

TECHNISCHE OMSCHRIJVING en AFWERK- en KLEURSTAAT



30 Stadswoningen
Nieuwbouw plan Molenpad in Leidschendam Centrum

NIEUWBOUWPLAN MOLENPAD TE LEIDSCHENDAM CENTRUM – 30 stadswoningen

- Blok 1: CR - bouwnummer 1 en 2 (CR = Commerciële ruimte, deze worden niet nader omschreven in dit contractstuk)
- Blok 1: Type A - bouwnummer 3 t/m 6 (4 woningen - type A1kop, A1, A2 en A2kop)
- Blok 2: Type B - bouwnummer 7 t/m 15 (9 woningen - type B1kop, B1a, B1b, B2 en B2kop)
- Blok 3: Type D - bouwnummer 16 (1 woning)
- Blok 3: Type C - bouwnummer 17 t/m 20 (4 woningen - type C en Ckop)
- Blok 4: Type E - bouwnummer 21 (1 woning)
- Blok 4: Type C - bouwnummer 22 t/m 25 (4 woningen - type C)
- Blok 4: Type G - bouwnummer 26 (1 woning)
- Blok 4: Type F - bouwnummer 27 (1 woning)
- Blok 5: Type C - bouwnummer 28 t/m 32 (5 woningen - type C2, C3 en C4)

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen
2. Maatvoering en materiaalkeuze
3. Peil van de woning
4. Grondwerk
5. Riolering
6. Bestrating
7. Terreininrichting
8. Fundering
9. Vloeren
10. Gevels en wanden
11. Dak
12. Hemelwaterafvoeren en goten
13. Kozijnen, ramen en deuren
14. Hang- en sluitwerk
15. Trappen, hekken en leuning
16. Timmerwerk
17. Beglazing en schilderwerk
18. Vloerafwerking
19. Wand- en plafondbewerking
20. Tegelwerk en kunststeen
21. Keukeninrichting
22. Waterinstallatie
23. Gasinstallatie
24. Sanitair
25. Elektrische installatie
26. Centrale verwarming en warmwatervoorziening
27. Ventilatie
28. Uitsluitingen Woningborg garantie en krijtstreep methode
29. Opruimen en schoonmaken
30. Aanpasbaar bouwen
31. Duurzaam bouwen
32. Kopersopties / wijzigingen
33. Onze service
34. Appartementrecht en VvE / mandelig gebied / commerciële ruimte
35. Afwerkstaat
36. Materiaal- en kleurstaat (exterieur)
37. Materiaal- en kleurstaat (interieur)

1. Algemeen

Deze 30 stadswoningen worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (2^e kwartaal van 2018). Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en geadviseerd door Woningborg N.V.. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg N.V..

Om het energieverbruik sterk te verminderen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) ingevoerd. Deze coëfficiënt werkt met kengetallen voor alle energie-aspecten van een woning, zoals: isolatiewaarden van toegepaste bouwonderdelen, verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties e.d.. De combinatie van die kengetallen is de EPC. De woningen inclusief eventuele door u gekozen kopersopties en/of uitbreidingen, voldoen aan het Bouwbesluit met een EPC van 0,4.

2. Maatvoering en materiaalkeuze

De genoemde maten op de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact. Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten (in meters, centimeters of millimeters), daarbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Wijzigingen ter voldoening aan (semi)overheidseisen en/of -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De op de tekening aangegeven radiatoren, PV-panelen, ventilatieventielen, ventilatioosters, schakelaars, inspectieluik, spuwvers e.d. zijn indicatief.

3. Peil van de woning

In het algemeen geldt als peil (P= 0), de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning, achter de voordeur. Zijnde de dekvloer exclusief de vloerbedekking. Vanuit dit peil worden alle hoogten en diepten gemeten. De vloerpeilmaat ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Leidschendam, e.e.a. zoals op de tekening is aangegeven.

Voor bouwnummer 5 t/m 26 geldt als peil (P= 0), de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning achter de voordeur, zoals hierboven genoemd. Voor bouwnummer 3 t/m 4 geldt als peil (-P-) de bovenkant van de afgewerkte dekvloer achter de voordeur. Voor bouwnummer 27 t/m 32 geldt als peil (P= 0) de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning, achter de tuindeur. In verband met gebruik, wordt de bovenkant van de deurdorpel circa 3,5 cm boven peil aangebracht. Hierbij is rekening gehouden met een door uzelf aan te brengen vloerbedekking van circa 1,5 cm e.e.a. conform hoofdstuk 13 "Kozijnen".

De bovenkant van de vloer van de (vrijstaande en/of gekoppelde) buitenbergingen van bouwnummer 16 t/m 32 ligt op circa 10 cm onder voorgenoemd peil van de woningen. De gemiddelde hoogte van het terrein (inclusief stallingsgarage) rondom de woningen is circa 2-10 cm onder het eerder genoemde peil gelegen. De hoogte van het tot de kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur, 2 cm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen. De netto verdiepingshoogte is minimaal 2,6 meter. Met uitzondering van de netto hoogte van de begane grond verdieping van bouwnummer 7 t/m 15 die bedraagt circa 2,4 meter.

4. Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen (fundering, leidingen, stallingsgarage, paden e.d.) worden alle noodzakelijke grondontgravingen en -aanvullingen gedaan. Bij bouwnummer 16 t/m 32 wordt het bij de woning behorende kavel geëgaliseerd opgeleverd; waar nodig het terrein verlopen volgend. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.

Als bodemafsluiting wordt schoon zand toegepast, met een laagdikte van 10 cm. Onder de bestratingen en tuinterrastegels (niet zijnde de staptegels) wordt schoon zand aangebracht, in een zandbed van 10 cm.

De inspectieruimte is onder normale omstandigheden droog. Bij extreme weersomstandigheden kan mogelijk grondwater zichtbaar zijn in de inspectieruimte van de woning, e.e.a. in overeenstemming met het Bouwbesluit en bepalingen Woningborg.

5. Riolering

De op de tekening aangegeven sanitaire en andere afvoerpunten in de woning worden via interne verzamelleidingen voor vuil- en schoonwater, op het gescheiden gemeenteriool aangesloten. De leidingen zijn van kunststof (PVC). Onder de woning is voorzien van een drainage welke wordt aangesloten op de (terrein)riolering. Tevens zijn er de benodigde spoelputten opgenomen. Deze voorziening valt buiten de Woningborggarantie.

De hemelwaterafvoer van de (vrijstaande en/of gekoppelde) buitenbergingen worden aangesloten op de (terrein)riolering die onder het gemeenschappelijke achterpad/binnenterrein ligt.

De bestrating van de stallingsgarage, achter- en toepaden, zijnde eigendom van de VvE, worden voorzien van straatkolken. Deze kolken worden aangesloten op de aanwezige riolering onder het achterpad en/of bestrating.

6. Bestrating

De verschillende soorten bestrating (en afmetingen) zijn aangegeven op de tekeningen. De bestrating van het trottoir (openbare gebied) aan de voor- en/of zijgevels wordt aangebracht door de Gemeente Leidschendam en bestaat uit gebakken straatklinkers met een afmeting van 19x6 cm, in roodachtige kleur. Het driehoekig 'gras gazon' voor bouwnummer 11 t/m 16 wordt ook aangelegd door de Gemeente Leidschendam, conform het ontwerp van de landschapsarchitect.

