

OUDE HAVEN

Odijk

**TECHNISCHE
OMSCHRIJVING**

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

**Plan: Oude Haven te Odijk
15 woningen**

Realisatie: HSB Bouw B.V.

Volendam, 24 maart 2021



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
KOOPINFORMATIE.....		3
2.	Koop-/ en aannemingsovereenkomst.....	3
3.	Verkoop prijs	3
ALGEMEEN		3
4.	Projectgegevens	3
5.	Voorrang Woningborg bepalingen	3
6.	Aanvullende voorwaarden en bepalingen	3
7.	Wettelijke voorschriften	4
8.	Overige algemeen	4
9.	Enkele aandachtspunten van Woningborg	5
TECHNISCHE OMSCHRIJVING		5
10.	Ruimtebenamingen	5
11.	Krijtstreepmethode.....	5
12.	Peil van de woning	5
13.	Grondwerk.....	5
14.	Riolering	5
15.	Bestrating	6
16.	Terreininventaris	6
17.	Funderingen	6
18.	Gevels, bouwmuren en binnenwanden.....	6
19.	Vloeren	6
20.	Daken	6
21.	Ventilatievoorzieningen	7
22.	Diverse materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen	7
	22.1 Kozijnen, ramen en deuren	
	22.2 Gevelbetimmering	
	22.3 Trappen en aftimmerwerk	
	22.4 Goten en hemelwaterafvoer	
	22.5 Ventilatieafvoer en rioolbeluchting	
23.	Vloer-, wand en plafondafwerking	8
	23.1 Tegels (standaard)	
24.	Keukeninrichting.....	8
25.	Beglazing en schilderwerk.....	8
26.	Sanitair.....	9
27.	Installaties.....	9
	27.1 Waterinstallatie	
	27.2 Elektrische installatie	
	27.3 Centrale verwarming	
	27.4 Mechanische ventilatie	
	27.5 Installatietechnische EPC maatregelen	
28.	Telecommunicatievoorzieningen.....	11
29.	Schoonmaken met oplevering	11
Bijlage - Kleuren- en materialenstaat		12
Bijlage - Sanitair		13
Bijlage - Verwarming met lage temperatuursysteem		14

1. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de 15 woningen in het plan 'Oude Haven' te Odijk. Hierin wordt u per onderdeel geïnformeerd 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 de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

KOOPINFORMATIE

2. Koop-/ en aannemingsovereenkomst

- Op het moment dat u kiest voor de koop van deze woning, sluit u met HSB Ontwikkeling B.V. een koopovereenkomst voor de grond, en met HSB Bouw B.V. een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbrekelijk met elkaar verbonden. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopsom van de grond en van de aanneemsom van de woning, terwijl HSB Ontwikkeling B.V. zich als Verkoper verplicht tot levering van de grond en HSB Bouw B.V. zich als Ondernemer verplicht tot de bouw van de woning.
- Nadat u bij uw makelaar kenbaar heeft gemaakt te willen kopen, zal uw makelaar alle persoonlijke en kooperelateerde gegevens van u opnemen. Op basis van deze gegevens worden de overeenkomsten voor uw bouwnummer opgesteld. De koopovereenkomst wordt getekend door HSB Ontwikkeling B.V. en de aannemingsovereenkomst wordt getekend door HSB Bouw B.V. Hierna zult u door de makelaar worden uitgenodigd om de overeenkomsten te komen ondertekenen. De notaris krijgt hiervan het origineel. U ontvangt, evenals de makelaar, Verkoper, Ondernemer en Woningborg, een kopie van de ondertekende overeenkomsten retour. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.
- In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan is de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen we u een nieuwe opschortingdatum voor.

3. Verkoopprijs

- De verkoopprijs van de woning is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de volgende kosten in de verkoopprijs zijn inbegrepen:
 - Grondkosten;
 - Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
 - Kosten van de architect en overige adviseurs;
 - Toezichtkosten tijdens de bouwperiode;

- Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering (excl. abonnement energieleverancier en verbruiksmeters);
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van uw woning;
- Makelaarscourtage;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW- tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend);
- Kosten Woningborg Garantie- en Waarborgregeling;
- De verkoopprijs bestaat uit de koopsom en de aanneemsom.
- De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs (v.o.n.) opgenomen:
 - Kosten voor eventueel meerwerk / kopersopties;
 - Kosten voor de inrichting en aanleg van de tuin;
 - Entreegeld/ abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel (cai);
 - Bekabeling voor de telefoon en cai;
 - Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
 - Kosten voor het aanvragen van hypotheekgarantie;
 - Renteverlies tijdens de bouw.

ALGEMEEN

4. Projectgegevens

- Het plan 'Oude Haven' omvat in totaal 21 woningen. Verdeeld over 15 grondgebonden woningen (waarvoor deze technische omschrijving van toepassing is) en 6 appartementen (welke in eigendom van woningstichting Lekstede)
Het project is ontwikkeld door HSB Ontwikkeling B.V. en wordt door HSB Bouw B.V. gerealiseerd.
- Op de 15 grondgebonden woningen in dit project is de Garantie- en Waarborgregeling 2020 van Woningborg N.V. van toepassing. HSB Bouw B.V. staat ingeschreven onder nummer W01044 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen (Woningborg).

