

### Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

### Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering is de woning door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

### Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

### Mogelijkheden meerwerk

Als koper krijgt u de gelegenheid te kiezen uit ruime mogelijkheden aan wijzigingen. Zo kunt u de woning zoveel mogelijk aanpassen aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet op deze lijst staan. Vandaar dat wij u, voor een nog nader door ons aan te geven datum, uitnodigen voor een persoonlijk gesprek bij ons op kantoor om uw wensen te bespreken. De gehonoreerde wensen worden vervolgens geprijsd en aan u geoffreerd. Deze offerte krijgt u toegezonden. Vanaf dat moment bent u in het bezit van een keuzelijst en aanvullende meer- en minderwerklijst. Deze twee documenten retourneert u in één keer vóór een nader te bepalen sluitingsdatum. Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen aanvullingen en wijzigingen op het meer- en minderwerk na de sluitingsdatum niet in behandeling worden genomen.

### Individuele wensen

Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. De woning dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de n-normen, de eisen van nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften en de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. In



verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklijst) het weglaten of wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk. Zoals bijvoorbeeld:

- Aanpassingen aan buitengevels zoals het verplaatsen van ramen en deuren, afmetingen, kleur- en materiaalwijzigingen;
- Verplaatsen van leidingen, leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten, kruipluiken of verdeelenheid vloerverwarming;
- Verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp en/of thermostaat;
- Het verkleinen van berging;
- Verplaatsen of vervallen PV-panelen (zonnepanelen);
- Het wijzigen van kleurkeuze van het binnen schilderwerk;
- Aanbrengen van spuitwerk of sierpleister op wanden (niet mogelijk in verband met scheurvorming). Goede voorlichting door de vakhandel is gewenst indien u na oplevering van de woning dit soort wandversiering zelf laat aanbrengen;
- Het los of niet leveren van bouwmaterialen of onderdelen zoals tegels, sanitair, deuren en afwerkvloeren;
- Het verplaatsen van mv-punten;
- Het aanbrengen van voorzieningen voor haard en/of airconditioning;
- Het aanbrengen van tegelwerk op vloeren, met uitzondering van de ruimten waar in basis tegelwerk wordt aangebracht;
- Werkzaamheden door derden voor de oplevering.

#### Kopers adviseur

Voor vragen kunt u terecht bij de kopers adviseur die de advisering van de kopers keuzen verzorgt. De kopers adviseur neemt contact met u op om een afspraak te maken. Deze afspraak vindt plaats op kantoor tijdens kantoortijden en duurt circa een uur. Tijdens deze afspraak krijgt u de 'spelregels' van het project toegelicht. Daarnaast kunt u in dit gesprek uw eventuele vragen en/of wensen kenbaar maken. De wensen die naar voren komen in deze gesprekken worden verwerkt in offerte.

#### Wijzigingen

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Ook is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet

aan de kwaliteit van de woning. Indien bovenstaand op uw woning van toepassing is brengen wij u op de hoogte door middel van een erratum.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen. Afwijking in vierkante meters is niet verrekenbaar. Bij het inrichten van de woning dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten, die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening. Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden. De opgenomen perspectieftekeningen en ingekleurde plattegronden zijn 'artist impressies'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontleen. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.

### Situatie

Het ontwikkelen van de woningen met het omliggend terrein is een gecompliceerd proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening die in de brochure is opgenomen of is toegevoegd aan deze brochure, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

### Bezoek aan de bouwlocatie

Bij het kopen van een woning hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de door de bouwonderneming georganiseerde kopers kijkmiddagen, is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer. Ook heeft dit te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn. Het betreden van de bouwlocatie gebeurt te allen tijde op uw eigen risico!

