



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

10 woningen 'Erf'

Park Rapijnen te Linschoten



Dit document bevat alleen de technische omschrijving.

Voor de volledige kopers(contract)informatie verwijzen wij naar de kopersmap
10 woningen 'Erf' Park Rapijnen te Linschoten

10 Erfwoningen

Woerden, 15 maart 2025



INHOUDSOPGAVE

7. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	3
7.1 ALGEMEEN	3
7.2 TERREIN	3
7.3 CONSTRUCTIE	4
7.4 DAKEN	5
7.5 GEVELOPENINGEN	6
7.6 GEVELAFWERKING	6
7.7 AFBOUW	7
7.8 INSTALLATIES	11
7.9 VOORWAARDEN	16
7.10 RUIMTESTAAT	17

7. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

7.1 Algemeen

- | | | |
|---------------------|-----|--|
| Bouwtijd en routing | 01. | De oplevering van de woning vindt plaats binnen de termijn zoals benoemd in de aannemingsovereenkomst. |
| | 02. | De volgorde bij de uitvoering wordt nader bepaald door Bolton Bouw. |
| Peil | 01. | Het Peil (-P-) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte (ruwe) dekvloer achter de voordeur. |
| | 02. | Het peil wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Montfoort. |

7.2 Terrein

- | | | |
|-------------------|-----|--|
| Sloopwerk | 01. | Ten behoeve van de Erfwoningen en een Dorpsrand woning wordt het erf van de voormalige boerderij aan de Nieuwe Zandweg nr 23 door Ontwikkelcombinatie Park Rapijen B.V. ontdaan van aanwezige opstallen. |
| Grondwerken | 01. | Voor de funderingen, inspectieruimte, riolering en nutsinvoeren worden de noodzakelijke graafwerkzaamheden verricht met de benodigde maatregelen in verband met bovenstaande. |
| | 02. | In de bouwput wordt een bodemafluiters van 10 cm zand toegepast. |
| | 03. | De funderingssleuven en tuinen worden aangevuld met uitgekomen gebiedseigen grond. Deze grond gaat zich zetten als gevolg van inklinking. Hierdoor kan het na oplevering van de woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantieregeling. |
| | 04. | De woning wordt voorzien van een bodemwarmtesysteem. De bronnen voor de bodemwarmtepomp komen onder de woning, het is bij uitzondering mogelijk dat de bron op het eigen perceel in de tuin wordt geboord. De bron wordt diep in de bodem geboord en vanaf de bron worden transportleidingen naar de warmtepomp gebracht. Als de bron zich in de tuin bevindt mag u niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld graven of diepwortelende begroeiing aanbrengen om schade aan de bronleiding te voorkomen. |
| Terreininrichting | 01. | Beplanting en tuinaanleg blijven buiten deze omschrijving en is voor rekening van de koper. |
| | 02. | Het openbaar gebied, waaronder de bestratingen van trottoirs en parkeerterrein, (ondergrondse) containers en de groenvoorzieningen, worden in opdracht van de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente Montfoort gerealiseerd. De aanleg van het openbaar gebied zal na oplevering worden uitgevoerd. |
| | 03. | Waar mogelijk wordt de erfgrans van het perceel ten tijde van de oplevering aangegeven met een houten paaltje op de hoek van het gekochte perceel. |
| | 04. | Op de erfgransen tussen de woningen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht, met uitzondering van de hieronder nader omschreven afscheidingen. Vanwege het groene karakter van het gebied is het gebruik van groene erfafscheidingen gewenst. |
| | 05. | De achtertuin wordt <u>niet</u> voorzien van tegels. De bestrating wordt in opdracht van Ontwikkelingscombinatie Park Rapijen BV gerealiseerd. |
| | 06. | Tussen de Erfwoningen komen plantvakken tussen opsluitbanden waar de staanders voor de pergola aan de voorzijde worden gekoppeld aan de fundering. |