5. Voorrang Woningborg bepalingen

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

6. Aanvullende voorwaarden en bepalingen

- Met het uitbrengen van deze technische omschrijving zijn eerdere publicaties, verkoopbrochure, tekeningen, etc., anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende bescheiden vervallen. Aan eerdere documenten kunnen geen rechten worden ontleend. Met name wijzen wij op de artist impressies en plattegronden in de verkoopbrochure, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De in de verkoopbrochure afgebeelde keukeninrichting, tuin- inrichting, meubels, (elektrische) apparatuur, sanitair en

- foto's, zover niet specifiek omschreven, worden niet geleverd en behoren niet tot de aanneemsom.
- Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de overige adviseurs van dit plan. Echter ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede mogelijke afwijkingen die voort kunnen komen uit eisen en wensen van de overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties behoudt de Ondernemer HSB Bouw zich het recht voor om op of aan de woningen die wijzigingen ten opzichte van de verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen, die technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere- of meerdere kosten.
- De tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de op verkooptekeningen aangegeven informatie.
- Aan de (verkoop-) situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, exacte kavelgrootte, (toekomstige) omliggende- en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de gekochte woning behorend gebied, enzovoort. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, open water, voet- en fietspaden, verlichting, opstelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
- De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven (optietekening/ optieblad) behoren niet tot de standaardlevering. De op de verkoop-optietekening afgebeelde opties zijn opgenomen in de koperskeuzelijst en kunnen nader overeengekomen worden.
- De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa maten, tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. In verband met de nauwkeurige uitwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan in de tekening gemeten maten c.q. maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door koper(s).
- Alle afspraken gemaakt met personeel van HSB Bouw betreffende de datum van oplevering, betalingen, wijzigingen, verrekeningen en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat u daarvan een schriftelijke bevestiging van HSB Bouw ontvangen heeft.
- De plaatsen van hemelwaterafvoeren, schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen en

cv- en ventilatieapparatuur alsmede afzuigventielen zijn bij benadering op de verkooptekeningen (plattegronden) aangegeven, echter de exacte plaats en/ of positie wordt door de installateur in het werk bepaald. Maatverschillen tussen tekeningen en werkelijkheid zijn derhalve mogelijk.

7. Wettelijke voorschriften

- Voor het plan is in 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw woning zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in Bouwbesluit.
- De woning heeft een "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van maximaal 0.4. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van de woning een rol spelen.

8. Overige algemeen

- **Bouwplaatsbezoek**
U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arboret- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van HSB Bouw. Daarom is het, in het belang van uw persoonlijke veiligheid, verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden door derden, in opdracht van de koper, zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
- **Kijkdagen**
Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventuele inmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d., zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Alleen op deze dagen is het bouwterrein voor kopers – op eigen risico – toegankelijk. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.
- **Bouwtijd/ oplevering**
- Naast dat er woningen gebouwd worden, zal ook de openbare ruimte (inrichting) & nuts-voorzieningen aangelegd moeten worden. De oplevering van de openbare ruimte loopt achter op de bouwtijd van de woningen. Op dit moment zijn nog geen harde opleveringsdata te geven. U zult op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering.
- **Opleveringsvolgorde**
Het bouwplan maakt deel uit van een totaal project, waardoor wellicht het bouwproces (aan uw woning) niet altijd continu zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde.
- **Verzekeringen**
De door HSB Bouw afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade (opstalverzekering/ woonhuisverzekering).

9. Enkele aandachtspunten van Woningborg

- Meer- en minderwerk
Binnen het bouwplan is realisering van individuele woonwensen mogelijk. Deze wensen kunnen, mits aangegeven vóór de sluitingsdata en voor zover het werk het toelaat, worden gekozen uit de koperskeuzelijst. Zie hiervoor de koperskeuzelijst met toelichting.
U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot koperskeuze kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, en het Bouwbesluit.
Om uw garanties ten opzichte van de garantierechtelijke Ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze Ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De Ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.
- Oplevering
Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de door u gesignaleerde onvolkomenheden of eventuele andere concrete afspraken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden.
- Onderhoud algemeen
Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

10. Ruimtebenamingen

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekeningen zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

- | | |
|------------|----------------------------------|
| - Ruimte : | <i>Benaming cf. bouwbesluit:</i> |
| Hal/entree | Verkeersruimte |
| Meterkast | Meterruimte |
| Woonkamer | Verblijfsruimte |

Woonkeuken/ keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers (sl.k.)	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Kast	Onbenoemde ruimte
Overloop	Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

11. Krijtstreepmethode

De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer en keuken) wordt onder andere bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Indien de daglichttoetreding beperkt is, mag een gedeelte van de ruimte niet worden aangemerkt / verkocht als verblijfsruimte. Dit deel is gearceerd aangegeven op de verkooptekening en wordt in het renvooi aangeduid als de 'krijtstreepmethode'. Men dient dit deel te beschouwen als 'onbenoemde ruimte'. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd. Dit kan van toepassing zijn bij bepaalde opties.

12. Peil van de woning

- Peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woonkamer.
- Alle hoogtematen worden vanuit dit peil aangegeven.
- De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouwen en Wonen van de gemeente.

13. Grondwerk

- Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.
- Als bodemafluiting wordt in de kruipruimte (onder de begane grondvloer) van de woning een laag schoon zand aangebracht.
- De tuinen worden afgewerkt met plaatselijk ontgraven grond.

14. Riolering

- Het betreft een zogenaamd "gescheiden" systeem.
- Het vuilwater wordt aangesloten op het riool
- De hemelwaterafvoeren en goten aan de woning worden aangesloten op regeninfiltratiesysteem. Het (overmatig) regenwater wordt tijdelijk opgeslagen in infiltratiekragen en zakt vervolgens vertraagd weg in de bodem. De kratten zijn op eigen terrein onder de oprit/auto-opstelplaats gesitueerd.
- De hemelwaterafvoeren van de losstaande berging in de tuin lozen op een separaat IT-riool wat gelegen is onder de achterpaden, dit riool bergt en filtert overtollig regenwater.
- De hemelwaterafvoeren worden (waar nodig) aan de onderzijde voorzien van een bladvanger.
- Regenwater op eigen terrein (b.v. tuin) dient op eigen terrein te worden verwerkt. Er dient op tenminste 40% van het terrein geen verharding te worden aangebracht,

zodat het regenwater op eigen terrein kan worden verwerkt.

