



Technische omschrijving 01 oktober 2025
Boomgaard 24 woningen te Nieuwegein

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Verkoopdocumentatie en contractstukken	3
1.3	Voorwaarde SWK-bepalingen	3
1.4	Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden	4
1.5	Maatvoering en positie installaties	4
1.6	Producten, materialen en kleurnuances	4
1.7	Tegenstrijdigheden	5
1.8	Bouwbesluit en overige regelgeving	5
1.9	BENG-eisen	6
1.10	Verrekenposten	6
1.11	Koperswijzigingen	6
1.12	Wijzigingen tijdens de bouw	6
1.13	Aansluitingen	7
1.14	Krimp en bouwvocht	7
1.15	Daglichttoetreding / Krijtstreepmethode	7
2	GRONDWERKEN	8
3	TERREININRICHTING	9
4	CONSTRUCTIE	11
5	GEVEL- EN DAKAFWERKING	12
6	BINNENINRICHTING	14
7	INSTALLATIES	17
8	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	21

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

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

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

Toch willen wij u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

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

1.2 Verkoopdocumentatie en contractstukken

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

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

1.3 Voorwaarde SWK-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 SWK. De voor uw van toepassing zijnde versie van de SWK Garantie -en waarborgregeling is in uw (koop- en) aannemingsovereenkomst omschreven en geldt alleen voor uw woning.

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

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

1.4 Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden

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

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

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

Eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen worden aangegeven in van uw koopovereenkomst en akte van levering. Ook eventuele gebieden in mandeling eigendom zijn hierin opgenomen.

1.5 Maatvoering en positie installaties

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

Alle, op de tekeningen, aangegeven maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten, in mm, tenzij anders aangegeven en excl. wandafwerking. Derhalve kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend.

De positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de ingetekende installaties als een warmtepomp(boiler), wtw-unit, inblaas- en afzuigventielen, ventilatieroosters, radiatoren, vloerverwarmingsverdelers, stopcontacten en lichtpunten zijn bij benadering aangegeven. Zo ligt ook de indeling van bijvoorbeeld de technische ruimte en de opstelplaats van de WTW en warmtepomp niet vast. Ook kan het zo zijn dat het om installatietechnische redenen noodzakelijk is een extra schacht in uw woning toe te voegen. Er wordt gestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkoopcontracttekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn altijd afwijkingen mogelijk, indien dit het geval is wordt u hierover geïnformeerd.

1.6 Producten, materialen en kleurnuances

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

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

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

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

1.7 Tegenstrijdigheden

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

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

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

1.8 Bouwbesluit en overige regelgeving

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

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

Ruimtebenaming tekeningen

Woonkamer-Slaapkamer-(bij)Keuken

Hal - Overloop

Toilet

Meterkast (MK) + opstelling warmtepomp

Badkamer

Berging (buiten)

Kast

Zolder

Veranda - terras

Ruimtebenaming Bouwbesluit

= verblijfsruimte

= verkeersruimte

= toiletruimte

= techniekruimte

= badruimte

= bergingruimte

= overige gebruiksfunctie

= onbenoemde ruimte

= buitenruimte

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

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

1.9 BENG-eisen

De isolatie en installatie van de woning is dusdanig dat deze voldoet aan de geldende BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Daarnaast wordt uw woning standaard uitgerust met extra pv-panelen, waardoor deze – op basis van de rekenwaarden die golden ten tijde van de vergunningsaanvraag – in beginsel voldoet aan de Nul-op-de-Meter (NOM) norm. Door eventuele koperskeuzes en wijzigingen kan het zijn dat de woning niet langer aan de NOM-criteria voldoet, de minimale vereiste blijft echter altijd het voldoen aan de BENG-eisen.

Bij oplevering ontvangt u de definitieve energielabel van uw woning.

Indien nodig blijkt dat er maatregelen nodig zijn na uw keuze voor koperswijzigingen om de vigerende BENG-eisen te halen wordt u hier in een later stadium, tijdens uitwerking van de definitieve koperswijzigingen, op gewezen. Dit kan betekenen dat het blijkt dat een bepaalde combinatie van opties niet mogelijk is of dat er een verplichte energetische maatregel dient worden toegevoegd met de daarbij horende kosten.

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

1.10 Verrekenposten

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

Indien u eventueel kiest voor het casco laten opleveren van onderdelen waarvoor een stelpost is opgenomen dan geldt er een teruggave van de stelpost.

