

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

55 woningen Bloei Hillegom

Grondgebonden woningen bouwnummer 33 t/m 55

dd. 16-01-2026

Rev. A 19-02-2026 Aanpassing 2.4.3 & 2.6.9

Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw toekomstige woning. Een woning kopen doet u niet dagelijks daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over wat u precies wel en niet koopt als u een aannemingsovereenkomst met ons sluit.

Deze Technische Omschrijving informeert u over de gebruikelijke procedures waar u tijdens de bouw mee in aanraking komt. Leggen we per onderdeel uit hoe de woning is samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimtes mag verwachten. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. De Technische Omschrijving correspondeert met de verkooptekening. De (artist) impressies van het project zijn ter beeldvorming en hier kunnen geen rechten aan worden ontleent.

Verder maken wij u attent op uw rechten, plichten en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Bij de aankoop van de woning ontvangt u een lijst met meer- en minderwerkopties. Via HomeDNA kunt u aangeven welke opties u wilt laten uitvoeren. In een kopersgesprek met de kopersbegeleider wordt hierover alles uitgelegd en een start gemaakt met de eerste optie. Wat uitgevoerd kan worden, wordt sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden en daarom werken wij met strikte sluitingsdatums. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor zorgen, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het besluit bouwwerken leefomgeving (BBL, het voormalige bouwbesluit), de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Bouwgarant.

Wij adviseren u de Technische Omschrijving met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Gedurende het gehele verkooptraject en bouwproces is de kopersbegeleider van Scholz Bouw uw persoonlijke aanspreekpunt. Het gehele proces van koop tot aan oplevering zullen wij digitaal met u communiceren middels HomeDNA, wij streven ernaar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren. Als koper kunt u online via HomeDNA of telefonisch contact opnemen met uw kopersbegeleider. Die staat u graag te woord! Hij/zij zal u via HomeDNA regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van nieuwsbrieven, de tijdlijn in HomeDNA en kijkmomenten op de bouwplaats.

Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst en eventueel het vervallen van de opschortende voorwaarden, wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd en ontvangt u de inloggegevens voor HomeDNA.

We hebben er enorm veel zin in om uw nieuwe woning te bouwen en wensen u nu alvast veel woonplezier.

Team Scholz Bouw.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
Deel 1 – Algemene informatie	4
1.1 Projectgegevens	4
1.2 Bouwgarant.....	4
1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)	4
1.4 Energie Prestatie	5
1.5 Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen	6
Deel 2 – Technische informatie bouwomschrijving	7
2.1 Algemeen.....	7
2.1.1 Peil woningen	7
2.1.2 Maatvoering.....	7
2.1.3 Opstap.....	7
2.1.4 Grondwerk.....	7
2.1.5 Riolering	7
2.1.6 Uitbreiding van de woningen	7
2.1.7 Nutsvoorzieningen.....	7
2.2 Constructie.....	8
2.2.1 Funderingen	8
2.2.2 Begane grondvloeren	8
2.2.3 Dragende wanden	8
2.2.4 Verdiepingsvloeren.....	8
2.3 Gevels	8
2.3.1 Buitengevels.....	8
2.3.2 Gevelkozijnen.....	8
2.3.3 Buitendeuren	9
2.3.4 Hang- en sluitwerk.....	9
2.3.5 Beglazing	9
2.3.6 Buitenschilderwerk	9
2.4 Daken	9
2.4.1 Platte daken	9
2.4.2 Hellende daken	10
2.4.3 Goten en hemelwaterafvoeren.....	10
2.5 Binneninrichting en –afwerking	10
2.5.1 Binnentrappen	10
2.5.2 Binnenwanden.....	10
2.5.3 Tegelwerk.....	10

2.5.4 Afwerking van plafond, wanden en vloeren.....	11
2.5.5 Binnenkozijnen en binnendeuren.....	11
2.5.6 Keukeninrichting.....	11
2.5.7 Afbouwtimmerwerk.....	12
2.5.8 Binnenschilderwerk.....	12
2.5.9 Zolderkamers.....	12
2.6 Installaties.....	12
2.6.1 Sanitair.....	12
2.6.2 Waterinstallatie.....	12
2.6.3 Tapwater (warmwater).....	13
2.6.4 Verwarmingsinstallatie.....	13
2.6.5 Koeling.....	14
2.6.6 Gasinstallatie.....	14
2.6.7 Ventilatie-installatie.....	14
2.6.8 Elektrotechnische installaties.....	15
2.6.9 Zonnepanelen.....	15
2.6.10 Zwakstroominstallatie.....	15
2.6.11 Rookmelders.....	15
2.6.12 Telecommunicatievoorzieningen.....	16
2.7 Terreininrichting.....	16
2.7.1 Inrichting erfafscheidingen / beplantingen.....	16
2.7.2 Openbaar gebied.....	16
2.7.3 Berging.....	16
2.7.4 Aankleding van de tuinen.....	17
2.7.5 Achterpaden.....	17
Bijlage 1, Kleur en materiaalstaat.....	18
Bijlage 2, Sanitairlijst.....	19
.....	20
.....	21