- Het aansluitpunt in de keuken wordt afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
- Het rioleringssysteem wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

15. Bestrating

- De bestrating naar de entree en de opstelplaats voor auto's wordt aangelegd in betonstraatstenen in dikformaat (ca 20 x 6 cm).
- Er wordt verder geen bestrating of staptegels aangebracht.
- De bestrating van de gemeenschappelijk achterpaden wordt aangelegd in grijze betontegels 30 x 30 cm. Dit zijn de paden achter blok 1 en tussen blok 2 en 4.

16. Terreininventaris

- In de achtertuin zal bij woningtype C (bouwnummer 11 t/m 15) een geprefabriceerde houten berging worden aangebracht, afhankelijk van de situatie in enkele of geschakelde uitvoering.
- Op de hoekpunten van de kavels onderling worden perkoenpaaltjes geplaatst, verder zullen op de erfgronden van de kavels onderling geen erfafscheidingen worden aangebracht (tenzij anders aangegeven).
- Bij bouwnummer 1 wordt aan de waterzijde en deel aan de achterzijde van het perceel een hardhouten grondkering aangebracht. Deze grondkering wordt om de ca. 2 meter verankerd, met ankers van 8 m lengte. Deze ankers lopen diagonaal de grond in, ter hoogte van de woning lopen deze door tot onder de woning. Deze ankers dienen intact te blijven.
- In de voortuin en deels zijtuin (indien van toepassing) wordt op de kavels tegen de erfgronden een haag (hoogte ca. 80 cm) aangebracht (zie situatietekening)
- In de achtertuin van bouwnummer 10 en 11 wordt aan de zijkant een haag aangebracht met een hoogte van ca 100-120 cm (zie situatietekening)
- Bij bouwnummer 4, 5, 6 en 15 wordt conform de situatietekening een staalwafelwerk aangebracht met hederaplanting (hoogte ca. 180 cm)

17. Funderingen

- Voor de woningen worden gewapende betonnen heipalen met daarop een raster van gewapende betonnen funderingsbalken aangebracht. De betonvloeren van de houten bergingen worden niet op heipalen gefundeerd.
- De ruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt geventileerd door middel van roosters in de gevels en is bereikbaar door middel van een geïsoleerd vloerluik achter de voordeur.
- Gezien het peil van de woning ten opzichte van het oppervlakte- en grondwaterpeil kan de ruimte beperkt van hoogte zijn en dient u er rekening mee te houden dat er voortdurend water in deze ruimte kan staan.

18. Gevels, bouwmuren en binnenwanden

- De gemetselde buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in baksteen, zogenaamd 'schoon metselwerk'.

- De gevels welke daar waar op tekening aangegeven uitgevoerd in verspringend metselwerk
- In de spouw van de buitengevels van de woning wordt isolatie aangebracht met een warmteweerstand (Rc) van 4,5 m²K/W.
- De buitengevels worden voorzien van een aantal open stootvoegen ten behoeve van de spouwventilatie en/of afwatering.
- Ter plaatse van gevelopeningen wordt het metselwerk ondersteund door middel van stalen lateien of geveldragers.
- In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt.
- Vanwege de Wet Natuurbescherming zijn in het project mitigerende maatregelen voor vleermuizen meegenomen. Bij enkele woningen wordt in de buitengevel een permanente vleermuiskast aangebracht in het metselwerk. Deze vleermuiskasten bieden een (zomer)verblijf voor de vleermuizen in deze omgeving. De exacte locatie wordt bepaald door een specialist.
- De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren van kalkzandsteen, 2 x 12 cm dik. Om constructieve redenen worden ter hoogte van de verdiepingvloeren koppelstaven aangebracht.
- Binnenspouwbladen van de voor- en de achtergevel worden in kalkzandsteen van 10 cm dik uitgevoerd. Waar dit constructief noodzakelijk is, zal kalkzandsteen van 12 cm worden toegepast.
- Binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel op de 2^e verdieping worden in houtskeletbouw uitgevoerd om constructieve redenen.
- Niet-dragende binnenwanden worden in blokken of elementen van 7 of 10 cm dik uitgevoerd.
- Langs het trappgat van woningtypen A, B en C wordt op de begane grond en bij woningtype A en B ook op de eerste verdieping een betonnen stabiliteitswand aangebracht.
- De gevels van aangebouwde bergingen van type A en B worden net als de woningen uitgevoerd als geïsoleerde gevels
- De wanden van de vrijstaande houten bergingen zijn opgebouwd uit een ongeïsoleerde houten stijl en regelwerk met houten bekleding.

19. Vloeren

- De begane grondvloer van de woning en aangebouwde berging is uitgevoerd in prefabbeton, aan de onderzijde voorzien van isolatie zodat de vloer een gemiddelde warmteweerstand (Rc) van minimaal 3,5 m²K/W heeft.
- De vloer van de vrijstaande berging is een niet nader afgewerkte ongeïsoleerde betonvloer.
- Verdiepingvloeren worden uitgevoerd in gewapend beton op een geprefabriceerde bekistingsplaatvloer.

20. Daken

- De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit geïsoleerde prefab dakelementen en is afgedekt met keramische pannen. Het dak heeft een gemiddelde warmteweerstand (Rc) van 6,0 m²K/W.
- De daken zijn op de tweede verdieping voorzien van constructieve knieschotten. In deze knieschotten is een

afschroefbaar paneel opgenomen. Aan de constructie van de knieschotten mogen geen wijzigingen worden aangebracht.

- Het platte dak van de aangebouwde berging (bouwnummers 1 t/m 10) wordt uitgevoerd als een geïsoleerde dakconstructie. Bovengenoemde daken hebben een gemiddelde warmteweerstand (Rc) van minimaal 6 m²K/W.
- De platte daken van de houten bergingen bestaan uit plaatmateriaal op een houten balklaag, de daken zijn ongeïsoleerd.
- De platte daken worden voorzien van een bitumineuze en/of EPDM dakbedekking.
- De zijwangen van dakkapellen (optioneel verkrijgbaar) worden geïsoleerd uitgevoerd met een gemiddelde warmteweerstand van 4,5 m²K/W.

