



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Type Berk	-	6 Rug-aan-rug-woningen
Type Esdoorn en Magnolia	-	34 Rij- en levensloopwoningen

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving (TO) van uw woning. Deze omschrijving hoort bij de contractstukken als u een woning koopt en is één geheel met de verkooptekeningen. Het kan zijn dat de omschrijvingen en de tekeningen ergens een verschil laten zien. Of dat de showrooms die Waal heeft aangewezen u iets andere informatie aanleveren. In dat geval gaat de informatie in deze technische omschrijving altijd vóór.

De technische omschrijving informeert u over toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, afwerking en dergelijke. Op de verkooptekeningen vindt u het uiterlijk en de indeling van uw woning en de plaats van de technische installaties.

De Technische Omschrijving is opgebouwd uit drie delen:

1. **Algemene informatie**
In dit deel vindt u algemene informatie die van toepassing is op het project.
2. **Technische Omschrijving**
Dit deel beschrijft de toegepaste materialen en specificaties van de woningen, inclusief ontwerpnormen, technische installaties en andere technische details.
3. **Kleur-, materiaal- en afwerkstaat**
In dit deel treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen met bijbehorende kleurstellingen en afwerkingen. Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.

Wij raden u aan de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kunt u contact opnemen met de makelaar of de woonconsultant van Waal.

Inhoudgave

1. Algemene informatie	1
1.1 OVERZICHT BOUWNUMMERS	1
1.2 WIJZIGINGEN	1
1.3 VERKOOPTEKENINGEN	1
1.4 BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING	2
2. Technische Omschrijving	4
2.1 ENERGIEPRESTATIE	4
2.2 ISOLATIE EN LUCHTDICHTHEID	5
2.3 MANDELIGHEID VAN HET TERREIN	5
2.4 POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN NIEUWBOUW	5
2.5 PEIL EN UITZETTEN MAATVOERING	5
2.6 GRONDWERK	6
2.7 RIOLERINGSWERKEN	6
2.8 BESTRATINGEN	6
2.9 INRICHTING MANDELIG GEBIED	6
2.10 OPENBAAR GEBIED	7
2.11 ERFAFSCHIEDINGEN	7
2.12 BERGINGEN	7
2.13 BERGKASTEN VOORTUINEN	8
2.14 FUNDERINGEN	8
2.15 BOVENBOUW	8
2.16 DAKEN	8
2.17 GEVELS	9
2.18 AFWERKING	10
2.19 KEUKENS	13
2.20 WATERINSTALLATIE	13
2.21 SANITAIR	13
2.22 INSTALLATIE KLIMAATGARANT	14
2.23 VERWARMINGSINSTALLATIE	14
2.24 VENTILATIE	15
2.25 ELEKTRISCHE INSTALLATIE	16
2.26 TOT SLOT	17
3. Kleur-, materiaal- en afwerkstaat	18
3.1 MATERIAALSTAAT PER RUIMTE	18
3.2 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	18

1. Algemene informatie

In dit deel vindt u informatie over de uitvoering van uw woning of het plangebied.

1.1 Overzicht bouwnummers

Woningtype	Blok	Bouwnummers
Esdoorn	A, C, D, F	1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34
Magnolia	B, E	7, 8, 9, 10, 11, 12, 25, 26, 27, 28
Berk	G	35, 36, 37, 38, 39, 40

1.2 Wijzigingen

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld, met informatie van architect, adviseurs en maakpartners. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten we een voorbehoud maken voor wijzigingen. Tijdens de bouw van een project kan het gebeuren dat het ontwerp op details wordt bijgesteld. De aangegeven materialen en maatvoering in deze omschrijving zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen materialen, bouwwijze, merknamen en dergelijke (iets) afwijken.

Hoe kunnen wijzigingen ontstaan?

Het bouwen van een woning is grotendeels ambachtelijk werk. Overheid en nutsbedrijven kunnen tussentijds nieuwe eisen stellen. Daarom heeft Waal het recht om architectonische, technische en constructieve wijzigingen door te voeren bij de bouw. Deze wijzigingen mogen echter niet ten koste gaan van de waarde van de woning, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Omgekeerd geldt dat u geen vergoeding van ons kunt eisen als iets wijzigt.

Verandert het ontwerp tijdens de uitwerking van de woning? Dan wordt dit vastgelegd in een 'staat van wijziging' (een erratum). Deze staat van wijziging delen we met u. Daarmee wijzigen ook de eerder afgegeven contractstukken bij de aannemingsovereenkomst. Voorwaarde is wel dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en/of bruikbaarheid van de woning.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.3 Verkooptekeningen

- De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt. De situatietekeningen bij de verkoopdocumentatie zijn in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Groenstroken, waterpartijen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen uiteindelijk anders worden geplaatst.
- De maten op de verkooptekeningen, in de verkoopdocumentatie en in de technische omschrijving met eventuele bijlagen zijn circa-maten. Wordt de maatvoering tussen wanden en verdiepingen aangegeven? Dan is daarbij bijvoorbeeld nog geen rekening gehouden met wand-, vloer- of plafondafwerking, zoals stucwerk, tegelwerk en maattoleranties.
- Bij de uitwerking van details en constructies kunnen afwijkingen ontstaan in de maatvoering van uw woning. Ook door de maatvoering van materialen en dergelijke. Deze afwijkingen geven geen recht op verrekening. Aan de vermelde maatvoering of aangegeven arceringen in tekeningen kunnen geen

rechten worden ontleend.

- De maatvoering op de verkooptekeningen kunt u niet gebruiken voor opdrachten aan derden. Verstandiger is het bij de inrichting van de woning de maten ter plaatse op te nemen; dit is mogelijk op de inmeetmiddag.
- Op de verkooptekening staan indicaties voor de posities en aantallen van de installatieonderdelen (elektra, verwarming, ventilatie en dergelijke). De aantallen, posities en functies van installaties kunnen gedurende het bouwproces nog wijzigen: door engineering, wijziging van (wettelijke) regelgeving of wensen van uw kant.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de verkoopdocumentatie, brochures, websites en dergelijke. Dit geldt ook voor de daarin opgenomen perspectieftekeningen, foto's, sfeerplattegronden of impressies van de woningen en omgeving. Deze tekeningen en impressies zijn er alleen om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. Het zijn nadrukkelijk geen contractstukken.

1.4 Besluit bouwwerken leefomgeving

Met de invoering van de Wet Kwaliteitsborging (WKB) en de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de manier waarop bouwprojecten op bouwtechnische eisen worden gecontroleerd en goedgekeurd ingrijpend veranderd. De kern van deze vernieuwing is een verschuiving van verantwoordelijkheden: waar voorheen gemeenten de gestelde bouwtechnische eisen conform de regelgeving van bouwprojecten vooraf controleerden, ligt deze taak nu voornamelijk bij de ontwikkelaar en/of bouwbedrijven zelf. Gemeenten blijven nog wel verantwoordelijk voor de toetsing aan ruimtelijke, planologische en esthetische eisen. Er is hiermee dus een knip ontstaan in de toetsing van bouwplannen.

Met de invoering van de Omgevingswet moet de bebouwde omgeving aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen het bouwbesluit, voldoen. In het Bbl staan woon- en bouwtechnische eisen waaraan bouwplannen moeten voldoen. Bij het samenstellen van deze technische omschrijving is uitgegaan van de eisen in het Bbl welke gelden op het moment dat de Omgevingsplanactiviteit (OPA), het ruimtelijk deel van de Omgevingsvergunning, is aangevraagd.

Voor de bouwtechnische toetsing en borging van de kwaliteit tijdens de realisatiefase stelt Waal, in samenspraak met de ontwikkelaar, een onafhankelijke kwaliteitsborger aan voor het project. Voordat gestart wordt met de realisatie wordt het plan eerst getoetst op basis van tekeningen, berekeningen en onderbouwende rapportages. Hierbij wordt bekeken of het project voldoet aan de eisen en normen die het Bbl voorschrijft.

Tijdens de uitvoering houdt de onafhankelijke kwaliteitsborger toezicht conform een vooraf opgesteld borgingsplan. Na afronding van de bouw dient de kwaliteitsborger bij de gemeente een verklaring in, vergezeld van een as-built dossier, om te bevestigen dat de woning conform de Bbl-eisen en normen is gerealiseerd. Zodra deze gereedmelding is gedaan, mag de woning na twee weken in gebruik worden genomen.

Mocht u besluiten bepaalde delen van uw woning casco op te laten leveren, dan bestaat de kans dat de woning bij oplevering niet volledig voldoet aan de Bbl-normen en daarom nog niet officieel door de gemeente voor gebruik wordt vrijgegeven. In dat geval is de woning officieel niet bewoonbaar totdat de nodige aanpassingen door u zijn gemaakt en gekeurd door een onafhankelijke kwaliteitsborger.

Het Bbl kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet gesproken over woonkamer, slaapkamer of hal, maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige gebruiksfunctie. Voor alle duidelijkheid vindt u in deze technische omschrijving de 'ingeburgerde' aanduidingen. Hieronder vindt u een overzicht van de namen die op de tekeningen staan en de namen die het Bbl hanteert.

