

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Nijmegen Koningsdaal Fase 10 - 17 herenhuizen en 38 stadsvilla's



Aan deze artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend

Inhoudsopgave

01 Algemeen.....	3
02 Grondwerken.....	4
03 Terreininrichting.....	4
04 Constructie	5
05 Gevel- en dakafwerking.....	6
06 Binneninrichting.....	7
07 Installaties.....	9
08 Staat van Afwerking.....	12
09 Kleur- en materiaalstaat.....	14
10 Algemeen.....	15

01 Algemeen

Algemeen

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen en de bijbehorende algemene omschrijving. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege cq. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden. Indien en voor zover er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de verkoopbrochure.

Voorwaarde Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen. Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating, keerwanden en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Hal - entree - overloop - gang
Meterkast - technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer
Toilet
Badkamer
Kast - werkkast - berging - hobbykamer
Zolder
Berging

Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Overige gebruiksfunctie
Onbenoemde ruimte
Bergruimte

02 Grondwerken

Peil- en uitzetten: Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen [de gevellijn van de woning] en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij een van de toegangsdeuren van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal ca. 35 mm worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.

Grondwerken: Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, erfafscheidingen en bergingen worden de nodige grondwerken verricht.

Grondaanvullingen worden verricht met schone grond.
Als bodemafluiting onder de begane grondvloeren wordt een zandbed met een doek aangebracht, een en ander conform de geldende voorschriften.
De tuinen worden afgewerkt met nieuwe grond. Eventuele tuinaarde en/of compost dient u zelf aan te brengen.

Om hoogteverschillen in het plan te overbruggen zullen de kavels daar waar nodig onder afschot of middels keermuren worden aangelegd.

03 Terreininrichting

Bestratingen De bestrating in het openbaar gebied rondom uw woning wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten het kader van deze kopersinformatie. De voortuinen van diverse woningen worden voorzien van bloktreden om eventueel hoogteverschil ten opzichte van de stoep op te vangen. Het aantal bloktreden is afhankelijk van het hoogteverschil. De voortuinen worden bestraat met klinkerbestrating in een nader te bepalen kleur. De achterpaden en het trottoir in het binnenterrein worden voorzien van grijze betontegels. De binnenstraat en de parkeervakken worden bestraat met gebakken klinkers in een nader te bepalen kleur.

Erfafscheidingen Daar waar op de situatietekening aangegeven worden erfafscheidingen aangebracht.

Houten bergingen: De woningen worden overeenkomstig de situatietekening in de achtertuin voorzien van een berging. Deze berging wordt geplaatst op een betonvloer.

Het kozijn en de deur van de berging wordt uitgevoerd in hardhout, de deur wordt voorzien van enkel gelaagd glas.
Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met plaatmateriaal en een bitumineuze dakbedekking afgewerkt met een aluminium daktrim, stadsuitloop.

De lichtpunten en wandcontactdoos van de berging worden opbouw uitgevoerd en aangesloten op de meterkast van de woning.

- Vuilwaterriolering:** De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.
- Hemelwater:** In geheel Koningsdaal wordt het hemelwater direct geïnfiltreerd in de bodem. Daarvoor wordt onder de kruipruimte of in de voor- of achtertuin van iedere woning een infiltratiekoffer ingegraven tot aan een waterdoorlatende laag. Alle hemelwaterafvoeren van de woning en berging zijn, via een zandvangput, daarop aangesloten. In uw kruipruimte kan bij overvloedige neerslag enig water komen te staan, maar dit zal na verloop van tijd wegzakken. Het systeem vergt nauwelijks onderhoud, maar daarover wordt u te zijner tijd nog door ons geïnformeerd.
- Op de hemelwaterafvoeren worden loofafscheiders volgens de voorschriften geplaatst. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief.