Deel 1 – Algemene informatie

1.1 Projectgegevens

Het project 55 woningen aan de Weeresteinstraat, is de nieuwbouw van 55 woningen in het plan 'Bloei' te Hillegom, bestaande uit: 16 studiewoningen, 8 benedenwoningen, 8 bovenwoningen en 23 grondgebonden woningen, deze technische omschrijving betreft de onderstaande type(s) en bijbehorende bouwnummer(s):

Bouwnummer	Type	Bouwnummer	Type
33	Type C-k getekend	45	Type D gespiegeld
34	Type C getekend	46	Type D getekend
35	Type C gespiegeld	47	Type D getekend
36	Type C getekend	48	Type D-k gespiegeld
37	Type C gespiegeld	49	Type D-k getekend
38	Type C gespiegeld	50	Type D gespiegeld
39	Type C getekend	51	Type D getekend
40	Type C gespiegeld	52	Type D getekend
41	Type C getekend	53	Type D gespiegeld
42	Type C gespiegeld	54	Type D getekend
43	Type C-k gespiegeld	55	Type D-k gespiegeld
44	Type D-k getekend		

1.2 Bouwgarant

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Bouwgarant gehanteerde regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden voorgeschreven in de basisregeling van de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling eengezinswoning 2023.



Meer informatie hierover kunt u lezen op de website van Bouwgarant: www.bouwgarant.nl

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u als koper, dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Bouwgarant. Niet onder de Bouwgarant-garantie vallen voorzieningen buiten de woning, zoals hierna in paragraaf Terreininrichting is omschreven en de (nuts)uitsluitingen.

1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)

In het BBL (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen', maar wel in 'prestatie-eisen'. Hierdoor wordt niet gesproken over begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer(s), maar over verblijfsruimte, onbenoemde ruimte, verkeersruimte en dergelijke.

Hieronder geven wij u voor alle duidelijkheid enkele voorbeelden van de verschillende begrippen zoals deze (indien van toepassing) in de technische omschrijving, de verkooptekening(en) en/of de brochure (indien aanwezig) zijn gehanteerd.

Benamingen volgens BBL

- * verblijfsruimte
- * verkeersruimte
- * toiletruimte
- * badruimte
- * technische ruimte
- * bergruimte
- * onbenoemde ruimte

- * buitenberging
- * buitenruimte

Benamingen volgens technische omschrijving /verkooptekening(en) / brochure

woonkamer, keuken, slaapkamer(s)
entree, hal, overloop, gang
toilet
badkamer
meterkast (mk), techniek ruimte
(trap)kast, berging
onbenoemd, nader aangegeven ruimten in de woning zoals bijvoorbeeld: zolder(kamer), hobby, wasruimte
(buiten)berging
tuin, terras

De grootte van het oppervlak van de verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt (mede) bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet geheel voldoet aan de eisen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte. Deze methode wordt door het BBL mogelijk gemaakt en wordt de 'krijtstreep-methode' genoemd.

1.4 Energie Prestatie

Per 1 januari 2021 moeten nieuwe woningen volgens Bouwbesluit, inmiddels BBL voldoen aan bepaalde prestatie-eisen op het gebied van energiezuinigheid. Deze prestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en wordt door drie indicatoren bepaald:

De energiebehoefte van uw woning (BENG 1)

Deze indicator geeft aan wat de energiezuinigheid van de woning zelf is. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor verwarming, koeling en ventilatie van uw woning, onafhankelijk van de aanwezige installaties. Dit wordt beïnvloed door o.a. de mate van thermische isolatie, de zonoriëntatie en de kier- en luchtdichtheid. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig om de woning comfortabel te houden door het hele jaar heen.

Het energieverbruik van uw woning (BENG 2)

Deze indicator geeft aan hoeveel fossiele energie de installaties in uw woning nodig hebben om te voorzien in de energiebehoefte van uw woning (zoals bepaald in BENG 1). Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte etc.

Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning (BENG 3)

Deze indicator geeft aan in hoeverre de woning zélf voorziet in de energievraag. Daarbij telt niet alleen directe opwekking van energie mee, zoals bijvoorbeeld door zonnepanelen of zonneboilers, maar óók het gebruik van omgevingswarmte uit bijvoorbeeld bodem of lucht via een warmtepomp.

Wij willen u er wel op attenderen dat de term van: Bijna Energie Neutraal Gebouw overigens niet inhoudt dat u géén kosten meer maakt aan elektra, water of verwarming.

TO-juli

Naast de bovengenoemde indicatoren is er nog een indicator die iets zegt over het risico op temperatuuroverschrijding (TO). De TO-juli wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG- berekening. Hierbij speelt de oriëntatie van uw woning (hoe staat uw woning ten opzichte van de zon) een grote rol. Een overschrijding kan op diverse manieren worden beheerst zoals het toepassen van koeling, zonwerende beglazing, zomernachtventilatie en/of het eventueel (door u als koper) aanbrengen van buitenzonwering.

Energielabel

Scholz Bouw is als uw uitvoerende partij verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als die nodig is voor het bepalen van de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren van uw woning aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald.

1.5 Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen

Scholz Bouw houdt zich het recht voor om af te wijken van bouwmethoden en/of bouwmaterialen, welke zijn omschreven in deze technische omschrijving.