Ruimtebenaming tekeningen

Hal - entree - overloop - gang
Meterkast - Installatieruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer

Ruimtebenaming Bbl

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte

Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast	Overige gebruiksfunctie
Hobbyruimte – onbenoemde ruimte	Overige gebruiksfunctie
Berging	Overige gebruiksfunctie

De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijk overeen te komen met de ‘echte’ indeling van uw woning, bijvoorbeeld door de plaatsing van wanden.

De berging voldoet standaard aan de eisen van een berging, maar niet aan de eisen die het Bbl stelt aan de functie ‘garage’.

Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte

De afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (glasoppervlakken in kozijnen, ramen en deuren) en de eventuele aanwezigheid van belemmerende objecten zoals overstekken of aangrenzende gevelvlakken, bepalen mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Op basis van de uitgevoerde daglichtberekening kan het zijn dat het berekende equivalente daglichtoppervlak niet toereikend is om het volledige oppervlak van de ruimte, wat daglicht betreft, als verblijfsruimte te mogen aanmerken. Voor de ruimten waar dit van toepassing is, wordt daarom de krijtstreepmethode toegepast. Een deel van de ruimte is hierbij aangemerkt als onbenoemde ruimte, waarmee alsnog aan het bouwbesluit kan worden voldaan. In praktische zin betekent dit dat er in een gedeelte van de betreffende kamer(s) relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. De woningen voldoen op deze wijze wel aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

2. Technische Omschrijving

Dit deel beschrijft de toegepaste materialen en specificaties van de woningen, inclusief ontwerpnormen, technische installaties en andere technische details. Deze omschrijving bevat informatie over alle woningtypen. Het is mogelijk dat informatie niet van toepassing is op het woningtype dat u heeft gekozen.

2.1 Energieprestatie

De woningen worden standaard voorzien van energiebesparende voorzieningen. Hoe energiezuinig uw woning uiteindelijk is, bepaalt u vooral zelf. In deze paragraaf staat aan welke wetgeving op gebied van energie de woning voldoet.

BENG

BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen en zijn eisen die in Nederland worden gesteld aan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen. Deze eisen zijn ingevoerd om de energie-efficiëntie van gebouwen te verbeteren en bij te dragen aan de vermindering van de CO₂-uitstoot. De eisen zijn onderverdeeld in drie categorieën: BENG 1, BENG 2 en BENG 3.

- BENG 1 (Energiebehoefte): de energie-efficiëntie van de woning. Het zijn eisen aan de totale hoeveelheid energie voor verwarming, koeling, ventilatie en warm water per vierkante meter per jaar (kWh/m².jr). Deze eis waarborgt een goed geïsoleerde gebouwschil en efficiënte installaties, waaronder warmtepompen en ventilatiesystemen met warmteterugwinning.
- BENG 2 (Primair energiegebruik): het totale primaire energiegebruik van de woning, inclusief elektriciteit en andere bronnen. Het gaat om maximale grenzen voor dit gebruik. BENG 2 bevordert het gebruik van hernieuwbare energiebronnen en stimuleert het verminderen van fossiele brandstoffen. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van zonnepanelen en warmtepompen.
- BENG 3 (Aandeel hernieuwbare energie): het aandeel hernieuwbare energie in de totale energievoorziening van de woning. Hiervoor geldt een minimumpercentage. Bij BENG 3 zijn woningen vaak voorzien van zonnepanelen om de benodigde hernieuwbare energie op te wekken.

Voor dit project zijn de volgende eisen van toepassing:

- BENG 1: conform Bbl
- BENG 2: conform Bbl en ≤ 0
- BENG 3: conform Bbl

TOjuli

TOjuli is een maatstaf voor de binnentemperatuur van een nieuwbouwwoning tijdens warme zomerdagen. De maatstaf kent limieten om oververhitting te voorkomen. Dit verzekert u van een aangenaam binnenklimaat zonder overmatig gebruik van koeling. Nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan deze eisen.

De grenswaarde voor de TO_{juli}-indicator is 1,20. Deze waarde is een indicatiegetal waarmee per oriëntatie van de woning inzicht wordt gegeven in het risico op temperatuuroverschrijding in de woning.

Uw woning is voorzien van een warmtepomp-installatie waarmee u ook kunt koelen. Daarnaast wordt er op het project gebruik gemaakt van zonwerende beglazing. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke TO_{juli}-eis.

Energielabel

Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden worden een BENG-berekening en een voorlopig energielabel opgesteld. De basis hiervoor is het definitief ontwerp van uw woning. Het kan echter zijn dat het ontwerp nog wijzigt in de technische uitwerking of tijdens de uitvoering. Daarom wordt de BENG-berekening vlak voor oplevering opnieuw opgesteld. In deze herziene berekening worden ook de opties verwerkt die u heeft gekozen (indien van toepassing en relevant). De definitieve BENG-berekening is de basis voor het energielabel van uw woning. Met de BENG-2 indicator wordt uiteindelijk het label van uw woning bepaald. De berekende BENG-indicatoren kunt u op het energielabel aflezen.

Het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label in deze technische omschrijving. We voldoen echter altijd aan de van toepassing zijnde omschreven BENG-indicator(en). Het definitieve energielabel ontvangt u bij oplevering. Het maakt onderdeel uit van het opleverdossier. Voor het project Hof Driekamp is het voorlopige label bepaald op A+++, afhankelijk van de berekende woning (de grootte en de oriëntatie van uw woning).

2.2 Isolatie en luchtdichtheid

De mate waarin warmte verdwijnt door de uitwendige constructie wordt uitgedrukt in een Rc-waarde ($\text{m}^2 \text{K/W}$). Deze waarde geeft de weerstand van de totale constructie tegen warmteverlies weer. Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie warmte vasthoudt. Voor dit project zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| • Begane grondvloer | $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ |
| • Dakconstructies platte daken | $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ |
| • Gevel en dakconstructie berging | niet geïsoleerd |
| • Gevelconstructies, dicht | $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ |

Er bestaat ook een U-waarde ($\text{W/m}^2\text{K}$), de zogenaamde warmtedoorgangscoefficiënt. Deze waarde geeft aan hoe openingen zoals kozijnen, ramen en deuren weerstand bieden tegen warmteverlies (gemiddeld per woning). Voor de U-waarde geldt: hoe lager het getal, hoe minder warmteverlies.

Voor openingen die onderdeel zijn van de thermische schil gelden de volgende uitgangspunten:

- | | |
|-----------------------|---|
| • Gevelopening | $U_{\text{window woning}} \leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$ (triple beglazing) |
| • Voordeuren in gevel | $U_{\text{deur}} \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ (dubbel beglazing) |

Het Bbl stelt eisen aan de luchtdichtheid van een woning bij oplevering. De hoeveelheid lucht die via kieren en naden van binnen naar buiten (of andersom) gaat bij een drukverschil van 10 Pascal, wordt uitgedrukt in een $Q_v;10$ -waarde. De luchtdichtheid van uw woning moet bij oplevering minimaal voldoen aan $Q_v;10 \leq 0,4$, gemeten via de voordeur.

Vanwege de luchtdichtheid van de woning en vanuit milieuperspectief zijn geen voorzieningen of voorbereidingen mogelijk voor een rookkanaal voor een haard of kachel. We raden u nadrukkelijk af om deze voorzieningen na oplevering van de woning aan te brengen.

2.3 Mandeligheid van het terrein

De gemeenschappelijke tuin met het hofhuis is in gedeeld eigendom van u, als toekomstige bewoner van Hof Driekamp (mandelig gebied). Bij de notariële overdracht van uw woning wordt u ook eigenaar van een aandeel in het terrein. Alle woningen hebben een gelijk aandeel.

Onlosmakelijk verbonden met het mandelig eigendom is een beheerregeling voor het gebruik en de kosten van gebruik en onderhoud van het binnenterrein. De kosten voor regulier onderhoud en beheer zijn niet inbegrepen in de koop/aanneemsom. Deze komen voor rekening van de eigenaren. De notaris legt de exacte regeling van de mandeligheid vast. Het mandelig gebied wordt niet separaat opgeleverd.

Het parkeerterrein met de rijbaan en de parkeerplaatsen zijn eigendom van de gemeente.

2.4 Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

Bij het uitwerken van de woning is uiteraard rekening gehouden met de veiligheid. Daarbij zijn de richtlijnen gehanteerd van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw (Handleiding 2020). U bent onder andere verzekerd van degelijk hang- en sluitwerk, een buitenlichtpunt naast de voor- en achterdeur en rookmelders in de woning. Voorzieningen zoals de berging, de tuin, hekwerken, achterpaden, parkeerterreinen en dergelijke tellen niet mee voor het Politiekeurmerk. Bij oplevering van de woning wordt hiervoor geen certificaat verstrekt. Het kan zijn dat u zelf toch aanvullende maatregelen wilt nemen. Als u hiervoor een certificaat wilt, kunt u dit opvragen bij een erkende slotenmaker. Aan het verkrijgen van het certificaat zijn kosten verbonden.

2.5 Peil en uitzetten maatvoering

Het peil ($P=0$) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de dekvloer op de begane grondvloer, ter plaatse van de hal. De hoogte van het peil wordt in overleg met de gemeente bepaald. De gemeente zet dit peil uit, evenals de rooijlijnen (de gevellijn van de woning). Het peil van de bergingsvloer is gelijk aan de bovenkant van de dekvloer in de hal.