- Het pad naast bouwnummer 1 naar de bergingen van bouwnummer 3 en 4, alsmede het 'achterpad' van bouwnummer 3 en 4 vanaf de betontrap naar de dakterrassen/dektuinen op de 1^e verdieping, worden voorzien van betontegels met een afmeting van 30x30 cm, in de kleur grijs.
- De dakterrassen van de dektuinen van bouwnummer 3 t/m 15 worden voorzien van betontegels met een afmeting van 50x50 cm, in de kleur grijs.
- De 'Delftse stoepjes' van bouwnummer 7 t/m 15 wordt voorzien van gebakken straatklinkers met een afmeting van 19x6 cm, in roodachtige kleur. Een Delftse stoepje is een privéstrook tussen de openbare stoep en de woning, waar bewoners bijvoorbeeld een bankje of bloembakken kunnen neerzetten.
- De achterpaden achter bouwnummer 16 t/m 32 worden voorzien van betontegels met een afmeting van 30x30 cm, in de kleur grijs.
- De terrassen en staptetegels in de achtertuin van bouwnummer 16 t/m 32, worden voorzien van betontegels met een afmeting van respectievelijk 50x50 cm en 60x40 cm, zoals op tekening is aangegeven in de kleur grijs.
- De speelplaats wordt voorzien van rubbertegels met een afmeting van 30x30 cm, in de kleur antraciet.
- De stallingsgarage wordt voorzien van betonklinkers met een afmeting van 20x10 cm in de kleur volgens de kleurenstaat. De rijbaan in de stallingsgarage in de kleur grijs en de parkeervakken in de kleur antraciet. De rijrichting en parkeervakken worden gemarkeerd met witte klinkers als belijning. De parkeervakken (PP33 t/m PP68) worden voorzien van een nummering op een betontegel. Het looppad in de stallingsgarage wordt voorzien van betontegels met een afmeting van 50x50 cm, in de kleur grijs.
- De stallingsgarage, het achterpad en binnenterrein zijn eigendom van de VvE (Vereniging van Eigenaars).

7. Terreininrichting

De plaats van erfafscheidingen, buitenbergingen, groenvoorzieningen e.d. zijn op de tekening aangegeven. De erfgrenzen worden waar nodig, gemarkeerd door middel van houten perkoenpaaltjes geplaatst op de hoekpunten van het perceel.

- Tuinschermen bouwnummer 3 t/m 15: op de erfafscheiding van de dektuinen van bouwnummer 3 t/m 15 worden, aluminium tuinschermen met horizontale verdeling aangebracht van circa 1,0 meter en circa 2,0 meter hoog, zoals is aangegeven op de tekening, in de kleur leigrijs RAL 7015. Tevens worden de dektuinen voorzien van kunststoffen plantenbakken (leeg) in de kleur leigrijs RAL 7015, zoals op tekening en kleurstaat is aangegeven. U kunt deze plantenbakken vullen met maximaal 150 kilogram (grond en beplanting) per strekkende meter. De maximale belasting op de terrassen van dektuinen mag niet meer bedragen dan 100 kilogram per m².
- Gaashek bouwnummers 16 t/m 32: op de erfafscheiding in de achtertuinen van bouwnummer 16 t/m 32 worden, metalen gaashekken met staanders aangebracht van circa 1,8 meter hoog in de kleur zwart. Per woning wordt het metalen gaashek voorzien van een afsluitbare metalen gaasdeur in de kleur zwart.
- Buitenbergingen bouwnummer 16 t/m 32 (m.u.v. bouwnummer 27): de buitenbergingen worden uitgevoerd als ongeïsoleerde berging met een gevelafwerking van horizontaal aangebrachte houten rabatdelen in kleur RAL 7015, conform kleurstaat en opgave architect, m.u.v. van de voorgevels van de bergingen van bouwnummer

- 16, 19, 25 en 26, deze worden uitgevoerd als halfsteens gemetselde gevel met penanten. De bergingsvloeren worden uitgevoerd als een betonvloer met vorstranden. Het platte dak, uitgevoerd als houten balklaag met dakbeschot, wordt voorzien van een 2-laags bitumineuze dakbedekkingen en rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. Het deurkozijn is van hardhout en voorzien van een dichte plaatdeur, m.u.v. de bergingsdeuren van bouwnummer 16, 19, 25 en 26 is voorzien van een vlakke plaatdeur met glasopening.
- Buitenlichtpunten op buitenberging bouwnummer 17 t/m 32 (m.u.v. bouwnummer 19, 25 en 26): worden voorzien van een lichtpunt (zonder armatuur) naast de bergingsdeur. De lichtpunten op buitenberging bouwnummer 21, 22 en 28 worden voorzien van een verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar en energiezuinige lamp voor de verlichting van het achterpad, deze worden evenals de lichtpunten aangesloten op de installatie van de betreffende woning. De lichtpunten op buitenberging bouwnummer 16, 19, 25 en 26 gelegen aan het binnenterrein, worden voorzien van een verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar en energiezuinige lamp aangebracht voor de verlichting van het binnenterrein. Deze armaturen worden aangesloten op de algemene installatie (VvE).
 - Inpandige berging bouwnummer 3 t/m 15 en 27: bouwnummer 5 t/m 15 en bouwnummer 27 beschikken over een inpandige berging op de begane grond, zoals op tekening is aangegeven. Bouwnummer 3 en 4 hebben een aparte berging, gelegen achter bouwnummer 1 (CR).
 - Tuinmuur bouwnummer 21: langs de achtertuin van bouwnummer 21 wordt op de scheiding met het openbaar terrein, een circa 3,0 meter hoge halfsteens gemetselde tuinmuur aangebracht, zoals op tekening is aangegeven. De tuinmuur staat op een onderheide funderingsstrook. In de gemetselde tuinmuur is een houten deur en kozijn opgenomen, als toegang tot het achterpad van bouwnummer 21 en 22. Tevens is naast bouwnummer 15 eveneens een houten deur en kozijn opgenomen, als toegang tot het toepad.
 - Groenvoorziening: de dektuinen van bouwnummer 3 t/m 15 worden voorzien van mossedum van circa 10 cm hoog. De overgang tussen de betontegels (afmeting 50x50 cm) en het mossedum wordt middels een betonnen opsluitband uitgevoerd, in de kleur grijs. De achtertuinen van bouwnummer 16 t/m 32 worden de gaashekken grenzend aan het achterpad voorzien van hедера's (3 stekken per meter).
 - Algemeen groen: In het plan worden verder 3 stuks bomen geplant: 2 stuks ter plaatse van het binnenterrein/speelplaats en 1 stuk door de Gemeente Leidschendam op het driehoekig 'gras gazon' voor bouwnummer 11 t/m 16, conform het ontwerp van de landschapsarchitect.
 - De stallingsgarage, het achterpad en binnenterrein zijn eigendom van de VvE (Vereniging van Eigenaars). De algemene verlichting van de stallingsgarage worden aangesloten op de algemene installatie (eigendom VvE).

8. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en bodemonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast. Paalfundering waarover een frame van gewapende betonbalken wordt aangelegd. Alle funderingsconstructies inclusief benodigde wapening worden overeenkomstig tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd, als geprefabriceerde betonelementen dan wel in het werk gestort beton.

9. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde ribcassette vloersysteem. De isolatie waarde (Rc-waarde van 3,5 m²K/W) van de begane grondvloer is opgenomen in EPC berekening. Achter de entree deur wordt een geïsoleerd inspectieluik aangebracht voorzien van een luikoog, als toegang tot de inspectieruimte.

