

# BUYTEN

## WONEN IN NIEUWKOOP



Dit is een project van:  
**Vink Bouw Nieuwkoop BV**  
Nieuwveenseweg 55  
2421 LB Nieuwkoop  
0172-520260  
[www.vinkbouw.nl](http://www.vinkbouw.nl)

<b>Algemene informatie</b>	<b>4</b>
Koop- aannemingsovereenkomst	4
Begripsbepalingen Bouwbesluit	5
Voorrang Woningborg bepalingen	5
Wijzigingen	5
Verkooptekeningen	6
Krijtstreepmethode/daglicht	6
Energie prestatie norm	6
Klant Begeleidingsproces	6
Oplevering	7
Definities en afkortingen	8
<b>Constructie</b>	<b>11</b>
Algemeen	11
Peil en hoogtemaatvoering	11
Grondwerk	11
Fundering	11
Begane grondvloer	11
Dragende constructie	11
<b>Exterieur; gevel</b>	<b>12</b>
Binnenspouwblad:	12
Gevelafwerking	12
Gevelopeningen	12
Waterslagen	12
<b>Exterieur; dak</b>	<b>13</b>
Dakbedekking	13
<b>Interieur;</b>	<b>13</b>
Trappen	13
Vloerafwerking	13
Tegelwerk	13
Binnenwanden	14
Wandafwerking	14
Binnenkozijnen en -deuren	14
Plafondafwerkingen	14
Afwerking kap	14
Vensterbanken	14
Meterkast	14
Keuken opstelling	15
Sanitair: Comfort pakket A	15
Garage	15
<b>Installaties</b>	<b>15</b>
Riolering	15
Waterinstallatie	15
Verwarmingsinstallatie	16

Mechanische ventilatie	16
Elektrische installatie	17
Goten en hemelwaterafvoeren	17
<b>Terreininrichting</b>	<b>18</b>
Bestrating	18
Erfgrens	18
Waterkant	18
Afvalinzameling	18

## Algemene informatie

Deze technische omschrijving is opgesteld voor het project Buyten Wonen bestaande uit 6 woningen verdeeld over drie kavels voorzien van een Twee-onder-een kapwoningen. De bouw wordt gerealiseerd door Vink Bouw B.V. uit Nieuwkoop. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en), welke worden gehecht aan de koop-aannemingsovereenkomst.

## Koop- aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw nieuwbouwwoning geschiedt middels het ondertekenen van een koop-aannemingsovereenkomst (KAO). Met het ondertekenen van de KAO verplicht Vink Bouw zich tot de bouw van de woning, terwijl u zich verplicht tot het betalen van de koop- en aannemingsom. U geeft derhalve opdracht tot de bouw van de woning en Vink Bouw aanvaardt deze opdracht.

Nadat de KAO door u en Vink Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan. Het originele exemplaar wordt naar de notaris (Limes Netwerk Notarissen te Nieuwkoop), verzonden, die de akte van levering zal verzorgen.

De koopsom van de woning is vrij op naam (V.O.N.). V.O.N. wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, warmtepomp, water en riool;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Sanitair en tegelwerk
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie/advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de KAO reeds zijn vervallen.

Andere kosten die (onder andere) niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Abonnee-/ aansluitkosten voor telefoon/radio/televisie/internet;
- Abonneekosten (vast recht) voor elektra, water en warmtepomp;
- Servicekosten
- Kosten van eventueel meerwerk (gekozen door koper);
- Onderhoudskosten;
- Keuken, meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, etc..

## 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 diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Omwille van de duidelijkheid in deze technische omschrijving, hanteren wij in deze technische omschrijving de benamingen van de ruimten die voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit hanteert de volgende benamingen:

### *Benaming Verkooptekening:*

woonkamer  
 slaapkamer  
 keuken  
 hal/entree/overloop  
 zolder  
 garage  
 toilet  
 badkamer/douche  
 meterkast  
 techniek

### *Benaming volgens Bouwbesluit:*

verblijfsruimte  
 verblijfsruimte  
 verblijfsruimte  
 verkeersruimte  
 onbenoemde ruimte  
 garage  
 toiletruimte  
 badruimte  
 technische ruimte  
 technische ruimte

## Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens 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 bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## Wijzigingen

Vink Bouw behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde en kwaliteit van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Alle informatie in de documentatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van nader gestelde eisen, verdere uitwerkingen van het plan, wensen of goedkeuringen van installateurs, de overheid en/of nutsbedrijven. Alle fabricaten en leveranciers zoals genoemd kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteitseisen hebben.