### Kopers kijkmiddag

Gedurende het gehele bouwproces worden er speciale kopers kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw te betreden, waarbij u uw woning kunt bezichtigen. Op de laatste kijkmiddag kunt u maten opnemen van bijvoorbeeld de installatiepunten van de keuken of de na oplevering aan te brengen stoffering en ook kunt u alvast uw nieuwe burens ontmoeten. Verder hebben uw eventuele eigen leveranciers dan

de mogelijkheid om in te meten voor na oplevering uit te voeren werkzaamheden. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de kopers kijkmiddag.

Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouw een risicovolle aangelegenheid.

### Oplevering/sleuteloverhandiging

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw woning aan u wordt opgeleverd, is op die termijn niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een nieuwbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. In een later stadium van de bouw worden de prognoses steeds nauwkeuriger. Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is overigens een service waaraan u geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

Ongeveer vier weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de vooroplevering en de oplevering. Tijdens de vooroplevering wordt de woning door u en een vertegenwoordiger van het Bouwbedrijf doorgelopen. Het streven is om alle punten bij de oplevering (circa anderhalve week later) opgelost te hebben. Bij de oplevering leggen we onvolkomenheden die we samen met u (en eventueel een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis) constateren schriftelijk vast als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering'. Dit document wordt door beide partijen ondertekend. De desbetreffende punten worden, voor zover mogelijk, vervolgens binnen vijf werkbare werkdagen hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

### Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke u bij ondertekening ontvangt. Enkele aandachtspunten aangaande eventuele onvolkomenheden na oplevering zijn:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht moet u via [www.bouwnazorg.nl](http://www.bouwnazorg.nl) indienen bij de ondernemer;
- U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie;

- Niet onder de Garantie- en waarborgregeling van het Woningborg vallen voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen die niet onder verantwoording van de ondernemer zijn aangebracht.

#### De servicemap

Deze map ontvangt u bij de oplevering van uw woning in de vorm van een usb-stick. Hierin nemen we informatie op die u nodig heeft om uw woning op een goede manier te (onder)houden.

#### Ingebruikname woning

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks deze voorzorgsmaatregelen kunnen er krimpscheurtjes ontstaan. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer geplaatst worden. Er kunnen krimpscheurtjes ontstaan die doorgegeven worden aan de tegel en andere harde vloeren. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. U dient de leverancier van uw harde vloerbedekking hierover te informeren.

De draaiende delen van de woning worden afgewerkt met een donkere kleur verf. Het is noodzakelijk om jaarlijks preventief onderhoud te plegen om beschadigingen te voorkomen.

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Voorschriften en bepalingen

- Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning;
- Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden;
- In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### Algemeen

- In de ingekleurde plattegronden staan interieursuggesties zoals, kasten, (buiten-)meubilair, garderobe, auto's, fietsen, apparatuur en dergelijke. Deze worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze omschrijving;
- De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressies'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voor komen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontlenen;
- De situatietekening betreft een momentopname. Wij zijn voornemens de situatie in te richten conform de in deze brochure opgenomen situatietekening en omschrijving echter wij zijn mede afhankelijk van het overleg met de gemeente. Aan deze tekening kunt u dan ook geen rechten ontlenen;

### Peil en uitzetten

- Het peil -P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;
- De maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente;
- De juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

## TERREININRICHTING

### Grondwerk

- De bouwput wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- Onder de bestrating binnen de eigendomsgrens wordt een zandbed aangebracht;

- De tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond. De mogelijk bestaat dat na de oplevering bij regenval water op de tuin blijft staan. De koper dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

#### Buitenriolering

- De riolering van de woning wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De riolering, inclusief de bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in kunststof;
- Op de riolering worden, met de nodige hulpstukken, de hemelwaterafvoeren en het dak aangesloten.