04 Constructie

- Fundering:** De fundering van de woning wordt uitgevoerd in een gewapend betonnen fundering op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.
- Vloeren:** De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerd prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters.
- In de vloer wordt achter de voordeur, conform de vanwege de stadsverwarming van toepassing zijnde voorschriften, een inspectieluik aangebracht waarmee de ruimte onder de hal toegankelijk is.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer. Alle vloerdiktes en benodigde wapening komen overeen met de berekeningen, uitgevoerd door de constructeur. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met V-naden aan plafondzijde en worden met uitzondering van de badkamer afgewerkt met een dekvloer. De badkamer wordt afgewerkt met een tegelvloer.
- Wanden:** De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen/beton en zo nodig voorzien van dilataties. De woning scheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur, conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen/beton, isolatie, luchtsouw en een gemetseld buitenblad.
- Kolommen en Lateien:** Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken stalen lateien in kleur gebracht, prefab betonlateien. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien / stalen lateien-balken toegepast. Mocht dit niet noodzakelijk zijn, zullen de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd worden.
- Ter plaatse van de zijuitbouw van kavel 20 wordt een stalen ligger in het plafond

opgenomen. De onderzijde van deze ligger zal worden afgewerkt met gipsvezelplaat en spuitwerk.

Stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekening en tekening constructeur aangebracht.

Dak: De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als prefab geïsoleerde systeemkap. De prefab dakelementen worden aan de binnenzijde fabrieksmatig voorzien van een groene/bruine beplating.

05 Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk: De buitengevels worden uitgevoerd in verschillende kleuren gevelstenen dan wel voorzien van muurverf(*) en/of stuc laag. E.e.a. conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van muurverf(*), worden voor muurverf geschikte gevelstenen toegepast.

De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie en worden uitgevoerd in halfsteens metselverband.

(*) Muurverf: het metselwerk wordt afgewerkt met een verfsysteem.

Het voegwerk wordt licht verdiept uitgevoerd met voegmortel, kleur conform opgaaf architect. Het metselwerk voorzien van muurverf wordt platvol gevoegd.

Buitenkozijnen: De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur met brievenleuf, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening en omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

De houten buitenkozijnen worden fabrieksmatig behandeld en in het werk dekkend geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat. De houten buitendeuren worden transparant gebeist.

Waterslagen: Onder de raamkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht, behoudens de raamkozijnen aan de voorgevel op de begane grond voorzien van een wit kader. E.e.a. conform tekeningen en kleur- en materialenstaat.

Beglazing: Met uitzondering van de houten bergingen worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing).

Hang- en sluitwerk: De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten met de zogenaamde meerpuntssluitingen, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. De deur van de tuinberging en de poort is eveneens met dezelfde sleutel te bedienen.

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

- Dakafwerking:** De hellende daken worden afgewerkt met aluminium felsplaat dakbedekking, uitvoering conform kleur- en materiaalstaat, inclusief de benodigde hulpstukken en verankering.
- De woning wordt aan de achterzijde voorzien van een zinken bakgoot op beugels en zinken hemelwaterafvoeren.
- De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief.
- Ten behoeve van ontluchting riolering en afvoer mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst.
- De platte daken van de woning en de zij- en achteruitbouw worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Over deze dakbedekking wordt een ballastlaag van grind aangebracht en de dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

o6 Binneninrichting

- Binnenwanden:** De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton met een dikte van 100 mm.
- Binnenkozijnen:** De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht.
- De meterkast krijgt een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht.
- Binnendeuren:** De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit.
- Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van knop in plaats van een deurkruk.
- Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnendeurkozijnen geen dorpels toegepast.
- De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast en de trapkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.
- De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van een ventilatierooster boven en onder in de deur.
- Trappen:** Daar waar een trapkast op de verkooptekening is weergegeven wordt de trap van de begane grond naar de eerste verdieping uitgevoerd als een fabrieksmatig gegronde dichte trap in vurenhout.
- De overige trappen zijn fabrieksmatig gegronde open trappen in vurenhout (evenals er geen trapkast op de begane grond op tekening is weergegeven).
- De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout. Langs de wanden van de trap komt een hardhouten leuning op aluminium leuningdragers.
- Aftimmerwerken:** De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van houten aftimmerlatten.
- Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk op de zolder wordt niet afgetimmerd. De

woning wordt opgeleverd zonder plinten.

Dorpels /
vensterbank:

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel
aangebracht, kleur antraciet.

Op de gemetselde borstweringen van de buitenkozijnen worden kunststenen
vensterbanken aangebracht. Op de eventuele borstwering van het buitenkozijn aan
de binnenzijde in de badkamer wordt tegelwerk aangebracht in plaats van een
kunststenen vensterbank.

Binnenschilderwerk:

Behoudens de binnenzijde van de buitenkozijnen en binnenzijde van de
buitendeuren/ ramen en aftimmerlatten van de buitenkozijnen wordt er geen
binnenschilderwerk toegepast. De binnenzijde van buitenkozijnen,
-ramen, -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde geschilderd.

