

## Technische omschrijving



Het Slot<sup>a</sup>kkoord

<b>Algemene informatie</b>	3
<b>Inleiding</b>	4
<b>1. Indeling van de woning</b>	5
<b>2. Uitvoeringsduur</b>	5
<b>3. Peil van de woning</b>	5
<b>4. Grondwerk</b>	5
<b>5. Rioleringswerken</b>	5
<b>6. Bestratingen</b>	5
<b>7. Terreininventaris</b>	5
<b>8. Funderingen</b>	6
<b>9. Buitengevels, scheidingswanden, draagconstructies</b>	6
<b>10. Vloeren</b>	7
<b>11. Daken</b>	8
<b>12. Ventilatievoorziening en afvoerkanalen</b>	8
<b>13. Kozijnen en deuren</b>	8
<b>14. Trappen en aftimmerwerk</b>	9
<b>15. Goten en hemelwaterafvoeren</b>	9
<b>16. Vloer-, wand- en plafondafwerking</b>	10
<b>17. Tegelwerken</b>	10
<b>18. Keuken</b>	10
<b>19. Beglazing en schilderwerk</b>	10
<b>20. Water- en installatie</b>	11
<b>21. Sanitair</b>	11
<b>22. Elektrische installatie</b>	12
<b>23. Verwarmingsinstallatie</b>	13
<b>24. Algemeen</b>	14
Schoonmaken en oplevering:	14
Bouwbesluit	14
Voorrangsbepaling woningborg garantie- en waarborgregeling	14
Uitsluitingen van garantie	14
Krimpscheuren	14
Beperkingen	15
<b>25. Tenslotte</b>	15
<b>26. Kleurenstaat buitenwerk</b>	17
<b>27. Afwerkstaat</b>	18
<b>28. Sanitair omschrijving</b>	19

Het project Het Slotakkoord is het laatste nieuwbouwproject dat gerealiseerd wordt in de Broekpolder. In samenwerking met de gemeente en de omwonenden hebben de ontwikkelaar, architect en het bouwbedrijf een plan ontwikkeld dat de Broekpolder voorziet van een sfeervolle en karakteristieke entree. Een mooi 'slot' creëren voor de wijk waar een ieder akkoord mee is. Het Slotakkoord!

**De 20 eengezinswoningen zijn verdeeld over twee blokken:**

- Blok A: bestaat uit 9 rijwoningen met een beukbreedte van 5100 mm, waarvan 1 hoekwoning is voorzien van een plat dak. De overige woningen zijn voorzien van een schuin dak.
- Blok B: bestaat uit 11 rijwoningen met een beukbreedte van 5100 mm. Deze 11 woningen zijn allen voorzien van een schuin dak.
- Alle 20 woningen zijn voorzien van een houten berging in de achtertuin.

**Prevalentie:**

Deze technische omschrijving heeft uitsluitend betrekking op de 20 grondgebonden woningen van ENZO architecten aan de 'Ann Burtonlaan' en de 'Theo Uden Masmanlaan' en vormt één geheel met de verkooptekeningen van deze woningen. Bij verschillen tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

**Indeling woningen:**

In het Bouwbesluit wordt niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer of keuken, maar worden deze ruimtes als verblijfsruimte aangemerkt. De hal wordt als verkeersruimte aangemerkt. Deze ruimtes kunnen per bouwlaag samen een verblijfsgebied vormen. Op de tekeningen zijn verblijfsruimtes en verblijfsgebieden nader aangegeven. De afmeting op de zolderverdieping is gemeten vanaf 150 cm hoogte. Verder is de installatieruimte als overige gebruiksfunctie van de woningen aangemerkt.

Gewoonlijk bekend als	Volgens Bouwbesluit
Woonkamer/ keuken/ slaapkamers	Verblijfsruimte
Entree/ hal/ overloop 1e en 2e verdieping	Verkeersruimte
Berging	Overige gebruiksfunctie
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Overige gebruiksfunctie

**Isolatie en Milieumaatregelen:**

Een maat voor het energieverbruik van een woning is door de overheid vastgesteld en genormeerd en wordt uitgedrukt in een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De gemiddelde EPC waarde van de woningen in het plan 'Het Slotakkoord' heeft een waarde van 0,4 zoals vereist in het Bouwbesluit van 2012.

**Afwerking van de woningen:**

De woning wordt afgewerkt zoals in de 'afwerkstaat' staat omschreven. De koper wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de woning nader aan te passen met de in de koperskeuzelijst vermelde mogelijkheden. Gestippelde lijnen in de verkooptekening geven uitsluitend opstelplaatsen aan voor niet geleverde apparaten en/of inventaris. E.e.a. uitsluitend ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen, tenzij anders vermeld.