De 1^e, 2^e en/of 3^e verdiepingvloer wordt samengesteld uit prefab betonnen breedplaatvloerelementen, wapening en vulbeton. De aansluiting onderling tussen de betonnen vloerelementen blijven als V-naden in het plafond zichtbaar. De vloeren van de dektuinen van bouwnummers 3 t/m 15, bovenop de stallingsgarage, worden uitgevoerd als geprefabriceerd betonnen kanaalplaatvloeren die op afschot naar de achterzijde worden gelegd. Hierop wordt de dektuin afgewerkt met dakbedekking, betontegels en mossedum. De maximale belasting op de dektuinen mag niet meer bedragen dan 100 kilogram per m². De vloeren van de buitenbergingen, zoals is omschreven en hoofdstuk 7 "Terreinrichting".

10. Gevels en wanden

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitengevels: De op tekening aangegeven gevelvlakken worden uitgevoerd in divers metselwerk, van gebakken

- gevelstenen in waalformaat en in 8 verschillende kleuren conform materiaal- en kleurstaat. Het metselwerk wordt in o.a. wildverband en halfsteens uitgevoerd als liggend en met verbijzonderingen (staand, rollaag en terugliggend), met een verdiepte voegwerk van 5 mm en/of platvol. Het voegwerk wordt uitgevoerd in 4 verschillende kleuren, conform materiaal- en kleurstaat. Daar waar de detaillering dit vereist, worden betonnen en/of stalen lateien opgenomen. In het metselwerk worden dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de constructeur en baksteenleverancier.
- Dragende bouwmuren: De woningscheidende bouwmuren worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonwanden met een dikte van circa 25 cm. De betonnen bouwmuren van de hoekwoningen (de kopwanden) worden uitgevoerd met een dikte van circa 20 cm.
 - Binnenspouwbladen (voor en achterzijde): Deze worden uitgevoerd in houtskeletbouw wanden (HSB-wanden) van circa 22 cm. De binnenzijde van de HSB wanden is afgewerkt met Fermacell platen die behangklaar worden afgewerkt. In de HSB-wanden en in de spouw tussen betonnen kopwanden en de buitengevels, wordt isolatie aangebracht. De isolatie waarde (Rc-waarde van 4,5 m²K/W) van de buitengevel inclusief isolatie in de spouw is opgenomen in EPC berekening.
 - Lichte scheidingswanden: De niet-dragende scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in massieve gipsblokken van circa 7 cm en 10 cm, en waar geluid- of vochttechnisch noodzakelijk in zwaardere- of gehydrofobeerde uitvoering. De leidingschachten worden uitgevoerd in gipsblokken en/of in kalkzandsteen van circa 10 cm, zoals op tekening is aangegeven
 - Gevels stallingsgarage: De achter- en gedeelte zijgevel van de stallingsgarage (bij PP33 t/m PP50) wordt uitgevoerd als een betonsysteemwand, in de kleur grijs. Plaatselijk wordt de betonsysteemwand voorzien van metselwerkstrips. De zijgevel van de stallingsgarage (bij PP51) wordt uitgevoerd in gevelmetselwerk en voorzien van een stalen deur in een stalen hekwerk, e.e.a. zoals op tekening is aangegeven. De toegang tot de stallingsgarage aan het Molenpad, wordt middels een stalen speedgate en loopdeur met toegangscontrolesysteem uitgevoerd. De speedgate is door gebruikers te openen met een handzender.
 - De gevels van de buitenbergingen, zoals is omschreven en hoofdstuk 7 "Terreininrichting".

11. Dak

De schuine dakvlakken van de woning en het dak van de dakkapellen aan de voorgevels (optioneel per 2 dakkapellen aan achterzijde) bestaan uit een geprefabriceerde houten kapconstructie voorzien van thermische isolatie. De isolatie waarde (Rc-waarde van 6,0 m²K/W) van de isolatie in de kapconstructie is opgenomen in EPC berekening. Het schuine dakvlak wordt, daar waar constructief nodig ondersteund door stalen kolommen en liggers. De schuine daken worden bedekt met keramische dakpannen, in de kleuren noir brillant, argentique en/of leikleur conform materiaal- en kleurstaat.

In het schuine dakvlak zijn verder grenenhouten dakramen, van fabricaat Velux GGL (circa 94x118 cm staand) opgenomen, zoals op de tekening is aangegeven en zoals omschreven in de kleur- en afwerkstaat. Optioneel (en daar waar mogelijk) kunt u deze dakramen in het dakvlak aan de achterzijde van de woning vergroten door te kiezen voor 2 dakkapellen, bekleed met geprepatineerd zink (voor- en zijanten) in een grafiet grijze kleur. De dakgootontimmering wordt samengesteld uit grondhout en plaatmateriaal.

Het platte dak van de woning (en van de optionele uitbouw) wordt samengesteld uit prefab betonnen breedplaatvloerelementen, wapening en vulbeton en voorzien van thermische isolatie. De isolatie waarde (Rc-waarde van 6,0 m²K/W) van de isolatie in de dakconstructie is opgenomen in EPC berekening. De platte daken worden afgedekt met een 2-laags bitumineuze dakbedekking met een ballast laag van grind. De aansluiting onderling tussen de betonnen dakelementen blijven als V-naden in het plafond zichtbaar. Het platte dak van de buitenbergingen, zoals is omschreven en hoofdstuk 7 "Terreininrichting".

12. Hemelwaterafvoeren en goten

De hemelwaterafvoeren die aan de voor- en/of zijgevels in het zicht komen worden uitgevoerd in verzinkt staal, net als de bekleding van de verholten goten van de schuine daken. De onderste 2 meter van deze verzinkt stalen hemelwaterafvoeren, grenzend aan openbaar gebied, worden uitgevoerd in slagvast materiaal, fabricaat Loro-X o.g.. Door het schuine dak aan de achterzijde worden hemelwaterafvoeren c.q. spuwers aangebracht, conform opgave constructeur. De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woningen worden uitgevoerd in kunststof (PVC).

De hemelwaterafvoeren van de buitenbergingen en in de stallingsgarage worden uitgevoerd in kunststof (PVC) in grijze standaard kleur.