21. Ventilatievoorzieningen

- In de toe- en afvoer van (verse) lucht wordt voorzien door toepassing van een balans installatie, zie ook 27.5
- De ventilatie aan- en afvoerkanaal van de installatie op de tweede verdieping zullen als opbouw (in het zicht) worden uitgevoerd en worden niet nader afgewerkt. Eventueel worden deze ook buiten de technische ruimte aangebracht.
- De ruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel.
- De bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd door roosters en/of ventilatiespleten.

22. Diverse materiaal- en uitvoeringsomschrijvingen

22.1 Kozijnen, ramen en deuren

- Buitengevelkozijnen, ramen en tuindeuren worden in hardhout uitgevoerd.
- In de geveltekeningen zijn de te openen ramen aangeduid met diagonaalstrepen.
- De te openen ramen in de gevel worden uitgevoerd als zogenaamde draaikiepramen.
- De entreedeuren van de woningen zijn samengestelde houten deuren, zoals op tekening is aangegeven.
- De deurkrukken, deurschilden, raambomen, uitzetters en briefplaat worden uitgevoerd in geëloxeerd aluminium.
- Alle ramen en deuren van de woning en berging worden voorzien van hang- en sluitwerk en gelijksluitende cilindersloten (alleen de deuren).
- Conform NEN 5087 worden bereikbare ramen en deuren voorzien van hang- en sluitwerk met inbraakwerendheidsklasse 2.
- Onder de buitenkozijnen die aansluiten op maaiveld wordt een kunststof dorpel aangebracht.
- Onder de gevelraamkozijnen op de begane grond worden aan de buitenzijde waterslagen van prefab beton aangebracht.
- Onder de gevelraamkozijnen op de 1^e en 2^e verdieping worden aan de buitenzijde waterslagen van aluminium aangebracht.
- Aan de binnenzijde worden bij kozijnen die niet tot op de vloer doorlopen (m.u.v. het gevelkozijn van de dakkapel) marmercomposiet vensterbanken aangebracht.
- Bij bouwnummer 12 en 14 worden op de tweede verdieping een dakraam aangebracht. Deze dakramen zijn aan de binnenzijde wit afgewerkt.

- De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen met een bovenlicht, waarin fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren worden aangebracht.
- Binnendeurenkozijnen aangebracht op de tweede verdieping alsmede het binnendeurenkozijn van de installatieruimte en een eventuele trapkast worden uitgevoerd zonder bovenlicht.
- De binnendeuren worden voorzien van RVS krukken en schilden.
- De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij bezetslot. De deur van slaapkamer 1 wordt voorzien van een dag en nachtslot. De meterkast krijgt een kastslot. De overige deuren worden voorzien van een loopslot.
- De deur van de meterkast zal worden voorzien van ventilatieroosters en kan niet worden aangepast.
- De deur van de techniekkast op de begane grond bij woningtype A en B zal (indien noodzakelijk) geluidwerend worden uitgevoerd.
- Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

22.2 Gevelbetimmering

- Op de geveltekening is aangegeven waar gevelbetimmeringen, zoals dakoverstekken, dakkapellen, boeiboorden en windveren worden aangebracht. Deze betimmeringen worden uitgevoerd in geschilderd plaatmateriaal.
- Op de geveltekeningen en plattegronden is aangegeven waar entreeuiliefs worden aangebracht. Deze worden uitgevoerd in geschilderd plaatmateriaal.

22.3 Trappen en aftimmerwerk

- De trappen en de traphekken worden in vurenhout uitgevoerd.
- De trappen van woningtype A worden uitgevoerd als
 - begane grond: gesloten trap (met stootborden)
 - 1^e verdieping: open trap (zonder stootborden)
- De trappen van woningtype B worden uitgevoerd als
 - begane grond: open trap (zonder stootborden)
 - 1^e verdieping: gesloten trap (met stootborden)
- De trappen van woningtype C worden uitgevoerd als
 - begane grond: gesloten trap (met stootborden)
 - 1^e verdieping: open trap (zonder stootborden)
- Onder deze trap van woningtype A komt een trapkast waarin de warmtepomp wordt geplaatst.
- De trappen worden waar nodig voorzien van een afgetimmerde lepe hoek waarachter installatieleidingen worden weggewerkt.
- Langs de trapsparring wordt een spijlenhek of dicht paneel (tegen opklimbaarheid) aangebracht.
- Langs de trappen wordt op de wand of aan het traphek een ronde houten leuning aangebracht.
- De trapgaten worden afgetimmerd met stroken plaatmateriaal en afgeschilderd.

22.4 Goten en hemelwaterafvoer

- De getimmerde bakgoten worden voorzien van een kunststof bekleding.
- Langs de gevels worden, daar waar op de tekening weergegeven, kunststof hemelwaterafvoeren aangebracht. Deze afvoeren worden aangesloten op

infiltratiekratten die geplaatst zijn onder de oprit/auto-opstelplaats op eigen terrein. Het (overmatig) regenwater wordt tijdelijk opgeslagen in deze kratten zakt vervolgens vertraagd weg in de bodem.

22.5 Ventilatieafvoer en rioolbeluchting

- De woningen worden voorzien van een ventilatieafvoerkanaal en een ventilatieaanvoerkanaal voor de mechanische WTW-ventilatie en een buis voor het beluchten van de riolering. Voornoemde afvoerleidingen worden aangesloten op separate doorvoeren.

