

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De Ranken fase 3

d.d. 22 september 2017



**WM** VAN MIERLO  
BOUW & ONTWIKKELING

*De Ranken*

## Bij Van Mierlo Bouw & Ontwikkeling zijn we...

al 90 jaar trots op wie we zijn en wat we maken. We werken vanaf het eerste stadium samen met onze co-makers en luisteren naar onze klanten om het beste resultaat te behalen. Dit in combinatie met ons vakmanschap zorgt ervoor dat wij de wensen van de klant optimaal kunnen vormgeven. Op het terrein van het proces opteren wij nadrukkelijk voor Lean bouwen, BIM & Revit. Hierbij zetten we op een professionele en resultaatgerichte manier onze middelen en kennis in. Dat alles met als doel **toekomstbestendige gebouwen te leveren van de hoogste kwaliteit**.

Onze jarenlange ervaring maakt het mogelijk om ons optimaal in te leven in de wensen van de klant en bouwwerken te realiseren die aansluiten op de omgeving. Daarbij willen wij bijdragen aan duurzame gebieden middels het **meedenken** over, **ontwikkelen**, **bouwen** en **renoveren** van vastgoed, waarbij we altijd als uitgangspunt nemen om gebouwen en omgevingen te creëren waarin de gebruikers zich thuis voelen.

## Stukje historie

Het was Willem van Mierlo die in 1927 in Schipluiden de basis legde voor de huidige organisatie Van Mierlo Bouw & Ontwikkeling. Hij begon met het realiseren van tuinderswoningen. Later kwam daar de bouw van veiling- en bedrijfspanden bij en de afdeling planontwikkeling werd opgezet.

Met een trackrecord van meer dan één miljoen m<sup>2</sup> commercieel en maatschappelijk vastgoed en de ontwikkeling en bouw van meer dan 5.000 woningen, mogen wij ons met recht al 90 jaar een begrip in bouwen noemen.

## Facts & Figures

- Al 90 jaar een begrip in bouwen;
- Een echt familiebedrijf met de derde generatie aan het roer;
- Meer dan 1 miljoen m<sup>2</sup> commercieel en maatschappelijk vastgoed gerealiseerd;
- > 5.000 gerealiseerde woningen;
- Een ontwikkelende aannemer.



# Inhoudsopgave

---

## 1. Algemeen

1.1 Inleiding .....	5
1.2 Projectgegevens .....	5
1.3 Voorbehoud wijzigingen .....	5
1.4 Berekening daglicht .....	6
1.5 Veiligheid tijdens de uitvoering .....	6
1.6 Realisatie van het project .....	6

## 2. Technische omschrijving

2.1 Voorrang Woningborg bepalingen .....	7
2.2 Hoogteligging .....	7
2.3 Fundering .....	7
2.4 Buitenriolering .....	7
2.5 Paden .....	7
2.6 Terreininventaris .....	7
2.7 Vloeren .....	8
2.8 Gevels .....	8
2.9 Binnenwanden .....	9
2.10 Daken .....	9
2.11 Kozijnen .....	10
2.12 Frans balkon en luifels .....	10
2.13 Trappen .....	10
2.14 Goten en hemelwaterafvoeren .....	11
2.15 Kunststeen .....	11
2.16 Vloerafwerking .....	11
2.17 Plafondafwerking .....	11
2.18 Binnentimmerwerk .....	11
2.19 Beglazing en schilderwerk .....	11
2.20 Behangwerk .....	12
2.21 Binnenriolering .....	12
2.22 Waterinstallatie en sanitair .....	12
2.23 Sanitair toilet begane grond .....	12
2.24 Sanitair badkamer .....	12

2.25 Gasinstallatie .....	12
2.26 Verwarmingsinstallatie.....	12
2.27 Mechanisch ventilatiesysteem.....	13
2.28 Elektrische installatie .....	13
2.29 Keukeninrichting .....	14
2.30 Oplevering .....	14

### 3. Ruimte afwerkstaat

3.1 Begane grond .....	15
3.2 Eerste verdieping.....	16
3.3 Tweede verdieping .....	17
3.4 Tuininrichting .....	17
3.5 Kleur- en materiaalstaat .....	18

# 1. Algemeen

---

## 1.1 Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij project De Ranken fase 3 te Kwintsheul.

In deze omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar dit project onderhevig aan is, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

De technische informatie vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst.

## 1.2 Projectgegevens

Het project De Ranken fase 3 bestaat uit totaal 60 woningen. Deze technische omschrijving hoort bij de volgende woningtypes: Frankenthaler, Alicante, Gros Maroc, Victoria, Royal, Colman, van der Laan en Muscaat.