Dit voorbehoud is met name ontstaan door de enorme (wereldwijde) druk op fabrikanten en /of leveranciers, waardoor mogelijk een tekort of vertraging van de productie en/of leveringen kan ontstaan. In dit geval kunnen (geringe) afwijkingen ontstaan in de maatvoering(en) zoals deze nu zijn vermeld op de verkooptekening(en).

Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper, worden gemeld door middel van het verstrekken van een erratum, waarbij wordt uitgegaan van een minimaal gelijkwaardig of beter product.

Deel 2 – Technische informatie bouwomschrijving

2.1 Algemeen

2.1.1 Peil woningen

We meten alle hoogten en diepten vanuit het peil. Dit is het niveau van de bovenkant van de begane grond, nadat deze is afgewerkt. We bepalen de juiste peilmaat van uw woning in overleg met de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Hillegom.

2.1.2 Maatvoering

De vermelde maten op de verkooptekening(en) en in de technische omschrijving zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters (tenzij anders vermeld). Hierbij is géén rekening gehouden met de door Scholz Bouw en/of door u als koper aan te brengen wand- en vloerafwerking(en). In de genoemde maten kunnen in verband met de verdere uitwerking en de realisatie van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

2.1.3 Opstap

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één ingang van een woning een maximale opstaphoogte geldt van 20 mm. Dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking(en) welke na oplevering door u als koper aangebracht dient te worden.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking hiervoor in de detaillering rekening gehouden met een ruimte van circa 15 mm. Deze extra hoogte dient, door u als koper, minimaal te worden gebruikt om aan de huidige eisen te voldoen. Houdt u hier rekening mee bij de definitieve keuze van uw vloerafwerking(en) en bespreek dit punt met een deskundige vloerleverancier.

2.1.4 Grondwerk

Voor het aanleggen van funderingen, leidingen, tuinen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht. De tuinen en de grond op het binnenterrein worden op hoogte gebracht met de tijdens het ontgraven vrijgekomen grond, die geschikt is voor eenvoudige plantengroei.

2.1.5 Riolering

In uw woning bevinden zich diverse toestellen die (afval) water op de riolering lozen. De afvoeren van die toestellen voeren we uit in kunststof. We sluiten de afvoerleidingen aan op de buitenriolering en plaatsen ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters waar dat nodig is. De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater volgens plaatselijke voorschriften wordt afgevoerd.

2.1.6 Uitbreiding van de woningen

Uitbreidingen en opties welke opgenomen in de meer- en minderwerklijst zijn niet meegenomen in de bouwkundige berekeningen en tekeningen van de vergunningsstukken. Alle aanbouwen zijn getoetst aan het BBL en voldoen.

2.1.7 Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op het elektriciteitsnet, water en in overleg met de leverancier op het data netwerk. De leidingen worden in de straat aangelegd en aangesloten op de (bestaande) leidingen in de openbare straat.

2.2 Constructie

2.2.1 Funderingen

De woningen en de gekoppelde uitbreidingen worden gefundeerd op een palenfundering. De afmeting en type van de heipalen bepalen wij in overleg met de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Hillegom.

De vrijstaande buitenbergingen worden gefundeerd op staal (een vlak zandbed). De bergingsvloer bestaat uit een lichtgewicht betonnen vloerplaat.

2.2.2 Begane grondvloeren

Als begane grondvloer wordt een geïsoleerde betonnen systeemvloer toegepast met een isolatiewaarde van ($R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Onder de begane grondvloer wordt een kruipruimte aangebracht die, middels een kruipluik te bereiken is. Op de ruwe vloer wordt, in een later stadium, een dekvloer aangebracht.

2.2.3 Dragende wanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur in beton 100mm dik. De kopgevels worden uitgevoerd in 100mm beton.

De wanden van de vrijstaande buitenbergingen worden uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk.

2.2.4 Verdiepingsvloeren

De vloeren van de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer, de verdiepingsvloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer.

2.3 Gevels

2.3.1 Buitengevels

De buitengevels van de woningen zijn geïsoleerd ($R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$) en worden grotendeels opgebouwd uit traditioneel metselwerk. De binnenspouwbladen (m.u.v. de 2e verdieping en 1^{ste} verdieping voor- en achtergevel van de tussenwoningen) worden uitgevoerd in prefab betonnen wanden en aan de buitenzijde voorzien van isolatie.

De binnenspouwbladen van de kopwoningen op de 2e verdieping (m.u.v. de woningscheidende wand) en 1^{ste} verdieping voor- en achtergevel van de tussenwoningen worden uitgevoerd in houtskeletbouw voorzien van isolatie tussen de stijlen.

De op de geveltekening weergegeven gevelbekleding wordt uitgevoerd in verticaal of horizontaal geplaatste houten, cementgebonden of kunststof geveldelen. De geveldelen worden waar nodig voorzien van een geïsoleerde ventilerende houten achter constructie of aangebracht in de gevelkozijnen.