#### Bestrating en groen op privé eigendom

- De woningen worden aan de voorzijde op de erfgrans tussen privé en openbaar voorzien van een haag van circa 1 meter hoog, e.a. zoals is aangegeven op de situatietekening.
- De woningen worden aansluitend aan de bestaande bebouwing op de erfgrans voorzien van een gaashekwerk met hedera van circa 1,80 meter hoog e.a. zoals is aangegeven op de situatietekening.
- Waar aangegeven op de situatietekening wordt naast het gaashekwerk ook hoge prunus leibomen geplaatst;
- Als eigenaar van de woning dient u de groene erfafscheidingen te dulden, in stand te houden en te onderhouden. Deze erfafscheidingen mogen niet weggehaald worden behalve in het geval van nodige vervanging door gelijksoortige planten;
- Aan de voorzijde van de woning wordt een rijstrook aangelegd t.b.v. de twee opstelplaatsen van de auto.

#### Bestrating en groen op mandeling/openbaar gebied

- Het aan te brengen straatwerk binnen het plangebied (ontsluitingsweg naar de hoofdweg) wordt uitgevoerd in een betonklinker (graskeien t.p.v. de parkeervakken).

## DE CONSTRUCTIE

#### Fundering

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt de woning op palen gefundeerd;
- Over de palen worden funderingsbalken van gewapende beton aangebracht;
- Alle funderingsconstructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

### Vloeren

- De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer welke nadien in het werk wordt afgestort met beton;
- De verdiepingsvloer worden uitgevoerd als een breedplaatvloer welke nadien in het werk worden afgestort met beton;
- De zoldervloer van bouwnummer 2 t/m 5 wordt uitgevoerd als houten vloer de onderzijde wordt afgewerkt met gipsplaten.
- De v-naden aan de onderzijde van de verdiepingsvloer c.q. plafonds van onderliggende ruimten, blijven in het zicht.
- Er worden in de betonvloeren bij diverse woningen stalen constructieve liggers toegepast. Deze liggers worden langs het plafond afgewerkt met een brandwerende betimmering. Deze betimmering blijft in het zicht en steekt onder het plafond uit. De betimmering wordt mee-gespoten;

### Gevels en wanden

- Het binnenblad van de spouwmuren wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. Een en ander conform opgave van de constructeur;
- De stabiliteitswand wordt uitgevoerd in prefabbeton;
- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband;
- Het schoon gevelmetselwerk wordt licht verdiept gevoegd en doorgestroken;
- In de gevelafwerking worden de noodzakelijke dilataties (openingen om scheurvorming te voorkomen) aangebracht;
- Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijke lateien en/of geveldragers aangebracht;
- In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast;
- Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen in de gevel aangebracht;
- Voor een goede waterdichte afwerking worden de noodzakelijke lood- en/of kunststofstroken aangebracht.

### Dakconstructie

- Het schuine dak wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten prefab kap;
- Het platte dak van de woning wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer welke nadien in het werk wordt afgestort met beton.

## GEVELS- EN DAKAFWERKING

### Kozijnen, ramen en deuren

- Alle buitenkozijnen en -ramen, inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in hardhout;

- De voordeur, bergingsdeur en openslaande deuren worden uitgevoerd in hardhout;
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;
- Alle buitenkozijnen worden aan de onder- en bovenzijde zijde voorzien van een betonnen waterslag, uitgezonderd de kozijnen welke doorlopen tot aan maaiveld. Deze worden voorzien van een kunststeen onderdorpel;
- De buitenramen worden voorzien van een draaikiepstand;

#### Beglazing buitengevelkozijnen

- Alle glasopeningen in de gevelkozijnen en -deuren worden bezet met isolerende beglazing.

#### Schilderwerk buiten

- Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur;
- Alle buitenbetimmeringen worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur.

#### Dakbedekking

- Het schuine dak wordt aan de buitenzijde afgewerkt met keramische dakpannen;
- Het platte dak wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met een bitumineuze afwerklaag.

#### Goten en hemelwaterafvoeren

- Het schuine dak wordt voorzien van een houten bakgoot welke aan de binnenzijde bekleed wordt met een waterdichte laag;
- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink;
- De hemelwaterafvoeren worden voorzien van de nodige hulp- en ontstoppingsstukken;
- Het hemelwater wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem en voorzien van één ontlastpunt zodat overtollig hemelwater kan worden afgevoerd.