23. Vloer-, wand en plafondafwerking

- De betonvloeren van de woning worden voorzien van een zandcement afwerklaag. De meterkast en de vloer achter het knieschot worden niet voorzien van een dekvloer.
- De meterkast wordt voorzien van een geïsoleerde vloerplaat volgens de voorschriften van het nutsbedrijf
- De houten berging heeft een vlakke onafgewerkte betonvloer.
- In de badkamer en de toiletruimte worden vloertegels aangebracht.
- De wanden in de toiletruimte worden rondom tot ca. 1,20 m hoogte van wandtegels voorzien (zie voor soort en afmeting tegel hoofdstuk 23.1).
- De wanden in de badkamer rondom tot plafondhoogte van wandtegels voorzien (zie voor soort en afmeting tegel hoofdstuk 23.1).
- De wandgedeeltes boven het tegelwerk in de toiletruimte worden voorzien van structuurspuitwerk.
- De overige wanden in de woning worden behangklaar* afgewerkt, met uitzondering van de meterkast, achter het knieschot en ter plaatse van de opstelruimte van de technische installatie. Er wordt geen behang aangebracht.
- *) oppervlak uitgevoerd als reparatie- of filmwerk geschikt voor dikker behang, sierpleister en dergelijke.
- Er worden geen vloerplinten aangebracht.
- De betonnen plafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk met uitzondering van de meterkast. V-naden aan de onderzijde van verdiepingsvloeren worden niet opgevuld.
- De dakplaten in de woning en de binnenzijde van de dakkapellen blijven onafgewerkt, de groene of bruine vezelbeplating blijft onbehandeld in het zicht.
- De knieschotten bestaan uit een houten regelwerk bekleed met vezelbeplating welke niet wordt afgewerkt.
- De onderzijde van de dakplaten en de houten balklaag van de houten bergingen blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

23.1 Tegels (standaard)

- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
- *Vloertegels*
- Toiletruimte, vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur antraciet.
- Badruimte, vloertegels afmeting ca. 30 x 30 cm, kleur antraciet.
- Ter plaatse van de douchehoek (ca. 90 x 90 cm) worden de tegels een tegeldikte verdiept aangebracht met licht

afschot naar het doucheputje geformeerd met vloertegels afmeting 15 x 15 cm, kleur antraciet.

- De vloertegels worden grijs gevoegd.
- *Wandtegels*
- Toiletruimte, wandtegels afmeting ca. 20 x 25 cm (liggend verwerkt), kleur glans wit.
- Badruimte, wandtegels afmeting ca. 20 x 25 cm (liggend verwerkt), kleur glans wit.
- De wandtegels worden wit gevoegd.

24. Keukeninrichting

- In de woning wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd. De op verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor de installatievoorzieningen.
- De installatie-aansluitpunten (elektra, water en riolering) worden op standaard plaatsen aangebracht en zijn indicatief aangegeven. Na ondertekening van uw aannemingsovereenkomst ontvangt u tijdig de zogenaamde nultekeningen t.b.v. keukenopstelling, op deze tekening zullen de exacte posities van de installaties worden aangegeven.
- U heeft door middel van de koperskeuzelijst de mogelijkheid aansluitpunten te wijzigen of toe te voegen. Er zijn echter wel bepaalde voorwaarden verbonden aan de wijze van informatieverstrekking. Verzoeken voor eventuele installatieaanpassingen ten behoeve van de na oplevering te plaatsen keuken, dienen te worden opgesteld conform het protocol installatie-aanpassingen keukeninrichting van HSB Bouw. Het voorgenoemde protocol zult u ontvangen na het ondertekenen van uw aannemingsovereenkomst.
- Opgave(n) voor wijzigingen dienen conform het protocol voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van HSB Bouw.
- Uw keukenleverancier kan uw keuken na oplevering plaatsen. Deze keuken is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Het verplaatsen van de afvoerventielen van de mechanische ventilatie in het betonnen plafond is niet mogelijk.

25. Beglazing en schilderwerk

- In gevelkozijnen, dakramen en buitendeuren van de woning wordt HR++ isolatieglas aangebracht.
- De bovenlichten boven de binnendeuren worden in enkelglas uitgevoerd. In het bovenlicht van de meterkast komt een dicht paneel.
- Buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.
- De binnenzijde van de buitengevelkozijnen, -ramen en deuren, worden met een watergedragen dekkend systeem afgewerkt in dezelfde kleuren als buiten.
- Aftimmeringen in de woning worden met een watergedragen dekkend systeem afgewerkt met uitzondering van de binnenzijde van de meterkast en alle fabrieksmatig afgelakte onderdelen.
- De trappen, leuning en hekken zijn alleen voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte grondverflaag. De trap is geschikt om te bekleden.

26. Sanitair

- In de woning wordt standaard sanitair van Villeroy & Boch aangebracht met Hans Grohe mengkranen.
- Het sanitair bestaat per woning uit:

Toiletruimte(n):

- keramisch wandcloset met inbouwreservoir;
- keramisch fontein;
- verchromde fonteinkraan;
- verchromde sifon met muurbuis.

Badkamer:

- keramisch wandcloset met inbouwreservoir (bij woningtype B en C);
- keramische wastafel;
- verchromde wastafelmengkraan;
- verchromde sifon met muurbuis;
- doucheput met RVS deksel 15 x 15 cm;
- verchromde douche thermostaatkraan met handdouche, slang en glijstang.

Technische ruimte:

Ten behoeve van de wasmachine wordt nabij de opstelplaats een verchromde tapkraan en afvoergarnituur aangebracht.