2.3.2 Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden gemaakt van hardhout. Deze ramen en deuren worden uitgevoerd in draai en of kiep, conform tekening. Onder de gevelkozijnen, boven maaiveld niveau, worden aan de buitenzijde keramische raamdorpelstenen aangebracht en aan de binnenzijde marmercomposiet vensterbanken. Bij gevelkozijnen die tot aan de vloer doorlopen, worden geen vensterbanken aangebracht. Bij bepaalde windrichting op de gevel i.c.m. stormachtig regenweer kan er bij draaikiep ramen en deuren wat regenwater binnenkomen.

2.3.3 Buitendeuren

De voordeur van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde deur met indien aangegeven op tekening een glasopening. Alle voordeuren worden uitgevoerd met een briefplaat.

De overige deuren en bergingsdeuren worden uitgevoerd in hardhout en worden samengesteld uit stijlen en stapeldorpels en zijn voorzien van beglazing of blind panelen. Onder de houten kozijnen, die tot aan de begane grondvloer doorlopen (m.u.v. de bergingsdeuren van de vrijstaande bergingen), wordt een kunststenen onderdorpel aangebracht ondersteund door een geïsoleerde kantplank.

2.3.4 Hang- en sluitwerk

Alle hardhouten deuren en ramen in de gevelkozijnen van de woningen en vrijstaande berging worden waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Alle cilindersloten van de buitendeuren zijn gelijksluitend.

2.3.5 Beglazing

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en –deuren wordt isolerende beglazing Hr++ aangebracht.

Op een aantal kozijnen wordt een geluidswerend gevelscherf geplaatst i.v.m. een extra geluidbelasting. De gevelschermen bestaan uit gehard glas met een kaders van metaal zetwerk, deze dienen na oplevering gehandhaafd te blijven. Op de verkooptekeningen is aangegeven op welke kozijnen deze worden toegepast.

2.3.6 Buitenschilderwerk

De gevelkozijnen en houten afwerkingen van de woningen worden fabrieksmatig voorbehandeld. De gevelkozijnen worden aan de buitenzijden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem of op de bouwplaats met een dekkend verfsysteem afgewerkt. Indien het afwerken van de onderdelen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is, zal het buitenschilderwerk binnen 12 maanden daarna worden uitgevoerd. Indien van toepassing geven deze werkzaamheden geen reden tot uitstel op de 5% depot-regeling.

De houten gevelbekleding wordt onbehandeld aangebracht en heeft geen verdere nabehandeling nodig.

2.4 Daken

2.4.1 Platte daken

De platte daken worden uitgevoerd in beton, afgewerkt met isolatie ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$) en bitumineuze dakbedekking.

Volgens nog nader uit te voeren (wind)berekeningen wordt de dakbedekking indien nodig voorzien van dakgrind en/of betontegels als ballastlaag, welke gehandhaafd dient te blijven.

De platte daken van de dakkapellen en de vrijstaande bergingen worden uitgevoerd met een houten balklaag en dakbeschot, voorzien van een dakbedekking of een ander gezet materiaal.

2.4.2 Hellende daken

De hellende daken worden uitgevoerd met geprefabriceerde dakelementen. De dakelementen worden, daar waar noodzakelijk, ondersteund door knieschotten en/of dragende houtskeletbouw binnenwanden en worden opgebouwd uit houten dak-sporen, waartussen isolatie ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$) is aangebracht. De onderzijde van de dakelementen (binnenzijde van de woning) wordt voorzien van een houten beplating.

De hellende daken worden afgedekt met keramische dakpannen. Op het dak worden, afhankelijk van de situatie, dakdoorvoeren geplaatst voor mechanische ventilatie en ontluchting van de riolering. De dakkappen worden afgewerkt met een cementgebonden of kunststof beplating.

2.4.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De daken en goten worden voorzien van de benodigde hemelwaterafvoeren, welke worden aangesloten op de buitenriolering, de hemelwaterafvoeren worden in zink uitgevoerd, kleur standaard. De hemelwaterafvoer van de woning wordt uitgevoerd conform de geldende regelgeving, waarbij de afvoer plaatsvindt via een gezamenlijke hemelwaterafvoerconstructie met aangrenzende percelen.

De kopwoningen worden voorzien van een kunststof luifel boven de voordeur, deze wordt voorzien van een spuwer en niet aangesloten op de riolering.

De goten aan de buitenzijde van de woningen worden uitgevoerd in verschillende modellen kunststof. Met daar waar nodig een verlengd plafondstuk en/of hulpstukken in dezelfde kleur.

De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande buitenbergingen worden uitgevoerd in pvc. Alle afvoeren worden aangesloten op het gemeentelijke schoon water riool.

2.5 Binneninrichting en –afwerking

2.5.1 Binnentrappen

De trappen in de woningen worden gemaakt van vurenhout en worden fabrieksmatig voorbehandeld met een dekkende grondverf en gaten worden niet gestopt.

De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping worden uitgevoerd als een dichte trap. De zolder trappen worden standaard uitgevoerd als open trappen. Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt een spijlen hekwerk en/of een dicht paneel aangebracht.

2.5.2 Binnenwanden

De “niet-dragende” binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken conform de tekeningen, met een dikte van 70 mm. De wanden op de tweede verdieping worden uitgevoerd in metal stud 100mm in verband met de verdiepingshoogte.