Beplanting	01.	Alle beplanting in het project worden in het voor de betreffende beplanting geldende plantseizoen in opdracht van de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente Montfoort aangeplant. Het kan hierdoor zijn dat de beplanting na oplevering zal worden gerealiseerd. Ten tijde van de aanplanting zal de beplanting nog niet de omschreven te bereiken hoogte en gewenste dichtheid hebben. Daar waar op de situatietekening geen haag is weergegeven wordt geen haag geplant, maar is het aan de kopers om zelf (in goed overleg met de burens) een erfafscheiding te realiseren.
Parkeerplaatsen	01.	Bouwnummer 1 t/m 10 (Erfwoningen) dienen te parkeren op de openbare parkeerplaatsen in het verlengde van de toegangsweg. De Erfwoningen hebben geen parkeerplaatsen voor de deur.
Huisvuil	01.	In overleg met de gemeente Montfoort en afvalverwerkingsbedrijf Cyclus is bepaald dat de woningen worden voorzien van minicontainers voor groenafval. Het restafval van de woningen wordt verzameld middels een drietal ondergrondse containers binnen Park Rapijnen. De positie van deze drie ondergrondse containers zijn op de situatietekening weergegeven. Het PMD afval wordt verzameld middels zogeheten kroonringen die door de gemeente op diverse lantaarnpalen binnen Park Rapijnen worden gemonteerd. Karton/papier en textiel kan bij de bestaande inzamelpunten binnen de gemeente Montfoort worden ingeleverd.
Terrein algemeen	01.	De inrichting van het toekomstig openbaar gebied is geen onderdeel van de Aannemingsovereenkomst met Bolton Bouw en valt hiermee ook niet onder de garantieregeling van Woningborg.
Houten berging Bnr 01 t/m 10	01.	De Erfwoningen krijgen een berging toegewezen in het bergingcluster naast de 2 erf woningblokken.
	02.	De vloer van de houten bergingen wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde systeemvloer met gespaande zandcementdekvloer. De vloer is gefundeerd op een onderheide betonnen fundering.
	03.	De berging wordt bekleed met verduurzaamde houten geveldelen. Het dak van de berging is een houten vlieringvloer met een ongeïsoleerde hellende kapconstructie. Het hellende dak wordt bedekt met keramische dakpannen. De vlieringruimte onder de kapconstructie en boven de houten vlieringvloer heeft een ecologische bestemming en dient in stand te worden gehouden. De hemelwater wordt uitgevoerd in grijs PVC.
	04.	Het kozijn van de berging wordt uitgevoerd als hardhouten kozijn voorzien van een stapeldorpel deur met enkel brute draadglas.
	05.	De bergingencluster met individuele bergingen wordt op een centrale voorzieningen meterkast (CVZ) aangesloten die wordt beheerd door de Vereniging. De meterkast wordt op een nader te bepalen plaats in het terrein aangebracht. De individuele berging wordt voorzien van een lichtpunt en schakelaar. Deze installatie wordt opbouw uitgevoerd.
7.3 Constructie		
Fundering	01.	Het funderingssysteem van de woningen wordt uitgevoerd middels prefab betonpalen.
	02.	De fundering van de woning wordt gerealiseerd middels een prefab betonnen funderingsconstructie.



- | | | |
|------------------|-----|---|
| | 03. | Onder de begane grondvloer bevindt zich een natuurlijk geventileerde kruipruimte. De kruipruimte onder de woning wordt toegankelijk gemaakt middels een geïsoleerd inspectieluik. De kruipruimte onder de bergingen is niet toegankelijk. |
| Vloeren | 01. | De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een geïsoleerde systeemvloer. Deze heeft een isolatiewaarde R_c van minimaal 3,7 m ² K/W conform de berekening die bij de vergunningaanvraag wordt ingediend. |
| | 02. | De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer (prefab betonnen schilvloer met in het werk gestorte betonlaag). De V-naden tussen deze breedplaatvloeren worden niet dichtgezet. |
| | 03. | De kruipruimte onder de woning wordt afgesloten met een inspectieluik, welke zich achter de voordeur bevindt. De sparing in de vloer wordt voorzien van een isolatiedeksel. |
| Wanden | 01. | De woning-scheidende wanden worden uitgevoerd als anker-loze prefab betonnen spouwmuur 100 mm dik. De kopgevels worden uitgevoerd in prefab beton dik 100 mm. |
| Staalconstructie | 01. | Stalen kolommen, liggers, staalprofielen en overige hulpconstructies worden aangebracht volgens opgave van de constructeur. |

7.4 Daken

Schuine daken

- | | | |
|-----|---|--|
| 01. | De kapconstructie wordt uitgevoerd in een sporenkap gemaakt middels prefab dakelementen met een isolatiewaarde R_c van minimaal 6,3 m ² K/W. Conform de berekeningen die bij de vergunningaanvraag worden ingediend. |  |
| 02. | De binnenzijde van de kapconstructie en de knieschotten blijven onafgewerkt (kleur wit). Elementnaden worden afgetimmerd met plinten in de kleur van de kapconstructie. Plaatnaden en bevestigingsgaten worden niet afgewerkt. | |
| 03. | Het dak wordt ondersteund door dragende knieschotten. Achter de knieschotten is geen afwerking (wand en vloer) aangebracht. De knieschotten worden voorzien van een afschroefbaar luik per zijde. | |
| 04. | De schuine daken worden bedekt met keramische dakpannen. | |

Dakgoten en hemelwater afvoeren

- | | |
|-----|--|
| 01. | De dakgoten worden uitgevoerd als zinken mastgoten op gootbeugels. |
| 02. | De hemelwaterafvoeren aan de voor- en zijgevels worden in zink uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren aan de achtergevels worden in PVC uitgevoerd. |

Daken en goten algemeen

- | | |
|-----|---|
| 01. | Platte daken en goten hebben als primaire taak als waterdichte schil te fungeren voor het hemelwater of bij goten te zorgen dat het hemelwater niet op het terrein komt. Dit betekent niet dat op een plat dak of in een goot geen water mag blijven staan. |
|-----|---|

