Technische omschrijving

Händelhof

Eerbeek

12 rijwoningen
6 levensloopbestendige 2 onder 1 kapwoningen
10 levensloopbestendige rijwoningen

Versie: 11 november 2026

Draisma Gewoon Bijzonder

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen voor het werk. 3
2. Van toepassing zijnde voorschriften. 3
3. Peil van de woning. 3
4. Grondwerk en rioleringswerk. 4
5. Bestratingen. 4
6. Fundering. 5
7. Constructieve vloeren. 5
8. Constructieve wanden (Casco). 5
9. Buitengevels. 5
10. Daken. 6
11. Dakgoten en hemelwaterafvoeren. 6
12. Kozijnen, ramen en deuren. 7
13. Binnenwanden. 8
14. Trappen en aftimmerwerk. 8
15. Vloer-, wand- en plafondafwerkingen. 9
16. Keukeninrichting. 10
17. Beglazing, schilderwerk en zonwering. 10
18. Waterinstallatie. 11
19. Sanitair. 11
20. Verwarmingsinstallatie en Warmwaterinstallatie. 12
21. Ventilatie installatie. 12
22. Elektrische installatie. 13
23. Kleur en materialenstaat. 14
24. Ruimtestaat. 14
25. Oplevering. 15
26. Disclaimer. 15

Realisatie & Kopers begeleiding:

Draisma bouw
Paramariboweg 100
7333 PB APELDOORN

1. Algemene bepalingen voor het werk.

Dit is de Technische Omschrijving van de woningen van het project Händelhof in Eerbeek. In dit document vindt u alle technische informatie over uw gekochte woning. Het doel van dit document is u zo goed mogelijk te informeren. Daarnaast maakt de Technische Omschrijving onderdeel uit van de Aannemingsovereenkomst. Op het moment van ondertekening van de Aannemingsovereenkomst dient u kennis te hebben genomen van de inhoud van de Technische Omschrijving.

De Technische Omschrijving voor uw woning is met zorg samengesteld in samenspraak met de verschillende betrokken adviseurs. Ondanks dat deze met zorg is samengesteld kan het voorkomen dat in een later stadium wijzigingen plaatsvinden door veranderende eisen vanuit de regelgevende overheid, nutsbedrijven, installateurs of omdat bij de uitwerking of uitvoering een andere oplossing in materialen, constructies of afwerking wenselijk blijkt. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Uiteraard stellen wij u van eventuele noodzakelijke wijzigingen tijdig in kennis.

Indien na het uitbrengen van deze technische omschrijving of de verkooptekeningen wijzigingen of aanvullingen noodzakelijk blijken, legt de ondernemer deze, zo nodig, schriftelijk vast in een erratum. Een erratum maakt onderdeel uit van de contractstukken en gaat voor op de onderdelen van de technische omschrijving en de verkooptekeningen die het wijzigt.

Een erratum dat vóór het sluiten van de aannemingsovereenkomst is uitgebracht, wordt samen met de overige contractstukken aan u verstrekt en voor ontvangst door u getekend. Een erratum dat daarna wordt uitgebracht, ontvangt u via het online woondossier.

De projectwebsite en verkoopbrochure die u voorafgaand aan de aankoop van uw woning heeft ontvangen maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de Koop- en/of Aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de teksten, plattegronden en impressies.

Uw woning wordt door Aannemingsbedrijf Draisma B.V. gerealiseerd, die is ingeschreven bij Woningborg onder nummer 01855. Voor uw woning wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw versie 2026. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de Koop- en/of Aannemingsovereenkomst aan u overhandigd te worden.

2. Van toepassing zijnde voorschriften.

Voorrang Woningborg bepalingen
Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Overige bepalingen
De woningen dienen te voldoen aan de eisen onder punt 01 en 02 omschreven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden.

- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) met wijzigingen tot moment van aanvraag omgevingsvergunning.
- De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en bevoegd gezag.

3. Peil van de woning.

Het Peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 15 cm boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4. Grondwerk en rioleringswerk.

Ontgravingen en aanvullingen

- Het terrein onder de woningen wordt ontgraven tot onderkant fundering.
- Voor de riolering, leidingen en bestratingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.
- Tussen de funderingen van de woningen wordt een aanvulling van schoonzand aangebracht
- De sleuven voor kabels, leidingen en riolering worden aangevuld met uitgekomen grond.