2.5.3 Tegelwerk

Het toilet en badkamer worden voorzien van tegels volgens onderstaande afmetingen:

Vloertegels	Tegeltype:	Kleur:	Voegkleur:
Toilet	300x300mm	Chicago Night	Antraciet Grijs
Badkamer	300x300mm	Chicago Night	Antraciet Grijs
Wandtegels	Tegeltype	Kleur:	Voegkleur:
Toilet/badkamer	250x330mm	Glans wit	Zilvergrijs

In het toilet komen de tegels tot circa 125cm boven de vloer afhankelijk van de hoogte van de toiletpot, in de badkamer wordt tot ongeveer 225cm boven de vloer betegeld. De standaard tegels kunt u bekijken in de tegelshowroom en tijdens het verkoopsgesprek. Boven het wandtegelwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht.

Ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk onder afschot naar de douchedrain aangebracht. De douchehoek wordt verdiept uitgevoerd. Het wand- en vloertegelwerk wordt niet-strokkend verwerkt.

De kleur van de kit wordt door de kitter bepaald a.d.h.v. de tegel, deze wordt gekozen uit de standaard kitkleuren.

2.5.4 Afwerking van plafond, wanden en vloeren

De betonplafonds en de ruimte boven de betegelde wanden worden afgewerkt met structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en de berging(en). De V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar.

De wanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en de betegelde wanden in het toilet en de badkamer. Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om te sauzen of verven. Daarnaast zijn kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden conform de voorschriften toegestaan.

Het begrip 'behangklaar' bij gipswanden betekent dat tijdens het verlijmen van de gipselementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipslijm met als resultaat een gladde wand die geschikt is om te behangen. Zichtbare gaatjes groter dan ongeveer 12 mm worden gevuld. Daarnaast worden de in de wanden opgenomen leidingsleuven afgewerkt met een gipsmortel. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan.

De kappen op de 2^e verdieping worden afgewerkt met een houten binnen beplating. De kap op de 1^e verdieping van de tussenwoningen worden met gipsplaten behangklaar afgewerkt.

In verband met de toegankelijkheid van de woning wordt voor de vloerafwerkingen, welke u zelf na oplevering aanbrengt, rekening gehouden met een dikte van 15mm boven de afgewerkte dekvloer.

2.5.5 Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt (kleur wit). Alle woningtypen worden uitgevoerd met binnenkozijnen zonder bovenlicht. In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (kleur wit) afgehangen, die worden voorzien van een loopslot en een bijpassend aluminium deurkrukgarnituur. Er worden geen stofdorpels aangebracht. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de toilet- en badruimten wordt een vrij- en bezetslot aangebracht en een kunststenen dorpel geplaatst.

De meterkast wordt als een standaard kast conform de richtlijnen uitgevoerd. In de deur worden de benodigde ventilatieroosters opgenomen.

2.5.6 Keukeninrichting

In de woning wordt geen keukeninrichting aangebracht. De indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van uw woning. In de keukenruimte worden een aantal standaard installatievoorzieningen aangebracht.

2.5.7 Afbouwtimmerwerk

De (eventuele) lepe hoeken van de trapopgang, bestemd voor het nodige leidingwerk, alsmede de trapgat-sparingen worden, afgetimmerd met plaatmateriaal of een koplát. Op de zolders worden de naden waar de verschillende kap elementen bij elkaar komen afgetimmerd met hetzelfde plaatmateriaal als dat van de kap. De dagkanten van kozijnen en dakkapellen worden indien nodig afgetimmerd met een koplát. Indien er geen trapkast gekozen wordt bij de type C woningen wordt de onderkwart van de trap vanuit de woonkamer dicht gezet met plaatmateriaal. Er worden geen vloerplinten in de woningen aangebracht.

2.5.8 Binnenschilderwerk

Het schilderwerk bestaat voor de onderstaande onderdelen alleen uit een zogenaamde "Grondlaag"

- De binnenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren in dezelfde kleur als de buitenzijde;
- De aftimmeringen van de gevelkozijnen
- De trapgataftimmeringen;
- De trapbomen, trapspillen en traphekken;

Gaatjes van spijkers, nieten en schroeven worden niet gestopt.

2.5.9 Zolderkamers

De 4^e kamer op zolder wordt door ons als een "onbenoemde ruimte" benoemd, omdat niet in alle types de voorwaarde van een verblijfsruimte behaald kunnen worden. In deze ruimtes wordt door ons zo goed als mogelijk aan de gezondheidseisen van het BBL voldaan, denk aan: daglicht, ventilatie en spuicapaciteit.

2.6 Installaties

2.6.1 Sanitair

Voor de wasmachine en indien in de woning aanwezig de vaatwasmachine, zoals op tekening staat aangegeven, worden de volgende aansluitpunten (opbouw) aangebracht:

- Een wasmachinekraan;
- Een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis.

Indien er wordt gekozen voor maatwerk doucheschermen dan worden deze vóór oplevering ingemeten en geplaatst na oplevering en worden niet opgenomen in het Proces verbaal van Oplevering

De bad- en toiletruimten van de woningen worden uitgerust met sanitair in de standaardkleur wit. De kranen worden uitgevoerd als verchromd. Het toegepaste sanitair is als bijlage toegevoegd aan deze Technische Omschrijving.