## AFWERKING WONING

#### Houten trappen en hekken

- De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap;
- De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap bij bouwnummers 1, 2 en 4) bouwnummers 3 en 5 krijgen een vlizotrap.;
- De houten muurleuning worden aangebracht op leuningdragers en aan één zijde van de trap gemonteerd;



- Het traphek/dichte panelen worden uitgevoerd in vurenhout/multiplex;
- Er worden twee lepe hoek betimmeringen aangebracht om het leidingwerk weg te werken.

#### Meterruimte

- De meterkast wordt aangebracht met de afmetingen volgens de geldende voorschriften.

#### Binnenwanden

- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand" opgebouwd uit gipsblokken.

#### Binnendeuren en -kozijnen

- De binnen kozijnen worden uitgevoerd als metalen nastelkozijnen;
- De binnen kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- De binnendeuren (230 cm hoog) worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren;
- Boven de binnen kozijnen wordt de binnenwand doorgebouwd (geen bovenlichten);
- De vlakke binnendeuren worden fabrieksmatig kras vast afgelakt in een standaard kleur wit;
- Doordat de kozijnen en deuren van een ander materiaal zijn gemaakt kan er een klein nuance verschil zitten in de kleur wit van beide onderdelen.

#### Hang- en sluitwerk

- De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag;
- De toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- De meterkast wordt voorzien van een kastslot;
- De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot en bijbehorend beslag;
- De buitendeuren worden afgemonteerd met veiligheidsbeslag SKG\*\* en voorzien van gelijk sluitende antikerntrekcilinders;
- De voordeur wordt voorzien van een brievenklep en een tochtklep.

#### Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht in kleur gebroken wit;
- Ter plaatse van de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht in de kleur antraciet.

#### Aftimmerwerk

- Op de benodigde locaties wordt betimmering aangebracht en in kleur geschilderd;

- Er worden geen vloerplinten aangebracht.

#### Wandafwerking en schilderwerk

- Alle binnenwanden worden behang klaar klasse B afgewerkt met uitzondering van de badkamer, toilet, opstelplaats keuken, trapkast, berging en de meterkast;
- Behang klaar houdt in dat u voor de afwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld moeten worden;
- De vurenhouten trap, traphek/dicht paneel en betimmeringen worden dekkend in een witte kleur geschilderd (watergedragen) met uitzondering van de treden, stootborden en de onderzijde van de trap. Deze worden afgewerkt met een fabrieksmatig aangebrachte grondverf;
- De trapleuningen worden wit geschilderd;
- De onderzijde van het schuine dak op zolder blijft onafgewerkt.

#### Vloerafwerking

- De vloeren worden voorzien van een afwerkvloer. zijnde een zandcementdekvloer, kwaliteit D20, deze is geschikt voor het leggen van tapijt of laminaat. Voor andere vloerafwerkingen dient u er rekening mee te houden dat er aanvullend geëgaliseerd dient te worden i.o.m. met uw vloerenspecialist.

#### Plafondafwerking

- Op alle (beton)plafonds wordt wit spuitwerk aangebracht met uitzondering van de meterkast en de dakkap op zolder;
- De v-naden worden niet dichtgezet en blijven in het zicht.

#### Keukenaansluitingen

- De keuken wordt casco opgeleverd, zonder keukenblok en keukenapparatuur:
  - Riool- en wateraansluitingen van de spoelbak en vaatwasser worden 50 mm voor de wand afgedopt opgeleverd;
  - De elektra aansluitingen worden afgemonteerd opgeleverd, hoogten zoals in deze technische omschrijving genoemd.