Rioleringswerk

- De buitenriolering voor het vuile water wordt uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool.
- In het plan wordt een gescheiden systeem gehanteerd. Het hemelwater wordt op het eigen terrein geïnfiltreerd door middel van infiltratiekratten en/ of een Wadi in het plan.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.
- De binnenriolering van de woningen omvat de volgende aansluitpunten: (aantallen conform tekening)
    - de toiletcombinatie
    - het fonteintje in het toilet
    - een aansluitpunt in de keuken t.p.v. de spoelbak (afgedopt)
    - de wastafel
    - de douche
    - de wasautomaat aansluitpunt
    - overloop warmtepomp

Infiltratiekratten

- Het hemelwater van de woning wordt niet op het riool geloosd, maar in de bodem geïnfiltreerd. Hiervoor worden in de tuin ondergrondse infiltratiekratten aangebracht, met de bijbehorende leidingen en voorzieningen.
- De infiltratiekratten komen, afhankelijk van het woningtype, in de voortuin onder de parkeerplaats en/of in de achtertuin tussen de achtergevel en de berging. De positie per kavel is indicatief aangegeven op de situatietekening. De definitieve positie en afmetingen worden bij de uitwerking bepaald en vastgelegd op de revisietekening die u bij oplevering ontvangt.
- De infiltratievoorziening is een eis van de gemeente en maakt blijvend deel uit van de woning. U bent als eigenaar verplicht de voorziening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

5. Terreininrichting

- De kavels zullen worden opgeleverd als globaal uitgevlakt terrein, met gebruik van de vrijgekomen grond uit de ontgravingen. Er wordt geen tuingrond of teelaarde aangebracht. De grond kan na oplevering nog nazakken, met name langs de gevels en ter plaatse van leidingsleuven.
- Hoogteligging van percelen kan verschillen; de koper treft zelf voorzieningen in overleg met de buren.
- Van het openbare trottoir naar de voordeur van de woningen zullen er betonnen staptegels worden aangebracht.
- Van de achterdeur naar de berging van de woningen zullen er betonnen staptegels worden aangebracht.
- Daar waar op de tekeningen een opstelplaats voor een auto staat aangegeven zullen er wielerbanen worden aangebracht van betontegels.
- De bestrating, groenvoorziening, terreininventaris van het openbaargebied zoals op de situatietekening staat aangegeven zal worden aangebracht op aanwijzen en na goedkeuring van bevoegd gezag en kan afwijken van hetgeen op de situatietekening staat aangegeven. Dit geldt tevens voor de eventueel aan te brengen kasten e.d. voor de nutsvoorzieningen in het openbaargebied.

Erfafscheidingen

- Op de grens tussen de tuin en het openbaar gebied wordt een haag geplant. Soort: Beuken, hoogte bij aanplant circa 60 - 80 cm, langs trottoir tot rooilijn. Op enkele plaatsen zal de hoogte bij aanplant circa 150 - 175 cm bedragen. Zie bijlage 1.
- Op de grens tussen de tuin en de steeg zijn hekwerken voorzien met zwarte staanders, bovenbuis en harmonicagaas. Tegen de hekwerken wordt Hedera geplant en de hekwerken worden voorzien van een poort. Zie bijlage 1.
- Hagen worden in het plantseizoen (november tot en met maart) aangebracht. Dit kan betekenen dat de aanplant na de oplevering van de woning plaatsvindt. Voor de aanplant van de haag dient een strook van 50cm te worden vrij gehouden.
- De hagen en hekwerken staan op de kavel en worden met de woning aan u geleverd. Het onderhoud, waaronder water geven, snoeien en het vervangen van uitgevallen planten, is vanaf de oplevering voor uw rekening.
- De hagen en hekwerken bepalen mede het beeld van de Händelhof. U bent als eigenaar verplicht deze in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen door dezelfde soort of uitvoering. De hagen en erfafscheidingen vallen niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Belangrijk

N.B. De voorzieningen (zoals bestrating, afwerking terrein, groen, inrichting openbaar gebied etc.) vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

6. Fundering.

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt er een betonfundering op palen toegepast volgens het voorstel van de constructeur onder de woningen, de bergingen zullen zonder palen worden uitgevoerd op een betonplaat.
- Alle als zodanig aangegeven betonwerken worden uitgevoerd met de benodigde wapening, e.e.a. conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van de gemeente.
- De Inspectieruimte tussen de betonfundering van de woningen zal middels een geïsoleerd inspectieluik -als op tekening aangegeven- te bereiken zijn. Voor het ventileren van de Inspectieruimte worden de nodige vloer en ventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht in de buitengevel.

7. Constructieve vloeren.

- De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (geïsoleerde ribcassettevloer of kanaalplaatvloer nader te bepalen door de constructeur), isolatie volgens BENG berekening.
- De verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer.
- Het stalen raveelijzer nabij de trapgaten blijft in het zicht en wordt waar mogelijk voorzien van spuitpleister.
- De vloeren van de bergzolders (6 levensloopbestendige 2 onder 1 kapwoningen en de 10 levensloopbestendige rijwoningen) worden uitgevoerd in hout als onderdeel van de dakkap.
- De vloer van de berging op de kavels bestaat uit een prefab betonplaat.