7.5 Gevelopeningen

- | | | |
|-------------------|-----|--|
| Buitenkozijnen | 01. | In de gevels van de woningen worden hardhouten kozijnen geplaatst met ramen en deuren als aangegeven op de koperscontracttekeningen. De kleur is conform de kleur- en materialenstaat die in deze Kopersmap is opgenomen. Voor alle kleuren geldt dat de kleur van de binnenzijde gelijk is aan de kleur van de buitenzijde. |
| | 02. | De onderdorpels van kozijnen die aansluiten op het maaiveld worden in composiet of kunststof uitgevoerd. |
| | 03. | De kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van de nodige tocht-, sluit-, beglazingsprofielen en aftimmerstroken. |
| | 04. | De te openen ramen worden uitgevoerd als draai-/kiepraam zoals op de koperscontracttekening is aangegeven. |
| | 05. | Als voordeur wordt een geïsoleerde hardhouten deur toegepast met een glasstrook. De voordeur is voorzien van een brievenbus. |
| Beglazing | 01. | Alle glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van isolerende beglazing met een isolatiewaarde die voldoet aan de BENG berekening. |
| | 02. | Alle beglazing in de buitengevels in een ZTA waarde zoals deze uit t de zogenaamde TOjuli berekening volgt. De ZTA waarde van de beglazing kan per gevel of vertrek een verschillende waarde hebben. |
| | 03. | Daar waar nodig wordt tegen het doorvallen letsel beperkende beglazing toegepast (NEN 3569). |
| Hang en sluitwerk | 01. | Het hang- en sluitwerk in de buitenramen, -deuren en -kozijnen wordt conform de eisen van het Bbl uitgevoerd. De buitendeuren van de woning worden voorzien van beslag van minimaal SKG**. |
| | 02. | Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in RVS. De buitendeuren van de woning en berging zijn gelijksluitend, met één sleutel kunnen alle deuren van de woning worden geopend. |



7.6 Gevelafwerking

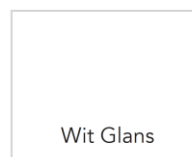
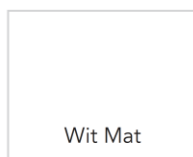
- | | | |
|-----------------|-----|---|
| Gevelmetselwerk | 01. | De gemetselde buitengevels worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren.. |
| | 02. | Het metselwerk wordt gerealiseerd met een doorstrijk mortel dat tevens zichtbaar zal zijn als voeg. De kleur van deze voeg wordt in het werk bepaald in overleg met de architect. De voeg wordt een aantal mm verdiept uitgevoerd. |
| | |  |
| | 03. | In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. |
| | 04. | De spouwmuren van de woningen worden geïsoleerd met spouwisolatie van minimaal Rc 4,7 m2K/W. |
| | 05. | In het gevelmetselwerk worden dilataties aangebracht conform het advies van de constructeur en de steenfabrikant. Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijde van de dilataties van elkaar kunnen bewegen. Deze dilataties worden niet nader afgewerkt |

	06.	Onder buitenkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast. Bij de buitenkozijnen op de begane grond die doorlopen tot het maaiveld word een kunststof onderdorpel toegepast met een prefab kantplank of metselwerk.
Houten gevelbekleding	01.	De houten gevelbekleding wordt uitgevoerd met verduurzaamde vurenhouten delen uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur. De verduurzaamde vurenhouten delen worden verticaal aangebracht. De gevelbekleding wordt voorzien van een transparante kleurbehandeling volgens opgave van de architect.
Houten gevelbekleding kozijnen Erfwoning.	01.	Tussen de verdiepingshoge kozijnen van de voor en achtergevel wordt de gevel afgewerkt met een watervaste beplating geschilderd in de kleur van de aangrenzende kozijnen.
Raamdorpels bnr 01 t/m 10	01.	Onder buitenkozijnen in de kopgevel van de Erfwoningen en ter plaatse van de overgang van metselwerk naar houten gevelbekleding worden antraciet kleurige prefab betonnen waterslagen toegepast.
	02.	Behoudens onder de buitenkozijnen op de begane grond die doorlopen tot de vloer. Daar wordt een gemetselde klamp toegepast.
Metselwerk ondersteuning	01.	Boven de kozijnen worden, daar waar nodig volgens opgave van de constructeur, stalen lateien of geveldragers aangebracht. De kleur is conform de kleur- en materialenstaat die in deze Kopersmap is opgenomen.
Pergola's bnr 01 t/m 10	01.	Bij de Erfwoningen komt aan de voorgevel een pergola over de gehele breedte van de blokken De luifelconstructie is opgebouwd uit houten kolommen en liggers aansluitend op dwarsliggers die aan de gevel worden bevestigd. De bovenzijde van de pergola is open en niet waterdicht. Het hout van de pergola is onbewerkt en gaat in loop van de tijd vergrijzen.
7.7 Afbouw		
Binnenwanden	01.	De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken.
	02.	Bij de Erfwoningen worden de wanden op de 1 ^e verdieping uitgevoerd als een zogenoemde Metal Stud wand. Deze wand bestaat uit een metalen frame met vulling van isolatie en een beplating van gipsplaat.
Binnenkozijnen Erfwoningen bnr 01 t/m 10	01.	De binnenkozijnen in de gehele woning worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen met bovenlicht en zijn van het merk Andusta. In het bovenlicht wordt een glasplaat toegepast, met uitzondering van de meterkast en technische ruimte. Deze worden voorzien van een dicht houten bovenpaneel.
	02.	De binnenkozijnen op de 1e verdieping worden uitgevoerd als stalen nastelkozijn zonder bovenlicht omdat hier de wanden doorlopen tot tegen de schuine kap. Tevens wordt het kozijn tussen de badkamer en slaapkamer 1 op de begane grond uitgevoerd als een plaatstalen schuifdeurkozijn (type R01) van het merk Andusta, waarbij de deur in de wand schuift. Boven dit schuifdeurkozijn komt geen bovenlicht en loopt de wand door.
	03.	De binnendeuren in de gehele woning worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgewerkte opdek deuren van het merk Svedex o.g.
	04.	Alle binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur alpine wit (benadert RAL 9010).
	05.	Via de kopersbegeleiding zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van de binnendeuren en -kozijnen.