**Inbraakwerendheid en veiligheid:**

De woningen worden voorzien van maatregelen voor de sociale veiligheid en inbraak- en brandpreventie. Inbraakwerend hang- en sluitwerk voldoet aan het bouwbesluit 2012. In verband met sociale veiligheid wordt bij de woningtoegangsdeur en achterdeur een aansluitpunt tbv een armatuur aangebracht. Ter plaatse van de bergingsdeur wordt een buitenarmatuur met bewegingsmelder geplaatst.

## 1. Indeling van de woning

### De ruimtes op de begane grond bestaan respectievelijk uit:

- Woonkamer/ keuken;
- Toilet;
- Hal;
- Meterkast.

### De ruimtes op de eerste verdieping bestaan respectievelijk uit:

- Slaapkamer 1, 2 en 3;
- Badkamer;
- Overloop.

### De ruimtes op de tweede verdieping bestaan respectievelijk uit:

- Techniek ruimte;
- Zolderruimte oftewel onbenoemde ruimte;
- Slaapkamer 4 bij bouwnummer 9.

## 2. Uitvoeringsduur

Voor de uitvoeringsduur wordt verwezen naar het in de aannemingsovereenkomst aantal genoemde werkbare werkdagen.

## 3. Peil van de woning

Het peil - P - waaruit alle hoogtes en dieptes worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste hoogte van het peil ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald door de gemeente.

## 4. Grondwerk

- Er wordt het nodige grondwerk uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt zand toegepast.
- De tuinen worden opgehoogd en afgewerkt met de vrijgekomen grond uit de ontgravingen van het bouwplan.

## 5. Rioleringswerken

- Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dit houdt in dat de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangelegd. Dit betekent dat er een rioleringsstelsel is voor afvoer van huishoudelijk afvalwater en een rioleringsstelsel voor de afvoer van hemelwater van de woning.
- De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

## 6. Bestratingen

Veelal blijkt dat, na de oplevering, de geleverde bestrating door de bewoner wordt verwijderd en vervangen door sierbestrating. Daarom wordt de bestrating beperkt door de op verkooptekening aangegeven hoeveelheid. De toegang naar de woning en naar de berging wordt voorzien van staptiegels van beton van 400x600 mm.

## 7. Terreininventaris

- In de tuin wordt een vrijstaande of geschakelde houten berging opgenomen, conform tekening. De bergingen worden voorzien van de benodigde ventilatieopeningen en zijn niet vorstvrij. Om de ventilatie van de berging te waarborgen en mogelijke schimmelvorming te voorkomen, moet 100 mm ruimte vrij worden gehouden tussen de onderzijde van de houten bekleding en het straatwerk c.q. de tuininrichting.
- De erfafscheiding naar het openbaar terrein aan de achterzijde van de woningen wordt projectmatig voorzien van een erfafscheiding middels een staafmat hekwerk met een hoogte van circa

1800mm. Voor dit hekwerk wordt een jonge groen voorziening aangebracht. Deze erfafscheiding wordt ook toegepast bij de hoekwoningen aan de zijkant op de erf grens tot aan de achtergevel.

- Bij de hoekwoningen bouwnummers 1, 9 en 20 wordt er op de erfafscheiding aan de zijkant, over de lengte van de woning, een lager hekwerk met groenvoorziening aangebracht.
- Het perceel wordt afgesloten / toegankelijk gemaakt middels een afsluitbare poort aan de achterzijde van het perceel.
- De erfafscheiding tussen de achtertuinen onderling dient door de bewoners zelf te worden voorzien. De positie van erfafscheidingen, berging en poortdeur zijn op de situatie- en contracttekening aangegeven.
- In de door u te ondertekenen leveringsakte is een zinsnede opgenomen, ten aanzien van de hierboven omschreven terreininventaris, met betrekking tot het aangaan van een onderhouds- en instandhoudingsplicht.
- Met andere woorden: u wordt geacht de omschreven zaken te onderhouden en waar nodig te vervangen, zodat het door de architect geschapen beeld behouden blijft.

---

## 8. Funderingen

---

Het funderingssysteem welke voor de woningen wordt toegepast bestaat uit betonnen funderingsbalken welke onderheid zijn met betonnen palen van voldoende lengte. De fundatie van de in de achtertuinen gelegen bergingen bestaat uit een onderheide betonplaat voorzien van vorstrand.

---

## 9. Buitengevels, scheidingswanden, draagconstructies

---

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

### 9.1 Buitengevels:

- De architect heeft voor de gevels een steenvorm geselecteerd welke in een wild verband wordt gemetseld. Door projectmatig te spelen met de diverse detailleringen is de architect erin geslaagd een gevarieerd gevelbeeld te creëren. Het verticale metselverband aan de linker zijgevel van de hoekwoning, bouwnummer 9, wordt uitgevoerd in steenstrips. Dit geldt tevens voor de rechterzij wand (aansluiting met schuine kap).  
In de materiaalstaat, achterin dit document en op de verkooptekening, treft u gegevens betreft de kleur en het metselwerkverband van de gevels.
- Enkele gevelkozijnen worden op de eerste verdieping, aan de voorzijde van de woning, voorzien van kaders. De door de architect gekozen kleur en locatie zijn terug te vinden in de contracttekening en de kleur- en materialenstaat.
- De gevels van de buitenbergingen zijn samengesteld uit houten stijl- en regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt door middel van horizontaal aangebrachte houten delen. Kleur conform de door de architect opgestelde kleur- en materiaalstaat.