8. Constructieve wanden (Casco).

- De woningscheidende wanden, binnenspouwbladen van de buitengevels, constructieve stabiliteitswanden, zijn van prefab beton, dikte en sterkte conform opgave constructeur.

9. Buitengevels.

- De buitengevels worden uitgevoerd als schoon metselwerk van baksteen, kleur en uitvoering metselverband naar keuze van de architect.
- Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde ‘uitbloei’ ontstaat op het metselwerk.

- De voegen van het metselwerk worden direct na het metselen doorgestreken.
- In het metselwerk worden de nodige dilatatievoegen en openstootvoegen aangebracht.
- In de gevels, boven de kozijnen, worden daar waar nodig, stalen lateien aangebracht.
- In de spouw van de buitengevels wordt isolatie(platen) aangebracht volgens BENG berekening.
- T.b.v. een goede water-, en tochtdichte afwerking worden de nodige kunststof stroken en slabben aangebracht.
- Daar waar gevelbekleding is aangegeven, wordt dit uitgevoerd als houten gevelbekleding.
- Mogelijk worden er aanvullende eisen gesteld vanuit overheidswegen aangaande natuurinclusief bouwen. Dit houdt in dat er mogelijk in het gevelmetselwerk bijenstenen en gevelkasten voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen, opgenomen worden. Exacte uitvoering, aantallen en posities zijn nog nader te bepalen.
- De buitengevels van de bergingen zijn van hout zonder isolatie, uitgevoerd met een houten gevelbekleding.
- De zijwangen van de “dakkapellen” waar geen metselwerk staat aangegeven worden uitgevoerd in aluminium of zinken beplating uitgevoerd als zijnde felswerk.

10. Daken.

Hellend dak.

- De dakconstructie van het hellende dak betreft een geprefabriceerde sporenkap met isolatie volgens BENG berekening.
- De benodigde doorvoeren ten behoeve van luchtwarmtepomp, WTW ventilatie en rioolontluchting worden opgenomen in de dakconstructie.
- Hellend dak wordt voorzien van keramische dakpannen met de benodigde hulpstukken.
- Afwerking zichtzijde dakplaten, geen afwerking ter plaatse van zolder, berging, technische ruimte en onbenoemde ruimte.
- Ter plaatse van de badkamer, slaapkamers en overloop wordt de onderzijde van de kap, wit afgewerkt en afgetimmerd.
- Waar nodig en/of op tekeningen aangegeven worden constructieve knieschotten geplaatst.

Plat dak (hout)

- De constructie van het platte dak van de “dakkapellen” is als volgt samengesteld:
  - Houten balklaag, onderzijde afgewerkt met witte dakplaat ter plaatse van een slaapkamer, onderzijde onafgewerkt ter plaatse van zolder, berging, technische ruimte en onbenoemde ruimte.
  - Isolatieplaten volgens BENG berekening
  - Bitumineuze dakbedekking

- De constructie van het platte dak van de buiten bergingen is als volgt samengesteld:
  - Houten balklaag, dakbeschot plaatmateriaal onafgewerkt.
  - Geen isolatie.
  - Bitumineuze dakbedekking

Plat dak (beton)

- De constructie van het platte dak van de 6 levensloopbestendige 2 onder 1 kapwoningen is als volgt samengesteld:
  - Betonnen kanaalplaat dakvloer. (onderzijde voorzien van spackspuitwerk)
  - Isolatieplaten volgens BENG berekening.
  - Bitumineuze dakbedekking of EPDM.

11. Dakgoten en hemelwaterafvoeren.

Dakgoten

- De hellende daken (met uitzondering van woningtype F) worden voorzien van een zinken mastgoot in gootbeugels.
- De hellende daken van woningtype F eindigend binnen de buitengevel (nabij de voorgevel) wordt voorzien van een zinken bakgoot, aan de achterzijde een zinken mastgoot in gootbeugels.
- De aansluitingen van de hellende daken met de “dakkapellen” worden voorzien van een zinken verholen goot.

Hemelwaterafvoeren.

- De hemelwaterafvoeren aan de metselwerkgevels zijn van zink met bladvanger.
- De hemelwaterafvoeren van de bergingen zijn uitgevoerd in pvc.

Het aantal en definitieve posities van de hemelwaterafvoeren worden nader bepaald door de installateur.

12. Kozijnen, ramen en deuren.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

- De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout.
- Onder de buitengevelkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op het maaiveld.
- Onder de buitenkozijnen, die aansluiten op het maaiveld, wordt een kunststof of kunststeendorpel aangebracht.
- Rondom de kozijnen wordt een waterkerende aansluiting van DPC folie aangebracht.
- In de sponningen van draaibare delen zijn tochtprofielen aangebracht.
- De buitendeuren worden uitgevoerd als houten (glas) deuren.
- De dakramen zijn van grenenhout aan de buitenzijde voorzien van aluminium afwerking, aan de binnenzijde wit afgewerkt.