De “artist impressions” geven een indicatief sfeerbeeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen en de kozijnen kunnen afwijken. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

## Verkooptekeningen

De verkooptekening is voorzien van o.a. ruimtes, maatvoering en materiaal.

De maten op tekening zijn 'circa' maten, uitgedrukt in millimeters, en kunnen in werkelijkheid afwijken. Posities van installaties en andere voorzieningen zijn indicatief en afhankelijk van o.a. de technische eisen aan de constructie. Installaties worden in de verdere uitwerking geoptimaliseerd om zo de benodigde ruimte (o.a. schachten) te minimaliseren. Alle maten zijn gemeten t.o.v. onafgewerkte wanden en vloeren.

Gestippelde lijnen in de verkooptekening geven uitsluitend opstelplaatsen voor niet geleverde apparaten en/of bouwkundige onderdelen aan, tenzij anders vermeld.

## Energie prestatie norm

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energie facetten van een gebouw kengetallen. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle woningen geldt dat de EPC gelijk of lager is dan de wettelijke EPC van 0,4. Deze EPC-score vertegenwoordigt de hoogste score voor het EPA Label, namelijk Label A.

## Klant Begeleidingsproces

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de woning nader aan te passen met de in de koperskeuzelijst vermelde mogelijkheden.

Na het ondertekenen van de contractstukken, wordt u uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek met uw persoonlijke klantbegeleider. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw klantbegeleider u verder informeren over sluitingsdata, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project. Binnen uw klant begeleidingstraject hoort ook een eventueel tweede gesprek. Deze tijd met uw klantbegeleider kunt u naar eigen inzicht gebruiken. Denkt u hierbij aan het toelichten van uw keuzes of eventueel advies. Wanneer u graag een extra afspraak wilt, dan worden hiervoor kosten in rekening gebracht.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievooraarden van Woningborg en ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties te waarborgen, worden alle meerwerkopdrachten met Vink Bouw schriftelijk geregeld.

## Oplevering

Wat houdt de oplevering van de woning in:

- Tijdens de oplevering wordt de woning geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door een deskundige, en een afgevaardigde van Vink Bouw. Van deze keuring wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt;
- Voor de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn inclusief het eventueel meer- en minderwerk;

- De koper krijgt de sleutels overhandigd;
- De oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd;
- Na de oplevering heeft Vink Bouw toestemming van de koper nodig om de woning te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele herstelwerkzaamheden;
- Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor de woning overgaat van Vink Bouw op de koper. Vanaf deze datum dient de koper zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van Vink Bouw. Verborgene gebreken welke binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder garantie van Vink Bouw.

Na de onderhoudstermijn zijn de garantietermijnen van toepassing. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplever map. In deze oplever map vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaal schema, tekeningen van de installaties, enz.

## Definities en afkortingen

### **Begane grond vloer:**

De begane grond vloer van de woning is de eerste woonlaag welke aansluit op het maaiveld. De begane grond vloer wordt ook wel aangegeven als BG-vloer.

### **Verdiepingsvloeren:**

De vloeren welke zich boven de begane grond vloer bevinden. Deze worden afhankelijk van de positie waarop zij zich boven de BG-vloer bevinden aangegeven als 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer en vliering et cetera.

### **Verdiepingen:**

De bouwlagen van de woning welke zich tussen de verdiepingsvloeren bevinden. De verdiepingen worden aangeduid met het nummer van de verdiepingsvloer waar zij zich boven bevinden. De 1<sup>e</sup> verdieping is dus de bouwlaag die zich tussen de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer en de 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer bevindt, etcetera.