27. Installaties

- De getekende opstelling van de installaties in de technische ruimte is indicatief.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de water- en elektrische installatie zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

27.1 Waterinstallatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het leidingennet nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd.
- Het warm tapwater wordt geleverd door de warmtepomp.
- De woningen worden voorzien van een douche-WTW; de verticale wisselaar gebruikt de restwarmte van het warme douchewater voor het opwarmen van het koude aanvoerwater.
- De douche pijp-wtw heeft een lengte van ca. 2 m en wordt op de begane grond geplaatst in een schacht of installatieruimte.
- Tappunten op de koudwaterleiding: in de keuken, wastafelmengkraan, douchemengkraan, wasmachinekraan, toilet(ten) en de fonteinkraan.
- Tappunten op de warmwaterleiding die worden aangelegd vanaf de warmtepomp: in de keuken, wastafelmengkraan en douchemengkraan.
- De wateraansluitpunten in de keuken worden afgedopt op circa 10 cm boven de vloer.
- Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten kan mogelijk niet worden voldaan aan door Woningborg gestelde eisen, dit is derhalve uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
- Naarmate u meer warm tapwater verbruikt zal de installatie meer elektriciteit verbruiken.
- Het boiler vat zal middels elektrische bijverwarming periodiek boven de 60°C worden verwarmd om legionellagroei te voorkomen.

27.1.1 Woningtype A en B

- De warmtepomp heeft een boiler vat 185 liter. Dit levert circa 240 liter gemengd water van 40°C wanneer de boiler volledig verwarmd is. Hiermee heeft u ruim 30 minuten douchewater (verbruik 7 liter per minuut) tot uw beschikking. Het opnieuw op temperatuur brengen van een leeg boiler vat duurt zonder elektrische bijverwarming circa 1,5-2 uur. Naarmate de buitentemperatuur onder de 8°-10°C komt kan deze laadtijd oplopen. Doordat de boiler wordt bijgevuld met koud water kan het voorkomen dat u merkt dat de warmwatertemperatuur bij gelijke instelling van de kraan daalt. **Zie ook bijlage A woningborg**

27.1.2 Woningtype C

- De warmtepomp heeft een boiler vat 180 liter. Dit levert circa 230 liter gemengd water van 40°C wanneer de boiler volledig verwarmd is. Hiermee heeft u ruim 30 minuten douchewater (verbruik 7 liter per minuut) tot uw beschikking. Het opnieuw op temperatuur brengen van een leeg boiler vat duurt zonder elektrische bijverwarming circa 2 uur. Naarmate de buitentemperatuur onder de 8°-10°C komt kan deze laadtijd oplopen. Doordat de boiler wordt bijgevuld met koud water kan het voorkomen dat u merkt dat de warmwatertemperatuur bij gelijke instelling van de kraan daalt. **Zie ook bijlage A woningborg**

27.2 Elektrische installatie

- Aanleg volgens voorschriften en via een verbruiksmeter aangesloten op het net nutsbedrijven en gebruiksgereed opgeleverd. Het benodigd vermogen wordt bepaald door de installateur.
- Uitvoering volgens het centraaldozensysteem.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en op de zolder worden de schakelaars op ca. 105 cm boven de vloer en de wandcontactdozen naast elkaar op ca. 30 cm boven de vloer aangebracht. Op overige plaatsen naast elkaar op ca. 105 cm boven de vloer. Ter plaatse van de op tekening door stippellijn aangegeven opstelplaats van de keuken naast elkaar op ca. 125 cm boven de vloer, tenzij anders is aangegeven.
- In de keuken wordt een 2-fasen aansluiting op een aparte groep voor een kooktoestel op ca. 8 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigkap op ca. 225 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos voor de koelkast op ca. 8 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een oven op ca. 8 cm boven de vloer aangebracht.
- In de keuken wordt een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een vaatwasser op ca. 65 cm boven de vloer aangebracht op de positie van de gootsteen.
- In de keuken wordt een loze leiding naar de meterkast aangebracht ten behoeve van een boiler (hoogte ca. 8 cm boven de vloer).
- In de technische ruimte op de tweede verdieping worden twee enkele wandcontactdozen ieder op een

- aparte groep aangebracht voor een wasmachine en een droger (opbouw).
- In de meterkast zal een dubbele wandcontactdoos worden aangebracht (opbouw).
- In de vrijstaande berging, de meterkast, de trapkast en op de tweede verdieping (ter plaatse van de installatieopstelling) wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.
- Er kan geen (optioneel) elektra als inbouw bij houtskeletbouw wanden, de stabiliteitswand en dakkap worden aangebracht, bij keuze van elektra op posities bij deze onderdelen worden deze uitgevoerd als opbouw (zowel schakelmateriaal als leidingwerk)
- Het wandlichtpunt in de badkamer wordt op 185 cm hoogte boven de wastafel aangebracht.
- De buitengevellichtpunten en het wandlichtpunt op zolder worden op ca. 220 cm hoogte aangebracht.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldruknop, huisbel/zoemer en een transformator in de meterkast.
- De woning wordt overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit voorzien van rookmelders. De rookmelders worden op het lichtnet aangesloten en zijn voorzien van batterijen, zodat deze ook werken wanneer het lichtnet is uitgevallen. Positie door installateur te bepalen, indien een rookmelder op zolder tegen een kap wordt aangebracht, wordt deze uitgevoerd als opbouwleiding.
- Op de daken worden PV panelen "zwevend" boven de dakpannen aangebracht. Het betreffende dakvlak is op tekening aangegeven. De kleur van de panelen is all black en de aantallen worden bepaald uit nadere berekeningen.
- De PV panelen worden aangesloten op een omvormer welke geplaatst zal worden op de tweede verdieping. Tussen de omvormer en de PV panelen worden elektraleidingen aangebracht, welke ter plaatse van de kap als onafgewerkte opbouwleiding worden uitgevoerd.