Screens

- Een aantal buitengevelkozijnen wordt voorzien van screens conform de BENG berekeningen, model, type en kleur te bepalen door de architect. Op de geveltekeningen is aangegeven welke kozijnen worden voorzien van screens.
- De screens zijn uitgevoerd met een aluminium kast en aluminium zijgeleiders. De kast wordt op het kozijn gemonteerd. De screens worden elektrisch bediend. De kleur van kast, geleiders en doek wordt bepaald door de architect.
- Bij harde wind, storm en vorst dienen de screens omhoog te zijn. Schade door gebruik bij deze omstandigheden valt niet onder de garantie. Aanwijzingen voor gebruik en onderhoud ontvangt u bij de oplevering.

Binnenkozijnen en deuren

- De binnendeurkozijnen in de woningen zijn van plaatstaal, fabrieksmatig afgelakt en voorzien van een bovenlicht. (ter plaatse van de meterkast met een dicht boven paneel)
- De binnendeuren in de woningen zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kleur wit.
- Meterkastdeuren zijn voorzien van ventilatieroosters.
- Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en het toilet komt een kunststenen onderdorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels aangebracht.
- Daar waar schuifdeuren aangegeven, zijn deze schuivend in de wand. (badkamer, 10 levensloopbestendige rijwoningen)
- Het binnendeurkozijn met opdekdeur voor de technische ruimte van de 12 rijwoningen heeft geen bovenlicht en is uitgevoerd als lagere deur i.v.m. de schuine dakkap.

Hang - en sluitwerk

- Alle gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk.
- De ramen zijn uitgevoerd als draai-/kiepramen en valramen (kopgevel ramen verdieping) met uitzondering van de op tekening aangegeven vaste beglazing.
- De buitendeuren van de woningen zijn voorzien van veiligheidssloten en sluitkommen.
- De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang - en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering. De meterkast wordt voorzien van een kastslot, de badkamer en toilet van een vrij- en bezetslot, de overige deuren van een loopslot.
- Voor de voordeur, achterdeur van de woning en berging geldt één sluitsysteem.

Metaalwerken

- Bij de voordeur een huisnummerbordje.
- Onder de buitengevelkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op het maaiveld.

13. Binnenwanden.

- De lichte scheidingswanden in de woningen zijn uitgevoerd in gasbetonelementen, dik 7 en 10 cm.
- Wanden in de woningen onder de schuine dakkap worden uitgevoerd in metal stud of gasbetonelementen e.e.a. nader te bepalen.
- De binnenwand nabij de schuifdeur (badkamer, 10 levensloopbestendige rijwoningen) zal worden uitgevoerd in metal stud.

14. Trappen en aftimmerwerk.

Trappen

- 12 rijwoningen type B: De trap van de begane grond naar de 1e verdieping en van de 1e verdieping naar de zolder wordt uitgevoerd in vurenhout als open trap (zonder stootborden), standaard wit gegrond.
- 12 rijwoningen type A en C: De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd in vurenhout als dichte trap en van de 1e verdieping naar de zolder in vurenhout als open trap (zonder stootborden), standaard wit gegrond.
- 6 levensloopbestendige 2 onder 1 kapwoningen: De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd in vurenhout als dichte trap standaard wit gegrond. Van de 1e verdieping naar de zolder zal er een vlizotrap worden aangebracht.
- 10 levensloopbestendige rijwoningen: De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt uitgevoerd in vurenhout als dichte trap standaard wit gegrond. Van de 1e verdieping naar de zolder zal er een vlizotrap worden aangebracht.
- Langs de trappen wordt aan één muurzijde een leuning aangebracht en worden de benodigde traphekken aangebracht.
- Daar waar op tekening aangegeven zal er een “lepe hoek” worden aangebracht.

Aftimmerwerken

- De buitenkozijnen en dakramen worden aan de binnenkant afgetimmerd met aftimmerlatten waar nodig.
- De meterkasten en technische schachten worden voorzien van de benodigde betimmeringen.
- Leidingkoven worden aangebracht zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. De posities en afmetingen hiervan zijn indicatief. Indien dit voor de uitvoering van de installaties of de constructie gewenst is, heeft de ondernemer de vrijheid om extra leidingkoven aan te brengen of aangegeven leidingkoven te verplaatsen/ te wijzigen, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit en de bruikbaarheid van de woning.
- De lepe hoeken van de trap worden voorzien van aftimmerwerk.
- De trapgaten worden rondom voorzien van plaatmateriaal als dagstuk.
- De schuine dakkap en knieschotten nabij wanden en onderlinge dakelementen worden voorzien van deklatten. (nabij de slaapkamer en overloop in kleur van de dakkap, nabij de technische ruimte en zolder niet op kleur)
- De opening naast de trap(kast)/ verdiepingsvloer op de begane grond voorzien van plaatmateriaal en aftimmering.
- De onderzijde van de trappen worden niet voorzien van een aftimmering.
- De verdelers van de vloerverwarming in verblijfsruimten worden voorzien van een omtimmering. (verdelers in technische ruimte en op zolders worden niet voorzien van een omtimmering)
- Plinten worden niet geleverd en aangebracht.
- Leidingwerk en kanalen in de technische ruimten en zolders worden niet afgetimmerd.
- Aangebracht aftimmerhout is standaard wit gegrond, door koper zelf af te lakken in kleur.