### **[Geïsoleerde] Spouwmuurconstructie**

Een buitenmuur bestaande uit twee losse wanden, spouwbladen genoemd, waartussen zich een ruimte, spouw genoemd, bevindt. Als sprake is van een geïsoleerde spouwmuur constructie wordt de spouw tussen de twee spouwbladen voorzien van isolatie en lucht (ventilatie).

### **Binnenspouwblad**

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de binnenzijde van de woning bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in de woning bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

### **Buitenspouwblad**

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de buitenzijde van de woning bevindt.

### **[Gevel] Latei**

Een latei is een dragend element welke indien nodig wordt toegepast boven een opening in een wand [of gevel], bijvoorbeeld voor een raam of een deur, om het gewicht van het gedeelte van de wand [of gevel] boven de opening op te vangen. Een latei ligt op de gedeelten van de wand [of gevel] welke naast de opening aanwezig zijn.

### **Geveldrager**

Een geveldrager is een dragend element welke wordt gebruikt om hele [stukken] gevels op te vangen. Dit kan nodig zijn bij bijvoorbeeld hele grote openingen [te groot voor een latei], bij gevels welke niet op een onderliggende constructie staan of indien de gevels zo hoog zijn dat zij tussendoor opgevangen moeten worden om het gewicht te verdelen. Een geveldrager wordt bevestigd aan de hoofddragconstructie van het gebouw / de woning.

### **Metselwerkondersteuning**

Verzamelnaam welke gebruikt wordt voor gevel lateien en geveldragers welke in het metselwerk van de gevels worden toegepast.

### **Raamdorpels**

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van de woning gemonteerd onder de buitenkozijnen. Waterslagen / raamdorpels dekken de bovenkant van de gevelafwerking onder de buitenkozijnen af en zorgen ervoor dat er geen water in / achter de gevelafwerking kan komen.



### Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in de woning aan. Er gelden verschillende meetcriteria voor steenachtige binnenwanden en wanden welke zijn afgewerkt met gipsplaten. De criteria welke aan wanden worden gesteld die in dit document worden voorzien van de afwerkingsklasse "Behangklaar" staan in de tabellen hieronder:

Steenachtige binnenwanden		Groep 2
Toepassing		Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij gibo wanden zijn onregelmatigheden zijn oneffenheden in de vorm van ruwe plekken [bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte] met een hoogteverschil van max. 3mm toegestaan.  Bij betonwanden gelden bovenstaande eisen ook, maar zijn in aanvulling hierop ook putjes met een diameter kleiner dan 15mm toegestaan.
Kleurverschillen		Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.5 mm
	1.0m	3.0 mm
	2.0 m	5.0 mm
	4.0 m	8.0 mm
	10.0 m	12.0 mm
	15.0 m	15.0 mm

Wanden afgewerkt met gipskartonplaten en/of gipsvezelplaten		Niveau C, voor toelichting zie hieronder
Toepassing		Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met grove structuur en [spuit]pleisters met een korrelgrootte van 1mm t/m 3mm
Oppervlakte vereisten		Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.0 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	3.0 mm
Vlakheidstolerantie van een hoek bij een meetpunt afstand van	0.4 m	4.0 mm

Op behangklare wanden wordt geen behang of andere afwerking aangebracht.

### Meterkast

Ruimte in de woning waarin zich de aansluitingen voor de NUTS- bedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik zich bevinden.

### Dekvloeren

De vloer welke aangebracht wordt op de constructieve vloer. In de dekvloeren worden indien nodig leidingen t.b.v. de installaties opgenomen.

**RC-waarde**

De RC-waarde is de aanduiding voor de isolerende waarde van een bouwkundig onderdeel. Hoe hoger de RC-waarde hoe beter de isolerende waarde.

**Penant**

Een gedeelte van een wand / gevel tussen twee kozijnen, openingen o.i.d. in.

**Dilatatie**

Een voeg welke in wanden, vloeren en/of gevels wordt gemaakt om zettingen op te vangen.