De trappen, -hekken, -boom en -spil en trapgatbetimmeringen worden fabrieksmatig
gegrond. De bovenzijde van de traptreden en eventuele stootborden worden
eveneens alleen fabrieksmatig gegrond en niet nader afgelakt. De houten trapleuning
wordt fabrieksmatig transparant gelakt. De radiatoren zijn fabrieksmatig afgelakt,
kleur wit.

Alle overige in de woning aanwezige betimmeringen worden fabrieksmatig gegrond.

Stukadoorswerk:

De binnenwanden worden behangklaar(**) (dus niet saus- en of muurverf klaar)
opgeleverd, voor zover deze niet betegeld worden. M.u.v. de meterkast, deze wordt
niet afgewerkt.

Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen
door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het
beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke
bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

*(**)Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidklasse,
eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de
werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen
worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk,
dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde
kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet
opgenomen in de koopsom.*

De prefab betonnen plafonds van alle ruimten (m.u.v. de meterkast) en de wanden
van het toilet boven de wandtegels worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden
blijven in het zicht.

Dekvloeren:

Met uitzondering van de badkamer en het toilet worden de dekvloeren van de
begane grond, eerste en tweede verdieping uitgevoerd als cementdekvloeren.

Vlakheidklasse van de cementdekvloer is vloerbedekkingsgereed (klasse 4).

Keukeninrichting:

De woning wordt niet voorzien van een keuken. Wel hebben wij een
projectaanbieding voor dit project samengesteld.

In de kopers keuzelijst vindt u uitgebreide informatie over het keukentraject. Uiteraard kan uw verkoopbegeleider u verder op weg helpen.

Sanitair:

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair van het fabricaat Villeroy & Boch, verder op in deze technische omschrijving staat het sanitair per woningtype vermeld in de staat van afwerking.

De aangebrachte kranen zijn van het fabricaat Grohe. Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan aangebracht.

U ontvangt naast deze technische omschrijving een losse brochure met afbeeldingen van het standaard sanitair en de kranen.

In de koperskeuzelijst staat de sanitairshowroom vermeld en de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt laten doorvoeren in het sanitair en het leidingwerk.

Tegelwerk:

De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard betegeld met tegels van het fabricaat Mosa, verder op in deze technische omschrijving staan de tegelspecificaties per woningtype vermeld in de staat van afwerking.

De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels.

In de kopers keuzelijst staat de tegelshowroom vermeld en de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt laten doorvoeren in het tegelwerk.

07 Installaties

Stadsverwarming:

De woningen worden aangesloten op het warmtenet van NUON. Deze warmte wordt centraal op een energiezuinige en duurzame manier opgewekt. Ook wordt er restwarmte gebruikt. Hierdoor verdwijnt restwarmte niet in de lucht of in het oppervlaktewater en hebben woningen geen gas nodig. Dit scheelt CO₂-uitstoot. Het warme water voor de verwarming komt vanuit het warmtenet uw woning binnen via een warmte-unit.

Bij de woningen vindt de verwarming van de begane grond en de verdiepingen plaats middels vloerverwarming. Op de zolder wordt een LT radiator geplaatst. Met de kamerthermostaat kan per vertrek de temperatuur geregeld worden.

De radiator op zolder zal worden voorzien van een thermostaatkraan. Ten aanzien van de vloerverwarming voor alle vertrekken is het aan te raden om de thermostaat constant op uw comforttemperatuur te laten staan. Wanneer u de vloer te veel laat afkoelen, zal het enige uren duren voordat de ruimtes weer op temperatuur zijn. Er is hier geen sprake van een centrale nachtverlaging.

De vloerverwarming wordt aangesloten op een verdeelunit op de begane grond in de trapkast en op de zolder. Vloerbedekking met een foam of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking betreft $R_c = 0,09 \text{ (m}^2\cdot\text{K)/W}$. Tevens zijn er een aantal uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan. Laat u vooraf informeren inlichten door de leverancier van uw

vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

De afmetingen van alle radiatoren zijn afgestemd op dit LT (Lage Temperatuur) systeem. Dit betekent dat het water in het systeem maximaal 50°C is. De Radiator worden uitgevoerd als paneelradiator in de kleur wit en is voorzien van een thermostatische radiatorkraan. De leidingen voor de radiator worden aangelegd volgens het zogenaamde 2-pijpsysteem, waarbij de leidingen zoveel mogelijk in dekvloer en koven worden opgenomen.