15. Vloer-, wand- en plafondafwerkingen.

Plafondafwerking

- De betonplafonds (m.u.v. de meterkast en trapkast) in de woningen worden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk. (V-naden van het betonplafond blijven in het zicht)
- De onderzijde van de schuine dakkappen wordt in de slaapkamer, badkamer en overloop met wit plaatmateriaal afgewerkt, afgetimmerd en in witte kleur gesausd.
- De onderzijde van de schuine dakkappen op zolder, technische ruimte en onbenoemde ruimte wordt onafgewerkt opgeleverd.
- In de buitenberging komt geen plafond, het dakbeschot en dakbalken blijven in het zicht.
- De onderzijde van de schuine trappen worden onafgewerkt zonder plafond opgeleverd.

Belangrijk

De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen. Deze V-naden zijn ervoor om enig hoogteverschil in de vloerplaten te camoufleren; deze vloerplaten worden namelijk in de fabriek geprefabriceerd waarbij kleine maattoleranties kunnen voorkomen.

Wandafwerking

- De binnenwanden van de verblijfsruimten in de woningen worden m.u.v. daar waar tegelwerk, betimmering of spuitwerk wordt aangebracht behangklaar opgeleverd, d.w.z. niet behangen.
- De binnenwanden van de zolder, technische ruimte, meterkast en onbenoemde ruimtes worden niet nader afgewerkt.
- Boven de betegelde wanden in het toilet wordt spuitwerk aangebracht.

Belangrijk

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat er vanuit gegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking plaats dient te vinden, zoals bijvoorbeeld behang of een sierpleister. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen. Ook voor glad scan/glasvlies behang is een extra behandeling noodzakelijk.

Wandtegels.

- De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels in de afmeting 20 x 25 cm, glans of mat wit naar keuze in de tegelshowroom. In het toilet ca. 120 cm + vloer. In de badkamer tot onderkant plafond (tegels worden staand verwerkt).
- De wanden van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
- De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.
- De uitwendige hoeken bij het tegelwerk worden voorzien van een profiel.

Vloertegels.

- De vloeren van het toilet en de badkamer worden standaard voorzien van vloertegels in de afmeting 30 x 30 cm in de kleuren Anthrazit, Kiesel, Sandgrau of Muskat naar keuze in de tegelshowroom.
- De vloertegels ter plaatse van de douchehoek verdiept en onder afschot aangelegd in de afmeting 20 x 20 cm naar de doucheput.
- De vloeren van het toilet en de badkamer worden in de hoeken, ter plaatse van het tegelwerk, van kitvoegen voorzien.
- De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.

Vloerafwerking.

- Op alle betonvloeren, met uitzondering van de betegelde vloeren, de meterkast, achter de knieschotten en de buitenberging wordt een cementgebonden dekvloer aangebracht.
- Nabij de voordeur is een inspectieluik opgenomen t.b.v. de inspectieruimte onder de begane grondvloer.

Belangrijk

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bbl, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm na het aanbrengen van uw vloerafwerking. Hierbij houden wij rekening met een door u aan te brengen vloerafwerking van 15mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

De vloerafwerking mag een maximale Rc-waarde hebben van 0,07 m2K/W. In andere woorden: uw vloerafwerking moet geschikt zijn voor gebruik met vloerverwarming.

In de dekvloeren lopen diverse leidingen, zoals verwarming, elektra en water. Om die reden is het niet raadzaam te boren in de cementdekvloer.

Vensterbanken en dorpels

- Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen in de woonkamer en slaapkamers worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen aangebracht.
- Onder de deuren van toilet en badkamer worden kunststenen dorpels toegepast.

16. Keukeninrichting.

- Standaard wordt er geen keukenopstelling geleverd, de aansluitpunten worden afgedopt opgeleverd.
- De standaard aansluitpunten zoals op tekening aangegeven zijn wel in de koopsom opgenomen. De aansluitpunten voor water en riolering voor de keuken worden afgedopt. De elektrapunten in de keuken worden afgemonteerd.
- Binnen het project kunt u de keukeninstallatie laten aanpassen. Aanpassingen en uitbreidingen van de aansluitpunten zijn meerwerk en worden verrekend volgens de koperskeuzelijst. Koopt u uw keuken bij de projectshowroom, dan gelden afwijkende voorwaarden; deze staan in de kopershandleiding. Ongeacht of u uw keuken bij de projectshowroom of bij een externe leverancier koopt, de keuken wordt altijd na oplevering geplaatst.