De drempel van de voordeur van de woning is circa 3,5 cm hoger dan de cementdekvloer. Dit voorkomt problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels of parket). Volgens het Bbl mag de drempel bij de toegang van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. Op het moment van opleveren wordt hier nog niet aan voldaan. Nadat u de vloerafwerking heeft aangebracht zal dit wel het geval zijn. Als hoogte voor de vloerafwerking wordt circa 1,5 cm aangehouden. Wijkt u hiervan af, dan kan dit gevolgen hebben voor de opstaphoogte bij dorpels. Ook kan het de ventilatiecapaciteit via de onderkant van de binnendeuren beïnvloeden.

2.6 Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water- en elektriciteitsleidingen en bestratingen wordt grondwerk verricht.

- De tuinen worden afgewerkt met grond die al op het terrein aanwezig is. Deze grond wordt ontdaan van plantwortelresten en oppervlakkig bouwvuil en puin. Eventuele tuinaarde en/of zand dient u zelf aan te brengen. De oorspronkelijk terreinhoogte was lager. Door de aangebrachte ophogingen zijn zettingen van de grond mogelijk. De opgebrachte grond zal mogelijk inklinken.
- De inspectieruimte onder de woning wordt aangevuld met een zandpakket van circa 10 cm.
- Onder de inspectieruimte van de woning wordt per bouwblok één gemeenschappelijke drainagestreng aangelegd. De drainage wordt tijdens de bouw gebruikt om de bouwput droog te houden en wordt aangesloten op de riolering. In uw tuin kan hiervoor een doorspuitput worden aangebracht. Deze put ligt onder het maaiveld. Als er drainage is aangebracht en u wilt dat de deze ook na oplevering blijft functioneren is periodiek onderhoud noodzakelijk. Voor het doorspuiten van de drainageleiding wordt per blok een inspectie- of doorspoelput voorzien. Deze putten liggen bij de hoekwoning; de definitieve posities worden bij oplevering bepaald.

2.7 Rioleringswerken

In overeenstemming met de voorschriften wordt uw woning aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel, conform de eisen van de gemeente. Bij zo'n rioleringsstel worden hemelwater en vuil water apart afgevoerd. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de vrij-op-naam-prijs (V.O.N.) inbegrepen.

- De riolering wordt uitgevoerd in (recyclebaar) pvc en voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.
- Ter plaatse van de funderingen wordt een flexibele koppeling toegepast.
- Het hemelwater van het dak van de berging wordt afgevoerd met een hemelwaterafvoer.
- De afvoeren van de lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 °C hittebestendig is. Afvoeren zijn met stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering in de woning wordt belucht met een ontspanningsleiding die boven het dak uitmondt.

2.8 Bestratingen

- **Voorzijde:** De voortuinen worden vanaf de erfgrans tot de voordeur voorzien van een aanééngesloten pad van ca. 1.200 mm breed.
- **Achterzijde:** In de achtertuin wordt standaard geen bestrating aangebracht.

2.9 Inrichting mandelig gebied

- **Hofhuis:** In de binnentuin zal een hofhuis worden gerealiseerd. Dit gebouw is voor algemeen gebruik en zal beheerd worden door de op te richten VvE. Het hofhuis wordt voorzien van een keuken, verlichting en vloer en plafond afwerking. De wanden bestaan voornamelijk uit verdiepingshoge kozijnen. Het dak is opgebouwd uit een balklaag met daar tussen isolatie. Op de balklaag wordt een plaatmateriaal aangebracht welke wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking. Daar bovenop komt een afwerking van mossedum beplanting voor een groene uitstraling. Het exacte ontwerp van het hofhuis wordt nader uitgewerkt.
- **Binnenterrein:** De inrichting van het openbaar gebied voor- en achter de woningen is indicatief weergegeven. Het binnenterrein zal onder andere bestaan uit klinkerbestrating met planten, bloemen en bosschages. Ook zullen de kabels en leidingen voor de nutsvoorzieningen meegenomen worden in het binnenterrein. De uiteindelijk inrichting zal nader worden uitgewerkt.

2.10 Openbaar gebied

- De bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom de woningen worden uitgevoerd in het openbaar gebied. Op het terrein zijn 55 openbare parkeerplaatsen gelegen. Het openbaar gebied met de parkeerplaatsen vallen buiten het project en wordt grotendeels vormgegeven door de gemeente Krimpen aan den IJssel. Het is ook de gemeente die het openbaar gebied na de bouwkundige oplevering van de woningen inricht. Als bouwer hebben wij hier geen invloed op. De kans bestaat dat uw woning bij de oplevering nog niet via alle zijden optimaal toegankelijk is. Het openbaar gebied valt daarom buiten deze technische omschrijving en is slechts informatief op tekeningen en in artist impressions. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

2.11 Erfafscheidingen

- Conform de tekeningen van de architect worden aan de kopse- en tussen zijden van de blokken, aan de achtergevel, privacy schermen geplaatst. Hier tegenaan wordt jonge hederabeplanting (5 stuks per meter) aangebracht.
- Aan de voor- en achterzijde van de woning wordt een houten sier pergola geplaatst welke bestaat uit verduurzaamde houten kolommen en liggers. De kolommen worden aan de onderzijde op een betonnen voet geplaatst welke is onderheid.
- De koper is verplicht om de privacy schermen en het groen te onderhouden en in stand te houden.
- Het kan zijn dat de beplanting vanwege het seizoen niet voor de oplevering kan worden aangebracht. Dan gebeurt dit zo spoedig mogelijk in het juiste (beplantings)seizoen. U krijgt hier via een brief of mailing informatie over. Ontbrekende beplanting wordt niet op het opleverformulier vermeld.
- We wijzen u erop dat voorzieningen buiten de woning (bijvoorbeeld bestrating, tuin, beplanting) zijn uitgesloten van garantie, ook als ze binnen de erfgrans vallen.

2.12 Bergingen

De woningen type Magnolia en Esdoorn worden per blok aan de kopgevels voorzien van een ongeïsoleerd bergingscluster.

De woningen type Berk (Rug aan Rug) krijgen een ongeïsoleerde berging direct aan de voorzijde van de woning. De individuele berging is inwendig circa 5 m².

- **Fundering:** De fundering van de bergingen wordt uitgevoerd als de fundering van de woning, waarop een prefab betonnen systeemvloer wordt aangebracht welke is afgewerkt met een zandcement dekvloer.
- **Wanden type Berk:** De wanden van de grote bergingen bestaan uit stijl- en regelwerk van verduurzaamd vuren hout met houten gevelafwerking (rabat) erop. De rabatdelen zijn variërend in dikte- en breedtematen en worden verticaal aangebracht. De bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd.
- **Wanden type magnolia en Esdoorn:** De wanden van de grote bergingen bestaan uit halfsteens gemetselde wanden. De binnenwanden (tussen de bergingen onderling) bestaan uit stijl- en regelwerk van verduurzaamd vuren hout met plaatmateriaal erop. De bergingen worden op een natuurlijke wijze geventileerd.
- **Deurkozijn:** Het hardhouten kozijn wordt voorzien van een dichte deur. De deur wordt voorzien van verticale groeven deze is voorzien van een cilinderslot.
- **Dak:** De daken van de bergingen worden voorzien van een houten balklaag met daarop houten plaatmateriaal. De bovenzijde van het dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking, welke voorzien is van vegetatie (groendak) en bij de dakranden van een aluminium daktrim. De afvoer wordt gecombineerd aangesloten op de afvoer van de daken van de woningen.
- **Elektra:** Het elektra is omschreven bij paragraaf '[Elektrische installatie](#)'.
- **Gebruik:** In de berging kunt u geen motorvoertuigen stallen, in verband met de ventilatiecapaciteit. Deze berging voldoet standaard niet aan de eisen van het Bbl voor een garage.

2.13 Bergkasten voortuinen

In de voortuinen van de woningen type Esdoorn en Magnolia worden ongeïsoleerde opbergkasten voor kleine klike gerealiseerd tegen de voorgevel. Deze kasten dienen tevens als privacy schermen.

- **Fundering:** De fundering van de bergkasten wordt uitgevoerd als de fundering van de woning met indien nodig een extra funderingspaal. Daarop wordt een prefab betonnen vloerplaat aangebracht.
- **Wanden:** De wanden bestaan uit stijl- en regelwerk van verduurzaamd vuren hout met houten gevelbekleding (rabat) erop. De bergkasten worden op een natuurlijke wijze geventileerd.
- **Deurkozijn:** De bergingskasten worden voorzien van dubbele tuindeuren, welke zijn voorzien van een verticale groeven.
- **Dak:** De bergkasten worden voorzien van een plat dak met bitumineuze dakbedekking en een aluminium daktrim.
- **Elektra:** Er wordt geen elektra aangebracht. Optioneel is dit tijdens het kopers traject toe te voegen.

2.14 Funderingen

De fundering van de woning wordt uitgevoerd in gewapend beton en rust op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. In de funderingsbalken worden sparings opgenomen voor het invoeren van kabels, leidingen en rioolbuizen.