27.3 Centrale verwarming

- De woning wordt voor verwarming voorzien van een warmtepomp. De warmtepomp regelt ook het warm tapwater.
- In de te verwarmen vertrekken in de woning wordt een zogenaamde lage temperatuurverwarming als hoofdverwarming aangelegd. Vanaf de cv-installatie worden leidingen aangelegd op de constructieve vloer welke wordt weggewerkt in de zandcement dekvloer. Derhalve is het niet mogelijk om in de cement dekvloeren te spijkeren, schroeven, boren en/of nieten.
- De keuze van de vloerafwerking is bij vloerverwarming bepalend voor de afgifte van de warmte. Dat betekent dat er een daarvoor geschikte vloerbedekking aangebracht dient te worden. Zie hiervoor de bijlage 'verwarming met lage temperatuursysteem'.
- De berekening van de capaciteit geschiedt conform de ISSO publicatie 51, waarbij de nachtverlaging en de opwarmtijd in verband met het vloerverwarmingssysteem niet van toepassing zijn.
- De installatie heeft een master-master bediening. Dit betreft een regeling per vertrek, deze vertrekken kunnen onafhankelijk van elkaar geregeld worden (met

uitzondering van verkeersruimtes, berging, installatieruimte en onbenoemde ruimtes deze krijgen geen aparte regeling).

- De thermostaat wordt op een door de installateur te bepalen locatie geplaatst, dit is meestal nabij de lichtschakelaar.
- De verdelers in verblijfsruimtes op de begane grond en eerste verdieping welke in het zicht komen zullen worden voorzien van een omkasting.
- In de badkamer kan een te klein vloeroppervlakte aanwezig zijn om aan de benodigde verwarmingsoppervlakte te voldoen, daarom wordt hier (waar nodig) aanvullend een elektrische radiator aangebracht.
- Bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen vertrekken kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

- Verblijfsruimten (keuken, woonkamer en slaapkamers)	22°C
- Verkeersruimten (entree en overloop)	18°C
- Badruimte (badkamer)	22°C
- Toiletruimte	18°C
- Niet afgesloten zolder (onbenoemde ruimte)	18°C
- Inpandige berging	15°C
- Aangebouwde berging	Onverwarmd

27.3.1 Centrale verwarming woningtype A en B en koeling

- Woningtype A en B krijgen een lucht-water warmtepomp
- De warmtepomp deze haalt de benodigde warmte-energie uit de omgevingslucht (tot 80%). Deze warmte wordt gebruikt om water te verwarmen dat nodig is voor verwarming en warm water.
- De installatie heeft ook een topkoeling, hierbij wordt koel water door de leidingen van de vloerverwarming geleid (verlaging van de temperatuur is ca. 4°C bij een buitentemperatuur van 28°C).
- De warmtepomp van woningtype A en B bestaat uit een binneneenheid en een buitenenheid. De binneneenheid zal volgens tekening worden geplaatst in de hiervoor bestemde ruimte (technische ruimte of trapkast). De buitenenheid onttrekt energie aan de buitenlucht en zal op de aangebouwde berging worden geplaatst.
- Indien noodzakelijk zal de trapkast (woningtype A) worden voorzien van een geluidwerende deur (wanneer het geluid dat de binneneenheid produceert de toegestane waarde overschrijft).
- De buitenenheid produceert geluid en zal worden voorzien van een geluidwerende omkasting.

27.3.2 Centrale verwarming woningtype C

- Woningtype C krijgt een ventilatielucht-warmtepomp met een luchttoevoermodule.
- De warmtepomp wint warmte terug uit de ventilatielucht en het module zorgt ervoor dat de toevoerlucht voorverwarmd wordt.
- De warmtepomp van woningtype C bestaat uit 1 unit die op de 2^e verdieping wordt geplaatst in de technische ruimte. De warmtepomp heeft geen buitenenheid.

27.4 Mechanische ventilatie

- De hoofdbediening, voorzien van een 3-standenschakelaar, is centraal op de begane grond aangebracht conform tekening.
- In de keuken, badkamer, toiletruimte(n) en nabij de opstelplaats van de wasmachine worden een door de installateur te bepalen aantal afzuigpunten aangebracht, aangesloten op de WTW-unit c.q. warmtepomp. Deze afzuigpunten zijn indicatief op tekening aangegeven.
- In de verblijfsruimten worden een door de installateur te bepalen aantal inblaaspunten aangebracht, aangesloten op de WTW-unit c.q. warmtepomp. Deze inblaaspunten zijn indicatief op tekening aangegeven.
- Ventilatiepunten voor mechanische ventilatie kunnen niet worden verplaatst.
- De afgezogen lucht wordt door middel van een centraal afvoerkanaal afgevoerd. Aansluiten van afzuigkappen op dit systeem kan leiden tot vervuiling en stankoverlast. Conform Woningborg kan om deze reden enkel een recirculatie afzuigkap in de keuken worden toegepast.

- De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt "zeemschoon" opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

27.4.1 Mechanische ventilatie Woningtype A en B

- Woningtype A en B worden voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW).
- De hoofdbediening is centraal op de begane grond aangebracht conform tekening.

27.4.2 Mechanische ventilatie Woningtype C

- Bij woningtype C wordt de ventilatie verzorgd door de warmtepomp, hierin zit de ventilatie geïntegreerd.
- De hoofdbediening is centraal op de begane grond aangebracht conform tekening.

27.5 Installatietechnische EPC maatregelen

- Om de EPC van 0,4 te behalen zijn op installatiegebied aanvullende maatregelen getroffen.
- De woningen worden voorzien van PV panelen. Bij het berekenen van het aantal panelen is er al rekening gehouden met enkele kopersopties zoals uitbouwen of dakkapellen.
- Mogelijk zijn bij een combinatie van kopersopties extra PV panelen benodigd, dit wordt nader berekend na keuze van de opties.
- De woningen worden voorzien van een douchepijp-WTW.

28. Telecommunicatievoorzieningen

- Voor data, telefoon en/of centrale antenne-inrichting worden waar op tekening is aangegeven in de woonkamer en/of de slaapkamer(s) onbedrade aansluitpunten aangebracht, afgedekt met een blindplaat. Onbedrade leidingen worden voorzien van een controledraad.
- De aansluiting vanuit de straat naar de meterkast wordt niet aangebracht, dit dient de verkrijger zelf aan te vragen na oplevering bij de desbetreffende instanties.