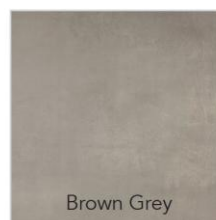
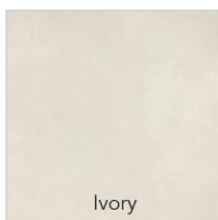
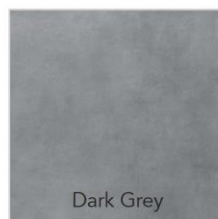


Binnenkozijnen algemeen	01.	In de meterkastdeur worden 2 roosters geplaatst om de meterkast volgens de richtlijnen van de Nutspartijen voldoende te kunnen ventileren.	
	02.	Daar waar noodzakelijk worden kozijnen en deuren met een verhoogde geluidwering toegepast om te voldoen aan de geluidseisen vanuit bouwregelgeving.	
Hang & sluitwerk	01.	De binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk, type deurkruk Ami 369 en klikschild Ami 177. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij-/bezet schild. De meterkast krijgt een kastslot zonder kruk. De overige deuren zijn alleen voorzien van een krukstel met schild.	
	02.	Via de showroom zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het hang- en sluitwerk voor de binnendeuren.	
Houten trappen	01.	De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal.	
	02.	Langs het trapgat op de verdiepingen wordt een houten spijlenhek aangebracht. Daar waar risico is op overklimbaarheid in verband met de trapeuning die tegen het hekwerk aan zit, wordt dit hekwerk als dicht paneel uitgevoerd.	
	03.	Langs de wanden worden blank gelakte grenen muurleuningen aangebracht.	
	04.	De trap wordt fabrieksmatig gegrond geleverd en in het werk worden de trapbomen, hekwerk en trapgat aftimmeringen geschilderd. De onderzijde van de trap, traptreden en stootborden zijn gegrond, bevestigingsgaten komen in het zicht en worden niet afgewerkt.	
Dorpels en vensterbanken	01.	De vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen, in de kleur Bianco C (gemêleerd wit). Bij kozijnen die tot op de vloer doorlopen of bij de opstap naar dakterrassen wordt geen vensterbank toegepast.	
	02.	De dorpels bij de deuren naar toilet en badkamer worden uitgevoerd in kunststeen, kleur antraciet.	
Stukadoorswerk	01.	De binnenwanden van de entree, overige verkeersruimten, woonkamer, keuken, slaapkamers en zolder worden gereed voor behangwerk (vlakheidsklasse groep 3) opgeleverd. Met uitzondering van de installatie opstelplaatsen en de meterkast. De wanden worden gereed voor dikker behang afgewerkt. Wat moet u zich hierbij voorstellen? De wanden zijn redelijk vlak en de oneffenheden zijn na het aanbrengen van 'eigen' behang niet te zien. Let wel: de wanden zijn niet per definitie direct te voorzien van spuitwerk, spachtelputz, sauswerk, dun behang, o.i.d. In de praktijk betekent dat gaten groter dan ca. 18 mm dichtgesmeerd worden, kleinere gaten dus niet! Als u wanden alleen in kleur wilt schilderen (sausen) of wilt voorzien van spachtelputz, is voorbereiding noodzakelijk. Het (sausklaar) voorbehandelen van wanden kan Bolton Bouw vanwege organisatorische omstandigheden tijdens de bouw helaas niet aanbieden. U kunt hiervoor het beste een 'plaatselijk' stukadoorsbedrijf raadplegen. Deze kan vervolgens (direct) na oplevering aan de gang. Houdt u bij sauswerk, spachtelputz o.i.d. wel rekening met onvermijdelijke krimp-scheuren zoals beschreven in hoofdstuk 8.	