2.15 Bovenbouw

- **De begane grondvloer** wordt uitgevoerd met geïsoleerde prefab betonnen systeemvloeren.
- **De verdiepingvloeren** worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren met V-naden aan de plafondzijde. Deze wordt afgewerkt met spuitwerk, maar de naden blijven wel in het zicht.
- **De dragende wanden van de woning** en de binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden, tussen 2 woningen in, worden uitgevoerd als een massieve wand.
- **Stabiliteit:** Voor de stabiliteit van de woning zijn de verdieping- en dakvloer van de woningen aan elkaar gekoppeld. Daarnaast halen de woningen hun stabiliteit uit de voor- en achtergevels.
- **Staalconstructies:** Als het voor de constructie noodzakelijk is, worden op advies van de constructeur staalconstructies toegepast. Bij bouwnummer 28 en 29 wordt een stalen kolom geplaatst op de 1^e verdieping bij het hoekkozijn.

2.16 Daken

- **Dakdoorvoeren:** De dakdoorvoeren voor riolering en mechanische ventilatie worden als afzonderlijke (losse) doorvoeren uitgevoerd. Deze installaties zijn indicatief aangegeven op de tekeningen en/of omschreven in de installatiehoofdstukken van deze technische omschrijving. Definitieve posities, afmetingen, leidingverlopen van installatiecomponenten worden tijdens de nadere technische uitwerking definitief vastgesteld.
- **Platte dak:** Het platte dak van de woning wordt geïsoleerd uitgevoerd. Op de isolatie wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht. Langs de randen van het dak wordt grind aangebracht als ballast. Indien nodig worden er op de hoeken vlakken met betontegels aangebracht als extra ballast tegen opwaaien. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim, afwerking conform kleur- en materiaalstaat.
- **Groendaken:** Op de daken van de woningen wordt vegetatie (groendak) aangebracht. Op de plekken waar zonnepanelen komen, wordt geen groendak geplaatst, maar ballast en schelpen.
- **Hemelwaterafvoeren:** De daken worden voorzien van een traditioneel HWA-systeem. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink of zinklook en langs de voor- en achtergevels. De op verkooptekeningen aangegeven posities zijn indicatief en worden bepaald in overleg met de installateur.

- **Noodoverstorten:** In de dakvlakken en/of dakranden worden conform opgave van de constructeur diverse noodoverstorten voorzien. Deze voorkomen dat het dak kan instorten als gevolg van een te grote hoeveelheid hemelwater in geval van verstopping van de hemelwaterafvoer(en). De noodoverstorten hebben tevens een signaleringsfunctie en treden in werking zodra de hemelwaterafvoer onvoldoende functioneert. Wij adviseren u dan de afvoeren direct te ontstoppen.
- **Dakveiligheid:** Voor de toegang van het dak zal per blok aan één kopgevel een ladderbeugel worden aangebracht. Voor incidenteel gebruik kunt u hier met een zelf te verzorgen ladder het dak betreden. Wanneer er frequent of langdurig onderhoud wordt gepleegd aan de daken dient de in te schakelen (derden) partij zelf zorg te dragen voor tijdelijke dakrandbeveiliging en een steiger om het dak veilig te betreden.

2.17 Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie met kalkzandsteen binnenblad, isolatie, een luchtsponw en een metselwerk buitenblad.

- **Metselwerk:** Het metselwerk wordt uitgevoerd in kruisverband metselwerkverband. Hiervoor wordt een gevelsteen toegepast welke is voorzien van een “schijn” voeg. Deze baksteen vertoont een groef aan één zijde. Wanneer deze opgevuld wordt met voegmortel lijkt het alsof halve stenen gebruikt zijn. Het metselwerk wordt door spouwankers verbonden met de achterconstructie. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens de opgave van de fabrikant en/of constructeur. De voegen worden uitgevoerd in een voegmortel; deze worden afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. Op diverse posities in het metselwerk worden de stootvoegen open gehouden voor afwatering van water in de spouw.
Het vermettelen van gevelstenen is specialistisch werk dat met zorg door vaklieden wordt uitgevoerd. Kleine afwijkingen kunnen voor komen in de voegmaat en/of de positionering van stenen onderling. De materialen waarmee wordt gewerkt worden gemaakt van natuurproducten. Door weersinvloeden tijdens de bouw en chemische processen kunnen kleurverschillen zichtbaar zijn in zowel de stenen als de voegen.
- **Rabatdelen hout:** Op diverse plaatsen in de gevel wordt een houten gevelafwerking (rabat) aangebracht. Op de verkooptekeningen is de positie aangegeven. Tegen de achter constructie en de isolatie wordt een verduurzaamd vuren houten stijl- en regelwerk aangebracht, waarop de gevelbekleding wordt bevestigd. Daar tegenaan zijn bezaagde vuren rabatdelen variërend in dikte- en breedtematen (verticaal aangebracht).
- **Lateien en raamdorpels:** Boven de kozijnen, waar nodig, worden gecoate stalen lateien en/of geveldraggers aangebracht om het bovenliggende metselwerk op te vangen. Waar aangegeven op de verkooptekeningen zijn in aluminium waterslagen opgenomen in de gevel, uitgezonderd de kozijnen tot maaiveld.
- **Isolatie:** Tegen het kalkzandsteen binnensponwblad wordt minerale wol aangebracht.
- **Buitenkozijnen:** De buitenkozijnen en draaiende delen worden vervaardigd van hardhout. De spouwlaten worden uitgevoerd in naaldbout of loofhout. Ramen, deuren en kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur uitgevoerd.
- **Voordeur:** De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten plaatdeur. Het model van de deur is aangegeven op de verkooptekening. Alle voordeuren worden uitgevoerd met een brievenleuf met tochtklep en stalen deurgreep.
- **Achterdeur:** De achterdeuren worden uitgevoerd als massieve houten deuren, voorzien van een glasvlak en opgebouwd met stapeldorpels.
- **Dorpels:** Bij voor- en achterdeurkozijnen worden kunststof onderdorpels zonder neuten aangebracht. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer bij de voordeur is circa 35 mm. Onder de kozijnen op de begane grond worden gemetselde klamlagen aangebracht.
- **Beglazing:** Met uitzondering van de voordeur worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoogrendement triple beglazing (HR+++). Dit is conform de eisen van het Bbl en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). De voordeur van alle woningen worden voorzien van dubbel glas (HR++). Bij koud weer en een hoge luchtvochtigheid kan tijdelijk condensvorming ontstaan aan de buitenzijde van het glas. Dit treedt met name op in de ochtenduren van het voor- en najaar. Bij opwarming van de buitenlucht verdwijnt de condens weer.

- **Zonwerend glas:** In de energieberekeningen van het project is rekening gehouden met een comfortabel binnenklimaat, en daarmee het tegengaan het risico op overhitting (TOjuli). Om deze reden worden enkele kozijnen standaard voorzien van zonwerend glas. Deze beglazing heeft een iets donkerdere tint wat een klein verschil met de andere beglazing kan geven.
- **Schilderwerk:** De houten buitenkozijnen, spouwlaten, buitendeuren, draaiende delen en rabatdelen worden fabrieksmatig afgelakt en waar nodig in het werk bijgewerkt. Het kan zijn dat de bijwerkingen (de bijgewerkte delen) zichtbaar zijn. Dit is puur esthetisch en heeft kwalitatief geen nadelige invloed. Het zichtbaar zijn van bijgewerkte delen is geen reden tot afkeur. Het is mogelijk dat de werkzaamheden na de oplevering worden uitgevoerd. Waal houdt de koper in dat geval regelmatig op de hoogte en is verplicht om de schilderwerkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren.
- **Hang- en sluitwerk:** De woning wordt voorzien van deugdelijk inbraakveilig hang- en sluitwerk conform weerstandsklasse 3 van het Bbl. Alle ramen van de woning worden voorzien van draai-/ kiepbeslag, voor zover aangegeven op de verkooptekening. De buitendeuren van de woning worden voorzien van sleutelbediende meerpuntsluitingen, zonder kruk. De berging wordt voorzien van een slot met dag- en nachtschoot. De voordeur, achterdeur, bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende cilinders. De schilden van de voor- en achterdeur(en) zijn voorzien van kerntrekbeveiliging. De cilinder wordt uitgevoerd zonder kerntrekbeveiliging, omdat dit al op de schilden zit.
- **Nestkastjes:** In de kopgevels van ieder blok worden voorzieningen opgenomen voor het nestelen van vogels. Met uitzondering voor bouwnummers 18 en 19, blok C en D. Voor de eigenaren van de betreffende woningen geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht.