Per woningtype zijn de basis plattegronden, gevels en doorsnede op tekening aangegeven. Op de optiebladen per woningtype staan de diverse grote opties uitgetekend. Per type zijn er ook wat betreft steenkleur en gevelindeling nog veel keuzes te maken.

Op de gevel-overzichtstekeningen is voor elk bouwnummer te zien welke kleur- en gevelopties bij start verkoop zijn meegenomen. Deze zijn bij de verkoopprijs inbegrepen en gedeeltelijk niet meer te wijzigen. Hiermee zorgen we voor voldoende variatie in de wijk. Tevens is bijgevoegd de ruwbouwkeuzelijst waarin de mogelijkheden en onmogelijkheden staan aangegeven omtrent gevelwijzigingen en opties. Ook staan in deze lijst de standaard opties bij de diverse bouwnummers aangegeven. Bij tegenstrijdigheden tussen tekeningen en deze ruwbouwkeuzelijst prevaleert de ruwbouwkeuzelijst.

## 1.3 Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen contractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de Aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

De informatie in deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele 'noodzakelijke' veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/ of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af) bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. De verkrijger zal hierover middels nieuwsbrieven geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op tekeningen aangegeven in millimeter. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden

vermeld, behoudt Van Mierlo zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

### 1.4 Berekening daglicht

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Voor dit project kan gebruik worden gemaakt van de zgn. 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dakoverstek/terras de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Een en ander is afhankelijk van de daglichtberekening.

### 1.5 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

### 1.6 Realisatie van het project

Ontwikkeling	Bouwondernemer	Verkoop
Ontwikkelingscombinatie De Ranken VOF Aartsdijkweg 1 2676 LE Maasdijk Tel. : 0174 – 522 300	Van Mierlo Bouwprojecten BV Aartsdijkweg 1 2676 LE Maasdijk Tel. : 0174 – 522 300	Borgdorff Makelaars Plein 13 2291 CA Wateringen Tel. : 0174 – 225 050  BPD Regio Zuid-West Poortweg 2 2612 PA Delft Tel: 015 – 268 08 08

De bouw wordt uitgevoerd door Van Mierlo Bouwprojecten BV, via Stichting Woningborg in het garantiefonds ingeschreven.



## 2. Technische Omschrijving

### 2.1 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### 2.2 Hoogteligging

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil) wordt door de gemeente vastgesteld.

### 2.3 Fundering

De fundering van de woning bestaat uit betonpalen waarover betonbalken. Bergingen worden eveneens gefundeerd op betonpalen. Lengte en type van de palen te bepalen door de constructeur.

### 2.4 Buitenriolering

De buitenriolering van de woningen wordt vervaardigd van PVC-leidingen. Deze riolering wordt voor regenwater en vuilwater gescheiden uitgevoerd. De leidingen worden voorzien van de nodige ontpoppingsstukken. De vuilwaterriolering wordt per woning aangesloten op de gemeentelijke riolering; de hemelwaterriolering wordt per twee woningen verzameld en dan op de gemeentelijke regenwaterriolering aangesloten. In geval dat de achtertuin grenst aan open water, kan het zijn dat de aansluiting van de hemelwaterriolering per twee woningen wordt verzameld en dan op het open water wordt aangesloten. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop- / aanneemsom begrepen.

### 2.5 Paden

In geval van een voortuin wordt het pad naar de voordeur bestraat met een enkele rij grijze betonnen staptegels afm. 400x600x50 mm zonder randopsluiting. Onder de tegelbestratingen wordt een zandpakket van ca. 100 mm dikte aangebracht. Zie positie pad op situatietekening.

T.p.v. de opstelplaatsen van de auto's, e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening, worden stroken betontegels van 400x600x70 mm aangebracht.. Hieronder komt een zandpakket van ca. 200 mm.

### 2.6 Terreininventaris

De vrije hoekpunten van de erfscheidingen worden aangegeven met geïmpregneerde perkoenpalen.

De voorzijde van de voortuin wordt voorzien van een lage beukenhaag, ca. 600 mm hoog. Positie hagen volgens situatietekening.

Langs diverse tuinen wordt voorzien in een draadmat hekwerk met hедера beplanting. Positie hekwerken volgens situatietekening.

### Achtere tuinen zijde Ecologische zone

De inrichting van de achtere tuinen van de woningen welke grenzen aan de ecologische zone (bouwnummers 102 t/m 117, 130 t/m 145) is als volgt:

- T.p.v. de erfgrans bevindt zich een schanskorf constructie om enerzijds het hoogte verschil tussen afgewerkte tuin en ecologische zone op te vangen en anderzijds als afscheiding te dienen tussen tuin en openbaar gebied.
- De achtere tuin van bouwnummers 102 t/m 117 en 130 t/m 137 is gedeeltelijk afgewerkt met straatwerk, afmeting 600x600 mm, kleur antraciet.
- De achtere tuin van bouwnummers 102 t/m 117 en 130 t/m 137 wordt tevens ingericht met een pergola. T.p.v. de afscheiding kavelgrens en ecologische zone worden een aantal hardhouten kolommen geplaatst. Op deze hardhouten kolommen worden hardhouten liggers geplaatst welke horizontaal op de achtergevel van de woning aansluiten.