**Afschot**

Een opzettelijk gecreëerde schuinte, vaak zo'n 15mm per meter, in [ondergrond van] vloeren, dakbedekking etc. om water naar afvoerpunten te sturen en te voorkomen dat water op de vloer, dakbedekking etc. blijft staan.

## **Constructie**

### **Algemeen**

De wijze van uitvoering van de gehele constructie (funderingssysteem, vloer- en wanddiktes, dragende voorzieningen, wapening etc) wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de geldende constructieve eisen, regelgeving en berekeningen.

### **Peil en hoogtemaatvoering**

Als peil=0 wordt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond (ter plaatse van de hoofdentree) aangehouden. Alle hoogtematen worden aangegeven vanuit peil=0.

### **Grondwerk**

Voor de aanleg van de fundering, nutsleidingen en riolering zullen de nodige grondwerken worden verricht.

### **Fundering**

De fundering bestaat uit prefab betonpalen en gewapende betonnen funderingsbalken.

### **Begane grondvloer**

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde betonnen systeenvloer. Onder de begane grond van de woning zal sprake zijn van een kruipruimte. De kruipruimten onder deze begane grondvloeren zijn (deels) bereikbaar via een geïsoleerd luik.

De thermische isolatie van de vloer voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en stemt overeen met de uitgangspunten van de EPC-berekening.

### **Dragende constructie**

De dragende wanden van de woningen zullen bestaan uit prefab beton wanden. De eerste en tweede verdiepingsvloer bestaan uit betonvloeren. Dit zijn prefab betonnen platen met een vlakke onderzijde waarop in het werk een bovenlaag van (schuim)beton wordt gestort. In deze laag worden diverse installatie leidingen en kanalen ingestort.

## Exterieur; gevel

### Binnenspouwblad:

De binnenspouwbladen van de woningen zullen voorzien worden van Prefab beton.

### Gevelafwerking

De binnenspouwbladen op de begane grond, eerste en tweede verdieping worden voorzien van de benodigde thermische isolatie, zodat deze voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de EPC-berekening.

Als eindafwerking komt er op de voor - achter en kopgevels van de woningen een gevelafwerking van metselwerk. In het project zullen twee type stenen worden toegepast, namelijk Malva exclusief (rood-Bruin) en Cosmos exclusief (antraciet). Mocht de beoogde type stenen niet voldoende beschikbaar zijn zal er door de architect een vergelijkbare steen worden gekozen. Het gevelmetselwerk zal worden voorzien van doorgestreeken voegen.

De architect bepaalt de kleur per twee-onder-een kapwoning. De bouwnummers 1-2 en 5-6 worden voorzien van de antraciet kleurige steen. Bij de bouwnummers 3-4 wordt een rood-bruin kleurige steen toegepast.

### Gevelopeningen

De buitenkozijnen, (draaikiep-) ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof, in kleur RAL 7039 kwartsgrijs. Behoudens het kozijn en de deur van de voordeur deze worden uitgevoerd in hout. De voordeur bestaat uit een vlakke dichte deur, RAL 7039 kwartsgrijs. Kozijnen met bewegende delen zullen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen. De lateien en geveldragers zullen in dezelfde kleur worden uitgevoerd als de kozijnen.

In de buitenkozijnen wordt HR++ isolatieglas toegepast conform de specificaties en uitgangspunten uit de EPC berekening. Indien van toepassing, wordt conform de geldende normen doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht. Bij het toepassen van gelaagd glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint- of kleur verschil waarneembaar zijn.

Alle beweegbare delen worden voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklasse 2 (SKG\*\*).

Het kozijn van de badkamer en slaapkamer voorgevel is voorzien van een tussendorpel de onderzijde zal worden voorzien van een colorbel- paneel kleur RAL 7039 kwartsgrijs. Bij de slaapkamer zal dit in HR++ glas worden uitgevoerd net als de overige beglazing.

Het paneel op de begane grond, de hoekaansluiting waar de keukenramen bij elkaar komen, wordt afgewerkt met onderhoudsarm plaatmateriaal in de kleur RAL 7039 kwartsgrijs.