13. Kozijnen, ramen en deuren

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitenkozijnen: De buitenkozijnen, -ramen, -deuren en/of -schuifpuien worden vervaardigd van meranti hardhout en geleverd onder KOMO-keur. De hardhouten kozijnen voldoen aan de geldende KVT en SGT norm. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. Alle te openen ramen worden uitgevoerd als draaikiepraam. Voor de bewasbaarheid draaien de ramen naar binnen toe open. De draairichting van deuren en ramen is op de geveltekening aangegeven. Alle gevelkozijnen worden dekkend geschilderd in de kleur in RAL 1013, met een dikte van circa 100 µm. Alle draaiende delen (ramen en deuren) in de gevelkozijnen worden geschilderd in de kleur RAL 7015, met een dikte van circa 100 µm. De onderzijde van het voor- en achterdeurkozijn wordt voorzien van een composiet onderdorpel, in de kleur antraciet. De dakramen op de schuine dakvlakken zijn van grenenhout, in een witte kleur aan de binnenzijde en aan de buitenzijde afgewerkt in aluminium in de kleur RAL 7043, zoals is omschreven in kleur- en afwerkstaat.
- Ventilatioosters boven de kozijnen: de benodigde zelfregelende ventilatioosters, van fabricaat Duco worden in de gevel boven de kozijnen aangebracht (niet zichtbaar van buitenaf), zoals op tekening is aangegeven.
- Buitendeuren: De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke hardhouten plaatdeur voorzien van glasopening en briefklep, zoals op tekening is aangegeven. De deuren worden meerlaags dekkend in kleur geschilderd (m.u.v. van de voordeuren van bouwnummer 28 en 29, deze worden meerlaags blank afgelakt) met een dikte van circa 100 µm. In verband met gebruik is het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer achter de entreedeur circa 3,5 cm. Hierbij is rekening gehouden dat door toepassing van een door uzelf, na oplevering aan te brengen vloerafwerking van circa 1,5 cm, voldoet aan de bepaling in Bouwbesluitartikel 4.18. Hierin is gesteld dat een vloer ter plaatse bij een toegang een hoogteverschil heeft dat niet groter is dan 2 cm. De terrasdeuren en/of schuifpuien worden als meranti hardhouten deur met glasopening uitgevoerd, zoals op tekening is aangegeven. De deuren van de buitenbergingen, zoals is omschreven en hoofdstuk 7 "Terreininrichting".
- Gevelschermen/raamluiken, bouwnummer 8, 9, 11, 16 en 22: Daar waar op de geveltekening staat aangegeven, worden de kozijnen voorzien van aluminium louvre gevelschermen/raamluiken (deze zijn draai- of schuifbaar), in leigrijze kleur conform keurenstaat.
- Binnenkozijnen: De binnendeurkozijnen in de woning zijn verdiepingshoge stalen inbouwkozijnen van maximaal circa 2,6 meter hoog met een bovenlicht van glas (m.u.v. de binnendeurkozijnen op de begane grond van bouwnummer 7 t/m 15, deze worden maximaal circa 2,4 meter hoog en zonder bovenlicht), fabricaat Berkvens Berdo BA en geschikt voor opdek binnendeuren. Deze kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur Kristalwit. De meterkast wordt voorzien van een ventilatie opening in de deur of in het dichte paneel boven de deur.
- Binnendeuren: Als binnendeuren worden dichte vlakke opdekdeuren aangebracht fabricaat Berkvens Berklon 900, fabrieksmatig afgelakt in de kleur Kristalwit. Alle binnendeuren zijn circa 2,3 meter hoog. De binnendeuren worden 3,5 cm boven de afgewerkte dekvloer afgehangen, aan bladscharnieren. Verder zijn de woonkamer en keuken van bouwnummer 16 en 21 voorzien van dubbele binnendeuren met glas, zonder bovenlicht. De slaapkamers van bouwnummer 3 t/m 15 staan in open verbinding met de woonkamer/keuken op de 1^e verdieping. Derhalve worden deze slaapkamerdeuren als geluidwerend (isolatie index -20 dB) uitgevoerd. De deurkrukken en schilden zijn van RVS, fabricaat Buva serie Buvalux Extra (zie ook hoofdstuk 14 "Hang- en Sluitwerk").

14. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. De woning wordt opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit (klasse II). Het beslag op het sluitwerk is tevens voorzien van kerntrekbeveiliging. De cilinders zijn per woning, inclusief eventuele buitenberging, gelijksluitend. De te openen ramen worden uitgevoerd als draaikiepramen met bijbehorend hang- en sluitwerk.

- Sloten van de buitendeuren:
 - entree- en terrasdeuren > meerpuntsluiting.

- Sloten van de binnendeuren:
 - toilet- en badkamerdeur(en) > vrij- en bezetslot;
 - hoofd slaapkamerdeur (= slaapkamer 1) > dag- en nachtslot;
 - meterkastdeur > kastslot;
 - overige deuren > loopslot.
- Voordeur deurbeslag:
 - de deurkruk, deurknop, schilden en brievenklep worden uitgevoerd in RVS, fabricaat Oxloc o.g..

15. Trappen, hekken en leuning

De trappen op de begane grond van bouwnummer 7 t/m 15 worden als dichte trap uitgevoerd. Alle overige trappen in de woningen worden als open trap uitgevoerd. De trappen worden vervaardigd van Europees vurenhout met spullen, bomen en treden, overeenkomstig de geldende NEN normen. De trappen zijn eventueel voorzien van lepe hoek(en), zoals op tekening is aangegeven. Langs één muurzijde van de trappen wordt een transparant afgelakt mahonie hardhouten stokleuning aangebracht op geëloxeerde leuningdragers. Langs de trapgaten wordt daar waar nodig vurenhouten spijlhekwerk aangebracht, van een hoogte van circa 1,0 meter. Het trapgat wordt met plaatmateriaal afgewerkt.

16. Timmerwerk

De in het zicht komende aftimmeringen:

- aftimmering van alle trapgaten en eventuele lepe hoeken.
- het dichte bovenlicht in het binnendeurkozijn van de meterkast;
- de binnenzijde van alle schuine dakkappen worden in de basis uitgevoerd als vlakke houten beplating. De onderzijde wordt in een witte kleur afgewerkt.
- in de woning worden geen plinten geleverd en/of aangebracht.
- in de woning worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast, behoudens ter plaatse van badkamer en toilet(ten).
- de omtimmering van de verdeler(s) vloerverwarming indien in het zicht onder de trap en/of in een verblijfsruimte;
- de afwerkklatten op de kopse zijde van vrijstaande binnenwanden.

17. Beglazing en schilderwerk

Alle glasopeningen in de gevel van de woning worden bezet met dubbel isolerende beglazing (HR+ +). De isolatiewaarde (U-waarde van 1,1 W/m²K) van de beglazing is opgenomen in de EPC berekening.

- Beglazing, overig:
 - de bovenlichten van de binnendeurkozijnen van circa 2,6 meter hoog, worden voorzien van helder float glas (met uitzondering van het bovenlicht in het binnendeurkozijn van meterkast);
 - de dubbele binnendeuren van de woonkamer en keuken van bouwnummer 16 en 21 zijn voorzien van gelaagd glas.
 - de buitenbergingsdeuren van bouwnummer 16, 19, 25 en 25 zijn voorzien van bruto draadglas;
 - de buitenkozijnen op de begane grond zijn in basis niet voorzien van letselwerende beglazing (extra veiligheid bij mogelijk doorvallen). Het is wel mogelijk om dit als kopersoptie te kiezen.
- Verduurzaamd:
 - al het staal- en houtwerk in aanraking komend met beton of metselwerk in de buitengevel, tenzij dit reeds op een andere wijze is geconserveerd.
- Fabrieksmatige coating/lak:
 - de stalen gevellateien, afgestemd op de kleur van het metselwerk conform opgave architect;
 - de stalen Fransbalkons; zoals op tekening is aangegeven in de kleur RAL 7015;
 - de stalen balkons; van bouwnummer 8, 9 en 11 in de kleur RAL 7015;
 - de dakramen, binnenzijde witkleurig vrijwel gelijk aan RAL 9010 en de buitenzijde RAL 7043.
 - de stalen binnenkozijnen en houten binnendeuren, in de kleur Kristalwit;
 - de stalen speedgate en loopdeuren stallingsgarage in de kleur RAL 7015;
 - de ventilatieroosters, binnenzijde boven de kozijnen, parel witkleurig vrijwel gelijk aan RAL1013;
 - de verwarmingselementen radiatoren, witkleurig vrijwel gelijk aan RAL 9010.