De radiatoren worden voorzien van vloeraansluitingen. De getekende radiatoren zijn indicatief van grootte. De locatie staat vast. Afhankelijk van de benodigde capaciteit wordt de uiteindelijke grootte van de radiatoren bepaald.

De te behalen en te handhaven temperaturen in alle woningen dienen ten minste te voldoen aan:

<u>Ruimte</u>	<u>Temperatuur</u>
Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	20°C
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop	15°C
Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop	15°C
Toiletruimte (onverwarmd)	15°C
Douche- en/of badruimte	22°C

De berekening van de capaciteit van de cv-installatie dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51 (warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen). Dit is een berekeningsmethode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte.

De stadsverwarming van NUON zorgt voor de warmte die nodig is voor uw warme tapwater. Via een warmtewisselaar in de aansluitunit wordt koud drinkwater verwarmd. Het opgewarmde water stroomt naar de kranen in keuken of badkamer. Dit gebeurt via een gescheiden systeem, waardoor het drinkwater niet in contact komt met water van het warmtenet.

Standaard levert NUON een aansluitunit met warmte comfortklasse 5 (CW5 klasse). U heeft hiermee ruim voldoende warm water voor warm water in de keuken, douche of bad.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. spoelbakmengkraan in de keuken (afgedopt);
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- thermostatische douchemengkraan in de badkamer;
- thermostatische badmengkraan in de badkamer (m.u.v. bouwnummer 1, 2, 3, 41 en 42).

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- closetcombinaties;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- tappunt vaatwasser keuken;
- vorstvrije buitenkraan in achtergevel.

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden.

Gasinstallaties:

De woning wordt niet voorzien van een gas aansluiting.
Er wordt uitsluitend elektrisch gekookt, zoals keramisch koken, halogeen- of inductiekookplaat.

Rioleringswerken:

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Ventilatie:

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van lucht.
De natuurlijke toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van zelfregulerende ventilatieroosters welke boven in het glas of boven kozijn in paneel van diverse buitenkozijnen worden geplaatst .

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de navolgende ruimten : de keuken, het toilet, de badkamer en opstelplaats wasmachine.

De ventilatiekanalen worden voorzien van witte kunststof afzuigventielen. De exacte positie van de afzuigpunten zijn op aanwijzing van de installateur bepaald.
De ventilatie-unit wordt op de zolder geplaatst, de hoofdbediening voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst naast de ruimtethermostaat in de keuken.
Een nevenbediening wordt aangebracht in de badkamer.

De houten tuinberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

Elektrische installatie:

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, de installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A. De elektrische installatie wordt beveiligd door een aardlekschakelaar. Ten behoeve van kamerthermostaat van de stadswarmte wordt een bedrade leiding naar de woonkamer aangebracht.

De woning wordt voorzien van belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en schel.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur Apline wit), met uitzondering van de berging en op zolder ter plaatse van de installatiehoek, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne op 30 cm + vloer.
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 105 cm + vloer.
- De kamerthermostaat en hoofdbediening mv-box op 150 cm + vloer.
- De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de nultekening.
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.

Telefoon en Antenne: In de woonkamer worden loze leidingen aangebracht voor bijvoorbeeld telefoon of antenne-installatie. Uw woning wordt zonder aansluiting opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant.

Loze leidingen op de tweede en derde verdieping zijn alleen mogelijk in combinatie met de door u gewenste aansluiting kabel of data. Dit omdat door de lengte van de buisleiding het intrekken van kabels erg lastig of zelf niet mogelijk is.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

Branddetectie: Er worden rookmelders aangebracht op het plafond van de entree, overloop en zolder. De rookmelders zijn onderling doorgeschakeld en worden aangesloten op het lichtnet.

o8 Staat van Afwerking

Hal/Entree

Vloer: Cementdekvloer.
Voorzien van matomranding en inspectieluik (alleen onder hal bereikbaar).

Wanden: Behangklaar

Plafond: Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet

Uitrusting: De installatie conform de verkooptekening.

Toiletruimte

Vloer Cementdekvloer + vloertegels

Wanden: Afgewerkt tot ca. 1,50 meter boven vloer met wandtegels, niet strokend aangebracht met de vloertegels. Daarboven spuitwerk. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht.

Plafond: Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet

Uitrusting: De installatie conform de verkooptekening.