### Achtere tuinen zijde Groene pad

De inrichting van de achtere tuinen van de woningen welke grenzen aan de watergang langs het Groene pad (bouwnummers 88 t/m 101, 118 t/m 129) is als volgt:

- T.p.v. de watergang wordt een vlonder aangelegd welke bereikbaar is middels een trap. De vlonder en de trap worden gemaakt van hardhout. De rest van de tuin welke grenst aan het water wordt afgewerkt onder natuurlijk talud. Positie en uitvoering volgens tekeningen.

### Voortuinen bouwnummers 102 t/m 117, 130 t/m 137

De voortuinen van de betreffende bouwnummers worden aanvullend ingericht met een hekwerk als afscheiding tussen parkeren en voortuin. Positie en uitvoering volgens tekeningen.

T.p.v. de afscheiding kavelgrens tussen 2 woningen of het openbaar gebied worden een aantal hardhouten kolommen geplaatst. Op deze hardhouten kolommen worden hardhouten liggers geplaatst welke horizontaal op de zijgevel van de berging aansluiten.

In het verlengde van de achterzijde van de bergingen wordt een draadmat hekwerk met hederaplanting geplaatst. In dit hekwerk is een poortdeur van hetzelfde materiaal opgenomen, welke afsluitbaar (gelijksluitend met de woning) is met een cilinder.

Tegen de zijkant van de berging komt een gecombineerde postkast – intercom te hangen. In de woning komt in de hal de ontvanger van de intercom te hangen, om zodoende een spreek-luister verbinding tot stand te brengen als er iemand aanbelt t.p.v. de postkast. De poortdeur is in de basis handbediend en dus niet op afstand te openen.

## 2.7 Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer en wordt per woning onderbroken. In deze begane grondvloer wordt per woning één kruipruimte opgenomen zodat de kruipruimte (mogelijk deels) bereikbaar wordt. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van gevelroosters.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen kanaalplaatvloer en worden per woning gedilateerd. De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een betonvloer met vorstrand. Deze vloer wordt vlak gespaand afgewerkt.

## 2.8 Gevels

De gevels worden opgebouwd uit de volgende materialen:



Buitenspouwblad: Schoonmetselwerk in wild verband, volgens bemonstering. Kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat, naar keuze van de koper (behoudens de uitzonderingen zoals genoemd in de ruwbouwkeuzelijst); voegwerk volgens de kleur- en materiaalstaat, met doorstrijkmortel, terug liggend.

Er komen rollagen rond (zijkant en bovenzijde) kozijnen in de voor- en eventuele zijgevel. Deze rollagen steken ca. 2 cm. uit de gevel. Kleur rollaag gelijk aan kleur hoofdmassa van de betreffende woning.

Er komt bij alle woningen (voor- zij- en achtergevels) een plint met daarop een doorgaande rollaag. Kleur plint conform kleur- en materiaalstaat.

Indien een luifel boven de voordeur van toepassing is, komt de rollaag langs het voordeurkozijn te vervallen en komt hier zgn. vlechtwerk, vlak in de gevel, voor in de plaats. De accentsteen in dit vlechtwerk is van dezelfde uitvoering als de plintsteen.

Het rechthoekige vlak in de topgevels van enkele woningtypen wordt uitgevoerd als verticaal staand metselwerk, vlak in de gevel.

Het ronde vlak in de topgevels van enkele woningtypen wordt uitgevoerd als ronde rollaag, 2 cm. uit de gevel stekend, en een invulling van standaard metselwerk, vlak in de gevel.

Dilatatievoegen van het gevelmetselwerk blijven open en worden niet verder afgewerkt.

Waar nodig worden boven de gevelkozijnen thermisch verzinkte en gecoate stalen lateien of geveldragers toegepast.

Binnenspouwblad: prefab betonnen elementen; tijdens de bouw wordt isolatie aangebracht.

## 2.9 Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden als ankerloze spouwmuren uitgevoerd in prefab beton. Dikte volgens berekening van de constructeur. De lichte scheidingswanden binnen de woning worden uitgevoerd in gipsblokken dik 70 mm (of 100 mm, daar waar dat vereist is). Het kan voorkomen dat een constructieve wand onderdeel is van de binnenwandstructuur en daarom wordt uitgevoerd in beton, indien nodig in afwijkende dikte.