- Schilderen in kleur, conform kleurenstaat opgave architect:
 - de hardhouten meranti gevelkozijnen in de kleur RAL 1013 en hardhouten meranti ramen en buitendeuren in de kleur RAL 7015. Zowel binnen als buitenzijde, conform kleurenstaat.
 - de hardhouten meranti voordeuren in verschillende kleuren RAL 1013, RAL 7015, RAL 3011, RAL 6028, RAL 5013 of blank gelakt, conform tekening en kleurenstaat.
- Schilderwerk, dekkend in lichte kleur (RAL 9010):
 - de vurenhouten trapbomen van de vurenhouten trappen in de woningen. De traptreden en eventuele stootborden worden alleen voorzien van een in de fabriek aangebrachte grondverf;
 - de vurenhouten traphekken en trapgataftimmering in de woningen;
 - het overige aftimmerwerk binnen in de woning, behoudens hetgeen in de fabriek reeds is afgewerkt.
 - het gevelmetselwerk van bouwnummer 16, 21 (alleen de achtergevel) en 22 (alleen de voorgevel) wordt wit geschilderd. Daarnaast worden bouwnummer 6, 28 en 29 in een wit geglazuurde gevelsteen uitgevoerd.
- Schilderwerk, transparante afgelakt:
 - de hardhouten mahonie trapleuning.
 - de hardhouten meranti voordeuren van bouwnummer 28 en 29.
- Schilderwerk, overig:
 - de in het zicht zijnde water-, gas-, en rioleringsleidingen.
 - de leidingen in de meterkast, in de technische ruimte, in de buitenbergingen en ter plaatse van de wasmachineaansluiting worden niet geschilderd.

18. Vloerafwerking

Alle vloeren met uitzondering van de betegelde vloeren, worden met een zandcementdekvloer afgewerkt. Indien de woonkamer/keuken zich op de 1^e verdieping bevindt, dan is de zandcementdekvloer op de begane grond en de 1^e verdieping circa 7 cm dik en voorzien van vloerverwarming. Indien de woonkamer/keuken zich op de begane grond bevindt, dan is alleen de zandcementdekvloer op de begane grond circa 7 cm dik en voorzien van vloerverwarming. De zandcementdekvloeren op de overige verdiepingen (met o.a. slaapkamers) zijn circa 5 cm dik en voorzien van CV-leidingen naar de radiatoren. De zandcementdekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse conform het advies van Woningborg. De vloer van de (vrijstaande en/of gekoppelde) buitenberging wordt niet nader afgewerkt.

19. Wand- en plafondaafwerking

De wanden van de woning (met uitzondering van de trapkast, meterkast en technische ruimte) worden behangklaar opgeleverd, echter niet behangen. Een en ander conform de afwerkstaat. De wanden van de trapkast, meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

De binnenzijde van alle schuine dakkappen worden als houten beplating uitgevoerd. De onderzijde wordt in een witte kleur afgewerkt.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet, zoals aangegeven in de afwerkstaat, worden afgewerkt met spuitwerk in een fijnkorrelige structuur in een witte kleur.

Op de betonplafonds van de woning wordt eveneens spuitwerk met een fijnkorrelige structuur aangebracht, zoals aangegeven in de afwerkstaat. Hierbij blijven de V-vormige naden tussen de geprefabriceerde platen van het plafond in het zicht. Het plafond van de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

20. Tegelwerk, natuur- en kunststeen

De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat. Voor de aankoop van de vloertegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 30,- per m² incl. BTW op basis van de tegelafmetingen 20x20 cm. De douchehoek wordt uitgevoerd met een op afschot betegelde vloer, naar de douchedraingoot. Voor de aankoop van de wandtegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 30,- per m² incl. BTW op basis van de tegelafmetingen 25x20 cm. De wanden en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De vensterbanken zijn van kunststeen (marmer composiet kleur crystal white) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels. Onder de deuren in de woning die toegang geven tot ruimten die voorzien zijn van vloertegels, worden dorpels van kunststeen (kleur antraciet) aangebracht.

21. Keukeninrichting

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woning wordt derhalve zonder keuken opgeleverd. Direct na oplevering kan de gewenste keukeninrichting geplaatst worden. Er zijn reeds extra voorzieningen aanwezig in de vorm van loze leidingen voor elektra en riolering (plaats en aantal conform standaard keukeninstallatie tekening, ook wel de Nul-tekening genoemd). Dit voorkomt veel hak- en breekwerk. De extra voorzieningen zijn omschreven in hoofdstuk 22 "Waterinstallatie", hoofdstuk 24 "Sanitair" en hoofdstuk 25 "Elektrische installatie".

22. Waterinstallatie

De woningen hebben een individuele watermeter in de meterkast. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De waterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. Aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan inclusief vaatwasser in de keuken (afgedopt);
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie in het toilet van de begane grond;
- de fonteincombinatie in het toilet op de verdieping (geldt voor bouwnummer 7 t/m 32);
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan(en) in de badkamer;
- de wasmachinekraan in de technische ruimte;
- de inlaatcombinatie voor warmwatervoorziening in de technische ruimte;
- de badmengkraan (geldt alleen voor bouwnummer 27 en indien u kiest voor een bad als kopersoptie).

De warmwatervoorziening voorziet in een temperatuur van 60°C aan het tappunt. De hoeveelheid water is gebaseerd op de richtlijnen zoals gegeven door Woningborg N.V.. Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de gecombineerde CV- / warmwaterinstallatie naar:

- de gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan(en) in de badkamer;
- de badmengkraan (geldt alleen voor bouwnummer 27 en indien u kiest voor een bad als kopersoptie).

23. Gasinstallatie

Vanaf de gasmeter in de meterkast worden leidingen gelegd naar de plaats van het gaskooktoestel in de keuken (afgedopt) en naar de gecombineerde centrale verwarming-/warmwatervoorziening (CV) in de technische ruimte.

24. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd in een witte kleur. In de woning wordt het op tekening aangegeven sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen.

- Toilet begane grond:
 - Wandcloset combinatie: fabricaat Geberit inbouwreservoir, Geberit Sigma 01 bedieningspaneel wit, Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit, met wit kunststof zitting en deksel.
 - Fonteincombinatie: fabricaat Villeroy & Boch O.Novo fontein 36x27,5 cm wit, met kraangat, verchroomde Grohe Universal fonteinkraan C, bekensifon wit met muurbuis.
- Badkamer:
 - Douchecombinatie: Douchedraingoot Easydrain 70 cm rvs, verchroomde Grohe Rainshower showerpipe inclusief thermostaat douchemengkraan Grohe 1000 Cosmopolitan voorzien van handdouche met doucheslang en verchroomde glijstang Grohe Euphoria Rain 60 cm.
 - Wastafelcombinatie(s): fabricaat Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60x49 cm wit, met verchroomde Grohe Eurostyle Cosmopolitan ES wastafelmengkraan met waste, spiegel rond 60 cm, bekensifon wit en muurbuis.
- Toilet in badkamer, geldt voor bouwnummer 5 en 6:
 - Wandcloset combinatie: fabricaat Geberit inbouwreservoir, Geberit Sigma 01 bedieningspaneel wit, Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit, met wit kunststof zitting en deksel.