### 9.2 Binnenspouwbladen:

Het binnenspouwblad van de voor- en achtergevel van de woning, op de begane grond, 1e verdieping en bij bouwnummer 9 op de 2e verdieping, wordt uitgevoerd in een houtskeletbouw systeem. In deze wanden mogen geen sparingen, elektra voorzieningen, leidingvoorzieningen of andere voorzieningen gemaakt worden. Dit heeft te maken met de verschillende folies (dampdichte- en waterdichte damp-open folies) welke worden toegepast in de wandopbouw en zorgen voor een juiste waterkering en goed binnenklimaat.

**9.3 Woning scheidende wanden:**

De scheidingswand tussen de woningen op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping wordt uitgevoerd in een spouwmuur van kalkzandsteen met een dikte van totaal 300 mm. De wand is opgebouwd uit 2 wanden van 120 mm en een luchtspouw van 60 mm.

**9.4 Binnenwand Zijgevel:**

De binnen wand van de zijgevel van de hoekwoningen wordt uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 120 mm.

**9.5 Gevelisolatie:**

- Voor de isolatie van de zijgevels, achter het metselwerk, (warmteweerstand  $R_c > 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) wordt spouwisolatie in de luchtspouw toegepast.
- Voor de isolatie van de voor- en achtergevels, achter het metselwerk, (warmteweerstand  $R_c > 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) wordt isolatie in de opbouw van de hout skelet bouw wand toegepast.

**9.6 Gevelvoegwerk:**

Het metselwerk van de buitengevels wordt voorzien van een iets verdiepte voeg, uitgevoerd in een door de architect nader te bepalen kleur.

**9.7 Niet dragende binnenwanden:**

De niet dragende binnenwanden van de woning worden uitgevoerd in een licht scheidingswandsysteem, uitgevoerd in gibo blokken.

**9.8 Overig:**

Ten behoeve van de opvang van gevelmetselwerk boven kozijnen en overige openingen worden waar nodig stalen lateien toegepast. Daarnaast worden er de benodigde ankers, beugels e.d. opgenomen.

**10. Vloeren****10.1 Begane grondvloer:**

- De begane grondvloer van de woning bestaat uit een betonnen systeembvloer. De begane grondvloer van de woning wordt geïsoleerd en heeft een warmteweerstand van minimaal  $R_c > 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .
- Alle grondgebonden woningen hebben een kruipruimte onder de begane grondvloer. Het deel van de kruipruimte waarin leidingen zijn verwerkt, is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd kruipluik. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt door middel van vloerventilatie roosters geventileerd.
- Op de begane grondvloer komt een 60 mm afwerklaag van zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag mag hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

**10.2 Verdiepingsvloeren:**

De eerste en tweede verdiepingsvloer bestaan uit een geprefabriceerde betonnen vloer waarin het benodigde leidingwerk ten behoeve van de installatie is opgenomen. Deze vloer heeft aan de onderzijde (zichtzijde), ter plaatse van de plaatnaden, een v- naad.

Ook op deze vloeren komt een afwerklaag van 60 mm (niet achter de knieschotten).

## 11. Daken

### 11.1 Daken woning:

- De daken zijn opgebouwd uit geprefabriceerde houten dak elementen (warmteweerstand  $R_c \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ), voorzien van isolatie en folie. Verder worden deze bedekt met keramische dakpannen.
- De binnenzijde van de dakplaten is afgewerkt met een (fabrieksmatig gespoten) witte spaanplaat. De spijkergaatjes blijven in het zicht.
- Het platte dak van bouwnummer 9 wordt uitgevoerd als beton(dak)vloer. Het dak wordt voorzien van de nodige opstanden, hemelwaterafvoeren en spuwers (nood overstorten). Op het dak wordt een isolatiepakket aangebracht voorzien van afschot met een gemiddelde isolatiewaarde van  $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Over de isolatie wordt een tweelaagse bitumineuze dakbedekking aangebracht.
- De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium trim in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect.

### 11.2 Daken berging:

Het platte dak van de buitenberging is opgebouwd uit een houten balklaag met plaatmateriaal en EPDM dakbedekking. Langs de dakranden van het platte dak van de buitenberging komt een daktrim.

## 12. Ventilatievoorziening en afvoerkanalen

- Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een WTW systeem. De lucht toe- en afvoer geschiedt door middel van een kanaalstelsel met toevoer- en afzuigventielen in de diverse ruimtes. De juiste posities van de toevoer- en afzuigpunten worden nog bepaald in overleg met de installateur en zijn niet te wijzigen.
- De kanalen worden zoveel mogelijk ingestort of weggewerkt in schachten.
- De verse lucht wordt van buitenaf aangezogen en vervuilde binnenlucht wordt naar buiten uitgeblazen.
- De regeling van het WTW systeem geschiedt door middel van een bedieningselement met CO<sub>2</sub> sensor in de keuken/woonkamer.

