

**TECHNISCHE OMSCHRIJVING**  
en  
**AFWERK-/ en KLEURSTAAT**



Park Vronesteyn  
Oranjerie

## INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen
2. Maatvoering en materiaalkeuze
3. Peil van de woning
4. Grondwerk
5. Riolering
6. Bestrating
7. Terreininrichting
8. Fundering
9. Gevels en wanden
10. Vloeren
11. Dak
12. Hemelwaterafvoeren en goten
13. Kozijnen, ramen en deuren
14. Hang- en sluitwerk
15. Trappen, hekken en leuning
16. Timmerwerk
17. Beglazing en schilderwerk
18. Vloerafwerking
19. Stukadoors- en behangwerk
20. Tegelwerk, natuur- en kunststeen
21. Keukeninrichting
22. Sanitair- en waterinstallatie
23. Elektrische installatie
24. Verwarming en warmwatervoorziening
25. Ventilatie
26. Uitsluitingen Woningborg garantie en krijtstreep methode
27. Opruimen en schoonmaken
28. Aanpasbaar bouwen
29. Duurzaam bouwen
30. Meerwerkopties / wijzigingen
31. Onze service
32. Mandelig gebied / gezamenlijk eigendom
33. Afwerkstaat
34. Materiaal- en kleurstaat - Exterieur
35. Materiaal- en kleurstaat - Interieur

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Inleiding

Park Vronesteyn is een kleinschalige ontwikkeling ontworpen met oog voor details en een voorliefde voor historische stijlkenmerken. Dat ziet u direct. Architectenburo Van Vliet uit Leidschendam heeft de uitbreiding van de Oranjerie getekend en de overige drie villa's ontworpen. Luxe, comfortabele, moderne villa's die voldoen aan hedendaagse, hoge eisen. Wie straks binnenstapt in een van de villa's voelt direct de ruimtelijkheid, ervaart het licht en de schoonheid. De indeling, de woonkamer en de leefkeuken maken de begane grond een fijne plek. Ook op de verdieping ervaart u dit wooncomfort waar u altijd van gedroomd heeft.

De kavelindeling en de positionering van de 4 villa's op de kavel is gebaseerd op optimale ruimtebeleving en vragen om een unieke opbouw van de villa's. De opzet is in de basis per villa gelijkwaardig. Door het verschuiven van volumes en toepassen van verschillende kleurstellingen heeft elke villa een eigen identiteit, maar vormen samen een geheel. De villa's oriënteren zich voornamelijk naar de achterzijde, de zonnige tuinzijde.

U heeft de keuze tussen de bijzondere villa's: Oranjerie, Olive, Sienna en Jasmine. De Oranjerie is een unieke villa. In het charmante monumentale pand worden de authentieke kenmerken behouden en waar mogelijk teruggebracht om haar historische karakter te versterken. De oorspronkelijke Oranjerie wordt verrijkt met een moderne vleugel waardoor oud en nieuw samenkomen. Dit alles met oog voor de bestaande hogen raampartijen, royale openslaande deuren naar de fraaie tuin en natuurlijke lichtinval. Met recht statig wonen waarbij de prachtige oude bouwstijl wordt gecombineerd met hedendaags comfort.

In deze Technische Omschrijving vindt u alle technische informatie over de Oranjerie, kavel en mandelig gebied. Deze omschrijving is met alle zorgvuldigheid samengesteld om u zo goed mogelijk te informeren. De technische omschrijving maakt samen met de koperscontracttekeningen onderdeel uit van de Koop-/aannemingsovereenkomst. Indien er verschillen zijn tussen de tekst van de Technische Omschrijving en de koperscontracttekeningen prevaleert de tekst van de technische omschrijving.

Park Vronesteyn		
Bouwnummer	Woningtype	Omschrijving
01	Oranjerie	Volledig gerenoveerde monumentale villa inclusief eigentijdse nieuwbouw vleugel
02	Olive	Nieuwbouw villa
03	Sienna	Nieuwbouw villa
04	Jasmine	Nieuwbouw villa

## 1. Algemeen

De villa's worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit als geldig bij aanvraag van de omgevingsvergunning. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en geadviseerd door Woningborg N.V. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg N.V.

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

## 2. Maatvoering en materiaalkeuze

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

## 3. Peil van de woning

Als peil, P = 0, geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning, zijnde de bovenzijde van de dekvloer exclusief vloerafwerking.