## 2.10 Daken

De hellende daken bestaan uit geïsoleerde dak-elementen voorzien van panlatten en afgedekt met vlakke keramische dakpannen. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De dak-elementen zijn voorzien van dragende knieschotten, e.e.a. zoals aangegeven op tekening. Per woning worden minimaal twee stuks toegangsluiken in deze knieschotten aangebracht.

In de daken van de woningen worden de afvoeren van de mechanische ventilatie, de riool ontluchting, de rookgasafvoer en beluchting van de cv installatie aangebracht. Waar mogelijk en toegestaan worden verschillende leidingen buiten het dak ondergebracht in een verzamelkap.

Het dak van de houten bergingen bij woningtypen Frankenthaler, Alicante, Gros Maroc, Victoria en Royal is in de basis een ongeïsoleerd houten dak, waarop een 1-laagse dakbedekking wordt aangebracht. Bouwnummers 102, 103, 106 t/m 111 en 114 t/m 117 hebben een houten berging met als verbijzondering een zadeldak met keramische dakpannen.

Het dak van de garages bij de woningtypen Colman en Van der Laan, het platte dak van de woning bij woningtype Muscaat en van de optionele uibouw wordt uitgevoerd in beton met een geïsoleerde dakbedekking voorzien van een ballastlaag van grind.

## 2.11 Kozijnen

De gevelkozijnen worden vervaardigd van hardhout. De ramen en deuren worden, (met uitzondering van de woningtoegangsdeur), uitgevoerd in hardhout met de benodigde tochtprofielen en detaillering volgens de KVT 1995. Alle draaiende delen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2, voorzien van anti-kerntrekbeslag. In de kozijnen zijn zelfregelende gemoffelde aluminium ventilatieroosters of suskasten opgenomen, gemonteerd op het glas.

Mogelijk hebben enkele bouwnummers in de slaapkamer aan de voorzijde op de 1<sup>e</sup> verdieping een ventilatierooster met suskast boven het kozijn van buiten gezien verholten gemonteerd. Van binnenuit zichtbaar onder het plafond.

De kleuren van de gevelkozijnen, de ramen, de deuren en de aluminium ventilatieroosters zijn volgens kleur- en materiaalstaat.

Zowel buiten- als binnenzijde van de geveldelen worden in dezelfde kleur uitgevoerd.

Op gemetselde borstweringen onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde betonnen waterslagen toegepast. Op de borstweringen aan de binnenzijde worden kunststeen vensterbanken kleur Bianco C. In de badkamer wordt uitgegaan van een met wandtegels betegelde vensterbank. Een eventuele optioneel gekozen dakkapel wordt uitgevoerd met een houten vensterbank.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig kristalwit afgewerkt plaatstaal met bovenlichten voorzien van blank glas; de bovenlichten in de kozijnen van meterkast en trapkast (indien gekozen) worden voorzien van een dicht paneel. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig kristalwit afgewerkte dichte opdekdeuren.

De garage bij woningtypen Colman en Van der Laan worden voorzien van een handmatige geïsoleerde kanteldeur, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

## 2.12 Frans balkon en luifels

Indien van toepassing voor het bouwnummer wordt het frans balkonhek uitgevoerd in gecoat-staal, voorzien van een handregel. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Indien van toepassing voor het bouwnummer wordt de luifel boven de voordeur uitgevoerd in een betimmering, opgehangen aan twee trekstangen. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

## 2.13 Trappen

De trappen worden uitgevoerd als dichte vurenhouten trap van de begane grond naar de eerste verdieping en als open vurenhouten trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping. Bij type Van der Laan en Colman is de trap van de begane grond naar de eerste verdieping als open trap uitgevoerd. Langs de muurzijde van de trap worden ronde transparant gelakte leuningingen aangebracht. De vrije beëindiging van een trapgat wordt voorzien van een houten wit geschilderd traphek met ronde spijlen. Traptreden en stootborden worden alleen voorzien van een grondlaag en niet afgelakt.

Diverse trappen zijn voorzien van een lepe hoek. Deze lepe hoek in de trap is noodzakelijk voor de aanleg van de installaties van de woning. De lepe hoek wordt afgetimmerd. Positie van de lepe hoek volgens tekeningen.

Indien de verdeler van de vloerverwarming langs het traphek wordt geplaatst zal er een plaatmateriaal tegen het spijlenhek worden gemonteerd om de verdeler op te monteren.

## 2.14 Goten en hemelwaterafvoeren

De goten van de woningen worden aan voor- en indien van toepassing zijgevel uitgevoerd als houten getimmerde goot. De Stuiknaden van de gootbetimmering sluiten niet strak aan t.b.v. noodzakelijk onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatie openingen. Aan de achtergevel is de goot uitgevoerd als zinken mastgoot (niet betimmerd). De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in pvc, positie nog nader te bepalen, op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief.