## 13. Kozijnen en deuren

### 13.1. Gevelkozijnen:

- De kozijnen, voordeur, tuindeuren en ramen in de gevels worden gemaakt van kunststof, in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect. De positie en draairichting van de draaiende delen is op de geveltekening aangegeven.
- Ter plaatse van de gevelkozijnen met een onderdorpel op de begane grond (peil niveau), wordt een kantplank toegepast. Onder de overige gevelkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast.

### 13.2. Buitendeuren:

- De woningentree deur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde plaatdeur, uitgevoerd in kunststof. Deze is voorzien van een glasopening en brievenbus.
- De achterpui wordt uitgevoerd met dubbele openslaande deuren met een glasopening waarnaast zich aan weerskanten een zijlicht bevindt, uitgevoerd in kunststof.
- De bergingsdeur wordt uitgevoerd in een hardhouten deur en wordt uitgevoerd met een glasopening.
- E.e.a. volgens tekening.

### 13.3. Binnendeuren en -kozijnen:

- De binnendeurkozijnen in de woning zijn witgelakte stalen montagekozijnen met een bovenlicht van glas of een dicht boardpaneel, waar nodig voorzien van ventilatieopeningen. De kozijnen op de 2e verdieping (zolder) worden zonder bovenlicht uitgevoerd.
- De deur van de (prefab)meterkast is een vlakke spaanplaat meterkastdeur met ventilatioorosters, zoals voorgeschreven wordt door de nutsbedrijven.
- De binnendeuren zijn witgelakte vlakke dichte deuren. De deuren worden uitgevoerd als opdekdeuren, daar waar nodig uitgevoerd als een geluidwerende binnendeur volgens de richtlijnen van het bouwbesluit. Onder de binnendeuren worden geen dorpels toegepast, met uitzondering van de binnendeuren van het toilet en de badkamer waar een kunststeen dorpel wordt aangebracht.



**13.4. Hang- en sluitwerk:**

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.

**Buitendeuren / -ramen:**

De deur van de woningentree en de tuindeur van de woonkamer worden voorzien van een driepuntsvergrendeling met een cilinderslot. De deur van de buitenberging wordt ook voorzien van een slot met cilinder. Er worden gelijk sluitende cilinders toegepast bij de woning entree deur, de tuindeur en de buitenberging. Dit houdt in dat alle cilinders van de sloten in de buitendeuren met dezelfde sleutel te bedienen zijn. De poort van de tuin wordt bediend met een aparte sleutel.

**Binnendeuren:**

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij- en bezetslot in de badkamer en toilet
- een kastslot in de meterkast
- een loopslot in de overige deuren

Alle binnendeuren, behalve de deur van de meterkast worden voorzien van standaard aluminium deurkrukken met lange schilden.

---

**14. Trappen en aftimmerwerk**

---

**14.1. Trappen :**

- De trap wordt van de begane grond naar de 1e verdieping uitgevoerd als een gesloten trap (treden met stootborden). De trap van de 1e verdieping naar de 2e verdieping wordt uitgevoerd als open trap (zonder stootborden). De trappen zijn vervaardigd van vuren houten trapbomen en treden. De treden zijn voorzien van een HPL toplaag. De eventuele stootborden worden uitgevoerd in MDF. De toplaag wordt standaard uitgevoerd in de kleur wit. Er zijn optioneel 11 andere kleurkeuzes mogelijk.
- Er worden lepe hoeken toegepast in beide trappen om leidingwerk door te voeren.
- Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde hardhouten leuning bevestigd op aluminium leuninghouders. Indien er geen muur aanwezig is wordt een vuren houten spijlenhek aangebracht met een houten bovenregel als balustrade.

**14.2. Aftimmerwerk:**

De binnenzijde van de woning wordt op onderstaande onderdelen afgetimmerd:

- Aansluiting van de gevelkozijnen
- Betimmeringen van de koof van leidingen t.p.v. verblijfsruimte (indien van toepassing)
- Spiegelstukken bij de trapuitsparingen
- Overige trapaftimmeringen (zoals een lepe hoek)
- Op de zolder worden de aansluitingen van het dak met de kalkzandsteenwanden afgetimmerd met houten latten en voorzien van grondverf
- Luik met magneetsluitingen onder de trap in woonkamer voor toegankelijkheid vloerverwarmingsverdeler.

**Voordeur luifels:**

- Ter plaatse van de voordeur wordt een luifel aangebracht.