Tegels: Zie tegelpakket in kopers keuzelijst.

Sanitair: Het standaard sanitair is van het fabrikaat Villeroy & Boch, de kraan is van het fabrikaat HansGrohe, de toiletruimte is uitgerust met een wit kristalporseleinen vrijhangende toiletspot, met inbouwreservoir, witte kunststof zitting met deksel, een wit kristalporseleinen fontein met verchromde kraan en verchromde bekiersifon, e.e.a. conform kopers keuzelijst.

Woonkamer

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.

Keuken

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Wanden zijn behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de kopers keuzelijst.

Overloop

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.

Slaapkamer(s)

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.

Badkamer

Vloer:	Cementdekvloer + vloertegels
Wanden:	Afgewerkt tot aan het plafond met wandtegels. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel.
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de nultekening in de kopers keuzelijst.
Tegels:	Zie tegelpakket in kopers keuzelijst.
Sanitair:	Het standaard sanitair is van het fabrikaat Villeroy & Boch, de kranen zijn van het fabrikaat HansGrohe. De badkamer is ter plaatse van de getegelde douchehoek uitgerust met een rvs douchedraingoot, verchromde thermostatische douchemengkraan met kunststof verchromde doucheslang en glijstang. Een wit porseleinen wastafel met verchromde mengkraan, een verchromde bekersiston. Een kunststof bad met verchromde thermostatische badmengkraan (m.u.v. bouwnummer 1, 2, 3, 41 en 42). Het toilet wordt uitgevoerd als een wit kristalporseleinen vrijhangende toiletpot met inbouwreservoir, witte kunststof zitting met deksel.

Zolder

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Dakplaten, groen/bruin, in het zicht
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.

09 Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Voorgevel		
Bouwnummer 4 t/m 7	Metselwerk met muurverf	Wittint
Bouwnummer 24 t/m 27	Metselwerk met stuclaag	Wittint
Overige bouwnummers	Metselwerk	Rood/oranje/bruin/oker
Accent- en gevelvlakken	Metselwerk met stuclaag	Wittint
Accent- en gevelvlakken	Staal	Zwartgrijs
Zijgevel		
Bouwnummer 1, 15, 16, 20, 30, 42 en 48	Metselwerk	Rood/oranje/bruin/oker
Accent- en gevelvlakken	Metselwerk met stuclaag	Wittint
Achtergevel		
Bouwnummer 1, 15, 16, 20, 30, 42 en 48	Metselwerk	Rood/oranje/bruin/oker
Overige bouwnummers	Metselwerk met muurverf	Wittint
Voegwerk bij metselwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Raam kozijnen en draaiende delen	Hout	Wit
Voordeur	Hout	Transparant gelakt
Dakkapel zijwang	Aluminium	Lichtgrijs
Dakkapel draaiende delen	Hout	Wit
Dakkapel boeiboord/dak	Aluminium	Lichtgrijs
Waterslagen, spekbanden en dakranden	Beton	Lichte beton (naturel)
Dakrand uitbouw	Aluminium	Lichtgrijs
Pergola	Staal	Zwartgrijs
HWA voorgevel	Zink	Naturel
HWA voorgevel onderste 2 meter	Staal	Naturel
HWA achtergevel	Zink	Naturel
HWA berging	PVC	Grijs
Goot achterzijde	Zink	Naturel
Daktrim	Aluminium	Lichtgrijs
Dakbedekking hellend dak	Aluminium	Lichtgrijs
Dakbedekking plat dak	Bitumineuze dakbedekking	
Gevelbekleding berging	Hout	Waxed wood, zwart
Hekwerken/poorten	Metalen striphek	Zwart
Bestrating delftse stoep	Straatklinkers	Kleur nader te bepalen

10 Algemeen

- Krijtstreepmethode:** Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.
- Schoonmaken:** Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
- Wijzigingen tijdens de bouw:** Alle wijzigingen, die in opdracht van KlokGroep en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.
- Afwijking-mogelijkheden:** Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.
- Werkzaamheden direct na oplevering:** Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.
- Krimp:** Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.
- Verzekering:** De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.
- Aansluitkosten:** De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, stadswarmte, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van stadswarmte, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De elektrameter zal worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nutsleverancier. U als koper bent vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen

voor een energieleverancier naar uw keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

Tot slot

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouwen en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.
- De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De aangegeven nummers op de situatie zijn kavelnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.
- Eventuele erfdiensbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.