De kopgevels en brandmuren van de verschillende woningen worden afgewerkt met een zinken afdekkap.

## 2.15 Kunststeen

De dorpels onder de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in lichtgrijze kunststeen.

## 2.16 Vloerafwerking

De betonvloeren van de woningen worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer dik ca. 70mm, waarin de vloerverwarmingsleidingen worden opgenomen. Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

De vloergedeeltes achter de dragende knieschotten worden niet van een afwerkvloer voorzien.

## 2.17 Plafondafwerking

Op de in de woning voorkomende betonnen plafonds, m.u.v. de meterkast, wordt spuitpleisterwerk aangebracht. De naden tussen de verschillende betonnen elementen blijven zichtbaar.

De onderzijde van de hellende dakvlakken op de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> verdieping en de knieschotten blijven onbehandeld. Dit geldt tevens als er gekozen wordt voor een indelingsoptie op deze verdieping.

## 2.18 Binnentimmerwerk

De binnenzijde van de gevelkozijnen wordt alleen afgewerkt ter plaatse van vensterbanken en wandtegels. Waar wandtegels aansluiten op kozijnen worden kitvoegen aangebracht.

## 2.19 Beglazing en schilderwerk.

Isolerende beglazing (HR++) wordt toegepast in alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning. De deur van de buitenberging wordt beglaasd met enkel draadglas. Indien nodig wordt de isolerende beglazing geluidwerend of brandwerend uitgevoerd.

De NEN3569 is niet van toepassing op dit project.

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkende beitsverf, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat

## 2.20 Behangwerk

Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen. De wanden op de zolder worden niet afgewerkt. Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

## 2.21 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PPC. Leidingen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden in de wand weggewerkt.

## 2.22 Waterinstallatie en sanitair

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de plaats van de wasmachine en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwaterinstallatie naar de tappunten in de badkamer en de keuken.

## 2.23 Sanitair toilet begane grond

Zie voor basisuitrusting het boekje sanitair & tegelwerk assortiment d.d. 15-09-2017.

## 2.24 Sanitair badkamer

Zie voor basisuitrusting het boekje sanitair & tegelwerk assortiment d.d. 15-09-2017.

## 2.25 Gasinstallatie

De gasleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar het aansluitpunt t.b.v. een kooktoestel in de keuken en naar de verwarmingsinstallatie in de woning. De aanleg- en aansluitkosten van de gasinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

## 2.26 Verwarmingsinstallatie

In de woning wordt een aardgas gestookte centrale verwarmingsketel aangebracht incl. warmwatervoorziening met capaciteit volgens Woningborg eisen (standaard CW4 capaciteit). Bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid behorende bij het windsnelheidsgebied, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

▪ Woonkamer en keuken	20° Celsius
▪ Badruimte	22° Celsius
▪ Entree	15° Celsius
▪ Slaapkamers	20° Celsius
▪ Interne verkeersruimte	15° Celsius
▪ Toiletruimte	15° Celsius
▪ Zolder	15° Celsius
▪ Garage (Colman en Van der Laan)	onverwarmd

De installatie wordt compleet met vulslang, ontluuchtings sleutels en bedieningsvoorschriften opgeleverd. De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming uitgelegd als hoofdverwarming, behoudens de zolder. Aangezien deze ruimte is ontworpen op 15°C wordt de vloerverwarming hier uitgelegd als bijverwarming. De vloerverwarming verdelers worden geplaatst onder de trap op de begane grond en op zolder. Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen.

Doordat er in de badkamer waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, zijn er extra aandachtspunten voor een legionellavrij ontwerp. Om deze reden wordt de vloerverwarming niet in de gehele badruimte gemonteerd. Om het tekort aan capaciteit op te heffen wordt er een elektrische handdoekradiator, boekje sanitair & tegelwerk assortiment d.d. 15-09-2017, voorzien. De installatie wordt uitgevoerd met een modulerende kamerthermostaat, welke wordt geplaatst in de woonkamer.

## 2.27 Mechanisch ventilatiesysteem

In de woningen wordt een geavanceerd mechanisch afzuigsysteem aangebracht met natuurlijke toevoer via de aluminium ventilatieroosters in de gevelkozijnen. De plaats van de ventilatorunit is conform tekening. In de keuken is een draadloze driestandenbediening aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen. Op het systeem worden de volgende ruimtes aangesloten; de badkamer, het toilet, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine. De kanalen van het ventilatiesysteem worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal en zoveel mogelijk opgenomen in de leidingschachten en waar nodig in de vloeren. Ter plaatse van de opstellingsruimte op de tweede verdieping worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet afgewerkt.