**Vloerplinten:**

- In de woningen worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

---

**15. Goten en hemelwaterafvoeren**

---

- De hellende daken worden aan de achtergevel voorzien van een zinken bakgoot, bevestigd door middel van beugels aan de dakconstructie.
- Aan de voorzijde wordt er een goot met smetplank toegepast.
- *De goten van de woningen zijn niet beloopbaar.*
- De hemelwaterafvoeren worden aan de voorzijde van de woning uitgevoerd in vierkant in een door de architect gekozen kleur. Aan de achterzijde van de woning worden de hemelwaterafvoeren uitgevoerd in rond pvc en bevestigd voor het gevelmetselwerk. Het hemelwater van de woningen wordt aangesloten op een grondleiding. Bij de platte daken van de buitenbergingen wordt het hemelwater afgevoerd door middel van dakuitlopen en een hemelwaterafvoer, aangesloten op de grondleiding.

---

## 16. Vloer-, wand- en plafondafwerking

---

### 16.1 Plafondafwerking:

- De betonplafonds (met uitzondering van de meterkast) worden voorzien van wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.
- Bij het aanbrengen van structuur spuitwerk blijft de V-naad tussen de vloerelementen zichtbaar.

### 16.2 Wandafwerking:

- De wanden in de woning worden behang klaar opgeleverd, d.w.z. geschikt voor een afwerking met behang, zie ook de afwerkstaat achter in deze technische omschrijving.
- Op de wanden, waarvoor in de afwerkstaat een wandafwerking met tegelwerk staat omschreven, worden de wandgedeelten boven het tegelwerk met structuur spuitwerk afgewerkt.
- Indien er geen tegelwerk wordt aangebracht, blijven de voornoemde wanden onbehandeld (zie omschrijving casco badkamer en/of toilet in meer- en minderwerklijst).

### 16.3 Vloerafwerking:

De betonvloeren in de woningen worden afgewerkt met een circa 6 cm dikke afwerkvloer (zie afwerkstaat).

---

## 17. Tegelwerken

---

- In de woningen wordt standaard tegelwerk toegepast in de badkamer en het toilet.
- De vloertegels worden uitgevoerd in de afmeting 300 x 300 mm, voegkleur afhankelijk van keuze vloertegel (vier kleurkeuzes mogelijk, kleur tegel te kiezen via koperskeuze). Ter plaatse van de douchehoek (900 x 900mm) worden er vloertegels toegepast van 150 x 150mm t.b.v. het afschot richting doucheput.
- De wandtegels worden standaard uitgevoerd in de afmeting 250 x 330 mm kleur wit (glans of mat, te kiezen via koperskeuze) liggend aangebracht, voorzien van een witte voeg.
- Het tegelwerk wordt in de badkamers tot het plafond aangebracht. De toiletten worden tot

een hoogte van circa 1.250 + mm vloer betegeld. Uiteindelijke hoogtes worden op basis van hele tegelmaten bepaald.

- Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden voorzien van spuitwerk.
- De inwendige hoeken c.q. aansluitingen worden vrijgehouden van voegmortel en gevuld met siliconenkit. De uitwendige hoeken in het wandtegelwerk zijn standaard voorzien van kunststof hoekstrippen in de kleur wit.
- De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht. De achterwand van de keuken wordt standaard niet afgewerkt met tegels.

---

## 18. Keuken

---

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. De aansluitpunten van de keuken worden volgens de z.g.n. nul tekening aangebracht en is onderdeel van de contractstukken.

---

## 19. Beglazing en schilderwerk

---

### 19.1 Beglazingen:

- Isolerende beglazingen: In de glasopeningen van de ramen en deuren van de gevelkozijnen wordt een meervoudige beglazing opgenomen. De kozijnen inclusief beglazing voldoen hiermee aan de EPC berekening.
- Enkele beglazingen: Bij de binnendeur kozijnen, welke een bovenlicht hebben, wordt blank enkelglas geplaatst.
- In de buiten bergingsdeur wordt gefigureerd draadglas toegepast.

### 19.2 Schilderwerk:

- Het schilderwerk van het houtwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.
- De onderdelen van de trap zoals de bomen worden in de fabrieksmatig aangebrachte grondverf opgeleverd en niet afgeschilderd.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder :

'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

---

## 20 Water- en installatie

---

### 20.1 Waterleidingen:

De woningen krijgen een directe aansluiting op het hoofdnet. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- Afgedopt aansluitpunt t.b.v. keuken mengkraan;
- Fontein in het toilet;
- Réservoir van het closet in het toilet en badkamer;
- Mengkraan wastafel in de badkamer;
- Douchemengkraan in de badkamer;
- Warmtepomp;
- Wasmachinekraan.

De opstelplaats voor de wasmachine is aangegeven op de verkooptekening.

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- Afgedopt aansluitpunt t.b.v. keuken mengkraan;
- Mengkraan wastafel in de badkamer;
- Douchemengkraan in de badkamer.

De leidingen voor het warm- en koud water worden, waar mogelijk, weggewerkt in wanden en/of vloeren, echter niet in de onbenoemde ruimtes en eventuele binnen bergingen.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten voor het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

### 20.2 Gas:

De woningen worden gasloos opgeleverd.