17. Beglazing, schilderwerk en zonwering.

Beglazing

- In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de 12 rijwoningen wordt isolerende HR++-beglazing toegepast. Bij de 6 levensloopbestendige 2-onder-1-kapwoningen en de 10 levensloopbestendige rijwoningen wordt isolerende beglazing (HR+++) toegepast. Daar waar volgens de voorschriften vereist zal er veiligheidsbeglazing of brandwerende beglazing worden toegepast.
- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen in de woningen worden voorzien van enkel blank glas. Ter plaatse van de meterkast in de woningen wordt een dicht paneel in kleur van het kozijn toegepast.
- De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, echter niet aan de NEN 3569 ‘veiligheidsglas in gebouwen’.

Belangrijk

Geen plakfolie aanbrengen op glas: Het gevaar is, dat op het gedeelte waar de folie zit, de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt, dan in de omgeving. Daardoor ontstaat spanning in het glas, en kan de afdichting lek raken of de ruit barsten. Bij een lekke afdichting ontstaat condens tussen de twee glaslagen. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks-)garantie.

Schilderwerk

- Het schilderwerk van de houten buitenkozijnen, ramen en deuren is fabrieksmatig uitgevoerd in een dekkend verfsysteem volgens kleur- en materialenstaat.
- De gevelbetimmeringen van overstellen en boeiboorden worden in het werk afgelakt in een dekkend verfsysteem volgens kleur- en materialenstaat.
- De binnendeurkozijnen met opdekdeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt.
- Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies.

Zonwering

- Een aantal buitengevelkozijnen wordt voorzien van screens conform de BENG berekeningen, model, type en kleur te bepalen door de architect. Op de geveltekeningen is aangegeven welke kozijnen worden voorzien van screens.

18. Waterinstallatie.

- De kosten van gebruik van water zijn tot het moment van oplevering bij de aanneemsom inbegrepen.
- De volgende tappunten worden aangesloten vanaf de watermeter in de meterkast en volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd: (aantallen conform tekening)
  - t.b.v. de gootsteenmengkraan t.p.v. aanrecht (afgedopt)
  - closetcombinatie;
  - fonteinkraan in toilet;
  - wastafelmengkraan;
  - douchemengkraan;
  - wasmachinekraan;
  - Boiler warmtepomp;
  - vulpunt verwarmingsinstallatie.
- De warmwaterleiding wordt aangesloten op:
  - t.b.v. de gootsteenmengkraan t.p.v. aanrecht (afgedopt)
  - wastafelmengkraan
  - douchemengkraan

19. Sanitair.

- Het sanitair is van eerste kwaliteit en wordt uitgevoerd volgens het sanitair productinformatieblad.
- Het sanitair wordt geleverd en aangesloten geheel compleet met de nodige kranen en bevestigingsmiddelen. (aantallen conform de tekeningen)
- De closetcombinaties in de toilet(ten) bestaat uit:
  - vrijhangende closetpot;
  - inbouwreservoir incl. frontbedieningspaneel, kleur wit;
  - bijbehorende toiletzitting met deksel.
- De fonteincombinatie in toilet(ten) bestaat uit:
  - porseleinen fontein;
  - verchroomde bekersifon met muurbuis;
  - fonteinkraan.
- De wastafelcombinatie in de badkamer(s) bestaat uit:
  - porseleinen wastafel;
  - wastafelmengkraan;
  - spiegel;
  - verchroomde bekersifon met muurbuis.
- De douchecombinatie in de badkamer(s) bestaat uit:
  - thermostatische douchemengkraan;
  - verchroomde glijstangcombinatie met glijstang, handdouche en doucheslang;
  - doucheput met rvs deksel;
  - designradiator.
- Ter plaatse van de wasmachine opstelling wordt een tapkraan aangebracht.