02. De betonnen plafonds in de woning m.u.v. de meterkast en de technische ruimte worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. Naden worden niet dichtgezet vanwege mogelijke scheurvorming. Middels de V-naad en schaduw werking is de scheurvorming nauwelijks zichtbaar.
03. In toilet en badkamer waar het tegelwerk niet tot plafond doorloopt, worden de wanden afgewerkt met spuitwerk, in de kleur wit.
04. De kapconstructie en de knieschotten hebben geen nadere afwerkingen.
- Dekvloeren 01. De constructievloeren van de woning worden afgewerkt met een zandcement dekvloer met een dikte van circa 70 mm. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht. De vloeren zijn gereed voor vloerafwerking, vlakheidsklasse 3.
- Aftimmerwerken 01. Er worden geen plinten aangebracht in de woningen.
- Wandtegels en vloertegels 01. Voor de showroom mogelijkheden m.b.t. tegelwerk zie hoofdstuk 5.2.
02. Wandtegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer van de woning.
- De verwerking van het tegelwerk gebaseerd op het tegelformaat 200 x 250 mm. De wandtegels worden aangebracht tot plafond in de badkamer.



03. Vloertegels worden aangebracht op de vloeren;
Afmeting 300 x 300 mm voor badkamer.
Er kan gekozen worden uit de volgende basiskleuren:



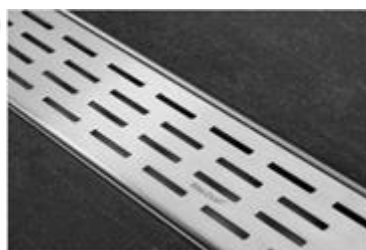
04. Bij de douchehoek worden de tegels één tegel verdiept en onder afschot aangebracht naar de douchegoot. Langs de verspringende rand wordt een rvs profiel toegepast.
05. Wandtegels en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt.
06. In de badkamer worden geen vensterbanken toegepast. Het tegelwerk wordt in de dagkant tot het kozijn aangebracht.

07. Via de showroom zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het tegelwerk. Casco toilet en badkamer behoort ook tot de mogelijkheden. Zie hiervoor het hoofdstuk **Kopersbegeleiding**.
- Vloerbedekking 01. In de woningen wordt geen vloerbedekking aangebracht. Bij de aankoop van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met een vlakheidsklasse 3.
- Schilderwerk 01. De gevelkozijnen met draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkende verflaag en worden in het werk door de schilder nagelopen op beschadigingen en waar nodig bijgewerkt. Als gevolg van bijwerken kan er enig kleur- en/of nuanceverschil ontstaan doordat er in de fabriek gebruik wordt gemaakt van spuitverf. De verduurzaamde houten gevelbekleding, lamellen en/of pergola's worden niet in het werk afgeschilderd.
02. De trappen worden afgewerkt zoals omschreven in de paragraaf trappen.
03. Al het overige houtwerk binnen in de woningen, wordt gegrond opgeleverd, met uitzondering van de onderdelen die fabrieksmatig worden afgelakt zoals omschreven in deze kopersmap.

- Sanitair 01. De Erfwoningen (bouwnummer 01 t/m 10) worden in de badkamer voorzien van sanitair van Villeroy&Boch.
- a. Toiletcombinatie
- Wandcloset Villeroy en Bosch O.Novo met SoftClose zitting deksel kleur wit. Inbouwreservoir Gerberit Duofix Sigma en bedieningsplaat Sigma 01 duospoeltechniek in de kleur wit.



- b. Douchecombinatie
- Betegelde douchehoek voorzien van RVS douchegoot 70 cm. Thermostatische douchemengkraan Grohtherm 1000 chroom met Grohe Tempesta 110 glijstangset met 2 straalsoorten.



- Villeroy en Boch O.Novo wastafel ovaal 60x46cm wit met kraangat en een HGrohe Eurowastafelkraan met waste Chroom en spiegel rond 60cm.