De lateien en geveldragers zullen in dezelfde kleur worden uitgevoerd als de kozijnen.

## **Waterslagen**

Onder de kunststof kozijnen worden natuursteen waterslagen toegepast.

## **Exterieur; dak**

### **Dakbedekking**

Het hellend dak bestaat uit een geïsoleerde dakconstructie. Op de dakconstructie worden vlakke keramische dakpannen aangebracht in de kleur bruin, conform opgave van de architect.

Het dakoverstek van de woningen zowel het plafond als het boeideel hiervan zal worden afgewerkt met onderhoudsarm plaatmateriaal in de kleur RAL 7039 kwartsgrijs.

Het platte dak van de garage zal worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

De thermische isolatie van de totale dakconstructie voldoet aan de eisen van het bouwbesluit en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de EPC-berekening.

## **Interieur;**

### **Trappen**

Van de begane grond naar de eerste verdieping wordt een vurenhouten open trap geplaatst. Deze trap kan als meerwerkoptie dicht gezet worden, waarna een eventuele trapkast gerealiseerd kan worden. Van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt ook een vurenhouten open trap geplaatst. Deze trap kan ook als meerwerkoptie dicht gezet worden.

Tegen de wanden worden aan een zijde houten leuningën aangebracht. De trappen worden conform het bouwbesluit voorzien van een hekwerk. De leuningën en hekwerken worden eenmaal afgelakt.

### **Vloerafwerking**

De constructieve vloeren worden voorzien van een dekvloer. In de dekvloer zijn onder anderen de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Er wordt in de woning behoudens het vloertegelwerk in de badkamer en toilet, geen verdere vloerafwerking aangebracht of plinten aangebracht.

### **Tegelwerk**

In de woningen worden de 'natte' ruimten voorzien van vloer- en wandtegels:

Wandtegels glanzend wit in de afmetingen 25 x 33 cm [liggend aangebracht]:

- in de toilet tot ca. 1,20 meter boven het vloerpeil, daarboven spuitwerk
- in de badkamer tegelwerk tot aan het plafond.

Vloertegels grijs in de afmetingen 30 x 30 cm

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht. De vloer wordt ter plaatse van de douchehoek op afschot gemaakt naar de draingoot.

Bij de geselecteerde showroom is het mogelijk om andere wand- en/of vloertegels uit te kiezen. Indien gekozen wordt voor een groter tegelformaat of een speciale tegel, kunnen er extra verwerkingskosten in rekening worden gebracht.

### **Binnenwanden**

De niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in scheidingswanden van gibo (gipsblokken) deze worden behangklaar afgewerkt. Op zolder worden de wanden uitgevoerd in metalstud.

### **Wandafwerking**

De wanden van de woningen worden behangklaar opgeleverd (exclusief behangwerk). De wanden wordt plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt. Enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden. De definitie van behangklaar vindt u terug in de begrippenlijst.

### **Binnenkozijnen en -deuren**

De binnenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in houten binnendeurkozijnen, fabrieksmatig afgelakt zonder bovenlichten. De meterkast heeft een binnendeur voorzien van 2 ventilatiesleuven t.b.v. ventilatie van de meterkast ruimte.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte vlakke stompe deuren breedte conform tekening en hoogte circa 2315 mm. De kozijnen en deuren hebben aluminium scharnieren en aluminium hang en sluitwerk.

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer krijgen een natuurstenen onderdorpel.

### **Plafondafwerkingen**

De plafonds van de woningen, met uitzondering van de garage, meterkast en technische ruimte, worden afgewerkt met spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, de V-naden van de plafonds blijven hierbij in het zicht.

### **Afwerking kap**

De onderzijde van de kap incl. de aftimmerlatten op de plaatnaden en bouwmuur aansluitingen zullen in het werk worden geschilderd in kleur Ral 9010 behoudens de technische ruimte op zolder.

### **Vensterbanken**

Alle kozijnen met een borstwering worden voorzien van een natuurstenen vensterbank in de kleur blauw-grijs.