2.18 Afwerking

- **Trappen:** De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt dicht uitgevoerd. De trappen worden fabrieksmatig vervaardigd uit naaldhout. Bij dichte trappen worden de stootborden uitgevoerd in hout. Langs de vloerranden wordt de trap voorzien van een houten hekwerk met ronde spijlen. Waar de muurleuning voorlangs een hekwerk komt, wordt een dicht paneel opgenomen vanwege de overklimbaarheid. De trappen worden eenzijdig voorzien van een ronde houten leuning, die op de wand is gemonteerd met metalen leuningdragers.
De vloerranden worden aan de trapgatzijde afgetimmerd met plaatmateriaal. Tussen de hoofdspillen op de begane grond wordt vanaf de bovenzijde van trapboom tot de onderzijde van het hekwerk op de eerste verdieping een houten paneel aangebracht. Voor de aansluiting van het binnendeurkozijn op de begane grond op de trap wordt een houten spil aangebracht. Aansluitingen met wanden en plafonds worden indien noodzakelijk afgewerkt met een houten plint. De trappen, hekwerken en aftimmeringen zijn fabrieksmatig voorzien van grondverf. De treden en stootborden, ook de onderzijde die vanuit de trapkast zichtbaar is, worden niet afgewerkt. Schroef- en nietgaatjes zijn dus in het zicht.
- **Afwerkvloeren:** De afwerkvloeren in de woning worden op de begane grond uitgevoerd in zandcement dekvloer, circa 7 cm dik. Op de 1^e verdieping worden de dekvloeren zwevend uitgevoerd en aangebracht op circa 2 cm dikke isolatie. Alle vloeren worden uitgevoerd conform vlakheidsklasse 3 conform NEN 2747. Dit betekent onder andere dat afwijkingen van 6-10 mm op een lengte van 2 meter mogelijk zijn. In de badkamer kan de vloerdikte, in verband met leidingwerk, eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop.
Vloerbedekkingen van pvc en kunststof zijn dun en oneffenheden in de ondervloer vallen daardoor eerder op. De toegestane afwijking in vlakheid bij oplevering van een zandcementvloer is aanzienlijk. De vloer zal altijd moeten worden geëgaliseerd na oplevering voor het aanbrengen van dit soort vloerafwerkingen. De koper dient dit zelf te verzorgen, net als het (laten) uitvoeren van vochtmetingen om te waarborgen dat het aanbrengen van de gewenste vloer mogelijk is.
- **Niet dragende binnenwanden:** De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken. Wandaansluitingen worden uitgevoerd met een kunststof U-profiel. De plafondaansluiting wordt flexibel afgedicht door middel van een pur-schuimvoeg en voorzien van stucwerk. Als gevolg van krimp kan hier scheurvorming optreden. Dit kan zich al voor de oplevering van de woning voordoen. Afkeur op dit punt is niet mogelijk. Er wordt geadviseerd scheuroverbruggende afwerking aan te brengen, zoals behang.

- **Binnendeur(kozijn)en:** De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met stalen montagekozijnen, die fabrieksmatig zijn afgewerkt. De kozijnen zijn voorzien van een floatglas (doorzichtig) bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. Het kozijn van de trapkast en meterkast wordt voorzien van een dicht paneel boven de deur.
De deuren worden uitgevoerd als vlakke, dichte opdekdeuren die fabrieksmatig zijn afgewerkt. Bij de meterkast worden roosters of openingen onder de deur en in het paneel boven het kozijn opgenomen, conform de voorschriften van de nutspartijen. De binnendeuren zijn standaard circa 231 cm hoog.
- **Hang- en sluitwerk binnendeuren:** De binnendeuren van de woonkamer, de slaapkamers, de trapkast en de technische ruimte worden voorzien van een loopslot. De deuren van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd met een vrij-en-bezet-slot. De deur van de meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot.
Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behalve die van de meterkast. Deze wordt voorzien van een kortschild met sleutelgat in plaats van een deurkruk.
- **Vensterbanken en dorpels:** Alle kozijnen met borstwering worden voorzien van een vensterbank. De vensterbanken worden uitgevoerd in composietsteen in een rechte uitvoering. De vensterbanken hebben een klein overstek ten opzichte van de wand. Ze worden aan de bovenzijde afgekit op de wand en/of het kozijn.
Ter plaatse van de deur van de badkamer en het toilet wordt een half ronde kunststenen badceldorpel aangebracht. Overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. Indien gekozen wordt voor de levensloop variant wordt de deur van de badkamer op de begane grond als een voor de wand schuivende schuifdeur uitgevoerd.
- **Stuc- en spuitwerk:** De wanden in de woning voldoen aan vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Uitzonderingen zijn de wanden van de meterkast, installatieruimtes en trapkast. Hierbij kunnen plaatselijk onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt de (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn deze oneffenheden toegestaan. Deze afwerking wordt ook wel 'behangklaar' genoemd.
Behangklaar is het afwerkniveau van de ondergrond om zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen te kunnen behangen. Wat de behanger nog moet doen is licht opschuren, afsteken van kleine stuc- of spackresten en eventueel voorstrijken van wanden, om de zuigende werking van de ondergrond te voorkomen. Behangklare wanden zijn niet direct geschikt voor sauskwerk of dun (vlies)behang zonder een goede voorbehandeling. Wij raden daarom aan om eerst renovlies aan te brengen. Hiervoor dienen de wanden vooraf te worden behandeld.
De onderzijde van de breedplaatvloeren van alle ruimten wordt afgewerkt met spuitwerk in korrelstructuur, met uitzondering van de meterkast en trapkast. De V-naden blijven in het zicht. Wanneer het netter oogt kunnen (delen) van V-naden worden dichtgestuct. Deze keuze maakt het projectteam tijdens de bouw van de woning, zonder de mogelijkheid van reclamatie.
De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden ook afgewerkt met spuitwerk in korrelstructuur.
- **Tegelwerk woning type Berk:** De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard voorzien van tegelwerk conform het Basis tegelpakket (zie sanitair- en tegelwerkbrochure). Optioneel kunt u kiezen voor een upgrade naar het Luxe of Excellent tegelpakket. Als u een tegel wilt die niet in het pakket is opgenomen, kunt u de badkamer en/of het toilet casco laten opleveren. De betegelde ruimten en/of vlakken zijn in de afwerkstaat weergegeven, evenals de tegelhoogten.
 - **Vloertegels:** Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met een tegel uit het Basis tegelwerkpakket: kleur Nero, afmeting circa 20 x 20 cm. De vloer van de badkamer wordt vlak aangebracht (waterpasbel tussen de streepjes) waarbij minimale afwijkingen mogelijk zijn. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels. Voegwerk is afgestemd op de kleur vloertegels.
 - **Douchehoek:** In de douchehoek worden de vloertegels (minimaal) verdiept op afschot aangebracht.
 - **Wandtegels:** Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met een tegel uit het Basis tegelwerkpakket: witte glanzende wandtegels, afmeting circa 20 x 25 cm. De tegels worden liggend aangebracht, in kruisverband (volsteensverband). Voegwerk is afgestemd op de kleur wandtegels.

- *Hoekafwerking:* Uitwendige hoeken worden voorzien van een pvc tegelprofiel in rechte uitvoering. De overgang tussen vloer- en wandtegels en de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling wordt afgekit met een sanitairkit. De kleur is afhankelijk van de gekozen tegel en wordt in het werk bepaald door het projectteam.
- *Keuken:* In de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht.
- **Tegelwerk woning type Magnolia en Esdoorn:** De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard voorzien van tegelwerk conform het Luxe tegelpakket (zie sanitair- en tegelwerkbrochure). Optioneel kunt u kiezen voor een upgrade naar het Excellent tegelpakket. Als u een tegel wilt die niet in het pakket is opgenomen, kunt u de badkamer en/of het toilet casco laten opleveren. De betegelde ruimten en/of vlakken zijn in de afwerkstaat weergegeven, evenals de tegelhoogten.
 - *Vloertegels:* Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met een tegel uit het Luxe tegelwerkpakket: kleur antraciet, afmeting circa 45 x 45 cm. De vloer van de badkamer wordt vlak aangebracht (waterpasbel tussen de streepjes) waarbij minimale afwijkingen mogelijk zijn. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels. Voegwerk is afgestemd op de kleur vloertegels.
 - *Douchehoek:* In de douchehoek worden de vloertegels (minimaal) verdiept op afschot aangebracht.
 - *Wandtegels:* Het wandtegels wordt uitgevoerd met een tegel uit het luxe tegelwerkpakket: witte glanzende wandtegels, afmeting circa 22,5 x 45 cm. De tegels worden liggend aangebracht, in kruisverband (volsteensverband). Voegwerk is afgestemd op de kleur wandtegels.
 - *Hoekafwerking:* Uitwendige hoeken worden voorzien van een pvc tegelprofiel in rechte uitvoering. De overgang tussen vloer- en wandtegels en de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling wordt afgekit met een sanitairkit. De kleur is afhankelijk van de gekozen tegel en wordt in het werk bepaald door het projectteam.
 - *Keuken:* In de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht.
- **Metaal- en kunststofwerken:**
 - *Inspectieluik:* Voor de toegang tot de inspectieruimte onder de woning wordt een vloerluik geplaatst bij de voordeur. De aangegeven positie op de tekening is indicatief en kan nog wijzigen als de vloerplaatindeling wordt vastgesteld. In de vloer onder het vloerluik wordt het beton gespaard. De isolatie loopt wel door. Dit in verband met de luchtdichtheidseisen. Indien u in de toekomst toegang tot de inspectieruimte wilt, moet u deze isolatie verwijderen en daarna luchtdicht weer terugplaatsen. Wordt de isolatie niet luchtdicht teruggeplaatst, dan kan dit invloed hebben op de luchtdichtheid van de woning en dus ook op het energieverbruik.
 - *Invoervoorzieningen:* Conform de voorschriften van de nutsbedrijven wordt in de meterkast een kunststof vloerplaat met invoerbochten gebruikt.
 - *Huisnummerbordje:* Naast de voordeur wordt een wit huisnummerbordje met zwarte cijfers aangebracht. Het bordje wordt verlijmd of geplakt op de gevel.
- **Timmerwerk:**
 - *Aftimmeringen:* Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk in de technische ruimte en trapkast, waaronder het leidingwerk voor mechanische ventilatie en riolering, wordt niet afgetimmerd.
 - *Plinten:* De woning wordt opgeleverd zonder plinten en stofdorpels.
 - *Meterkast:* De meterkast wordt aan de achterwand en één of meer zijwanden voorzien van een houten paneel waartegen de nutsbedrijven hun installaties monteren.
- **Schilderwerk:**
 - *Aftimmeringen gevelkozijnen:* De aftimmering rondom de spouwlaten wordt afgewerkt in een witte kleur, net als het rekwerk boven de kozijnen.
 - *Trappen:* Het hout van trappen, hekwerken en aftimmeringen zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte grondlaag. Uitzondering zijn de tredevlakken en stootborden; deze worden niet afgewerkt. Waar nodig wordt beschadigd houtwerk gerepareerd. Bevestigingen aan de bouwmuur worden dichtgezet met kunststof doppen. Schroef- en nietgaatjes worden niet gestopt. Het is aan u als koper om al het houtwerk schilderklaar te maken of af te lakken. Het hout van de trappen en aftimmeringen is een natuurproduct, dat machinaal wordt behandeld.