2.6.2 Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden deels uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. In de meterkast wordt hiervoor een watermeter geplaatst.

We leggen de warm- en koud waterleidingen naar de volgende aansluitpunten:

Aansluiting kraan keuken	koud en warm
Wastafel en douchemengkraan badkamer	koud en warm
Spoelreservoir toilet en/of badkamer	koud
Fontein in toilet	koud
Aansluiting wasmachine	koud
Aansluiting vaatwasser	koud
Vulpunt CV-installatie	koud

2.6.3 Tapwater (warmwater)

De woningen krijgen ieder een individuele (combi) warmtepomp, welke aangesloten wordt op een individueel gesloten bronsysteem.

Het tapwater wordt verwarmd door de warmtepomp. Zoals gebruikelijk is door inzet van warmtepomp technologie de hoeveelheid tapwater gelimiteerd. De hoeveelheid beschikbaar tapwater is vastgesteld conform de "ISSO publicatie 72".

2.6.4 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden duurzaam verwarmd door inzet van warmtepomp technologie, welke gekoppeld aan een gesloten bronsysteem in de bodem. De capaciteit van de installatie is berekend doormiddel van een transmissieberekening, ook wel warmteverliesberekening genoemd. Het warmteverlies van de woning is berekend bij een buitentemperatuur van -10 °C.

De capaciteitsberekening van de installatie is berekend conform de NEN-EN12831, bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen gehaald:

- verblijfsruimten : 20 °C
- bad- en doucheruimte : 22 °C
- verkeersruimte : 15 °C
- onbenoemde ruimten : onverwarmd

De woningen worden voorzien van een vloerverwarming. In de afwerkvloer van alle verblijfsruimtes en de badkamer worden vloerleidingen aangebracht. **Spijkeren/boren in de vloer is niet mogelijk.** Omdat de vloer met een lage temperatuur wordt verwarmd en een egaal oppervlak heeft, is er nauwelijks sprake van convectie.

De woningen worden uitgevoerd zonder handdoekradiator in de badkamer. In de badkamer wordt wel een wandcontactdoos aangebracht voor het eventueel later toevoegen van een elektrische handdoekradiator.

Daarnaast kenmerkt vloerverwarming zich als een traag werkend systeem. Het kan enkele uren duren alvorens de gewenste temperatuur bereikt wordt. Bij het kiezen van een vloerafwerking dient er rekening gehouden te worden met de thermische weerstand. Het is aan te bevelen een vloerafwerking te kiezen met een maximale isolatiewaarde (thermische weerstand) van $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$. Omdat het systeem bij een te hoge weerstand de warmte niet kan afgeven, kunnen er koude klachten ontstaan.

De warmtepomp regelt de temperatuur in het hoofdvertrek op basis van de buitentemperatuur en de gewenste temperatuur op de kamerthermostaat. De warmtepomp is naast de display ook op afstand via een APP toegankelijk. Ook de gewenste temperatuur is via de APP in te stellen.

De overige verblijfsruimtes worden na-geregeld. Iedere verblijfsruimte behalve de woonkamer krijgt een kamerthermostaat waarop de gewenste temperatuur is in te stellen, waarbij het hoofdvertrek leidend blijft. Dit houdt in dat er nooit over het hoofdvertrek nageregeld kan worden.

De warmtepomp draagt ook zorg voor het overschakelen van verwarmingsbedrijf naar koelbedrijf.

2.6.5 Koeling

In de zomerperiode wordt de koeling door de vloerleidingen middels vloerkoeling geleverd. De vloerleidingen worden direct gekoppeld op het gesloten bron systeem. Hierdoor is het mogelijk te koelen met een zeer laag elektraverbruik. De koeling is geen geklimatiseerd systeem maar kan tot een aantal graden van de buitentemperatuur terug koelen.

2.6.6 Gasinstallatie

De woningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd.

2.6.7 Ventilatie-installatie

De woning wordt voorzien van een zogenaamde Warmte Terug Win ventilatiesysteem (WTW), waarbij de WTW-unit wordt geplaatst in de technische ruimte, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

Door een motor in de WTW-unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen en in de WTW-unit opgewarmd door, vanuit de woning, naar buiten af te blazen lucht. Vervolgens wordt deze verwarmde lucht in de verblijfsruimten van de woning geblazen. Vanuit deze verblijfsruimten wordt de lucht door de woning getrokken naar de afzuigpunten in de keuken, badkamer en toiletruimte(n) welke zijn aangesloten op de WTW-unit. Hierbij wordt de warmte opnieuw uit de lucht onttrokken en wordt de af te blazen lucht verder naar buiten afgevoerd, waarna het gehele proces zich herhaalt.

De luchttoevoer punten worden voorzien van een kunststof inblaasrooster en de afzuigpunten worden voorzien van een kunststof afzuigrooster, een en ander zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). De ventielen (geplaatst in het plafond en/of de wand) worden per vertrek door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Voor het behouden van een goed binnenklimaat is het niet toegestaan om de instellingen van de ventielen te wijzigen.