#### Tegelafwerking

- De antraciet kleurige vloertegels worden uitgevoerd in de afmetingen 60 x 60 cm;
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht;
- De witte wandtegels worden uitgevoerd in de afmetingen 30 x 60 cm;
- De wandtegels worden in de badkamer liggend verwerkt tot aan het plafond;
- De wandtegels worden in het toilet liggend verwerkt tot een hoogte van 150 cm;

- De wanden worden boven het tegelwerk voorzien van wit spuitwerk;
- De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt;
- De voegkleur van de vloertegels is grijs en de voegkleur van de wandtegels is wit.

### Sanitair

- In de toiletruimte wordt aangebracht:
  - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
  - Closetzitting;
  - Fonteincombinatie;
  - Chromen bekersiston met muurbuis;
  - Fonteinkraan.
  
- In de badkamer wordt aangebracht:
  - Wastafelmeubel van 60 cm breed;
  - Wastafelmengkraan;
  - Chromen bekersiston met muurbuis;
  - Spiegel met geïntegreerde verlichting 60 x 40 cm;
  - Douchedraingoot;
  - Douchethermostaatkraan met glijstangcombinatie en regendouche.

### Ventilatievoorzieningen

- De woning wordt voorzien van natuurlijk luchttoevoer en mechanische luchtafvoer;
- De mechanische luchtafvoer wordt verzorgd door een ventilatorunit;
- Leidingwerk vanaf de ventilatorunit, in de ruimte waar de unit hangt, wordt als opbouw uitgevoerd;
- De luchtafvoer gebeurt middels plafond- en/of wandventielen;
- De luchtafvoerpunten worden aangebracht in het toilet, keuken, badkamer en de technische ruimte;
- De exacte plaats en afmeting(en) van de ventilatievoorzieningen worden nader bepaald;
- Voor de werking van de mechanische luchtafvoer wordt in de woonkamer een bediening aangebracht;
- De keuken kan alleen voorzien worden van een recirculatie afzuigkap. Andere typen afzuigkappen zijn niet mogelijk.
- Geveldoorvoeren ten behoeve van een afzuigkap zijn niet toegestaan omwille van prestatie-eisen waaraan de woning dient te voldoen vanuit de BENG-berekening.

### Verwarmingsinstallatie

- De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp;
- De warmtepomp staat opgesteld in de technische ruimte op zolder;
- De buitenunit staat gemonteerd op het platte dak van de woning;
- De woning is voorzien van een warmwater boilervat van 230 liter; Welk type/fabricaat warmtepomp wordt toegepast?
- Verwarming van de individuele verblijfsruimten geschiedt door vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming);
- De warmtepomp is uitgevoerd met een koelingsfunctie. Hiermee kan de ruimte temperatuur circa 2°C worden verlaagd. Hierbij is het belangrijk om te kiezen voor een vloerafwerking welke geschikt is voor vloerverwarming/topkoeling (warmteweerstand zo laag mogelijk). Het betreft topkoeling of ook wel vloerkoeling genoemd, maar dit is geen airco! Er kan niet tegelijkertijd verwarmd en gekoeld worden. Is koeling noodzakelijk conform de TO Juli? Anders zou ik dit eruit halen
- De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt door een kamerthermostaat in de woonkamer. De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een warmteregeling per vertrek (master-slave regeling). De thermostaat in de woonkamer communiceert met de warmtepomp. De thermostaten in de slaapkamer kunnen de warmtepomp niet aansturen maar enkel de temperatuur begrenzen t.o.v. de woonkamer. Voorbeeld; Als de woonkamer op temperatuur is slaat de warmtepomp uit, ook als een slaapkamer nog niet de gewenste temperatuur bereikt heeft. Indien het gewenst is dat de thermostaten in de slaapkamers ook rechtstreeks de warmtepomp aansturen kan er gekozen worden voor de optie "Master-Master-regeling";
- De vloerverwarming wordt aangesloten op verdeler(s). Deze verdelers worden zoveel als mogelijk uit het zicht geplaatst. Daar waar verdelers in een verblijfsruimte worden geplaatst zal er een omkasting omheen aangebracht worden (kleur wit)
- De badkamer wordt naast vloerverwarming voorzien van een elektrische radiator;
- De hieronder vermelde temperaturen moeten, conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van alle geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).