---

## 21 Sanitair

---

- De woning wordt uitgerust met Villeroy & Boch sanitair en Grohe kranen.
- Toiletruimte wordt voorzien van een wandcloset en fontein. De badkamer wordt voorzien van een wastafel met een spiegel en planchet. De douchehoek wordt voorzien van een vloerafvoerput, een glijstangset en een douchemengkraan. Er wordt tevens een handdoekenradiator geplaatst.

Zie voor verduidelijking van het sanitair de bijlage met de sanitair visualisatie.

Het sanitair kan door de koper naar keuze worden samengesteld in overleg met een voorgeselecteerde project showroom.

Het is mogelijk om de badkamer en/of toilet 'casco' op te laten leveren. Er vindt dan een restitutie plaats voor het laten vervallen van het sanitair én het tegelwerk.

De leidingen worden dan op de standaard plaats afgedopt aangeboden.

I.v.m. de mogelijkheid tot de vorming van legionella staan de waterleidingen bij oplevering in dit geval niet onder druk. De afsluiter in de meterkast wordt dan voorzien van een verzegeling. Voor het casco op laten leveren van sanitaire ruimten geldt een gelimiteerde garantie waarborgregeling met betrekking tot de Woningborg garantie.

## 22 Elektrische installatie

De plaats van de elektrische installatie, de telecommunicatie voorzieningen en de rookmelders op de verkooptekeningen zijn ter indicatie.

### 22.1. Installatie uitvoering:

- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten. Alle wandcontactdozen worden uitgevoerd met randaarde. De dubbele wandcontactdozen met randaarde worden als half inbouwmodel uitgevoerd. In de onbenoemde ruimtes en bergruimtes worden de leidingen mogelijk deels opbouw.
- De wandcontactdozen worden volgens onderstaande staat aangebracht:

Omschrijving	hoogte:(mm)
Wandcontactdozen verblijfsgebieden	300+
Wandcontactdozen in combinatie met schakelaar	1050+
Wandschakelaars	1050+
Wandcontactdozen keuken boven aanrechtblad	1250+
Enkele wandcontactdoos t.b.v. verlichting van eventuele motorloze afzuigkap	2450+
Wandcontactdoos wasmachine	1050+

De wandschakelaar ter plaatse van de trapleuningen kunnen afwijken van de standaard hoogte als gevolg van de hoogte van de trapleuning.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling van de elektra van de woning zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten van het gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

### 22.2 Telecommunicatie voorzieningen:

- In de woonkamer komen twee onbedrade leidingen t.b.v. een kabel- en telefoonaansluiting.
- Daarnaast wordt er een ledige leiding meegenomen in slaapkamer 1, ten behoeve van een eventuele (extra) kabelaansluiting, telefoonaansluiting of netwerkaansluiting.
- De aansluiting, toegang en/of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of het glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient door u zelf te worden verzorgd.

### 22.3. Rookmelders:

De woning wordt uit veiligheidsoverwegingen en als gevolg van de eisen van het bouwbesluit voorzien van rookmelders zoals aangegeven op de verkooptekening. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

### 22.4. PV panelen:

De woningen worden standaard voorzien van pv panelen volgens de EPC berekening. De panelen hebben een minimaal vermogen van 375 Wp per paneel. De panelen worden geplaatst op het dak van de woning, de exacte positie is terug te vinden in de verkooptekening.

## 23 Verwarmingsinstallatie

### 23.1. Algemeen:

- De verwarmingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd met een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem op de begane grond vloer, eerste en tweede verdieping, zoals aangegeven op verkooptekening. Het vloerverwarmingssysteem wordt door middel van een verdeel unit aangesloten op het leidingsysteem, deze wordt aangesloten op de lucht water combi warmtepomp met boiler t.b.v. warm watervoorziening.
- Omdat de leidingen van het vloerverwarmingssysteem in de afwerkvloer zijn opgenomen mag men geen boor-, hak-, spijker of breekwerk in de vloer verrichten.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat, voor de situering van de kamerthermostaat, zie de verkooptekening.
- Onderstaande temperaturen kunnen minimaal worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

Verblijfsruimten	22°C
Verkeersruimte	18°C
Badruimte met een elektrische radiator	22°C
Zolder in open verbinding met verkeersruimte	18°C
Buiten berging	niet verwarmd

- De laagtemperatuur vloerverwarming is erop gebaseerd dat het de bovengenoemde ruimtetemperatuur haalt middels aansturing door de kamerthermostaat. U neemt de vloerverwarming vaak niet eens waar, zelfs niet als u op b.v. blote voeren rondloopt. Hoe om te gaan met b.v. een nachtverlaging qua thermostaat ontvangt u bij de oplevering.
- De installaties zoals: WTW box, warmtepomp, vloerverwarmingsverdelers, WTW punten ect. zijn op de verkooptekening indicatief weergegeven. Deze kunnen niet verplaatst worden, echter kunnen de posities wel door de aannemer gewijzigd worden naar aanleiding van mogelijke meerwerkkeuzes.
- Na definitieve berekeningen van de installateur zullen de juiste locaties volgens de richtlijnen van bouwbesluit op de definitieve tekeningen te zien zijn.