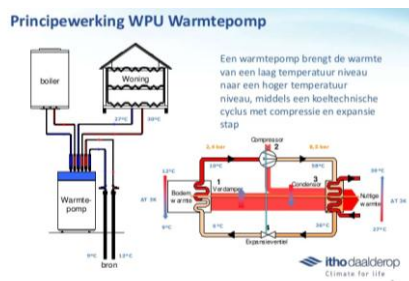


03. Mochten de aangeboden typen door omstandigheden niet meer leverbaar zijn, wordt een gelijkwaardig alternatief aangeboden.
04. Via de showroom zijn er verschillende mogelijkheden tot aanpassing van het sanitair. Casco toilet en badkamer behoort ook tot de mogelijkheden. Zie hiervoor het hoofdstuk **Kopersbegeleiding**.
- Keuken
01. De woning is niet voorzien van een keuken.
Voor meer informatie over de mogelijkheden voor een keuken zie hoofdstuk **Kopersbegeleiding**.
02. Een duurzame woning met een WTW-ventilatie en een warmtepomp installatie is niet geschikt voor een geveldoorvoer van de afzuigkap. Deze kunnen wij u om deze reden niet aanbieden. Alleen een recirculatie kap is geschikt in deze woning.
- 7.8 Installaties**
- Hwa en rioleringen
01. Er wordt een gescheiden PVC rioleringssysteem toegepast. Dit betekent dat het hemelwater en zogenaamd 'vuilwater' via aparte stelsels worden afgevoerd. Het hemelwater van de Erfwoningen zal middels leidingen in het mandelig gebied aangesloten worden op het water in of rondom het project. Het vuilwater wordt aangesloten op het openbare hoofdriool in het mandelig gebied.
02. Binnen in de woningen worden rioleringsaansluitpunten gebracht naar;
- toiletruimte t.b.v. toilet en fontein (indien aanwezig);
 - installatie opstelplaats van de warmtepomp en WTW ventilatie box;
 - keuken t.b.v. spoelbak inclusief T-stuk t.b.v. de vaatwasser;
 - badkamer t.b.v. wastafel, toilet (indien aanwezig), douche en bad (indien aanwezig);
 - opstelplaats van de wasmachine.
03. De leidingen worden onder de begane grondvloer (in de kruipruimte) en in de verdiepingsvloeren aangebracht. Bij de installatie opstelplaatsen van de warmtepomp, WTW ventilatie box en wasmachine opstelling worden de leidingen in het zicht aangebracht.
04. Conform de voorschriften zal er een rioleringsontluchting door het dak worden aangebracht. De positie op de koperscontracttekening is indicatief, de definitieve positie wordt door de installateur bepaald.
- Waterinstallatie
01. Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt elke woning voorzien van een complete koudwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:
- keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser (voorzien van combi filter stopkraan);
 - toiletruimte(s) t.b.v. toilet;
 - badkamers t.b.v. wastafel, douche, toilet en bad (indien aanwezig);
 - wasmachine opstelplaats;
 - boiler vat opstelplaats.
02. Vanaf het boiler vat van de warmtepomp wordt een warmwaterinstallatie x aangelegd naar de volgende tappunten:
- keuken t.b.v. spoelbak (voorzien van filter stopkraan);
 - badkamers t.b.v. wastafel, douche en bad (indien aanwezig);
- Gasinstallatie
01. De woning is niet voorzien van een gasinstallatie. In het plangebied wordt ook geen hoofdleiding voor gas aangelegd.

Verwarmings- installatie

01. De woning wordt voorzien van een duurzaam verwarmingssysteem, welke minimaal gebruik maakt van fossiele brandstoffen en niet van gas. Dit duurzame verwarmingssysteem is een bodemwarmtepomp van Itho Daalderop uit de WPU serie. De bodemwarmtepomp draagt zorg voor de verwarming van de woning en voor het warme tapwater. Een warmtepomp haalt warmte uit de bodem. Hiervoor wordt minimale elektriciteit gebruikt. De warmte uit de bodem wordt gehaald middels een bodemlus (bron) onder de woning of in de tuin. Het betreft een gesloten bronsysteem.

[Youtube: Werking water/water warmtepomp gesloten bron](#)



02. Met de warmte uit de bodem wordt het vloerverwarmingssysteem welke is aangebracht op de begane grond en eerste verdieping van de woning, verwarmd. Dit gaat dag en nacht door. In de zomerperiode is er vrije koeling mogelijk. Hierbij worden de vloerverwarmingsleidingen door het bronwater gekoeld, waardoor de ruimtetemperatuur met een aantal graden zal dalen (geen airco, maar comfort koeling). De warmtepomp zal zelfstandig schakelen tussen verwarmen en koelen. Het koelen is tevens noodzakelijk om de bodembron in balans te houden en de installatie efficiënt te laten functioneren. De badkamer wordt niet gekoeld, omdat dit op de tegelvloer risico kan geven op condensatie en dus gevaar voor uitglijden. Als de installatie overschakelt op koelen, wordt automatisch de groep van de badkamer uitgeschakeld.
03. Het vloerverwarmingssysteem is gekoppeld aan een verdeler. De positie van de verdeler is aangegeven op de koperscontracttekening. Deze verdeler wordt in basis niet weggewerkt. Optioneel is het mogelijk een houten omtimmering aan te laten brengen. Deze optie kunt u op de koperskeuzelijst terugvinden.
04. De warmtepomp draagt tevens zorg voor de levering van warmtapwater, hiervoor is de woning voorzien van een ingebouwd 150 liter voorraadvat. De tapcapaciteit wordt in de basis begrensd op 6 liter/minuut zodat er op een zo efficiënt mogelijke wijze gebruik wordt gemaakt van het aanwezige tapwater.
05. Standaard wordt het voorraadvat op temperatuur gebracht in de nachtelijke uren. Het is mogelijk om dit op meerdere momenten op een dag in te schakelen. Dit heeft uiteraard wel gevolgen voor de energie nota.
06. Bij de Erfwoningen wordt de koudwaterleiding naar de douche mengkraan in de badkamer niet aangesloten op een douche-goot WTW.
07. Op de gevel (bij voorkeur noordzijde) wordt een buitenvoeler aangebracht die de buitentemperatuur meet en doorgeeft aan de warmtepomp. Bij verandering in buitentemperatuur reageert de warmtepomp hierop en werkt daardoor efficiënter. Indien de buitenvoeler niet op de noordzijde geplaatst kan worden dan dient er een buitenvoelerhuisje geplaatst te worden.
08. De warmtepomp is volledig eigendom van de koper (geen lease). Gedurende de eerste twee jaar wordt de warmtepomp op afstand gemonitord door de fabrikant en installateur. Hiervoor dient apart toestemming te worden verleend door de kopers.
09. Het geheel volgens de geldende voorschriften van overheidsinstanties en gemeentebesturen. De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij gesloten ramen en deuren.