- Ligbad in badkamer, geldt voor bouwnummer 27 (en als kopersoptie):
 - Ligbadcombinatie: fabricaat Villeroy & Boch O.Novo ligbad 180x80 cm wit, Grohe Cosmopolitan thermostaat badmengkraan, Grohe Tempeste badset.
- Toilet op verdieping, geldt voor bouwnummer 7 t/m 32:
 - Wandcloset combinatie: fabricaat Geberit inbouwreservoir, Geberit Sigma 01 bedieningspaneel wit, Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit, met wit kunststof zitting en deksel.
 - Fonteincombinatie: fabricaat Villeroy & Boch O.Novo fontein 36x27,5 cm wit, met kraangat, verchromde Grohe Universal fonteinkraan C, bekersiston met muurbuis.
- Wasmachine opstelling in technische ruimte:
 - Wasmachinekraan, fabricaat Venlo Nimbus II.

Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering. In de keuken bevindt zich een afgedopte rioleringsleiding.

25. Elektrische installatie

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtschakelaars worden met bijbehorende leidingen in wand en plafond opgenomen, fabricaat schakelmateriaal Jung type AS500 in de kleur Alpin Wit (vrijwel gelijk aan RAL 9010) type inbouw. De verticale dubbele wandcontactdozen en combinaties worden vlak uitgevoerd als compact inbouwdozen. In de woningen worden de leidingen weggevoerd. De leidingen in de buitenbergingen en in de meterkast worden als opbouw uitgevoerd. De woningen worden aangesloten op een 3-fase aansluiting.

Hoogten (circa maten) van aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant zandcementdekvloer:

- lichtschakelaars	100 cm;
- lichtschakelaar ter plaatse van plateau bij een hangend toilet	130 cm;
- wandcontactdoos voor een motorloze afzuigkap	220 cm;
- wandcontactdozen in keukenruimte boven de aanrecht, berging, badkamer en ter plaatse van de CV-ketel, en mechanische ventilatorunit	120 cm;
- overige wandcontactdozen	30 cm;
- (loze) leidingen ten behoeve van keukenapparatuur (i.v.m. bereikbaarheid onder de plint)	15 cm;
- overige loze leidingen	30 cm;
- kamerthermostaat / hoofdbediening mechanische ventilatie	160 cm;
- wandlichtpunt in de badkamer(s) boven de wastafel	180 cm;
- wandcontactdoos voor de wasmachine en wasdroger	120 cm.

In de keuken komen in de basis 2 loze leidingen voor keukenapparatuur (1 stuk ten behoeve van elektrisch koken/combi oven en 1 stuk ten behoeve van boiler/vaatwasser). Deze worden aangebracht op circa 15 cm boven de vloer. De plaats is op de Nul-tekening aangegeven.

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie met beldrukker naast de voordeur. Bouwnummer 3 en 4 zijn voorzien van een videfoon toestel in de entreehal, van fabricaat TCS zoals op tekening is aangegeven. Tevens zijn de woningen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten en/of woonkamer/keuken, van fabricaat Firehawk zoals aangegeven op tekening. De (vrijstaande en/of gekoppelde) buitenbergingen krijgen een lichtpunt met schakelaar en wandcontactdoos, aangesloten op de meterkast van de woning.

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De loze elektra- en/of data-leidingen (2 stuks in de keuken zoals eerder genoemd, 2 stuks in de woonkamer en 1 stuk in de slaapkamer 1) zijn voorzien van een controledraad.

Voor de verlichting bij de voordeur van de woning wordt het lichtpunt voorzien van een armatuur, welke is aangesloten op de installatie van de betreffende woning:

- fabricaat Bega type 66.410 voor bouwnummer 1, 2, 5, 16, 17, 21, 25, 27-32;
- fabricaat Bega type 44.424 voor bouwnummer 3, 4, 6-15, 18-20, 22-24, 26.

Voor de verlichting van de stallingsgarage zijn circa 23 lichtpunten voorzien van armatuur, waarvan circa 7 stuks voorzien zijn van een noodaccu. De schakeling van deze dynamische verlichting in de stallingsgarage is continue brandend. Tevens wordt de stallingsgarage voorzien van circa 5 gevelarmaturen (aan de zijde van het binnenterrein) en circa 4 stuks vluchtwegaanduidingsarmaturen. Deze verlichting is aangesloten op de algemene installatie (eigendom VvE). Voor de verlichting van het achterpad/binnenterrein wordt op de buitenberging van bouwnummer 16, 19, 25 en 26 een lichtpunt voorzien van armatuur met schemerschakelaar (binnenterrein VvE), aangesloten op de algemene installatie (eigendom VvE). De lichtpunten en/of armaturen van de buitenbergingen van de overige bouwnummers aan het achterpad/binnenterrein worden aangesloten op de installatie van de betreffende woning. Voor de verlichting van buitentrap en achterpad aan de achterzijde van bouwnummer 3 en 4, worden circa 2 lichtpunten voorzien van armatuur met schemerschakelaar aangebracht, aangesloten op de algemene installatie.

De woning is voorzien van zonnepanelen (ook wel PV-panelen genoemd) om te voldoen aan de Energie Prestatie Norm (EPC). Op de tekening zijn de PV-panelen indicatief aangegeven, het aantal en positie kunnen verschillen al naar gelang de ligging van de woning, de grootte van de woning en de gekozen kopersopties. E.e.a. conform de EPC-berekening. Op het platte dak van de woning zijn de PV-panelen aangebracht en leveren stroom (van circa 270 Wattpiek per PV-paneel) welke middels een omvormer in de technische ruimte, op de elektriciteitsvoorziening van de woning wordt aangesloten.

N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door deze aanbieders van deze diensten geen standaard bekabeling meer van de straat naar de woningen aangelegd. U dient voor deze diensten zelf een aanvraag in te dienen bij de aanbieder van uw keuze. Een voorziening (in de vorm van een mantelbuis van de erfgrans naar de woning en een loze leiding naar de meterkast) ten behoeve van eventuele bekabeling wordt wel door Schouten aangelegd.

26. Centrale verwarming en warmwatervoorziening

De woningen worden voorzien van een individuele, gasgestookte centrale verwarminginstallatie met een gesloten verbrandingssysteem, gecombineerd met een warmwatervoorziening. Deze hoogrendement CV-combiketel is van fabricaat Intergas Xtreme 36 (CW5-klasse). Voor bouwnummer 27 en indien u kiest voor de kopersoptie '2e badkamer', is een hogere CW-klasse van toepassing. Deze hoogrendement CV-combiketel is van fabricaat Intergas Prestige o.g. (CW6-klasse = eis Woningborg). Deze CV-combiketel heeft wel een grotere afmeting (afmeting circa bxd 90x45 cm, benodigde breedte/werkruimte 120 cm).

De temperatuurregeling geschiedt door middel van twee Honeywell round thermostaten (1 'modulation' in de woonkamer/keuken en 1 'on-off' in de verkeersruimte op één verdieping) en radiatorcranken op de verwarmingselementen. De begane grond en/of de 1^e verdieping (indien woonkamer/keuken op de 1^e verdieping) wordt standaard voorzien van vloerverwarming (exclusief het toilet, meter- en trapkast op de begane grond). De slaapkamers en badkamer op de verdieping worden voorzien van radiatoren, fabricaat Quinn Sensa in de kleur RAL 9010. De CV-verdeelunit(s) voor de vloerverwarming onder de trap en/of in een verblijfsruimte, worden voorzien van een omtimmering indien de verdeler in het zicht is. De CV-leidingen zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. In de capaciteitsberekening is uitgegaan van nachtverlaging en een reguliere opwarmtijd.