1.11 Koperswijzigingen

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

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

1.12 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van Ufkes en/of in opdracht van de verkrijger worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. De opdrachtgever/aannemer is gerechtigd tijdens de uitvoering wijzigingen in het bouwplan (op tekeningen en Technische Omschrijving) aan te brengen, ter voldoening aan de overheidseisen, voorschriften, constructieve en/of technisch oogpunt, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning.

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

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

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

1.13 Aansluitingen

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

Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen.

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

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

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

De levering van drinkwater (Vitens) wordt voor de oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. U dient zich hier wel tijdig aan te melden.

Voor de woning wordt een aanvraag gedaan voor de aansluiting van tenminste één aansluiting in de meterkast voor telefonie, internet en/of televisie. Of de aansluiting al dan niet wordt aangebracht is afhankelijk van de van de nutspartij.

1.14 Krimp en bouwvocht

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

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, door dat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

1.15 Daglichttoetreding / Krijtstreepmethode

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

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

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

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

2 GRONDWERKEN

Peil- en uitzetten

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

Grondwerken

Voor de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, bestratingen, erfafscheidingen e.d. en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerken verricht.

Japanse duizendknoop

Wanneer de Japanse duizendknoop (plantsoort, afgekort JDK) wordt aangetroffen in de bouwgrond, neemt de ontwikkelaar passende maatregelen tot aan oplevering om deze te bestrijden, dit valt buiten de opdracht Ufkes. Bij oplevering wordt er echter niet gegarandeerd dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels van deze exoot in de bouwgrond aanwezig zijn. Wees daarom om ook na de oplevering van uw woning alert op exoten zoals de JDK in uw tuin. Treft u de plant aan, dan adviseren wij u deze direct te bestrijden. In alle gevallen geldt: gooi plantresten als stengels, bladeren en wortels van de JDK altijd bij het restafval en nooit op een composthoop of in een groene bak. Via het restafval wordt de plant verbrand en is er geen kans op verspreiding. Op de website <https://bestrijdingduizendknoop.nl/> leest u hoe u de exoot herkent en deze kunt bestrijden.

3 TERREININRICHTING

Bestratingen, erfafscheidingen en hekwerken

Alle erfafscheidingen, bestratingen, hekwerken en hagen die worden geplaatst staan op de situatietekening weergegeven. De woning wordt standaard voorzien van een terras, in vorm van een vlonder, deze is op de verkooptekening weergegeven. Tevens worden er incidenteel gemetselde plantenbakken toegepast bij het terras. Deze staan weergegeven op de verkooptekening.

Het omliggende mandelige gebied (incl. groenvoorzieningen en verlichting) wordt door de aannemer aangebracht. Op de situatietekening wordt de inrichting indicatief weergegeven.

Het openbaar gebied wordt door de gemeente / ontwikkelaar aangelegd en is geen onderdeel van de aannemingsovereenkomst. Het openbaar gebied binnen de Boomgaard staat op de situatietekening weergegeven. Voor de laatste stand van zaken hieromtrent kunt u zich wenden tot de ontwikkelaar.

Tuinkasten

Aan de woningen worden tuinkasten gerealiseerd welke nabij de voordeur bestemd voor opstelplaats vuilcontainers en aan de achterzijde van de woning voor opslag. De tuinkasten worden gerealiseerd van hout. De tuinkasten worden voorzien van te openen deuren zonder slot. Op de verkooptekening is aangegeven welk deel van de tuinkast tot uw woning toebehoort.

Groenvoorzieningen

In het plangebied worden diverse groenvoorzieningen volgens situatietekening aangebracht. Daarnaast worden op de woningen zoals aangegeven in de geveltekeningen staaldraden met begroeiing aangebracht volgens kleur- en materiaalstaat. Tevens wordt in de tuinkasten welke aan de woning zijn geplaatst (achterzijde en zijgevel bij hoekwoningen, achterzijde en voorzijde bij de tussenwoningen) beplanting aangebracht. De gemetselde tuilmuren bij de hoekwoningen worden uitsluitend voorzien van aarde. U dient hier zelf beplanting in aan te brengen. De beplanting aan de gevel en tuinkasten worden eenmalig als kleine, jonge plant ingeplant.