- Woonkamer en keuken	: 22 graden
- Slaapkamers	: 22 graden
- Badkamer	: 22 graden
- Verkeersruimten	: 18 graden
- Technische ruimte	: 15 graden
- Toilet	: 18 graden
- Zolder	: onverwarmd
- Berging	: onverwarmd

## Waterinstallatie

- Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
  - De keuken (afgedopt voor de wand);
  - De wastafel;
  - De doucheopstelling.
- Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:
  - De keuken (voor de wand);
  - De wastafel;
  - De doucheopstelling;
  - De toiletten;
  - De fontein;
  - De opstelplaats voor de wasmachine;
  - Boiler/warmtepomp.

## Elektra installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Een rookmeldinstallatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt, behoudens in de meterkast en berging. Hier wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd;
- Er worden witte kunststof inbouwschakelaars en -wandcontactdozen (inbouw) toegepast;
- De op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten, cai, telefonie en thermostaat zijn indicatief. De juiste positie wordt nader bepaald;
- De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst;
- Voor de aansluitpunten geldt het volgende:
  - Schakelaar toilet: hoogte vanaf vloer 130 cm;
  - Overige schakelaars: hoogte vanaf vloer 105 cm;
  - Wandcontactdozen woonkamer: hoogte vanaf vloer 30 cm;
  - Wandcontactdozen slaapkamer: hoogte vanaf vloer 30 cm;
  - Wandcontactdozen boven aanrecht: hoogte vanaf vloer 125 cm;
  - Wandcontactdozen bij schakelaar: hoogte vanaf vloer 105 cm;
  - Wandcontactdozen in berging: hoogte vanaf vloer 105 cm;
  - Wandcontactdoos wasmachine: hoogte vanaf vloer 105 cm;
  - Wandcontactdoor in de meterkast: hoogte vanaf vloer 200 cm;
  - Aansluitpunt wandlichtpunt badkamer: hoogte vanaf vloer 180 cm;
  - Aansluitpunt wandlichtpunt buiten: hoogte vanaf vloer 220 cm;
  - Beldrukker naast voordeur: hoogte vanaf vloer 150 cm;
  - Thermostaat: hoogte vanaf vloer 150 cm;
  - Aansluiting koelkast: hoogte vanaf vloer 10 cm;

- Aansluiting wasemkap: hoogte vanaf vloer 230 cm;
  - Aansluiting kookplaat: hoogte vanaf vloer 50 cm;
  - Aansluiting vaatwasser: hoogte vanaf vloer 65 cm;
  - Aansluiting combioven: hoogte vanaf vloer ??
  - Aansluitpunt in technische ruimte: diverse hoogtes;
- De hierboven genoemde maten betreffen circa maten.

#### Telecommunicatie installatie

Vanuit de technische ruimte worden twee loze leidingen aangebracht naar de woonkamer en 1 loze leiding naar de hoofdslaapkamer aangebracht.

#### PV-installatie

- De woning wordt voorzien van PV-panelen. De PV-panelen worden op het schuine dak aangebracht;
- De omvormer van de PV-panelen wordt gemonteerd in de technische ruimte of onder de PV-panelen (afhankelijk van het aantal PV-panelen);
- Per woning wordt een standaard aantal PV-panelen aangebracht volgens de BENG berekening.

#### KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

Onderdelen	Materiaal
Gevelsteen	Gebakken metselsteen
Plint	Gebakken metselsteen
Voegwerk	Doorstrijkmortel
Buitenkozijnen	Hout
Draaiende delen en alle deuren	Hout
Waterslagen	Beton
Sierelement in rollaag	Beton
Dakrand- en gootsierlijst	Hout
Schoorsteen	Prefab
Dakpan	Keramisch
Hemelwaterafvoer	Zink
Windveer	Hout