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - Woonkamer, keuken en slaapkamers | 20 °C; |
| - Badkamer | 22 °C; |
| - Interne verkeersruimten en toilet | 15 °C; |
| - Onbenoemde ruimte / interne berging | 15 °C; |
| - Buitenberging | onverwarmd. |

De op tekening aangegeven verwarmingselementen zijn indicatief. Aantal, grootte, type, vorm en plaats kunnen ten gevolge van warmtetechnische berekeningen wijzigen. Vanaf de CV-combiketel worden leidingen gelegd naar de plaats van de verdeelunit op de begane grond en/of verdieping, waarop de vloerverwarming wordt aangesloten.

27. Ventilatie

De volgende ruimten worden mechanisch afgezogen, via afzuigroosters van fabricaat Zehnder type STK:

- de keuken (2x), de toiletruimte en de badkamer;
- de technische ruimte indien hier de opstelplaats is voor de CV-installatie en/of wasmachine.

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem via natuurlijke toevoer middels zelfregelende ventilatieroosters, fabricaat Duco boven de kozijnen in de verblijfsruimten en mechanische luchtafvoer door een mechanische afzuigunit, fabricaat DucoBox Silent CO2 systeem. Deze afzuigunit heeft verscheidene ventilatiestanden en heeft een hoofdbediening in de woonkamer/keuken. De mechanische luchtafvoer is uitgevoerd met een zogenaamde CO₂ sturing (meting in de woonkamer). Een extra losse nevenbediening is optioneel verkrijgbaar (draadloos voorzien van batterij). De mechanische afgezogen lucht wordt uitgeblazen via een bovendaks aluminium dakdoorvoer, fabricaat Cox Geelen type CoxTrek, in de kleur zwart RAL 9005.

De dakramen op de 2^e verdieping, fabricaat Velux GGL, zijn ook voorzien van ventilatieroosters (met de hand te bedienen), zoals op tekening is aangegeven.

28. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijtstreepmethode

De in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen, conform de Woningborg-garantieregeling, buiten de garantie.

In het plan is bij een aantal bouwnummers zoals is aangegeven op de tekening, de krijtstreepmethode toegepast. Deze methode heeft tot doel het voldoen aan alle wettelijke verplichtingen gesteld vanuit het bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding. Naast de grote afmetingen van de woningen kan bijvoorbeeld door grote overstekken en/of andere belemmeringen het zijn dat de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding, in een verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer, etc) niet voldoende is voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische, juridisch correcte, wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin betekent bovenstaande tekst dat er in de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. Deze theoretische benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimten.

29. Opruimen en schoonmaken

De woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd. Sanitair, tegelwerk en glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd, zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld. Bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

30. Aanpasbaar bouwen

De woningen worden, zover als onderdeel van het Bouwbesluit, volgens de richtlijnen van aanpasbaar bouwen gerealiseerd. Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur (of terrasdeur) van de woningen is ca. 2 cm (na een door uzelf aangebrachte vloerbedekking van circa 1,5 cm), zoals reeds is omschreven in hoofdstuk 13 "Kozijnen, ramen en deuren". Alle deuropeningen van de verblijfsruimten zijn voldoende breed voor rolstoelgebruik.

31. Duurzaam bouwen

Milieuvriendelijkheid en zuinigheid zijn voor een ieder vanzelfsprekende zaken. We voelen ons immers betrokken bij een plezierig toekomstig leefklimaat en willen, als mensen van deze tijd, besparen op de energiekosten met nodige behoud van comfort en kwaliteit.

De woningen in dit project zijn voorzien van warmte-isolatie in de gevels, begane grondvloer en daken conform de meest actuele eisen en normen. In combinatie met de dubbel isolerende beglazing in de hardhouten gevelkozijnen, gaat er weinig warmte verloren en wordt alle energie maximaal benut.

De begane grondvloer en/of verdieping met woonkamer/keuken, wordt standaard voorzien van vloerverwarming met laagtemperatuur (LT) verwarming. Laagtemperatuurverwarming zorgt voor extra comfort en samen met de energiezuinige hoog rendement (HR) installaties voor minder energieverbruik en lagere energielasten. De woning wordt geventileerd door een natuurlijke toevoer via zelfregulerende ventilatieroosters en mechanische afzuiging met

CO₂ sturing (gemeten in de woonkamer/keuken).

Alle woningen zijn ook voorzien van PV-panelen op het dak van een hoge kwaliteit, waarmee u een deel van de energie zelf opwekt. De PV-panelen zijn bij de koopsom inbegrepen, evenals de montage op het dak en de aansluiting op een individueel systeem. De voordelen van PV-zonnecellen op een rijtje:

- lage energierekening;
- niet meer volledig afhankelijk van de energieprijzen;
- schone en 100% duurzame energie;
- vermindering CO₂ uitstoot;
- nauwelijks onderhoud;
- bewezen veilig en betrouwbaar.

De woningen zijn ontworpen met een EPC van 0,4 en valt daarmee in de Energie Label categorie A. Hiermee voldoet uw woning aan de meest actuele eisen uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw, op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. U draagt een steentje bij aan een beter milieu en profiteert tegelijkertijd van een lage energierekening. Tevens heeft u minder last van de jaarlijkse verhogingen van energiekosten.

32. Kopersopties / wijzigingen

Binnen het bouwplan is realisatie van individuele woonwensen tegen meerkosten mogelijk als en voor zover het werk en de bouwtechniek dit toelaat. In dit bouwplan is rekening gehouden met het mogelijk wijzigen van plattegronden. In de koperskeuzelijst is een aantal mogelijkheden uitgewerkt. Alle wijzigingen die schriftelijk in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt worden, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst.

N.B. Ten gevolge van individuele woonwensen, zoals optionele uitbouwen, indelingswijzigingen en/of extra badkamer(s) kan er ook sprake zijn van noodzakelijke wijzigingen in de woninginstallaties (zoals hogere CW-waarde van de CV-combiketel en/of meer PV-panelen op het dak en de hierbij behorende meerkosten) vanwege de geldende wetgeving voor de Energie Prestatie Norm (EPC).

33. Onze service

Bij de aankoop van de woning ontvangt u een 'kopersinformatie' map'. Hierin treft u de koperscontracttekening(en) en deze technische omschrijving. Overige documenten zoals de "gekleurde koperskeuzelijsten" (roze, rood, oranje, blauw en groen) kunt u vinden op uw eigen persoonlijke digitale portaal, onze kopersbegeleider zal u hierover nader informeren. Voorafgaand aan en tijdens de bouw wordt u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het project en over de voortgang van de bouw.

34. Appartementenrecht en VvE / commerciële ruimte / deelauto's

Op de woningen en commerciële ruimten, met bouwnummer 1 t/m 15 rust het zogenaamde appartementenrecht in verband met de 'gezamenlijke' stallingsgarage onder de woning/dektuin en het 'gezamenlijk' binnenterrein/speelplaats/achterpad. Kopers van de overige woningen (bouwnummer 16 t/m 32) worden als eigenaar/gebruiker van een parkeerplaats stallingsgarage/binnenterrein tevens lid van deze VvE. Als onderdeel van een 'appartementencomplex' wordt in een VvE (Vereniging van Eigenaars) het beheer en onderhoud (en dus ook de kosten) van de stallingsgarage, dak, gevels, dektuinen en binnenterrein (bestrating, riolering, verlichting, erfafscheiding e.d.) georganiseerd.