### **Meterkast**

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTS-voorzieningen. De bodem van de meterkast bestaat uit een standaard meterkastvloerplaat, waar de benodigde invoerbochten voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTS-bedrijven in uitkomen.

## Keuken opstelling

In de vrij op naam prijs is geen keuken opgenomen. Ten behoeve van de keuken in de woning worden de volgende standaard aansluitpunten gerealiseerd;

- spoelvoorziening
- elektrisch kookplaat geschikt voor 2\*230V/16B aansluiting of voor 1\*400V/230V/16AB aansluiting
- vaatwasser
- combi- magnetron
- koel/vries combinatie
- recirculatie afzuigkap [recirculatie afzuigkap is noodzakelijk i.v.m. het mechanisch ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik

## Sanitair: Comfort pakket A

Ten behoeve van de toiletruimte op de begane grond en op de eerste verdieping is het volgende sanitair opgenomen;

- Villeroy en Boch O'novo wandhangend toilet met soft closing en quick release bril.
- Villeroy en Boch O'novo fontein met wandaansluiting.

Ten behoeve van de badkamer op de eerste verdieping is het volgende sanitair opgenomen;

- Villeroy en Boch O'novo 60x49 wastafel (wand- sifon in de kleur chrome)
- Euroeco S size wastafelkraan
- Spiegel 50x75
- Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch douche thermostaatkraan
- New Tempesta 100 glijstang+handdouche
- Douche draingoot 70 cm

Zie de handleiding klant keuze voor afbeeldingen.

## Garage

De prefab betonnen binnenwanden van de garage worden niet afgewerkt. De deur van de garage wordt uitgevoerd in een stalen kanteldeur handbediend. In de garage wordt een lichtpunt en een dubbele wandcontactdoos aangebracht. Het plafond van de garage zal verder niet worden afgewerkt.

## Installaties

### Riolering

In de woning worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt tpv:

- ieder sanitair toestel als aangeven op de verkoopplattegrond.
- de keuken, op de plek van de spoelbak in de verkoopplattegrond, afgedopt op 15 cm boven de vloer.
- de wasmachine als aangeven op de verkoopplattegrond.

### Waterinstallatie

In de woning worden de volgende aansluitpunten voor koud water gemaakt tpv:

- ieder sanitair toestel als aangeven op de verkoopplattegrond.
- de keuken, op de plek van de spoelbak in de verkoopplattegrond, afgedopt op 15 cm boven de vloer.
- de wasmachine als aangeven op de verkoopplattegrond.
- Warmtepomp als aangeven op de verkoopplattegrond.

Het warme water komt uit de boiler aangesloten op de warmtepomp. In de woning worden de volgende aansluitpunten voor warm water (2,5 liter per minuut) gemaakt tpv:

- de douche als aangeven op de verkoopplattegrond.
- de wastafel als aangeven op de verkoopplattegrond.
- de keuken, op de plek van de spoelbak in de verkoopplattegrond, afgedopt op 15 cm boven de vloer.

## Verwarmingsinstallatie

De verwarming, koeling en warm tapwater wordt verzorgd door een individuele warmtepomp met boiler.

In de dekvloeren is vloerverwarming (en koeling) opgenomen, dat is aangesloten op de vloerverwarmingsverdeler die weer verbonden is met de warmtepomp. Per verblijfsruimte en badkamer is een temperatuurregeling opgenomen.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden met als uitgangspunt een buitentemperatuur van -7 °C:

- Verblijfsruimten: minimaal 20 °C
- Verkeersruimten: minimaal 15 °C
- Toiletruimte: minimaal 15 °C
- Badruimte: minimaal 22 °C
- Garage buiten de woning: onverwarmd

## Mechanische ventilatie

### WTW-unit

De woningen krijgen een WTW (warmte terug winning) ventilatiesysteem. Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. De WTW unit wordt opgehangen in de technische ruimte op zolder. Vanaf hier wordt via de schachten verse lucht aangezogen en de afgezogen lucht weer op het dak uitgeblazen. De regeling van de ventilatie geschiedt via een 3-standen schakelaar gepositioneerd zoals op de verkooptekening is aangegeven.