- voor woonkamer / keuken	22°C
- voor hal	18°C
- voor slaapkamers	22°C
- voor badruimte	22°C
- voor toilet	18°C
- voor onbenoemde ruimte / berging	Onverwarmd
- voor zolder	Onverwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd, de buitentemperatuur niet lager is dan -10° Celsius en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.

10. De woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een naregelbare thermostaat ten behoeve van de vloerverwarming. In de woonkamer middels een bedrade Itho Spider hoofdthermostaat (geen batterijen nodig), gekoppeld aan de warmtepomp. In de slaapkamers middels een draadloze Itho Spider thermostaat (wel batterijen nodig) die draadloos communiceren met de regelaar en de verdeler. De badkamer krijgt geen eigen thermostaat, maar is gekoppeld aan de hoofdthermostaat van de woonkamer. Naregeling in de badkamer is mogelijk middels de elektrische radiator.

De thermostaten staan standaard ingesteld op een minimale ruimte temperatuur van 18 graden. Indien gewenst is het mogelijk om per ruimte (woonkamer of slaapkamer) de thermostaat hoger te zetten of helemaal uit te schakelen.

Bij het uitschakelen van de verwarming van een ruimte is de verwarming van die ruimte niet gewaarborgd en dient u er rekening mee te houden dat:

- Bij een buitentemperatuur van onder de 5 graden, de regeling automatisch de verwarming van deze ruimte weer zal inschakelen op de standaard ingestelde 18 graden. Deze temperatuur is niet te verlagen.
- In de zomerperiode deze ruimte niet gekoeld zal worden. Om te kunnen koelen zal deze weer handmatig ingeschakeld moeten worden. Dit is een verantwoordelijkheid van de koper. Koeling is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de bron in balans blijft en de installatie met een zo hoog mogelijke efficiëntie werkt tegen een zo gering mogelijke energierekening.

11. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische handdoekradiator toegepast om de vereiste minimale temperatuur te kunnen garanderen. Op deze radiator zit een eigen thermostaat (hoogte circa 30 cm boven afwerkvloer).

Fabricaat Zehnder type Aura standaard afmeting 1266x500mm in de kleur RAL 9016 (wit).



Ventilatie

01. De woning wordt voorzien van een warmte terug win (wtw) balansventilatiesysteem van het fabricaat Itho ECO 300. Dit betekent mechanische luchttoevoer en luchtafvoer middels ventilatieventielen op het plafond en/of de wand. De posities van deze ventilatieventielen staan indicatief aangegeven op de koperscontracttekening, de definitieve positie zal worden bepaald door de installateur. Het wtw systeem zorgt ervoor dat de warmte uit de

	afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht te verwarmen. In de woonkamer/keuken wordt een standenschakelaar aangebracht waarmee u zelf het ventilatiesysteem kunt regelen. Positie conform de koperscontracttekeningkoperscontracttekeningen. In de badkamer komt een schakelaar welke de ventilator voor een in te stellen tijdsduur (standaard 30 min) op de hoogste stand zet. Deze tijdsduur kunt u op de wtw unit zelf aanpassen.
	02. In het toilet, de badkamer, de keuken en bij de wasmachine opstelplaats wordt er lucht afgezogen (mechanische afvoer).
	03. In de woonkamer en slaapkamers wordt er verse voorverwarmde lucht ingeblazen (mechanische toevoer).
	04. De wtw-installatie is standaard voorzien van een Bypass functie. In de zomerperiode zal het toestel niet proberen de warmte uit de binnenlucht terug te winnen, maar de buitenlucht te gebruiken om de binnentemperatuur zo comfortabel mogelijk te houden. Dit kunt u vergelijken met het open zetten van een raam op een koele zomernacht. Het toestel doet dit geheel automatisch. De wtw-installatie verzorgt de ventilatie in de woning en regelt niet de luchtvochtigheid.
	05. Om een goede ventilatiestroom in de woning te waarborgen is er rekening gehouden met ruimte onder de binnendeuren. Via deze ruimte stroomt de lucht vanaf de inblaasventielen naar de afzuigventielen. Houd met uw vloerafwerking rekening met een vrije ruimte onder de deur van minimaal 10 mm.
	06. Voor de ventilatie worden twee dakdoorvoeren gemaakt, de posities zijn indicatief aangegeven op de koperscontracttekeningkoperscontracttekeningen. De definitieve posities worden bepaald door de installateur.
Elektrische installatie	01. In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan de NEN 1010 en wordt verdeeld over de benodigde lichtgroepen, groep voor de elektrische kookplaat (16A), groep voor de vaatwasser, groep voor de warmtepomp en groep voor de wasmachine opstelplaats. De installatie wordt voorzien van twee aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.
	02. De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw (merk Jung AS500) in de kleur alpine wit, met uitzondering van de meterkast, techniekruimte en berging, daar wordt het type opbouw toegepast.
	03. Wandcontactdozen worden geplaatst op 0,30 m+ vloer in de woonkamer en de slaapkamers. In de overige ruimten 1,05 m+ vloer.
	04. De gecombineerde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als het type compact. Verticaal boven elkaar, in een ovale inbouwdoos, conform de afbeelding rechts.
	05. Ter plaatse van de voordeur van de Erfwoningen (bouwnummer 01 t/m 10) wordt aan dag/nacht geschakeld verlichtingsarmatuur aangebracht.
	06. De levering en aansluiting van apparaten en overige armaturen is <u>niet</u> in de aannemingssom begrepen.
	07. Elke woning wordt individueel voorzien van een elektriciteitsmeter in de individuele meterkast. De woning wordt voorzien van een aansluiting van 3x25A.