20. Verwarmingsinstallatie en Warmwaterinstallatie.

- Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, welke op dit werk van toepassing zijn en hetgeen omschreven is in de Woningborg – garantie en waarborgregeling.
- De verwarming en warmwatervoorziening wordt uitgevoerd door middel van een lucht-water warmtepomp in combinatie met een boiler met een minimale inhoud van 180 liter.
- Het buitendeel van de lucht-water-warmtepomp wordt verwerkt in de dakkap bij de 12 rijwoningen en de 10 levensloopbestendige rijwoningen. Het buitendeel bij de 6 levensloopbestendige 2 onder 1 kapwoningen komt op het platte dak te staan.
- De positie van de warmtepomp is op tekening aangegeven en is indicatief, de grootte en exacte locatie zal worden bepaald aan de hand van de nog te maken werktekeningen en berekeningen.
- De verschillende verblijfsruimtes in de woning worden verwarmd door middel van vloerverwarming. De (berg)zolders zijn niet voorzien van vloerverwarming.
- De positie van de vloerverwarmingsverdeler is op tekening aangegeven en is indicatief, de grootte en exacte locatie zal worden bepaald aan de hand van de nog te maken werktekeningen en berekeningen.
- De temperatuurregeling wordt verzorgd door de thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s) en is gebaseerd op het master/master principe. Dit betekent dat per ruimte de temperatuur individueel te regelen zal zijn.
- In de badkamer wordt naast vloerverwarming een elektrische handdoekradiator geplaatst.
- Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, 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:
  - Verkeersruimten (hal, gang, overloop) 18 °C
  - toiletruimte 18 °C
  - woonkamer 22 °C
  - keuken 22 °C
  - slaapkamer(s) 22 °C
  - badkamer 22 °C
- Voor een goed werkende installatie, is het noodzakelijk om geen nachtverlaging toe te passen.
- Op de installatie is een koelfunctie aanwezig (topkoeling)

21. Ventilatie installatie.

- De woningen worden voorzien van een WTW (Warmte-Terug-Win) ventilatiesysteem.
- De positie van de WTW - unit is op tekening aangegeven en is indicatief, de grootte en exacte locatie zal worden bepaald aan de hand van de nog te maken werktekeningen en berekeningen.
- De WTW zorgt voor een gebalanceerd ventilatiesysteem waarbij verse lucht van buiten wordt aangezogen en gefilterd en voorverwarmd de woningen wordt ingeblazen
- Dat gebeurt via inblaasventielen in de verschillende verblijfsruimten. Via de afzuigventielen wordt de lucht weer afgezogen. De warmte van deze lucht wordt afgegeven aan de warmtewisselaar en zorgt voor de voorverwarming van de verse lucht.
- De afzuigpunten en de luchttoevoer worden (zoveel mogelijk) in het plafond of wand uitgevoerd. Ventilatiekanalen die niet in de vloer, de wand of het plafond worden opgenomen en daardoor in het zicht komen, worden afgetimmerd met een koof. Dit geldt niet voor de technische ruimte, de zolder en onbenoemde ruimten; daar blijven kanalen in het zicht. Posities en aantallen zijn ter indicatie op de tekeningen aangegeven en kunnen wijzigen en zijn daarom indicatief.
- De regeling van de mechanische ventilatie unit vindt plaats via een centrale bediening in de woonkamer.
- Om de luchtstroom tussen de toe- en afvoerpunten te waarborgen, blijft onder de binnendeuren een vrije ruimte. Bij oplevering bedraagt deze circa 28 mm, gemeten vanaf de bovenkant van de dekvloer tot onderkant binnendeur. Hierbij is rekening gehouden met een door u aan te brengen vloerafwerking van circa 15 mm, waarna circa 13 mm vrije ruimte overblijft. Deze ruimte is nodig voor de ventilatie en mag niet worden verkleind of afgesloten.

22. Elektrische installatie.

Laagspanningsinstallatie

- De aanleg- en aansluitkosten en het gebruik (saldo) van elektrische energie zijn tot de oplevering in de aanneemsom begrepen.
- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten e.e.a. volgens geldende voorschriften.
- De aansluitpunten per ruimte zijn op de plattegrond-tekeningen aangegeven.
- De schakelaars en wandcontactdozen, alles in de kleur wit, zijn vlak inbouw, behoudens in de meterkast, technische ruimte en in de bergingen (opbouw).
- Enkele wandcontactdozen welke naast een schakelaar worden geplaatst zullen samen met de schakelaar onder 1 afdekraam worden gemonteerd.
- Loze leidingen worden aangelegd vanuit de meterkast en voorzien van controledraad en afdekplaat.
- De hoogtemaat van het schakelmateriaal t.o.v. de afgewerkte vloer is ca. en als volgt:
    - Schakelaars + 105 cm;
    - Wandcontactdozen + 30 cm in de woonkamer en slaapkamers;
    - Wandcontactdoos tbv wasmachine + 120 cm;
    - Wandcontactdozen in keuken op diverse hoogten t.b.v. apparatuur;
    - Loze leidingen data/tel. + 30 cm;
    - Wandlichtpunt badkamer + 180 cm (achter de spiegel).
- Waar op tekening is aangegeven worden er optische rookmelders aangebracht, aantal en plaats volgens de voorschriften.
- Conform de BENG berekeningen komen er zonnepanelen op de woning. De PV- panelen worden als opdaksysteem uitgevoerd. PV-panelen zijn zwart, met zwarte kaders. De omvormer zal in de technische ruimte worden aangebracht.

Zwakstroominstallatie

- De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator.