### WTW-kanalen

De kanalen van de WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In de technische ruimte en op de zolderverdieping zijn deze kanalen in het zicht.

### Inblaas- en afzuigventielen

In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in de woning gebracht. De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen op de contracttekeningen zijn indicatief en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen.

In het toilet, de badkamer en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel. De inblaas- en afzuigventielen zijn witte kunststof ventielen en zitten in het plafond.

## Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens geldende voorschriften en aangesloten op



het plaatselijke net.

De groepenkast in de meterkast wordt standaard uitgevoerd als 3\*25amp en voorzien van het wettelijke benodigde aantal groepen. De groepenkast is verder uit te breiden tot maximaal 12 groepen. De groepenkast is voorzien van 3x een aardlekschakelaar en hoofdschakelaar.

De volgende groep verdeling wordt toegepast:

- 1x groep: 3 fase groep warmtepomp / boiler
- 1x groep: elektrisch koken: 2x220V
- 1x groep: combi magnetron
- 1x groep: vaatwasser
- 1x groep: wasdroger
- 1x groep: wasmachine
- 3x groep algemene elektra

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn uitgevoerd in kunststof, van het type Jung AS 500, in een witte uitvoering horizontaal uitgevoerd. In de meterkast en technische ruimte zal opbouw leidingwerk en afwijkend schakelmateriaal worden toegepast. Het aantal schakelaars en contactdozen is conform contracttekening.

De aansluitpunten worden op onderstaande hoogtes t.o.v. afgewerkte vloer aangebracht:

- wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers circa 30 cm
- wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht circa 115 cm
- overige wandcontactdozen circa 105 cm
- schakelaars circa 105 cm
- ethernet aansluiting circa 30 cm
- aansluitingen in sanitaire ruimten conform eisen

### **Rookmelders**

De woningen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelders, zoals aangegeven op de tekening.

### **Verlichting**

De woning wordt voorzien van een lichtpunten aan de voorgevel nabij de voordeur en op de achtergevel conform contracttekening. Er worden geen armaturen geplaatst.

### **Ethernet aansluiting**

In overleg met de kabelexploitant wordt er zorg gedragen voor de aansluiting van de weg naar de meterkast. Vanuit de meterkast worden twee loze leidingen gerealiseerd ten behoeve van Ziggo en/of Reggefiber naar de woonkamer en slaapkamer voor een ethernet aansluiting. De bekabeling hiervan dient u zelf aan te vragen bij de provider.

### **Beldrukker**

Alle woningen krijgen een eigen belinstallatie door middel van een beldrukker bij de voordeur.

### **Goten en hemelwaterafvoeren**

De dakgoot zal in het dak overstek worden verwerkt en in het werk worden afgetimmerd. De hemelwaterafvoeren bestaan uit aluminium in de kleur RAL 7039 kwartsgrijs.

## Terreininrichting

### Bestrating

Het toegangspad aan de voorzijde van de woning wordt voorzien van een tegelpad, bestaande uit betontegels (formaat 40 x 60 cm). Voor de garage wordt een parkeerplaats gerealiseerd door middel van twee rijen betontegels.

Aan de voorzijde van de woning worden betonnen keerwanden gerealiseerd om de grens tussen openbaar en privé aan te duiden. De positionering van de keerwanden is terug te vinden op de situatietekening. Nabij de keerwanden en entree van het privé perceel wordt een brievenbus geplaatst.

### Erfgrens

De erfgrenzen worden, indien nodig, vastgelegd door middel van houten perkoenpalen op de hoeken. Bij diverse woningen wordt de garage tot aan de erfgrens gerealiseerd.

### Waterkant

Langs de sloot aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een beschoeiing. Het onderhoud van de sloten valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Nieuwkoop. Het is mogelijk om optioneel een vlonder te kiezen.

### Afvalinzameling

De afvalverzameling in de wijk wordt verzorgd door de gemeente Nieuwkoop. Iedere woning ontvangt eigen (rol)containers die wordt geleverd door de gemeente.