## 24 Algemeen

### Nuts aansluitingen:

- Om de woning in de winterperiode eventueel te kunnen verwarmen, kan de aansluiting (dus de meterplaatsing) van water en elektra enkele weken voor oplevering plaatsvinden.
- De NUTS aansluitingen worden op naam van de ondernemer aangevraagd, na de oplevering dient u de aansluitingen over te zetten op uw eigen naam en adres.

### Schoonmaken en oplevering:

- Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.
- De hele woning wordt `bezemschoon' opgeleverd.
- Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden eenmaal bewassen.

### Bouwbesluit:

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, zoals geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

### Voorrangsbepaling woningborg garantie- en waarborgregeling:

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald en wat u contractueel met ons bent overeengekomen, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen uit de technische omschrijving of wat u contractueel met ons overeengekomen bent onverenigbaar dan wel nadeliger zijn voor de verkrijger, prevaleren de bovengenoemde bepalingen uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021.

### Uitsluitingen van garantie:

- Indien de woning zonder inrichting van de badkamer en/of toilet wordt verkocht, is de door de koper te plaatsen inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.
- Alle voorzieningen, inclusief de groenvoorziening buiten de woning, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.
- De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ook bij de- en hermontage van elektra, het de- en hermonteren van binnendeuren, radiatoren en sanitair etc. vervalt de Garantie- en waarborgregeling. Voor meer informatie verwijzen we u naar bijlage A van het woningborgdocument.

### Sanitair en tegelwerk woningen:

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom en/of internetsites, waar u uw individuele keuzes kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd voor oplevering van uw woning. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

### Krimpscheuren:

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren in het beton/kalkzandsteen en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden bij spuit- of stucwerk op de wanden en/of plafonds. In de garantieregeling zijn dergelijke scheuren (esthetische zaken) uitgesloten, tenzij de degelijkheid in het geding is.

**Beperkingen:**

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen, woningborg normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven
- los leveren van bouwmaterialen, zoals tegels en sanitair, is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning)
- omleggen van vloerverwarmingsleidingen en overige leidingen in de vloer
- verplaatsen of wijzigen van de vloerverwarmingsverdelers, , WTW installatie, Rookmelders, warmtepomp.
- Vervallen van de standaard elektrische installatie, zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.
- Vervallen van elektrische radiator in de badkamer
- Laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

**25 Tenslotte**

- De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken voor wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. Wij behouden ons het recht voor om op of aan de opstellen de noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden

- en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben.
- De op de verkooptekening aangegeven maten zijn circa maten in mm en zijn tussen de wanden gemeten, hierbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering van materialen, e.d. kunnen er (kleine) afwijkingen ontstaan in de maatvoering.
- Ook de maten op de situatietekening aangegeven maten zijn 'circa'-maten. Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van de koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan, evenals eventuele afwijkingen in maatvoeringen kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen aansprakelijkheid aanvaarden. Afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening.
- De in de stukken opgenomen perspectieven zijn 'artist impressions'. Ze geven een goede indruk van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend evenals aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van de goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties en de Nutsbedrijven.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze maken we in een later stadium aan u bekend.

# Kleurenstaat buitenwerk

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevelsteen</b>		
Bouwnummer 1 t/m 20	Baksteen, wild verband, steenstrips	Beige/geel
Deels bouwnummer 9	Baksteen, wild verband, steenstrips	Beige/geel
<b>Voegwerk</b>		
Voegwerk gevelmetselwerk	Voegspecie, verdiept	N.t.b.
<b>Gevelkozijnen, deuren en ramen</b>		
Gevelkozijnen	Kunststof en hout	Antraciet grijs
Voordeur	Kunststof	Antraciet grijs
Tuindeur(en)	Kunststof	Antraciet grijs
Overige draaiende delen	Kunststof	Antraciet grijs
Kader gevelkozijn in voorgevel	N.t.b.	Wit
<b>Beglazing</b>		
Beglazing gevelkozijnen	isolerende beglazing HR++	Blank
<b>Metaal- en kunststofwerk</b>		
Waterslag gevelkozijn	Aluminium	Antraciet grijs
Latei (metselwerk opvang)	Gecoat thermisch verzinkt staal	Antraciet grijs
<b>Dak</b>		
Dakpannen	Keramisch	Antraciet grijs
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Goot voorgevel	N.t.b.	Wit
Goot achtergevel	Zink	Blank
Hemelwaterafvoer voorgevel	N.t.b.	Antraciet grijs
Hemelwaterafvoer overig	PVC, rond	Grijs
Muurafdekker (kopgevels)	Zink	Blank
Daktrim	Aluminium	Antraciet grijs
Luifel boven voordeur	Kunststof, zelfdragend	Wit
<b>Bergingen</b>		
Buitenberging gevelbekleding	Naaldhout rabat	Antraciet grijs
Berging gevelkozijn	Hardhout	Antraciet grijs
Bergingsdeur	Hardhout	Antraciet grijs
Dakbedekking	EPDM	Zwart
Beglazing	Gefigureerd draadglas	Blank