29. Schoonmaken met oplevering

- Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Bijlage - Kleuren- en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Exterieur		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Bruinrood
Voegwerk	Zand-cement	Grijs
Gevelmetselwerk reliëfstroken	Baksteen 20 mm verspringend	
Metselwerk nabij voordeur	Baksteen	Bruin genuanceerd
Metselwerk plint	Baksteen	Bruin genuanceerd
Voegwerk nabij voordeur en plint	Zand-cement	Grijs
Spekband (plintrand)	Prefab beton	Beton naturel / grijs
Waterslagen onder kozijnen op begane grond	Prefab beton	Beton naturel / grijs
Waterslagen onder overige kozijnen	Aluminium	Grijs
Lateien	Staal	Grijs
Gevelkozijnen	Hout	Zuiverwit
Ramen	Hout	Zuiverwit
Voordeur	Hout	Mosgroen
Bergingsdeuren aangebouwde berging voor- en achtergevel	Hout	Mosgroen
Deur(en) achtergevel begane grond	Hout	Zuiverwit
Boeidelen	Plaatmateriaal	Zuiverwit
Dakgoten	Plaatmateriaal	Zuiverwit
Daktrim	Aluminium	Naturel
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Dakkappen / dakdoorvoeren	conform leverancier	Zwart
Dakpannen	Keramisch	Zwart
Dakkapel		
Kozijnen	Hout	Zuiverwit
Ramen	Hout	Zuiverwit
Front	Plaatmateriaal	Zuiverwit
Zijwang stroken profiel	Kunststof	Antraciet/grijs
Dakrand	Plaatmateriaal	Zuiverwit
Daktrim	Aluminium	Naturel
Dakbedekking	Bitumen	Naturel
Tuinberging losstaand		
Houten bergingen	Hout	Grijs
Kozijn berging	Hout	Zuiverwit
Loopdeur berging	Hout	Grijs
Aluminium daktrim berging	Metaal	Naturel
Interieur		
Vensterbanken	Marmarcomposiet	Bianco C
Aftimmerlatten	Hout	Wit
Plafond	Structuur spuitwerk	Wit
Ventilatieventielen	Metaal/kunststof	Wit
Binnendeuren	Plaatmateriaal	Alpine wit
Binnendeurkozijnen	Metaal	Alpine wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit
Vloertegels		Antraciet
Wandtegels		Wit
Voegwerk vloertegels		grijs
Voegwerk wandtegels		Wit

NB. De binnenzijde van de gevelkozijnen, -ramen en deuren worden in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde.

Bijlage - Sanitair

Sanitair: Villeroy & Boch sanitair uit de serie O.novo



Kranen: Hans Grohe kranen



Wastafelkraan:
Focus Coolstart



Fontein kraan:
Focus



Douchekraan:
Ecostat Comfort



Douchecombinatie:
Crometta, slang en glijstang

Bijlage - Verwarming met lage temperatuursysteem

LT-afgiftesysteem

Uw woning beschikt daar waar aangegeven over vloerverwarming gebaseerd op een lage temperatuur verwarmingssysteem (LT). Dat wil zeggen dat in de cementdekvloer een leidingnet van buizen is gelegd, waardoor warm water stroomt met een temperatuur met een maximum van circa 35°C. Deze temperatuur is voldoende om een behaaglijk gevoel te krijgen. Immers, dit gevoel wordt in belangrijke mate bepaald door de warmte aan de voeten.

De toepassing van vloerverwarming betekent echter dat u rekening moet houden met het feit dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de (cementdek) vloer te warm zal worden en schade het gevolg kan zijn. Als vloerbedekking zijn keramische plavuizen of natuursteen tegels zeer geschikt. Deze hebben een lage zogenaamde warmteweerstand (nemen warmte snel op). In de dekvloer van de begane grondvloer is een onbehandeld (krimp)wapeningsnet opgenomen.

Indien u daar een marmeren vloer wilt aanbrengen kunt u in overleg met de kopersbegeleider een alternatief (krimp)wapeningsnet laten aanbrengen zodat er geen roestplekken in het marmer zichtbaar worden. In de handel zijn echter ook tapijten, parket, grindvloeren of andere vloerbedekkingen geschikt voor vloerverwarming. Laat u goed informeren of u inderdaad de juiste bedekking aanschaft en of er aanvullende bewerkingen nodig zijn zoals het egaliseren of impregneren van de zandcement dekvloer. Meestal staat in de technische gegevens vermeld welke warmteweerstand voor dit type van toepassing is. Normaliter geldt de regel dat de warmteweerstand niet hoger mag zijn dan 0,09 m²K/W.

Snelle temperatuurfluctuaties rond een gemiddelde, comfortabele temperatuur zijn hinderlijk, evenals snelle opwarming of afkoeling.

Regelsystemen zijn echter doorgaans niet geavanceerd genoeg om dit te voorkomen. Lage temperatuur verwarmingssystemen leiden vanwege hun grotere thermische massa tot minder klachten over temperatuurfluctuaties.

Rekening dient gehouden te worden met gelijkmatig verwarmen. Als de massa van de woning teveel afkoelt, zal het langer duren voordat de woning weer op temperatuur is.

Doordat met lage temperatuur verwarmd wordt zal de opwarmtijd extra lang zijn. Het is daarom ook beperkt mogelijk om een temperatuurverlaging in te stellen bij langere afwezigheid. Ook voor het hoog temperatuursysteem op de verdieping verdient het aanbeveling een dergelijk stookpatroon aan te houden gezien gelijkmatige verwarming uiteindelijk een energiebesparing oplevert.

OUDEHAVENODIJK.NL