De afzuigpunten staan indicatief op tekening aangegeven. De positie van deze afzuigpunten kunnen niet verplaatst worden. De enige uitzondering hierop is (geldt alleen voor betreffende woningtypen) dat als er voor de aangeboden keukenverplaatsing naar de achterzijde van de woning wordt gekozen, de afzuigpunten mee verplaatsen naar een standaard alternatieve positie.

## 2.28 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de NEN 1010 en de plaatselijke aansluitvoorwaarden. De elektrische installatie wordt uitgevoerd als inbouwsysteem behalve in de berging en op de zolder (opbouwsysteem). De aansluitpunten zijn indicatief op de tekening aangegeven.

Op het dak van de woning wordt een basis zonnepanelen installatie aangebracht met tenminste 2 panelen of zoveel meer als noodzakelijk om de EPC ≤ 0,4 eis te halen. Het aantal panelen op de tekeningen zijn slechts indicatief.

De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type Jung AS500 en worden uitgevoerd in een witte uitvoering. Tenzij anders vermeld worden wandcontactdozen op circa 30cm hoogte van de vloer aangebracht, schakelaar worden tenzij anders vermeld op circa 105cm hoogte van de vloer aangebracht. Wandlichtpunten worden aangebracht op circa 210cm hoogte van de vloer.

Er worden onbedrade leidingen voor een eventuele telefoonaansluiting en/of centraal antennesysteem aangebracht in de verblijfsruimten, e.e.a. conform tekeningen. Tenzij anders vermeld worden onbedrade leidingen op circa 30cm hoogte van de vloer aangebracht.

Iedere woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie, bestaande uit: een kunststof bedrukker, een bel en een trafo.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie en er wordt een rookmeldinstallatie aangebracht. Beide installaties zijn zogenaamde zwakstroominstallaties. De rookmeldinstallatie wordt tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders blijven werken.

De houten berging (type Frankenthaler, Alicante, Gros Maroc, Victoria, Royal) wordt voorzien van een wandlichtpunt met lichtschakelaar en enkele wandcontactdoos. Het leidingwerk in de berging wordt als opbouw uitgevoerd.

De garage (type Colman en Van der Laan) wordt voorzien van een plafondlichtpunt met hotelschakelaar en twee enkele wandcontactdozen.

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten voor eventuele aansluiting op het CAI-net en het telefoonnet zijn niet inbegrepen.

## 2.29 Keukeninrichting

De woningen worden standaard opgeleverd zonder keukeninrichting en wandafwerking t.p.v. de opstelplaats van de keuken. Rioolafvoer en aansluitpunten voor gas, elektra en water worden afgedopt geleverd op een plaats volgens indicatieve keukenopstelling.

## 2.30 Oplevering

Circa drie weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; sanitair, beglazing en tegelwerken worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.



# 3. Ruimte afwerkstaat

## 3.1 Begane grond

Entree (buiten)	
elektra:	Lichtaansluitpunt (boven voordeur), drukker t.b.v. bel. Evt. icm met intercom.
Entree (binnen)	
vloer:	Glad afgewerkte cementdekvloer.
wanden:	Behangklaar.
plafond:	Beton met wit spuitwerk.
elektra:	Schakelaar voor buitenlichtpunt, wisselschakelaars t.b.v. lichtpunt entree, wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt verdieping, bel met transformator, enkele wandcontactdoos, rookmelder aangesloten op elektrische installatie. Intercom unit t.p.v. bouwnummers 102 t/m 117 en 130 t/m 137 (hoogte 150cm)
uitrusting:	Dichte vurenhouten trap naar de eerste verdieping, vloerverwarming.
meterkast:	T.b.v. gas-, water- en elektriciteitsmeter, voorzien van dubbel wandcontactdoos (uitgevoerd als opbouw).
Toilet	
vloer:	Glad afgewerkte cementdekvloer. Tegelwerk volgens sanitair & tegelwerk assortiment d.d. 15-09-2017
wanden:	Tegelwerk volgens helemaal klaar boekje tot 120cm hoogte. Daarboven wit spuitwerk.
plafond:	Beton met spuitwerk.
elektra:	Lichtpunt met schakelaar.
uitrusting:	Zie sanitair & tegelwerk assortiment d.d. 15-09-2017, vloerverwarming
Keuken	
vloer:	Glad afgewerkte cementdekvloer.
wanden:	Onafgewerkt t.p.v. plaats keukeninrichting, overige wanden behangklaar afgewerkt.
plafond:	Beton met wit spuitwerk.
elektra:	Lichtpunt met schakelaar, twee dubbele wandcontactdozen boven aanrecht (hoogte 120cm), enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast (hoogte 11cm), enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (hoogte 230cm), vier onbedrade aansluitpunten t.b.v. eventuele keukenapparatuur (2 stuks hoogte 11cm, 2 stuks hoogte 70cm). Driestandenbediening voor mechanische ventilatie (draadloos, los geleverd).
uitrusting:	Gas-, water- en elektra-aansluitpunten t.b.v. keukeninrichting volgens gestippelde keukenopstelling (keukenopstelling niet inbegrepen), twee mechanische afzuigpunten, waarvan één t.b.v. motorloze afzuigkap. Vloerverwarming (niet onder keukenopstelling).
Woonkamer	
vloer:	Glad afgewerkte cementdekvloer. Vloerverwarmingsverdeler onder trap voorzien van standard stalen mantel (wit)
wanden:	Behangklaar afgewerkt.
plafond:	Beton met wit spuitwerk.