Telecommunicatievoorziening en data

- De woningen worden voorzien van een glasvezelaansluiting in de meterkast indien deze ten tijde van de oplevering in de openbare weg is aangelegd.
- Vanuit de meterkast worden er loze leidingen aangebracht voor data naar de ruimtes zoals op de tekening staat aangegeven.

23. Kleur en materialenstaat.

28 woningen Händelhof Eerbeek		
Onderdeel:	**Materiaal:**	**Kleur:**
Gevelsteen	Baksteen	Geel-bruin genuanceerd
Voegwerk	Voegen doorgestreken	Antracietgrijs
Hellende daken	Keramische vlakke dakpan	Leikleur
Boeidelen/goten	Beplating/ WRC	Ombergrijs – RAL 7022
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
buitenkozijnen	Hout	Ombergrijs – RAL 7022
Gevelbekleding	Verticale houten delen	Bruin gebeitst
Onderdorpels/waterslagen	Aluminium	Ombergrijs – RAL 7022
Dakramen	Aluminium	Antraciet - Zwart
Lateien	Staal, thermisch verzinkt	Grijsbeige – RAL 1019
Pv-panelen		Zwart

24. Ruimtestaat.

28 woningen Händelhof Eerbeek			
Ruimte	**Afwerking**		
	Vloer	**Wand**	**Plafond**
Hal (verkeersruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Meterkast (meterruimte)	Nutsdoorvoeren	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot 1200+ vloer Vanaf 1200 + tot plafond spuit pleister.	Spuit pleister
Trapkast (onbenoemde ruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Niet nader afgewerkt
Woonkamer / keuken (verblijfsruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Slaapkamer(s) (verblijfsruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister Of witte dakplaat
Badkamer (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot onderkant plafond	Spuit pleister Of witte dakplaat
Overloop (verkeersruimte)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuit pleister
Bergruimte/ techniek (onbenoemde ruimte)	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Spuit pleister Of witte dakplaat
Berging/ vliering (onbenoemde ruimte)	Houten constructievloer	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt

25. Oplevering.

- Voor oplevering wordt het sanitair, de tegels en de beglazing gewassen.
- De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd.
- Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en wordt uitgevlakt opgeleverd.
- Bedieningsvoorschriften en garantiebewijzen worden gebundeld digitaal aangeleverd.

26. Voorbehouden

Contractstukken en tekeningen

- Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen zijn contractstukken. Aan de brochure, de website, artist impressions, sfeerplattegronden en ander verkoopmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.
- Alle maten en oppervlakten in deze technische omschrijving en op de verkooptekeningen zijn circa-maten, waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerking. De maten zijn niet geschikt voor het bestellen van keukens, kasten, vloeren of stoffering; hiervoor dient in het werk te worden ingemeten.
- Aan benamingen van ruimten die afwijken van de begrippen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

Wat niet wordt geleverd

- Op de tekeningen aangegeven meubilair, huishoudelijke apparaten, keuken- en badkamerinrichting, beplanting, tuinaanleg en bestrating zijn uitsluitend ter illustratie getekend. Zij behoren alleen tot de levering voor zover zij in deze technische omschrijving zijn omschreven.

Situatie en openbaar gebied

- De situatietekening is gebaseerd op de laatst bekende gegevens. De inrichting van het openbaar gebied, waaronder bestrating, groen, verlichting en parkeren, wordt mede door ondernemer en de gemeente bepaald en kan wijzigen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De exacte positie en uitvoering van erfafscheidingen, hagen en hemelwaterafvoeren worden bij de uitwerking bepaald en kunnen afwijken van de tekening.
- Erfafscheidingen, beplanting en bestrating vallen niet onder de garantie van Woningborg.

Wijzigingen door de ondernemer

- De ondernemer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen die voortvloeien uit eisen van de overheid, de nutsbedrijven of de constructeur, of die bij de uitwerking of uitvoering technisch noodzakelijk of wenselijk blijken. Deze wijzigingen zijn ten minste gelijkwaardig en doen geen afbreuk aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Zij geven geen van de partijen recht op verrekening.
- Waar merknamen of typen zijn genoemd, mag de ondernemer een ander product toepassen dat in gebruikswaarde en kwaliteit ten minste gelijkwaardig is.
- De ondernemer mag afwijken van de kleur- en materialenstaat wanneer de gemeente of de welstandscommissie dit verlangt. Bij leveringsproblemen mag een gelijkwaardige gevelsteen, dakpan of ander gevelmateriaal worden toegepast.
- Waar geen kleur of afwerking is vermeld, bepaalt de ondernemer deze in overleg met de architect.
- De ondernemer stelt u schriftelijk op de hoogte van wijzigingen, zo nodig met een erratum.

Schade door de koper

- Schade die ontstaat door boren, zagen, hakken of frezen in vloeren, wanden, daken en constructies door of namens de koper, komt niet voor rekening van de ondernemer en valt niet onder de garantie.

Bijlage 1 Hagen en gaashekwerk