Zonnepanelen bnr 01 t/m 10	01.	Bij de Erfwoningen worden de hoekwoningen (bouwnummer 01+06+07+10) voorzien van 1 stuks zonnepaneel die op het dak worden gemonteerd. Het zonnepaneel wordt uitgevoerd met een vermogen van 400 WP per paneel. Het aantal is indicatief waarbij de vereiste capaciteit volgens de (B)ENG berekening maatgevend is.
	02.	De panelen worden uitgevoerd met een centrale omvormer welke op de zolderverdieping wordt aangebracht, nabij de wtw-unit.
Brandmeld- installatie	01.	De woning wordt uitgerust met rookmelders, in de hal, op de overloop en op zolder, conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn aan elkaar gekoppeld.
Telefoon/Antenne- installatie/Data	01.	Ten behoeve van de telefoon, centrale antenne-inrichting of data wordt een loze leiding in een inbouwdoos aangebracht in de woonkamer en slaapkamer 1 eindigend in de meterkast. (voorzien van controle draad).

Elektrapunten kunnen tot de opgegeven deadline binnen de benoemde ruimte tegen een vergoeding naar eigen wens worden verplaatst. Dit kan besproken worden met de kopersbegeleider tijdens het kopersgesprek. Voor de prijzen verwijzen wij u naar de standaard optielijst.

7.9 Voorwaarden

De kopersinformatie en de brochure zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, alsmede de gemeentelijke instanties. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bolton is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. Tevens gelden onderstaand voorwaarden / aandachtspunten:

01. Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Hetgeen geschreven staat prevaleert boven de gegevens op de tekening en/of impressies.
02. Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de koperscontracttekeningkoperscontracttekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven.
03. De gebruikte impressies geven een beleving weer. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze Technische Omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
04. Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
05. De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
06. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
07. Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
08. Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de koopovereenkomst en/of leveringsakte.
09. De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten in mm, waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
10. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

7.10 Ruimtestaat

Erftoningen (bnr 01 t/m 10)	Vloer	Wand	Plafond
Hal	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt voorzien van montage hout	Onafgewerkt
Woonkamer / keuken	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Slaapkamer begane grond	Dekvloer	Geschikt voor behang	Spuitwerk (kleur wit)
Badkamer	Dekvloer v.v. vloertegels 300 x 300 mm	Wandtegels 200 x 250 mm tot plafond	Spuitwerk (kleur wit)
Overloop	Dekvloer	Geschikt voor behang	Onafgewerkt witte dakplaat (schuine kap en knieschotten)
Technische ruimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt witte dakplaat (schuine kap en knieschotten)
Slaapkamer 1 ^e verdieping	Dekvloer	Geschikt voor behang	Onafgewerkt witte dakplaat (schuine kap en knieschotten)
Houten berging	Betonvloer	Hout	Houten balken met underlayment platen

7.11 Kleur en materiaalstaat

<u>Onderdeel</u>	<u>Materiaal</u>	<u>Kleur</u>
Gevelmetselwerk Gevelbekleding	Baksteen Thermisch-gemodificeerd vuren	Lichtbruin genuanceerd Bruin (vergrijs na verloop van tijd)
Gevelbekleding tussen gevelkozijnen voor – en achtergevel Erwoningen bnr 01 t/m 10	Watervaste beplating	In kleur bij aangrenzende kozijnen.
Houten kolommen en liggers pergola Erwoningen bnr 01 t/m 10	Massief duurzaam hout	Naturel (vergrijs na verloop van tijd)
Waterslagen	Beton	Antraciet
Hemelwaterafvoer voor- en zijgevels Hemelwaterafvoer achtergevels	Zink PVC	Zink Grijs
Berging cluster Erwoningen	Thermisch-gemodificeerd vuren	Bruin (vergrijs na verloop van tijd)
Dakpannen schuine daken	Keramisch	Antraciet
Kozijnen Voordeur Deuren en ramen Deur houten berging	Hout Hout Hout Hout	Mosgrijs Mosgrijs Mosgrijs Mosgrijs
Vensterbanken	Kunststeen	Gemêleerd wit

De benoemde kleuren kunnen per materiaal of verwerkingsmethode en door structuurverschil een kleur tint verschillen.