Daardoor kunnen bijvoorbeeld 'machine-slagen' of knoesten zichtbaar zijn. U bent dan als koper niet in de gelegenheid om het af te keuren.

2.19 Keukens

- **Keuken:** U ontvangt een cheque ter waarde van € 3.000 euro incl. BTW om een keuken uit te zoeken. Indien u dit doet bij project showroom Keukenvision ontvangt u daarbij nog een cheque ter waarde van € 2.000 euro incl. BTW. Dit betekent dat u met een kleine eigen bijdrage de keuken zoals getoond in de keukenbrochure kunt aanschaffen. Deze keuken is compleet inclusief vaatwasser, combimagnetron, inductie kookplaat, afzuigkap met recirculatiefilters en koelkast. De keuken wordt na oplevering geleverd en gemonteerd.
- **Overige aansluitpunten:** De aansluitpunten van de keuken zijn weergegeven op de verkooptekeningen.

2.20 Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de vrij-op-naam-prijs inbegrepen. De kosten van het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van Waal. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding is afsluitbaar en aftapbaar en is voldoende beschermd tegen bevriezing. De warmwaterleiding wordt aangesloten op het voorraadvat in de technische ruimte op de 1^e verdieping.

- **Koudwaterleiding:** Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - het tappunt voor de vaatwasser in de keuken (met een T-stuk op de koudwateraansluiting van de keukenkraan)
 - de toiletcombinatie
 - de fonteincombinatie in het toilet (in de wand, alleen op de begane grond)
 - de douchepijp-wtw of de douchegoot-wtw bij de variant levensloopwoningen op de begane grond
 - de vulkraan voor installaties op de 1^e verdieping (voor de wand)
 - het tappunt voor de wasmachine (voor de wand)
 - het voorraadvat in de technische ruimte
- **Koud- en warmwaterleiding:** Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - het afgedopte aansluitpunt voor de keukenmengkraan in de keuken (voor de wand)
 - de mengkraan op de wastafel in de badkamer (in de wand)
 - de douchemengkraan in de badkamer (koudwaterleiding via douche-wtw, in de wand).
- **Opstelplaats wasmachine:** Bij de opstelplaats van de wasmachine op de 1^e verdieping is een wasmachinekraan met afvoer opgenomen.
- **Douchepijp-wtw:** bij de standaard woningen (geen levensloop) komt er in de installatieschacht naast de trapkast een douchepijp-wtw. Deze wordt aangesloten op de afvoer van de douche en op de koude inlaat van de douchekraan. De douchepijp-wtw moet jaarlijks worden geïnspecteerd en zo nodig worden gereinigd voor een goede werking. Hier is ook het ontstoppingsstuk van de douchepijp-wtw. Indien u kiest voor de levensloop variant wordt de douchepijp-WTW vervangen door een douchegoot-WTW. Deze vervangt de afvoer van de douche en ziet eruit als een draingoot.

2.21 Sanitair

De badkamer en het toilet bij de type Berk, Esdoorn en Magnolia zijn standaard voorzien van sanitair conform het sanitairpakket Basis (zie de sanitair- en tegelwerkbrochure). Optioneel kunt u de woning voorzien van het sanitairpakket Luxe of Excellent. Wilt u ander sanitair, dan kunt u de badkamer en/of het toilet casco laten opleveren.

- **Toilet begane grond:** De toiletruimte is voorzien van een toilet- en fonteincombinatie. Het inbouwreservoir van het toilet op de begane grond is aan de bovenzijde voorzien van een plateau, van wandtegels. De hoogte van de toiletpot kan niet worden gewijzigd.
- **Badkamer:** De badkamer is voorzien van een douchecombinatie met glijstangset, een wastafelcombinatie en een doucheput (woning type Berk) of douchegoot (woning type Magnolia en Esdoorn). Optioneel kunt u een tweede toilet laten plaatsen in de badkamer.
- **Accessoires:** Accessoires zoals een closetrolhouder, haakjes en dergelijke zijn niet opgenomen.

2.22 Installatie Klimaatgarant

- **Installatie voor het verwarmen en koelen:** Voor verwarming, koeling en warm tapwater wordt elke woning voorzien van een warmtepomp met een voorraadvat. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar. De bodemwarmtewisselaar wordt per woning aangebracht, onder de woning of in de tuin. De capaciteit en de uitvoering van de warmtepomp en de bodemwarmtewisselaar worden bepaald op basis van de woning en de bouwkundige opties die tijdens de bouw worden aangebracht. De warmtepomp is opgesteld in de technische ruimte op de 1^e verdieping. De pomp wordt gevoed via het elektriciteitsnet in de woning.
- **Voorraadvat:** In elke woning wordt voor warm tapwater een voorraadvat van 150 liter geplaatst.
- **Energieverbruik:** Uw woning maakt gebruik van een elektrische warmtepomp voor warm tapwater en voor verwarming en koeling van de woning. Het energieverbruik kan daardoor hoger zijn dan in woningen met een cv-ketel. Vooral het eerste jaar kan het verbruik hoger zijn. Het bouwvocht dat nog aanwezig is in uw woning moet nog verdampen. Ook kan de constructie van de woning nog koud zijn direct na oplevering.
- **Installatie voor het opwekken van elektriciteit:** Op de woning zijn zonnepanelen (pv-panelen) aangebracht om elektriciteit op te wekken. De pv-panelen worden op het platte dak geplaatst en voorzien van betontegels als ballast. De panelen worden via één of meer omvormers aangesloten op het elektriciteitsnet van de woning. Deze omvormer wordt geplaatst in de technische ruimte van de woning.
 - De capaciteit van de gehele pv-installatie (het geïnstalleerd vermogen) bedraagt minimaal 3600 Wattpiek (Wp).
 - De positie van de pv-panelen is aangegeven op de verkooptekeningen. De getekende aantallen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen afhankelijk van het vermogen per paneel.
 - Het definitieve aantal pv-panelen is afhankelijk van de BENG-berekening, de oriëntatie van de woning op de zon, het type woning, de gekozen opties en/of het best passende legpatroon. Het vermogen van de installatie staat vast om aan de BENG-eis te voldoen. Het is niet mogelijk om de positie of de oriëntatie van de panelen op het dak te wijzigen.
 - Opbrengstverliezen, bijvoorbeeld doordat pv-panelen een deel van de dag in de schaduw liggen, worden niet gecompenseerd.

2.23 Verwarmingsinstallatie

- **Systeem:** De verwarmde ruimten in de woning worden op temperatuur gebracht door middel van vloerverwarming. Uitzondering is de badkamer en toilet. De vloerverwarming is een zogenaamd lagetemperatuursysteem. Dit betekent dat het water in het systeem minder dan 35 °C is. De vloerverwarmingsverdeler wordt in de technische ruimte geplaatst. De verdeler wordt niet betimmerd of van een omkasting voorzien. De positie van de verdeler en de indeling van de technische ruimte zijn indicatief ingetekend op de verkooptekeningen. Deze kan nog wijzigen. In de vloeren van de verblijfsruimten, de entree en de overloop zijn leidingen opgenomen om de vloer te verwarmen. Het is niet toegestaan te boren of te spijkeren in de dekvloeren. De vloerverwarming in de entree en op de overloop heeft geen eigen groep. Deze maakt gebruik van de aanvoer- en retourleidingen van andere groepen. Bij de keuken worden de vloerverwarmingsleidingen niet gespaard. Deze lopen dus onder de keukenopstelling door.
- **Verwarming badkamer:** In de badkamer en het toilet wordt geen vloerverwarming aangelegd. De badkamer wordt verwarmd met een elektrische radiator, gemonteerd aan de wand. De grootte van de radiator op de tekening is indicatief. Afhankelijk van de benodigde capaciteit bepaalt de installateur de uiteindelijke grootte. De elektrische radiator is met een eigen thermostaat in te stellen.
- **Regeling:** De temperatuur in de woning regelt u met een hoofdthermostaat in de woonkamer en een thermostaat per verblijfsruimte (master/master-regeling). Bij voldoende verwarmingsvraag wordt de warmtepompunit ingeschakeld. Via de hoofdthermostaat kunnen de instellingen voor warm tapwater worden geregeld. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd de ene ruimte te verwarmen en een andere ruimte te koelen. Het instelbereik van de thermostaat is 18-24 °C tijdens verwarmen en 20-24 °C tijdens koelen.