Invulling van de commerciële ruimten op de begane grond, bouwnummer 1 en 2, moet nog nader worden ingevuld. De ruimten worden ingevuld binnen de regels van het Bestemmingplan. Dit biedt ruimte aan mogelijke functies zoals: detailhandel en/of dienstverlening, maar geen horeca.

Zeer bijzonder in het project Molenpad zijn de twee deelauto's die onderdeel uitmaken van het plan. Om aan te sluiten bij de allure van het plan is ervoor gekozen om een lease aan te gaan met BMW, te weten 2 BMW i3 auto's (volledig elektrisch). In de stallingsgarage zijn direct naast de inrit 2 parkeerplaatsen voor de elektrische deelauto's gereserveerd. De parkeerplaatsen worden met oplaadvoorziening geleverd aan de VvE.

35. AFWERKSTAAT

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Schel, rookmelder, (videfoon bij bouwnummer 3 en 4), verdeler vloerverwarming onder de trap
Meterkast	5	Beton onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Nutsvoorzieningen
Toilet	3	Tegels	Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Mechanische afzuiging
Woonkamer	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Kamerthermostaat, centrale bediening mechanische ventilatie met CO ₂ sensor, 2 loze leidingen, (rookmelder indien trap in de woonkamer), (verdeler vloerverwarming bouwnummer 7 t/m 15).
Keuken	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Mechanische afzuiging, gasaansluitpunt, loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser, loze leiding t.b.v. elektrisch koken
Trapkast	6	Zandcement	Behangklaar	Onderzijde trap	Alleen Bnr. 7 t/m 15. Verdeler vloerverwarming in trapkast.
Overloop	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Rookmelder, thermostaat (aan/uit op 1 verdieping)
Toilet 2 (indien aanwezig)	3	Tegels	Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Mechanische afzuiging
Slaapkamer 1	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	1 Loze leiding
Overige slaapkamers	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	-
Badkamer	4	Tegels	Tegels tot aan plafond	Spuitwerk	Mechanische afzuiging
Onbenoemde ruimte of berging	7	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk bij plat deel van het dak en/of wit afgewerkt bij schuin deel van de dakvlak	Rookmelder, volgens tekening (berging begane grond bouw nr. 7 t/m 15, 3 ^e verdieping bouw nr. 27 t/m 29)
Technische ruimte	5	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk bij plat deel van het dak en/of onafgewerkt bij schuin dakvlak	CV-ketel, evt. verdeler CV-installatie, mechanische ventilatie unit, omvormer PV, opstelplaats wasmachine opstelplaats wasdroger
Buitenberging	6	Beton, onafgewerkt	Metselwerk en/of houten rabatdelen	Hout, onafgewerkt	-

Code = benaming volgens het Bouwbesluit (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied)*

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1. Verblijfsruimte | 5. Technische ruimte |
| 2. Verkeersruimte | 6. Berg ruimte |
| 3. Toilet ruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 4. Badruimte | 8. Buitenruimte |

* Toelichting: De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

36. MATERIAAL- EN KLEURSTAAT (exterieur - wijzigingen voorbehouden)

Onderdeel	materiaal	Kleur/afwerking
Gevel	Metselwerk, volgens tekening	<ol style="list-style-type: none"> 1. Salina (oranje) gevelsteen, waalformaat, handvorm in wildverband. 2. Chiara (rode) gevelsteen, waalformaat, wasserstrich in halfsteensverband 3. Witte schildersteen, waalformaat, handvorm in halfsteensverband. 4. Crème-wit glazuur gevelsteen, waalformaat, strengpers, in kruisverband 5. Geel glazuur accentsteen, waalformaat, als verbijzondering. 6. Licht groen glazuur accentsteen, waalformaat vormbak, als verbijzondering. 7. Blauw/grijs glazuur accentsteen, waalformaat vormbak, als verbijzondering. 8. Zwart/bruin plintsteen, waalformaat in staand tegelverband en staand halfsteensverband.
	Voegwerk, volgens tekening	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bruinantraciet, beamix 2365, doorstrijk 5mm verdiept. 2. Antraciet, beamix 2774, 5mm verdiept. 3. Wit, geschilderd, platvol. 4. Grijs, beamix 2773, platvol.
Gevelkozijnen	Hardhout Meranti	Parelwit, RAL 1013. Binnen- en buitenzijde
Ramen en deuren	Hardhout Meranti	Leigrijs, RAL 7015. Binnen- en buitenzijde
Voordeuren	Hardhout Meranti, volgens tekening	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parelwit, RAL 1013. 2. Blank gelakt. 3. Leigrijs, RAL 7015. 4. Bruinrood, RAL 3011. 5. Pijnboomgroen, RAL 6028. 6. Kobaltblauw, RAL 5013. Binnen- en buitenzijde is voorzien van dezelfde kleur zoals hierboven genoemd.
Beglazing	Geïsoleerd dubbel glas	Geen verder afwerking
Dakrand	Aluminium	Gemoffeld
Dakbedekking plat dak	Bitumineus	Antraciet
Dakbedekking schuin dakvlak	Keramische pan, tuille de nord, volgens tekening	Noir brillant (antraciet), argentque (zilver) en leikleur (arboise).
Bedekking dektuin/dakterras	Mossedum en betontegels	Groen en grijs kleurig
Hemelwaterafvoeren (Hwa's) voorgevels	Verzinkt staal en Lorro-X (onderste 2 meter) o.g.	Naturel grijs
Hwa's stallingsgarage, achtergevels en buitenbergingen	Kunststof (PVC)	Grijs kleurig
Dakramen	Velux grenen hout dakraam, met aluminium buitenafwerking	Binnenzijde witkleurig (vrijwel gelijk als RAL 9010) en buitenzijde aluminium afgewerkt in de kleur RAL 7043 (grijs kleurig)
Hekwerken	Metalen gaashekken incl. gaasdeur	Zwart hekwerk i.c.m. hедера's (3 stekken per m ¹)
Vrijstaande en/of gekoppelde buitenbergingen	Metselwerk en houten rabatdelen	Chiara gevelsteen in halfsteensverband aan het achterpad (bouwnummer 16, 19, 25 en 26). Overige gevelwanden van houten rabatdelen in leigrijs RAL 7015

37. MATERIAAL- EN KLEURSTAAT (interieur - voor zover niet opgenomen in de technische omschrijving - wijzigingen voorbehouden)

- | | |
|---|--|
| - Stalen binnendeurkozijnen en opdek deuren | Kristalwit |
| - Vuren hardhout trappen | Zuiver wit RAL 9010, grondlaag |
| - Houten binnen aftimmeringen | Zuiver wit RAL 9010 |
| - Onderzijde betonnen plafonds | Witkleurig structuurspuitwerk |
| - Onderzijde houten dakkappen | Witkleurig latex laag |
| - Schakelmateriaal | Alpine wit (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |
| - Verwarmingselementen radiatoren | Zuiver wit RAL 9010 |
| - Ventilatioorosters (binnenzijde boven kozijn) | Parelwit kleurig vrijwel gelijk aan RAL 1013 |

Let op!: De informatie in dit document is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische gegevens en de koperscontracttekeningen, dan prevaleert de tekst in dit document. Het is niet uitgesloten dat kleine (maat)afwijkingen en wijzigingen zullen optreden.