De groenvoorzieningen zoals aangegeven op de situatietekening op het mandelig terrein en kavel worden door de aannemer aangebracht. Gedurende de eerste twee jaar na oplevering zal het onderhoud van het mandelige terrein, de erfafscheidingen / hagen en eventuele (fruit) bomen worden uitgevoerd door de aannemer. Na deze periode van twee jaar na oplevering dient u samen met alle bewoners van de Boomgaard (alle 24 mede eigenaren van het mandelig terrein) het onderhoud hiervan te verzorgen.

U bent na oplevering van de woning zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de overige groenvoorzieningen (o.a. gras) welke op uw kavel zijn aangebracht.

Alle beplanting wordt tijdens het plantseizoen aangebracht, het is dus mogelijk dat deze pas na oplevering wordt aangebracht. De beplanting valt niet onder de SWK garantie.

Opstelplaats regenton

De woningen worden standaard voorzien van een regenton, welke is aangesloten op de hemelwaterafvoer. De positie is ter indicatie aangegeven op uw verkooptekening.

Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften uitgevoerd volgens een zogenaamd gescheiden rioleringssysteem, hemelwater en afvalwater worden gescheiden ingezameld en afgevoerd. Om het regenwater op het terrein af te voeren wordt op verschillende posities drainage aangelegd welke het water afvoert naar het gemeentelijk rioolstelsel. De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in pvc (voorzien van het KOMO-keurmerk) en wordt aangesloten op het gemeenteriool. Aan de voorzijde van de woning wordt de riolering voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid. De huisaansluiting zal vanaf de erfgrans doorlopen en aangesloten worden op het gemeentelijk hoofdriool.

Hemelwaterafvoer

Vanaf het platte dak worden hemelwaterafvoeren (hwa's) naar de riolering gebracht. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkoopcontracttekening is indicatief. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat. De hemelwaterafvoeren worden verwerkt in het metselwerk van de woning, m.u.v. de 2^e verdieping. Op de bovenste verdieping worden de hemelwaterafvoeren voor de gevel aangebracht.

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

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

4 CONSTRUCTIE

Funderingspalen en -balken

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

Vloerconstructies

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

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

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

De verdiepingsvloeren van de woning worden uitgevoerd als een prefab betonnen breedplaatvloer welke wordt afgestort. Deze wordt vervolgens afgewerkt met een cementdekvloer. De verdiepingsvloeren worden aan de plafondzijde uitgevoerd met V-naden en afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. Alle vloerdiktes en benodigde wapening zijn volgens de opgaves van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. Eventuele benodigde stalen ravelingen en/of opvangbalken t.b.v. opvang van vloeren worden door de constructeur bepaald en blijven aan de onderzijde in het zicht, worden wel voorzien van spuitwerk. De dakvloer wordt uitgevoerd als prefab betonnen kanaalplaatvloer.

Wanden woningen

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

Staal en lateien

De gevelopeningen in het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken, op kleur gecoate, stalen lateien. Stalen kolommen, balken en spanten worden indien van toepassing conform berekening en tekening van de constructeur aangebracht en zo nodig brandwerend afgewerkt.

5 GEVEL- EN DAKAFWERKING

Gevelmetselwerk

De gevels van de woning worden uitgevoerd in metselwerk en zijn voorzien van de benodigde spouwisolatie. Het metselwerk van de woning en de gemetselde plantenbakken worden voorzien van de nodige rollagen en verbanden, deze zijn door de architect vastgesteld. De in het metselwerk aanwezige rollagen en accenten worden uitgevoerd in hetzelfde metselwerk als de woning. De voegen in het metselwerk worden iets terugliggend uitgevoerd, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

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

Gevelbekleding

De verschillende gevels worden naast metselwerk ook voorzien van houten gevelbekleding. De positie hiervan is weergegeven op de verkooptekening. De kleur staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Nestkasten

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

Buitenkozijnen

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

Buitenschilderwerk

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

Raamdorpels en waterslagen

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

Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen, en -deuren worden uitgevoerd met isolerende dubbele beglazing (HR++). E.e.a. is conform de eisen van bouwbesluit en de NEN 3569. Veiligheidsbeglazing wordt toegepast indien van toepassing.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

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

Dakafwerking

De woningen worden voorzien van een plat dak en afgewerkt met dakbedekking. De daken van de woning worden voorzien van pv-panelen. De lager gelegen daken van de woning waar geen pv-panelen worden aangebracht, worden voorzien van mos-sedum begroeiing en zijn niet beloopbaar.