De temperatuur in de slaapkamers regelt u met een draadloze thermostaat op batterijen. Met deze thermostaat kan alleen de ruimtetemperatuur worden aangepast. De thermostaat is onderdeel van het systeem van Klimaatgarant, samen met de individuele warmtepomp, de bron en het voorraadvat. Deze kan niet worden gewijzigd. Door omstandigheden kan de temperatuur afwijken van de instellingen op de thermostaat. Denk bijvoorbeeld aan externe oorzaken zoals zon en/of harde wind of aan interne, zoals de aanwezigheid van veel mensen en/of activiteiten, zoals intensief koken. Door de uitstekende isolatie van de woning is de temperatuur in huis gelijkmatig verdeeld. Het effect van de ruimtethermostaten buiten de woonkamer is beperkt. Het toepassen van nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem levert dit geen besparing op en is het minder comfortabel.

- **Capaciteit van de installatie:** De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt aan de hand van een transmissieberekening vastgesteld. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51. Deze uitgave is op dit werk van toepassing, conform de garantienormen. De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden.

Als een verwarmingselement is aangebracht bent u in de volgende ruimten gegarandeerd dat de installatie deze temperaturen kan behalen en handhaven (tot een buitentemperatuur van -10°):

- | | |
|---|-------|
| ○ Verblijfsruimte: woonkamer, slaapkamers en keuken | 22 °C |
| ○ Badkamer | 22 °C |
| ○ Verkeersruimte: hal en overloop | 18 °C |

In de overige ruimten (inclusief het toilet) wordt geen vloerverwarmings- systeem of andere verwarmingselementen geplaatst. Deze ruimte zijn onverwarmd. In deze ruimten is de temperatuurgarantie daarom niet van toepassing.

De genoemde temperaturen zijn minimale temperaturen die gelden als het systeem de woning verwarmt. 's Zomers verzorgt de warmtepomp zogenaamde 'hoge-temperatuurkoeling', waardoor de woningen enigszins worden gekoeld. Welke temperatuur u kunt behalen bij het koelen, hangt af van onder meer zoninstraling, de interne warmtelast en de buitentemperatuur.

2.24 Ventilatie

- **Systeem:** De woning is voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Het systeem bestaat uit een ventilatie-unit met warmteterugwinning (wtw) in de technische ruimte op de 1^e verdieping. Het systeem wordt met ventilatiekanalen aangesloten op plafond- en/of wandventielen (van kunststof) in de volgende ruimtes:

○ woonkamer	inblaas
○ keuken	afzuiging
○ toilet	afzuiging
○ badkamer	afzuiging
○ slaapkamers	inblaas
○ opstelplaats wasmachine	afzuiging

De exacte positie en het aantal van de inblaas- en afzuigpunten bepaalt de installateur. De aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn indicatief. Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren mag geen afzuigkap op het systeem worden aangesloten. Een recirculatie-afzuigkap kan wel.

De wtw-ventilatie verwarmt buitenlucht met warmte uit de afgezogen binnenlucht. De opgewarmde buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimte (woonkamer en slaapkamers). De temperatuur van deze opgewarmde lucht is niet regelbaar; deze is afhankelijk van de temperatuur in de woning en buiten. De temperatuur kan dus verschillen en soms kouder of warmer aanvoelen.

- **Kanalenverloop:** de kanalen worden zoveel mogelijk verwerkt in de vloeren. De leidingen zijn in de schacht van de trapkast en in de technische ruimte zichtbaar.
- **Bediening:** De bediening van de mechanische ventilatie is gecombineerd met de bediening van de thermostaat in de woonkamer.

2.25 Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de installatie zijn bij de vrij-op-naam-prijs inbegrepen. De kosten van het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van Waal. In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd conform de verkooptekeningen. De posities van wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, loze leidingen en overige voorzieningen zijn bij benadering weergegeven op de verkoopplattegronden. De exacte posities worden in het werk bepaald. Deze kunnen afwijken van de tekening.

De installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf en voldoet aan normblad NEN 1010.

- **Meterkast:** De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een huisaansluiting van 3 x 25 Ampère (A) en voorzien van 6 groepen en een beltrafo. Als aanvullende groepen nodig zijn, bijvoorbeeld omdat u extra elektra wilt, moet de groepenkast worden uitgebreid. De elektrische installatie wordt voorzien van één of meer aardlekschakelaars in de meterkast.
- **Uitvoering schakelmateriaal:** Het schakelmateriaal is van het merk Jung, type AS500. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (met horizontale montage) zijn geheel inbouw. Uitzonderingen zijn de lichtschakelaar in de berging en de dubbele wandcontactdoos in de meterkast. Deze worden uitgevoerd als opbouw.
- **Hoogte:** In de woonkamer, de slaapkamers en in de overige vertrekken (zoals de entree) worden de wandcontactdozen circa 105 cm boven de vloer geplaatst. In de keuken komen de huishoudelijke wandcontactdozen boven het aanrecht, circa 110 cm boven de vloer. De overige aansluitingen voor de keuken worden conform 0 tekening geplaatst. De lichtschakelaars worden op circa 105 cm boven de vloer geplaatst. Bij een trapleuning wordt de hoogte van de lichtschakelaars afgestemd op de leuninghoogte.
- **Berging:** De berging wordt standaard voorzien van een opbouwschakelaar, gecombineerd met een (enkele) wandcontactdoos. Ook wordt aan de binnenzijde een wandlichtpunt aangebracht. Het lichtpunt en de wandcontactdoos worden aangesloten in de meterkast van de woning.
- **Armatuur type Berk:** Naast de voordeur wordt een armatuur aangebracht, dat is aangesloten op een schakelaar in de woning. Het armatuur wordt gekozen door de architect.
- **Armatuur type Esdoorn en Magnolia:** Naast de voor- en achterdeur wordt een armatuur aangebracht, dat is aangesloten op een schakelaar in de woning. Het armatuur wordt gekozen door de architect.
- **Bedrade leidingthermostaat:** Voor de thermostaat van de cv-installatie wordt een bedrade leiding aangebracht vanaf de warmtepomp naar de woonkamer. Bij enkele woningen wordt een bedrade leiding tussen de buitentemperatuuropmeter (onderdeel van de Klimaatgarant installatie, samen met de individuele warmtepomp, de bron en het voorraadvat) en de opstelplaats van de warmtepomp in de woning aangelegd. Klimaatgarant bepaalt de woningen waar dit van toepassing is.
- **Belinstallatie:** De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, een trafo en een schel.
- **Loze leidingen:** slaapkamer 1 is voorzien van één loze leiding. Loze leidingen worden aangebracht vanaf de meterkast, bijvoorbeeld voor datakabels. Loze leidingen zijn standaard voorzien van een zwarte controledraad. Om verstopping van de leiding te voorkomen mag deze niet als trekdraad worden gebruikt. Daarnaast is een loze leiding niet geschikt voor het doorvoeren van meer dan één kabel. Optioneel zijn loze leidingen niet mogelijk.
- **Rookdetectie:** Er worden twee rookmelders gemonteerd: in de hal en op de overloop. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet. De positie van rookmelders is indicatief aangegeven op de tekeningen. De installateur bepaalt de definitieve positie.
- **Glasvezel en datakabel:** Het voornemen is om in basis een aansluitpunt op het netwerk van de lokale provider in de meterkast te laten aanbrengen. Het is echter mogelijk dat een netbeheerder niet bereid is de aansluiting te realiseren en/of binnen de planning van de bouwperiode kan realiseren. Dit ligt buiten de invloedssfeer van ontwikkelaar en aannemer. Voor gerealiseerde aansluitingen geldt dat deze zonder signaal worden opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst af te sluiten met een provider/exploitant.
- **Opstelplaats wasdroger:** Standaard is een aansluiting voor een droger voorzien (met een wandcontactdoos op een aparte groep).

2.26 Tot slot

Oplevering

De woning mag pas in gebruik worden genomen twee weken na de gereedmelding bij het bevoegd gezag. Dit staat los van het moment van opleveren. Met in gebruik nemen wordt bedoeld het feitelijk bewonen van de woning. Het uitvoeren van werkzaamheden om de woning gereed te maken voor bewoning zoals behangen, vloeren leggen, etc. is wel toegestaan.

De gehele woning wordt bij oplevering bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de ramen worden nat gereinigd. De tuinen worden alleen ontdaan van zichtbaar vuil afkomstig van de bouw. Als Waal door overmacht bepaalde onderdelen van de woning later moet leveren, gaat de oplevering normaal door. De enige uitzondering is wanneer de woning hierdoor niet bewoonbaar is. Extra kosten voor het later aanbrengen van onderdelen zijn voor rekening van Waal. Kosten die voortkomen uit leveringsproblemen, zijn voor rekening van de koper. Bijvoorbeeld inkomstenderving door het later aanbrengen van pv-panelen.