## Afwerkstaat begane vloer

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Inrichting/ uitrusting
Entree	Afwerkvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk (behalve in meterkast)	Rookmelder Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Vloerverwarming Trap naar 1e verdieping
Woonkamer / keuken	Afwerkvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk	Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Aansluitpunt loos 2 stuks Thermostaat t.b.v. verwarming Bediening t.b.v. WTW Afzuigpunten t.b.v. WTW Inblaaspunten t.b.v. WTW Vloerverwarming Vloerverwarmingsverdeler
Toilet	Vloertegels 30x30cm (keuze uit 4 kleuren)	Wandtegels 25x33cm tot ca. 1,25 m <sup>2</sup> boven vloer, kleur wit, daarboven structuur spuitwerk	Structuur spuitwerk	Wandcloset Fonteincombinatie (Sanitair conform de sanitair omschrijving) Afzuigpunt WTW Elektra conform NPR 5310 eenvoudig

# Afwerkstaat verdiepingen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Inrichting/ uitrusting
1e verdieping, Overloop	Afwerkvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk	Rookmelder Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Trap naar de 2e verdieping
Badkamer	Vloertegels 30x30 cm, douchehoek van 90x90cm met 15x15cm vloertegels (keuze uit 4 kleuren)	Wandtegels 25x33cm tot plafondhoog, kleur wit (keuze uit mat of glans)	Structuur spuitwerk	Wastafelcombinatie Douche combinatie Wandcloset (Sanitair conform de sanitair omschrijving) Afzuigpunt WTW Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Vloerverwarming en E-radiator
Slaapkamer 1	Afwerkvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk	Aansluitpunt ( loos) 1x Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Vloerverwarming Inblaaspunt WTW
Slaapkamer 2	Afwerkvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk	Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Vloerverwarming Inblaaspunt WTW
Slaapkamer 3	Afwerkvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk	Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Vloerverwarming Inblaaspunt WTW
Slaapkamer 4 (alleen bij bouwnummer 9)	Afwerkvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Structuur spuitwerk	Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Vloerverwarming Inblaaspunt WTW
2e verdieping, Zolderruimte	Afwerkvloer (behalve achter knieschotten)	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Fabrieksmatig wit (spijker gaatjes in het zicht)	Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Vloerverwarming Vloerverwarmingsverdeler
Techniek ruimte	Afwerkvloer	Onbehandeld, afwerking geschikt voor behang	Fabrieksmatig wit (spijker gaatjes in het zicht)	Elektra conform NPR 5310 eenvoudig Lucht water combiwarmtepomp met boiler, met een buitendeel schoorsteen warmtepomp. WTW unit Opstel plaats wasmachine Wasmachine aansluiting Afzuigpunt WTW

# Sanitair omschrijving

Omschrijving	Fabrikaat	Serie/Type	Materiaal	Kleur
<b>Closetcombinatie</b>				
Closetpot	Villeroy & Boch	O'novo	Kristal porselein	Wit
Closetzitting	Softclose		Kunststof	Wit
Inbouwreservoir	Geberit met bedieningspaneel		Sigma 01	Wit
<b>Fonteincombinatie</b>				
Fonteinbak 36x27,5 cm	Villeroy & Boch	O'novo	Kristal porselein	Wit
Plugbekersifon en vloerbuis				Verchroomd
Kraan	Grohe	Costa L fontein kraan	Messing	Verchroomd
<b>Wastafelcombinatie</b>				
Wastafel 60x49 cm	Villeroy & Boch	O'novo	Kristal porselein	Wit
Plugbekersifon en muurbuis				Verchroomd
Kraan	Grohe	Costa-S wastafelkraan	Messing	Verchroomd
Spiegel – rond 60 cm				
Planchet 60x14 cm	Paris New		Kristal porselein	Wit
<b>Douchecombinatie</b>				
Vloerafvoerput 15x15 cm	Dyka		Kunststof / metaal	RVS ( deksel)
Kraan	Grohe	Costa-L douche mengkraan	Messing	Verchroomd
Douchekop / glijstang (60cm)	Grohe	New Tempesta	Kunststof	Verchroomd
Doucheslang (150 cm)				
<b>Wasmachine aansluiting</b>				
Kraan		Wasmachinekraan	Messing	Verchroomd
Afvoerset	Mcalpine		PVC	

**Newbouw**  
Oosterwerf 6  
1911 JB in Uitgeest  
(0251) 27 82 78  
info@newbouw.nl



**newbouw**  
wonen zoals jij wil