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

Onderhoud plat dak

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

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

6 BINNENINRICHTING

Binnenwanden

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

Binnendeuren en -kozijnen

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

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte dichte vlakke stompe deuren. De onderzijde van de deuren worden niet afgelakt, met uitzondering van de deur naar de badkamer. Het is mogelijk dat het kozijn en deur van de meterkast wordt uitgevoerd als stalen montagekozijn met bovenlicht en opdekdeur.

Bij de woning met een open verbinding tussen de woonkamer en de eerste verdieping worden de deuren en/of kozijnen van de slaapkamers op de eerste verdieping met extra geluidswerende voorzieningen uitgevoerd.

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

Hang- en sluitwerk binnendeuren

Alle binnendeuren van de verblijfsruimtes worden voorzien van aluminium kleurige deurkrukken en schild. De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. Overige deuren worden uitgevoerd als loopdeur. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot en wordt voorzien van de 2 ventilatioosters conform de voorschriften van de desbetreffende nuts partijen.

Trappen en hekwerken

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

Langs het trapgat wordt, waar nodig, een vuren houten spijlenhekwerk of (vanwege opstapmogelijkheid) een dicht paneelhekwerk aangebracht. Trappen worden kunnen worden voorzien van lepe hoeken waar leidingen doorlopen, op tekening wordt het aantal indicatief weergegeven.

Afbouwtimmerwerk

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

Dorpels en vensterbanken

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

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

Binnenschilderwerk

De houten kozijnen, -ramen en -deuren zijn aan de binnen- en buitenzijde fabrieksmatig voorzien van dezelfde kleur als de buitenzijde. De binnenzijde is niet voorzien van een dekkende kleur en wordt in de grondverf uitgevoerd.

De binnenkozijnen en -deuren in de woning zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

De trap en alle bijbehorende onderdelen worden niet nader afgewerkt en geschilderd. Alleen de trapleuning wordt fabrieksmatig blank afgelakt.

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

Stukadoors- spuitpleisterwerk

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

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

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

Plafond woningen

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

Dekvloeren woningen

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

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

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

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

Keukeninrichting

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

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

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

Standaard dient de keuken te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap, er wordt geen uitblaaspunt in de gevel gemaakt. Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om een afzuigkap met motor aan te sluiten op het systeem.

Sanitair en tegelwerk

Vloertegels

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

Wandtegels

De wanden van het toilet en badkamer worden voorzien van wandtegels met de afmeting 20 x 40 cm en worden betegeld tot plafondhoogte. De wandtegels worden liggend verwerkt. De kleur van de tegel is glanzend wit met licht/zilvergrijze voeg. Ter plaatste van het buitenkozijn worden wandtegels in de dagkanten aangebracht.

Sanitair

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

De badkamer wordt in basis voorzien van twee wastafels van Villeroy & Boch type Architectura, kleur wit. De kranen betreffen een ééngreeps wastafelmengkraan in de kleur chroom van Hansgrohe. De douchecombinatie van Hansgrohe bestaat uit een glijstangcombinatie in combinatie met een douchethermostaat kraan type Ecostat Comfort, beiden in kleur chroom. Het bad wordt een Villeroy & Boch type O.Novo met thermostaatkraan van Hansgrohe.

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

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

7 INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie woningen

De woning wordt verwarmd en voorzien van warm tapwater middels een individuele bodemwarmtepomp. De verticale bodemboring bevindt zich onder de woning of op de kavel, exacte positie wordt bepaald door de installateur.

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

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

In de woonkamer is een thermostaat aanwezig welke zorgt voor de aansturing van de warmtepomp. Tevens wordt er per verblijfsruimte een thermostaat (naregeling) aangebracht. De hoofdthermostaat in de woonkamer is leidend, in de verblijfsruimte kan de temperatuur niet hoger worden ingesteld, wel lager. Middels de kamerthermostaat in de woonkamer kan tevens de keuze gemaakt worden tussen verwarmen of koelen. Deze thermostaten worden al dan niet bedraad uitgevoerd, de definitieve uitvoering en positie wordt door de installateur bepaald.