Voor de luchtstroom zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk. Wanneer er meer luchtstroom benodigd is dan dat er mogelijk is door de openingen onder de deur, zal er in de binnendeur een rooster geplaatst worden. Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper, worden gemeld door middel van het verstrekken van een erratum.

De bediening van het WTW-ventilatiesysteem bevindt zich in de woonkamer / keuken, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

De (buiten)berging wordt in zijn geheel op natuurlijke wijze geventileerd.

In verband met het bouwsysteem is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is derhalve niet mogelijk om een afzuigkap / motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

2.6.8 Elektrotechnische installaties

Deze installatie wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. Op de verkooptekeningen zijn per ruimte de elektravoorzieningen aangegeven. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen die niet in de houtskeletbouw elementen opgenomen kunnen worden en in de berging en technische ruimte. Indien een lichtsakelaar op de trap van de zolder geplaatst wordt zal dit ook opbouw zijn op hoogte van de aan te brengen trap. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit (inbouw). Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-garantiekeurmerk.

De wandcontactdozen en loze leiding worden daar waar aangegeven op tekening op circa 300 mm boven de vloer aangebracht en schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd. In de keuken worden de wandcontactdozen boven het werkblad op 1.250mm boven de vloer gemonteerd. De thermostaat en de WTW-schakelaar worden op 1.500mm boven vloer gemonteerd. In iedere meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht, nabij de voor- en achterdeur wordt een buitenwandlichtpunt aangebracht.

In de meterkast worden circa 3 groepen voor verlichting en wandcontactdozen voor algemeen gebruik aangebracht en daarnaast:

- 1 groep voor de wasmachine
- 1 groep voor de vaatwasser
- 1 groep voor de oven
- 1 perilex 2-fase aansluiting voor elektrisch koken
- 1 groep voor de warmtepomp (400V)
- 1 groep voor PV-panelen

2.6.9 Zonnepanelen

In onderstaande tabel wordt per bouwnummer weergegeven hoeveel PV-panelen er geplaatst worden per woning.

Bouwnummer	Aantal	Oriëntatie
33	6	Zuid
34 t/m 42	5	West
43	6	Zuid
44	6	Zuid
45 t/m 47	5	West
48	5	Zuid
49	5	Zuid
50 t/m 54	5	West
55	6	Zuid

Aantallen kunnen bij keuze voor ander type panelen of oriëntatie afwijken.

2.6.10 Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie. De belinstallatie bestaat uit een beldrukker bij de woningentreedeur, een schel in de entree van de woning en een transformator in de meterkast.

2.6.11 Rookmelders

In de woningen worden, waar nodig, meerdere rookmelders aangebracht, welke zijn aangesloten op het lichtnet. De rookmelders staan aangegeven op de verkooptekeningen.

2.6.12 Telecommunicatievoorzieningen

Lege buisleidingen- en dozen ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor televisie en internet worden aangebracht, in de ruimten zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

2.7 Terreininrichting

2.7.1 Inrichting erfafscheidingen / beplantingen

Overeenkomstig met de aanduiding op de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect en gemeente wordt bij oplevering van de woning voorzien van de hierna genoemde inrichtingen. De woningen worden aan de voorkant grenzend aan het openbaar gebied uitgevoerd met een lage haag. Daarnaast wordt een afscheiding gerealiseerd op plekken waar de achter- of zijtuin grenst aan openbaar gebied. Deze worden uitgevoerd d.m.v. houten palen met een metalen gaashekwerk ertussen, waar hedera tegenaan geplaatst wordt. De afscheiding tussen een woning en niet openbaar gebied wordt aangeduid d.m.v. piketpaaltjes, de definitieve afscheiding dient na oplevering door de koper zelf aangebracht te worden. Vanwege het feit dat alle beplantingen 'levende' natuurproducten betreffen, worden deze slechts éénmalig aangeplant in een daarvoor geschikt plantseizoen (eventueel ná de oplevering). Het eventueel vervangen van de beplantingen is voor rekening van u als koper. Tevens geldt dat de genoemde maten van de beplantingen van toepassing zijn in een volgroeide situatie (volwassen), deze worden in een kleinere afmeting aangeplant. De koper is zelf verantwoordelijk voor het bewateren van de beplanting.

De hoge afscheidingen van bwnr. 48 en 49 grenzend aan de patrimoniumstraat worden voorzien van een gemetselde borstwering.

Bwnr. 55 grenst aan het water, hiervoor wordt een beschoeiing geplaatst op 90cm boven het winterpeil van het water, in de tuin wordt dit hoogteverschil opgelost d.m.v. een natuurlijk talud, dit dient door de koper gehandhaafd te blijven.

2.7.2 Openbaar gebied

Het openbaar gebied van het woonerf wordt voorzien van verharding. In de bestrating worden de benodigde straatkolken opgenomen. De inrichting hiervan wordt in nader overleg met bevoegd gezag uitgevoerd. Het uiteindelijke ontwerp van het openbaar gebied kan afwijken van de verkooptekeningen.