elektra:	Lichtpunt met schakelaar, wandcontactdozen zoals op tekening is aangegeven, onbedrade aansluitpunten voor eventuele telefoon en/of CAI, kamerthermostaat (hoogte 150cm), schakelaar voor buitenlichtpunt. Vloerverwarming.
uitrusting:	Hardhouten tuindeur, vloerverwarming, onderzijde trap alleen voorzien van grondverf, verdeler t.b.v. vloerverwarming onder trap
<b>Trapkast (indien gekozen)</b>	
vloer:	Glad afgewerkte cementdekvloer.
wanden:	Onafgewerkt.
trap:	Onderzijde alleen voorzien van grondverf.
elektra:	Lichtpunt (hoogte 180cm) op schakelaar.
uitrusting:	Verdeler t.b.v. vloerverwarming.
<b>Inpandige berging (woningtype Muscaat)</b>	
vloer:	Glad afgewerkte cementdekvloer.
wanden:	Onafgewerkt.
elektra:	Lichtpunt en schakelaar. Wandcontactdozen volgens tekening.
uitrusting:	Verwarmingsinstallatie, mechanische ventilatie unit, verder t.b.v. vloerverwarming, Wasmachine en droger opstelplaats.

### 3.2 Eerste verdieping

<b>Overloop</b>	
vloer:	Glad afgewerkte cementdekvloer.
wanden:	Behangklaar.
plafond:	beton met wit spuitwerk.
elektra:	Lichtpunt met wisselschakelaar, enkele wandcontactdoos (hoogte 105cm), wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt tweede verdieping, rookmelder op lichtnet.
uitrusting:	Open vurenhouten trap naar de tweede verdieping, vloerverwarming.
<b>Slaapkamers (woningtype Muscaat heeft slaapkamer op begane grond)</b>	
vloer:	Glad afgewerkte cementdekvloer.
wanden:	Behangklaar.
plafond:	Beton met wit spuitwerk.
elektra:	Lichtpunt met schakelaar, wandcontactdozen zoals op tekening is aangegeven, hoofdslaapkamer voorzien van twee stuks onbedrade aansluitpunten voor eventuele telefoon en/.of CAI, zoals aangegeven op tekening. Slaapkamers 2 en 3 voorzien van één onbedraad aansluitpunt voor eventuele telefoon en/ of CAI.
uitrusting:	Vensterbanken van kunststeen, vloerverwarming.
<b>Badkamer (woningtype Muscaat heeft badkamer op begane grond)</b>	
vloer:	Tegelwerk volgens boekje sanitair en tegelwerk d.d. 15-09-2017
wanden:	Tegelwerk volgens boekje sanitair en tegelwerk d.d. 15-09-2017
plafond:	Beton met wit spuitwerk.
elektra:	Eén lichtpunt aan plafond en één boven de opstelplaats van de wastafel bediend met separate schakelaars. Aansluitpunt elektrische radiator. Eén scheerstopcontact (hoogte 140cm).
uitrusting:	Zie sanitair & tegelwerk assortiment d.d. 15-09-2017

### 3.3 Tweede verdieping

Zolder/Overloop	
vloer:	Glad afgewerkte cementdekvloer (niet achter de knieschotten).
wanden:	Onafgewerkt, uitneembaar luik in beide knieschotten.
plafond:	Houten dakplaat onafgewerkt.
elektra:	Wandlichtpunt met wisselschakelaar op trapspil uitgevoerd als opbouw, enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. evt. wasmachine uitgevoerd als opbouw, loze leiding t.b.v. evt. droger uitgevoerd als opbouw, dubbele wandcontactdoos, rookmelder op lichtnet.
uitrusting:	Compleet aangesloten cv ketel met warmwatervoorziening en verdeler t.b.v. vloerverwarming. Compleet aangesloten mechanische ventilatie-unit, koudwaterkraan met beluchter en slangwartel en afgedopte sifon t.b.v. een evt. wasmachine, vloerverwarmingsverdeler. Een eventuele dakkapel is voorzien van houten vensterbank.