De verblijfsruimtes op de begane grond, eerste en tweede verdiepingvloer in de woning zullen worden voorzien van vloerverwarming welke in de afwerkvloer zal worden opgenomen. Indien benodigd worden overige ruimtes beperkt voorzien van vloerverwarming.

Voor de vloerverwarming is een verdeler benodigd. Positie van de verdeler op verkooptekening dient alleen ter indicatie, de definitieve positie wordt bij de installatietechnische uitwerking door de installateur bepaald. De vloerverwarmingsverdeler zal niet worden voorzien van een omkasting.

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

In de woning wordt gekozen voor een warmtepomp installatie met een boilervat van circa 280L. Het vermogen welke benodigd is voor het verwarmen van de standaard woning. De installatie is geschikt voor een huishouden van 5 personen.

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

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

Koelinstallatie

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

Waterinstallatie

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

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- de closetcombinatie van de toiletten;
- de fonteinkraan in de toiletten;
- de douchekraan in de badkamer;
- de wastafelmengkranen in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer;
- de keukenmengkraan in de keuken;
- de wasmachinekraan bij de opstelplaats van de wasmachine;
- de buitenkraan aan de voor- of achterzijde van de woning.

Vanaf de cv-installatie wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

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

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

Buitenkraan

Vanaf de meterkast wordt een buitenkraan aangebracht, de buitenkraan wordt vorstvrij uitgevoerd en is niet afsluitbaar in de meterkast. Vaste positie volgens verkooptekening op de voor- of achtergevel.

Binnenriolering

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

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de gootsteenaansluiting in de keuken;
- de closetcombinatie van de toiletten;
- de fontein in de toiletten;
- de douchehoek in de badkamer;
- de wastafels in de badkamer;
- het bad in de badkamer;
- de opstelplaats wasmachine en droger;
- condens afvoer warmtepomp.

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

Mechanische ventilatie voorzien van warmteterugwinning woningen (WTW)

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

- Keuken
- Toilet
- Badkamer
- Standaard opstelplaats wasmachine

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

- Woonkamer
- Slaapkamers

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

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De positie van de ventielen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven en worden door de installateur definitief bepaald. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele verdiepingshoge deuren die eventueel na oplevering worden geplaatst.

Het is bij mechanische afvoer voorzien van warmteterugwinning niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. Bij de opstelplaats van de installaties en op de tweede verdieping zijn de kanalen/leidingen in het zicht, deze worden niet op tekening weergegeven.

De positie van de van de ventilatie-unit staat indicatief op de verkooptekening, de definitieve positie wordt door de installateur in het werk bepaald. Het leidingwerk is niet ingetekend en komt in het zicht.

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

Elektrische installatie

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

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

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en bel.
Naast de voordeur wordt een lichtpunt voorzien inclusief armatuur. De uitvoering wordt door de architect bepaald.
Er worden geen armaturen aangebracht op de aansluitpunten voor eventuele andere buitenlichtpunten.

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

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

- Wandcontactdozen, loze aansluitpunten op ca. 30 cm+ vloer;
- Schakelaars en combinaties van schakelaars/wandcontactdozen op ca. 105 cm+ vloer;
- Hoofdbediening MV op ca. 120 tot 150cm+ vloer;
- Thermostaten op ca. 150cm+ vloer;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op ca. 180 tot 230cm+ vloer;
- De aansluitpunten in de keukens worden op de positie en hoogte aangebracht conform de nultekening.

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

Branddetectie woning

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

Data, centrale antenne, loze leidingen

De aansluitpunten in de woonkamer en slaapkamer(s) welke op tekening zijn aangegeven worden voorzien met bekabeling UTP CAT 5E. De inbouwdoos van deze aansluitingen worden niet afgemonteerd, maar voorzien van een zelfklemmende afdekplaat. De bekabeling hangt met een kleine overlengte in de meterkast, zonder stekker.

In de meterkast wordt standaard een dubbele wandcontactdoos opgenomen.

PV-panelen woning

Op het dak van de woning worden standaard PV-panelen geplaatst om te voldoen geldende regelgeving ten tijde van de vergunningsaanvraag.

De panelen worden onder een hoek op het platte dak geplaatst. Op de verkooptekening zijn de aantallen en positie indicatief ingetekend.

Eventuele meerwerk opties kunnen tevens van invloed zijn op het aantal benodigde pv-panelen (niet in de optieprijs opgenomen). Het wijzigen van het aantal panelen of het aanpassen van de positie op verzoek van de koper is niet mogelijk. Er worden optioneel geen extra pv-panelen aangeboden.