2.7.3 Berging

De vrijstaande bergingen zijn enkelwandige uitgevoerd en voorzien van rabat. Volgens de regels geldt voor enkelwandige bergingen met rabat dat ze niet waterdicht zijn maar regen werend. Water dat door de wanden slaat kan via de speciaal daarvoor aangebrachte sponning in de onder-regel onder uit de berging weglopen. Daarom het advies het straatwerk/tuinaanleg 10 cm onder het laatste houtendeel te houden zodat het water kan weglopen via de onder-regel. De temperatuur in deze niet geïsoleerde bergingen is binnen en buiten gelijk. Het regelwerk en de rabatdelen zijn verduurzaamd en kunnen tegen water, de houten delen kunnen werken door invloeden van het weer. In de weersperiode met veel regen is het niet ondenkbaar dat waterdoorslag ter plaatse van hoeken en binnenwand aansluitingen plaats vindt. Zeker in combinatie met draaiwinden die ontstaan.

2.7.4 Aankleding van de tuinen

Het pad naar de woning toegangsdeur wordt met stapstenen uitgevoerd in standaard grijze betontegels, in de afmeting 600x400mm. Ten behoeve van het parkeren op eigen erf worden 2 rijen standaard grijze betontegels in de afmeting 600x400mm aangebracht eventueel wordt een rijbaan gecombineerd uitgevoerd met het toegangspad. Vanaf de achterdeur worden standaard grijze betontegels in afmeting 600x400mm als stapstenen naar de buitenberging aangebracht.

Beplanting van tuinen en erfafscheiding dient door de koper zelf te worden aangelegd, zie ook woning terreininrichting.

2.7.5 Achterpaden

De gezamenlijke achterpaden van de woningen, wordt uitgevoerd in 300mm x 300mm standaard grijze betontegels met een opsluitband.

Bijlage 1, Kleur en materiaalstaat

In onderstaande tabel zijn de kleuren en materialen van uw woning beschreven.

Materiaalstaat			
Onderdeel	Positie onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenspouwblad	Voor-, Achter- en zijgevels	Metselwerk	Roze bont
Buitenspouwblad	Trasraam (plint)	Metselwerk	Donker bruin
Voegwerk	Voor-, Achter- en zijgevels	Doorstrijkmortel	Grijs
Voegwerk	Trasraam (plint)	Doorstrijkmortel	Donker grijs
Dankranddetail	Zijuitbouw bwnr. 33 en 43	Kunststof	Grijs
Kozijnen	Gevelkozijnen	Hardhout	Wit
Ramen en deuren	Gevelkozijnen	Hardhout	Grijs - Beige
Voordeur	Deur met glasopening en briefplaat	Hout	Grijs - Beige
Latei/geveldrager	Gevelkozijnen	Metaal	Bruin - Beige
Waterslagen	Gevelkozijnen	Keramisch	Bruin
Hemelwaterafvoeren	Gevels	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Vrijstaande berging	PVC	Grijs
Goot en gootbodem	Gevels	Kunststof	Crèmewit
Boeidelen	Gevels	Kunststof	Crèmewit
Luifels	Bwnr. 33,43,44,48,49 en 55	Kunststof	Crèmewit
Daktrim	Plat dak	Aluminium	Zwart
Omkadering dakkapel	Gevels	Beplating	Antraciet
Geveldelen	Vrijstaande berging	Hout	Naturel vergrijsd
Dakbedekking	Daken	Bitumineus	Zwart
Dakpannen	Daken	Keramisch	Lavarood

ARCHITECTENBUREAU IR. P. VAN DUYN

HOOFDSTRAAT 133
2071 ED SANTPOORT

tel 023 5383474
web www.petervanduyun.nl
email info@petervanduyun.nl

Bijlage 2, Sanitairlijst



: Hangtoilet
: V&B Architectura
:
: 53x37x33 DxBxH
: 5684HR01 pack



: Toiletzitting
: V&B Architectura
:
: Met softclose en quick release
: Zit bij pack



: Toiletframe + druktoets
: Wisa XS + Argos kunststof wit
:
:
: 8050452795 + 8050414601



- : Fontein
- : V&B Avento
- : Kraangat links of rechts
- : 36x22cm BxD
- : 43003L01 of 43003R01



- : Fonteinkraan
- : Grohe Eurostyle
- :
- : Incl stopkraantje
- : 23039002



- : Sifon
- : Viega
- : Chroom plugbeker
- : Met muurbuis
- : 102845



- : Wastafel
- : V&B Subway 2.0
- :
- : 60x47cm BxD
- : 71136001



- : Wastafelmengkraan
- : Grohe Eurosmart S-size
- : Met ketting
- : Incl stopkraantjes
- : 23372003



- : Sifon
- : Viega
- : Chroom plugbeker
- : Met muurbuis
- : 102845



- : Douchemengkraan + Glijstang
- : Grohe 800 thermostatisch
- : Glijstang Grohe Tempesta 60cm
- : .
- : 34558000 + 2759830E



- : Draingoot
- : Easydrain Multi
- : 70cm
- : Goot EDMI700
- : Rooster EDF700



- : Wasautomaatcombinatie
- : Beluchterkraan BPE
- : Afvoer McAlpine
- : .
- : .