Krimp

Door de toepassing van materialen met verschillende eigenschappen en door droging kunnen krimpscheuren ontstaan. Deze zijn niet zichtbaar bij de aansluitnaden. Krimpscheuren zijn niet te vermijden en doen geen afbreuk aan de constructie van uw woning. Ons advies is om de wanden niet direct te laten stucen of spuiten na oplevering van de woning.

Beglazingskit en verfwerk

De beglazingskit en het verfwerk vragen onderhoud door veroudering en krimp. Als u schade zou melden aan de kozijnen en/of de beglazing en het blijkt dat geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Vocht in inspectieruimte

Het kan een keer voorkomen dat u grondwater ziet in de ruimte onder de begane grondvloer. De oorzaak is dat de fijne afwateringskanaaltjes in de grond verstopt zijn geraakt: tijdens het bouwen verandert de structuur van de grond onder en om de woning. Hierdoor kan soms regenwater in de tuinen blijven staan dat naar de ruimte onder de begane grond stroomt. Dit is niet schadelijk voor de woning. De ruimte onder de begane grondvloer zal al gauw een vochtig karakter hebben, door de bodemstructuur en de hoogte van de grondwaterstand. De koper kan Waal nooit aansprakelijk stellen voor de eventuele gevolgen hiervan.

Veiligheid na oplevering

Onderhoud aan daken en gevels voert u zelf uit (of laat u uitvoeren). Schakelt u derden in, houdt dan rekening met de Arbowetgeving: moeten er aanvullende veiligheidsvoorzieningen worden aangebracht? Denk aan aanlijnvoorzieningen op het dak of het plaatsen van tijdelijke steigers.

Werk in uitvoering

Het kan zijn dat na oplevering en het betrekken van uw woning er in de omgeving nog wordt gebouwd. Ook is het mogelijk dat de openbare ruimte rondom uw woning nog moet worden ingericht (met bomen, groenzones en openbare verlichting). Als die later worden aangebracht kunnen eventueel tijdelijke voorzieningen worden getroffen totdat het gehele bouwproject is afgerond, bijvoorbeeld voor parkeerplaatsen, inritconstructies, tuinzones en bestratingen.

Esthetische klachten

Op uw woning is de Woningborg Waarborg- en garantieregeling van toepassing. Constateert u na oplevering gebreken, dan kunt u aanspraak maken op deze garantieregeling. Een esthetische klacht valt uiteraard niet onder de garantie, tenzij deze strijdig is met de eis van goed en deugdelijk werk.

De woning wordt (af)gebouwd volgens deze Technische Omschrijving en contracttekeningen. Deze (af)bouw vindt plaats overeenkomstig de eis van goed en deugdelijk werk, het Bbl en de (voor de onderdelen) geldende (branche specifieke) normeringen en richtlijnen, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

3. Kleur-, materiaal- en afwerkstaat

Hieronder vindt u een overzicht van de toegepaste materialen en de bijbehorende kleurstellingen van de woningen. Per ruimte is de afwerking van de vloer, de wanden en het plafond omschreven.

3.1 Materiaalstaat per ruimte

- [Entree, woonkamer, keuken, overloop en slaapkamers op de eerste verdieping](#)
 - Vloer BG Zandcement dekvloer
 - Wand en Behangklaar
 - Plafonds SPUITWERK met korrelstructuur, V-naden worden niet dichtgezet (uitzonderingen daargelaten)
- [Technische ruimte en onbenoemde ruimte\(s\) op zolder](#)
 - Vloer Zwevende dekvloer
 - Wand en Onafgewerkt
- [Toilet](#)
 - Vloer Vloertegelwerk
 - Wand en Wandtegelwerk tot circa 120 cm vanaf de vloer
 - Plafonds SPUITWERK met korrelstructuur boven tegelwerk tot aan plafond
SPUITWERK met korrelstructuur, V-naden worden niet dichtgezet
- [Badkamer](#)
 - Vloer Vloertegelwerk
 - Wand en Wandtegelwerk tot plafond
 - Plafonds SPUITWERK met korrelstructuur, V-naden worden niet dichtgezet

3.2 Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleurcode	Kleur
Gevels			
Metselwerk 80%	Baksteen, moduulformaat,		Crème/zand/wit genuanceerd
Metselwerk (accent), 10% rood, 10% zwart	Baksteen, moduulformaat,		Rood /zwart genuanceerd
Neststeen	Hout/beton		Grijs
Voegen	Voegmortel		Megamix 3000 og. Lichtgrijs
Gevel			
Lateien/gevel dragers	Staal	RAL 1019	Grijsbeige
Raamorpels	Aluminium waterslag	RAL 1019	Grijsbeige
Rabatdelen	Hout – variërend in dikte	Woodsealer; kleur te bemonsteren en af te stemmen op kozijnen	
Gevelkozijnen (binnen- en buitenzijde gelijk)			
Kozijnen voorgevel	Hardhout	Sikkens E8-20.60	Taupe
Raamhout draaiend deel voorgevel	Hardhout	Sikkens E8-20.60	Taupe
Voordeur	Hout	Sikkens E8-20.60	Taupe

Kozijnen achtergevel	Hardhout	Sikkens E8-20.60	Taupe
Raamhout draaiend deel achtergevel	Hardhout	Sikkens E8-20.60	Taupe
Achterdeur(en)	Hout	Sikkens E8-20.60	Taupe
Kitwerk			In het werk bepaald
Deurdorpels	Onderdorpel van composiet of kunststof		Zwart
Beglazing	Glas		n.v.t.
Hang- en sluitwerk	Lichtmetaal		Blank
Aftimmering langs spouwplatten, binnen	Hout		Wit
Hemelwaterafvoeren (hwa)			
Hemelwaterafvoer woning	Zink of "zinklook" aluminium		Blank zink
Hemelwaterafvoer berging	Zink of "zinklook" aluminium		Blank zink
Platte daken			
Dakbedekking	Bitumen met grind	Afwerking Mos sedum	Zwart - groen
Daktrim	Aluminium daktrim	RAL 1019	Grijsbeige
Pv-panelen			
Pv-panelen	Glas met aluminium kader		Zwart
Bergingen			
Vloer	Zandcement		Grijs
Wanden buiten type Berk	Verduurzaamde houten rabatdelen	Woodsealer; kleur te bemonsteren en af te stemmen op kozijnen	
Wanden buiten type Magnolia en Esdoorn	Verduurzaamde houten rabatdelen & Metselwerk baekelsteen	Woodsealer; kleur te bemonsteren en af te stemmen op kozijnen	Creme/zand/wit genuanceerd met accent Rood/zwart genuanceerd
Dakbedekking	Bitumen	Afwerking Mos sedum	Zwart - groen
Daktrim	Aluminium	RAL 1019	Grijsbeige
Waterslag	Aluminium	RAL 1019	Grijsbeige
Kozijn en deur	Hardhout	Sikkens E8-20.60	Taupe
Bergkast voortuin woning type Esdoorn en Magnolia			
Vloer	Zandcement of prefab beton		Grijs
Wanden	Verduurzaamde houten rabatdelen	Woodsealer; kleur te bemonsteren en af te stemmen op kozijnen	
Dakbedekking	Bitumen		Zwart
Daktrim	Aluminium	RAL 1019	Grijsbeige
Kozijn en deur	hout	Sikkens E8-20.60	Taupe

Afscheidingen			
Pergola achter	Hout	Woodsealer; kleur te bemonsteren en af te stemmen op kozijnen	
Pergola voor	Hout	Woodsealer; kleur te bemonsteren en af te stemmen op kozijnen	
Interieur			
Binnendeurkozijnen	Staal		Alpine wit
Binnendeuren	Hout, fabrieksmatig afgelakt, opdek		Alpine wit
Trappen en hekken	Naaldhout (of gelijkwaardig)		Wit gegrond
Trapleuning	Hout		Transparant
Vloeren	Zandcement dekvloer		Cementgrijs
Vloeren berging	Zandcement dekvloer		Cementgrijs
Wandtegelwerk - Basis pakket type Berk	Wandtegels 20 x 25 cm Voegwerk wordt afgestemd op tegelkleur		Wit
Vloertegels - Basis pakket type Berk	Vloertegels 20 x 20 cm Voegwerk wordt afgestemd op tegelkleur		Nero
Wandtegelwerk – Luxe pakket type Magnolia en Esdoorn	Wandtegel 22,5 x 45 cm Voegwerk wordt afgestemd op tegelkleur		Wit
Vloertegels – Luxe pakket type Magnolia en Esdoorn	Vloertegels 45 x 45 cm Voegwerk wordt afgestemd op tegelkleur		Antraciet
Kitwerk			In het werk bepaald
Vensterbanken	Composiet/kunststeen		Crème wit (Bianco C)
Aftimmeringen	Hout, voorzien van grondlaag		Wit
Aftimmering vloerrand 1 ^e verdieping	Hout		Grijs
Rekwerk boven de kozijnen van de begane grond	Hout, voorzien van grondlaag		Wit
MV-ventielen	Kunststof		Wit
Schakelmateriaal	Kunststof (Jung AS500)		Alpine wit