De geproduceerde gelijkstroom van de PV-panelen wordt door een omvormer omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer wordt in de techniekruijnte geplaatst op een door de installateur nader te bepalen positie. Het leidingwerk blijft in het zicht.

8 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal / Omschrijving	Kleur	Opmerkingen
GEVEL			
Gevelmetselwerk	Baksteen / waalformaat / wildverband	Bruingrijs gemêleerd	
Voegwerk gevelmetselwerk	Doorgestreken voeg, iets terugliggend	Antraciet	
Rollagen	Baksteen / waalformaat / staandverband	Bruingrijs gemêleerd	Positie conform tekening
Gevelbekleding	Houten verticale geveldelen / geschroefd	Lichtbruin	
Insectenkasten	Beton	Lichtgrijs	
Gevelraden	Staal	Naturel	
Luifel	Houten beplating / geschroefd	Grijs (RAL 7022)	Boven voordeur
Overstekken 2e verdieping	Houten beplating / geschroefd	Grijs (RAL 7022)	
Armatuur naast voordeur	Rechthoekige armatuur	Mat zwart / grijs	
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN			
Gevelkozijnen (ramen en deuren)	Hout	Grijs (RAL 7022)	Binnen- en buitenzijde van gevelkozijn
Voor- & tuindeuren	Hout	Grijs (RAL 7022)	Binnen- en buitenzijde van deur
Waterslagen en zetwerk	Aluminium	Grijs (RAL 7022)	
Hang- en sluitwerk voor- en achterdeur	Metaal / Aluminium	Aluminium	
Binnendeurkozijnen	Stalen montagekozijn / stomp	Wit	
Binnendeuren	Lakboard / Stomp / Honingraatvulling	Wit	
Hang- en sluitwerk binnendeuren	Metaal / Aluminium	Zilverkleuring aluminium	
Brievenbus	Aluminium	Zilverkleuring aluminium	
Paneel tussen kozijnen	Houten beplating / geschroefd	Grijs (RAL 7022)	Positie conform tekening
METAAL- EN KUNSTSTOFWERK			
Stalen geveldragers / lateien	Staal / Gepoedercoat	Grijs (RAL 7022)	
Gevelrooster	Aluminium	Zwart	
Hemelwaterafvoeren / zetwerk	Aluminium, vierkant/zetstuk vlak in metselwerk	Grijs (RAL 7022)	in het metselwerk
Hemelwaterafvoeren 2e verdieping	Zink, rond buiten gevelbekleding	Naturel	
Spuwers	Staal / aluminium rechthoekig	Grijs (RAL 7022)	
Huisnummer	Aluminium	Lichtgrijs	
Dakrandafwerking	Aluminium	Grijs (RAL 7022)	
TERREININRICHTING			
Beplanting aan gevel	Beplanting (op aanplanthoogte)		Jasminum officinale
Tuinkast	Houten verticale geveldelen / geschroefd	Lichtbruin	Beplanting (mos/helmgras) op bovenzijde
Gemetseelde plantenbak	Baksteen / waalformaat / wildverband	Bruingrijs gemêleerd	Gevuld met grond, niet voorzien van beplanting
Vlonder	Houtcomposiet	Lichtbruin	
Regenton	Kunststof	Groen	Positie conform tekening
Bestrating	Klinker waalformaat halfsteensverband	Bruin / rood	Voor entree deur woning
Paden	Halfverharding Padvast	Grijs / beige	Gehele gebied
Hagen om plangebied (ca. 80-100cm)		Groen	Meidoorn
Heesters hoog (ca. 125-150cm)		Groen	Liguster Olijfwilg (Elaeagnus ebbingei)
Heesters laag (ca. 100-125cm)		Groen	Ribes mix diverse soorten
Bomen			Boom MdJ: Malus domestica jonagold Boom MdS: Malus domestica 'Sterappel' Boom PcD: Pyrus communis 'Doyenne du Comice' Boom PcG: Pyrus communis gieser Diverse bestaande bomen
Gras	Gras	Groen	Gras met diverse bloemenweidemengsels
Bolderlampen		Grijs	Type Dua Bolder 1m o.g.
Klaphekken		Eikenhout	Klaphek ca. 1m breed

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

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