### 3.4 Tuininrichting

Voortuin	
	Inrichting conform beschrijving onder hoofdstuk 2.6. Enkele voortuinen worden voorzien van een haag en een toegangspad van grijze betonnen tegels 400x600x50mm zonder kantopsluiting, e.e.a. zoals op de situatietekening is aangegeven. Opstelplaats auto grijze betonnen tegels 400x600x70 mm zonder kantopsluiting, e.e.a. zoals op de situatietekening is aangegeven.
Achtertuin	
	Inrichting conform beschrijving onder hoofdstuk 2.6. Geïmpregneerde perkoenpalen op vrije hoeken erfgrenzen.. Bij een aantal woningen wordt aan de zijkant een metalen erfafscheiding met hедера beplanting aangebracht. E.e.a. zoals op de situatietekening is aangegeven.
Buitenruimte (berging, Frankenthaler, Alicante, Gros Maroc, Victoria, Royal)	
vloer:	Direct vlak afgespaande betonvloer.
wanden:	Ongeïsoleerde wanden van een houten stijl- en regelwerk, aan de buitenzijde voorzien van rabatdelen met ventilatieroosters.
dak	In de basis uitgerust met plat ongeïsoleerd houten dak, waarop dakbedekking. Enkele bergingen worden uitgevoerd met zadeldak voorzien van keramische dakpannen. E.e.a. zoals op de situatietekening is aangegeven.
elektra:	Wandlichtpunt met schakelaar uitgevoerd als opbouw, een enkele wandcontactdoos uitgevoerd als opbouw.
Buitenruimte (garage, Colman en Van der Laan)	
vloer:	Direct vlak afgespaande betonvloer.
wanden:	Prefab betonnen binnenspouwbladen
dak	Prefab betonnen vloerplaten waarop geïsoleerde dakbedekking en grind.
elektra:	Lichtpunt met hotelschakelaar, enkele wandcontactdoos, dubbele wandcontactdoos.

### 3.5 Kleur- en materiaalstaat

#### Gevel en dak

- metselwerk baksteen waalformaat handvorm wit geschilderd (RAL9010)
- metselwerk baksteen waalformaat handvorm lichtgrijs geschilderd (RAL7035)
- metselwerk baksteen waalformaat handvorm rood gemêleerd
- metselwerk baksteen waalformaat handvorm bruin gemêleerd
- metselwerk baksteen waalformaat handvorm oranje gemêleerd
- metselwerk plint alle woningen baksteen waalformaat handvorm bruin gemêleerd
- voegwerk doorstrijkmortel terug liggend antraciet, eventueel in kleur geschilderd
- stalen metselwerk lateien en geveldragers antraciet (RAL7016)
- ventilatieroosters en suskasten aluminium grijs (RAL9006)
- kozijnen/ramen hardhout dekkend geschilderd wit (RAL9010)
- voordeuren hardhout dekkend geschilderd wit (RAL9010) of antraciet (RAL7016)
- waterslagen prefab beton glad grijs
- frans balkonhek (indien aanwezig) metaal poedercoat antraciet (RAL7016)
- luifel boven voordeur (indien aanwezig) van betimmering geschilderd wit (RAL9010)
- dakbedekking keramische dakpannen vlak zwartbruin
- ter plaatse van platte dak bitumen grijs/antraciet, dakrandbetimmering hout wit geschilderd (RAL9010), daktrim aluminium grijs (RAL 9006)
- goot voor- en kopgevels garantieplex aftimmering dekkend geschilderd wit (RAL9010)
- goot achtergevel zinken mastgoot naturel
- hemelwaterafvoer pvc gebeugeld donkergrijs
- Pergola of veranda hout wit geschilderd (RAL9010)

### Berging (woningtypen Frankenthaler, Alicante, Gros Maroc, Victoria, Royal)

- geveldelen houten delen verduurzaamd, donkergrijs (RAL7016)
- dak bitumen grijs/antraciet, daktrim grijs (RAL9006)
- dakrand betimmerd, geschilderd wit (RAL9010)
- kozijn hardhout dekkend geschilderd wit (RAL9010)
- deur hardhout dekkend geschilderd wit (RAL9010)

### Garage (woningtypen Colman en Van der Laan)

- metselwerk baksteen waalformaat handvorm, kleur gelijk aan woning
- kozijnen/ramen hardhout dekkend geschilderd wit (RAL9010)
- geïsoleerde garage kanteldeur wit gecoat (RAL9010)
- dak bitumen grijs/antraciet, ballast laag grind, dakrandbetimmering hout wit geschilderd (RAL9010), daktrim wit gecoat (RAL9010)

### Hekwerken

- De stalen draadmat hekwerken t.p.v. diverse woningen in kleur antraciet.