Vanuit dit peil worden alle hoogten en diepten gemeten. Deze maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

De gemiddelde hoogte van het terrein rondom de villa is ca. 100 mm onder het eerdergenoemde peil gelegen. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal, daar waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur, 20 mm onder het eerdergenoemde peil zijn gelegen.

De verdiepingshoogte van de ruimtes: conform tekening

## 4. Grondwerk

Voor de fundering, leidingen, paden e.d. worden alle noodzakelijke grondontgravingen en -aanvullingen gedaan. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning. Onder de bestratingen wordt zand aangebracht, in een zandbed van ca. 15 cm. Er is geen inspectieruimte in de villa.

## 5. Riolering

De op de tekening aangegeven sanitaire afvoerpunten en andere afvoerpunten in de villa wordt via interne verzamelleidingen voor vuilwater, op het gemeenteriool aangesloten. De leidingen zijn van kunststof (PVC).

De hemelwaterriolering van alle villa's worden aangesloten op de verzamel riolering van de villa. De rijbaan ter hoogte van de villa's, inclusief de 2 parkeerplaatsen voor bezoekers, zijnde mandelig gebied, worden voorzien van straatkolken. Deze kolken worden aangesloten op de aanwezige schoonwater riolering. Deze riolering zal op open water lozen.

## 6. Bestrating

De afmetingen van de bestrating zijn aangegeven op de situatietekening.

Bestaande asfaltweg/toegangslaan wordt opnieuw bestaat met:

- Midden: gebakken klinkers
- Randen: beton (antraciet)

Mandelig erf, rijbaan:

- Midden: grind afstrooilaag
- Randen: molgoot en klinkers

Looppaden van rijbaan naar de voordeur:

- Klinkerbestrating. Halfsteensverband / keperverband

De parkeerplaatsen; zowel de privé- als bezoekersparkeerplaatsen (8 privé pp, 2 bezoekers pp):

- Klinkers, halfsteensverband.

De rijbaan ter hoogte van de drie villa's en Oranjerie inclusief de twee parkeerplaatsen voor bezoekers worden via een mandeligheid eigendom van alle betrokken eigenaren van de vier bouwnummers.

Diversen:

- betonnen nummertegel (niet uw huisnummer) per parkeervak;
- betonnen tegel met aanduiding bezoekersparkeervak per parkeervak voor bezoekers.
- entreehek
- in- en uitrijsignalering

## 7. Terreininrichting

Bij de Oranjerie wordt een ca. 1.8 meter hoge gemetselde tuilmuren aangebracht op de erfgrans aan de zuid-oostzijde. Bovenzijde van de tuilmuur wordt voorzien van een gemetselde rollaag.

*Groenvoorzieningen:*

- Ter hoogte van de eigen parkeerplaats wordt een groene, lage haag (ca. 0,5m hoog) gerealiseerd conform situatietekening.
- Op het mandelig erf wordt 1 nieuwe boom gepland conform situatietekening.
- Langs de nieuw oever worden knotwilgen geplant.
- Uw kavel krijgt aan de voorgevelzijde een strook met bodembedekende beplanting (ca. 0,5m breed).

*Diversen:*

- Het binnenterrein wordt uitgegeven als mandelig gebied (zie tekening mandelig gebied), wat betekent dat alle omliggende villa's die gebruik maken van dit terrein dit gezamenlijk in eigendom hebben. Elke villa voor een gelijk deel.
- Ten behoeve van de kering van het water van de bestaande sloot wordt parallel aan de rijbaan een houten damwand met natuurlijke oever aangebracht op het mandelig erf. Op de nieuwe oever zijn nieuwe knotwilgen voorzien. Dit behoort ook tot het mandelig gebied.
- De bestaande brug/duiker geschikt gemaakt voor zwaar verkeer (onder andere brandweerwagen).

## 8. Fundering

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

NB: Indien constructief mogelijk wordt de aanbouw ( met kelder ) zonder palen gerealiseerd.

## 9. Gevels en wanden

Gevelbekleding en metselwerk:

- Het originele metselwerk van de Oranjerie wordt gehandhaafd. Openingen in het huidige metselwerk worden gedicht conform tekening en de gevel wordt waar nodig hersteld. In het gehele geveloppervlak (steen en voegwerk) kunnen hierdoor kleurnuances ontstaan.
- De bestaande wanden van de Oranjerie krijgen een voorzetwand.
- De aanbouw(nieuwbouw) bestaat uit metselwerk en glas.
- De corridor die de Oranjerie met de aanbouw verbindt zal transparant uitgevoerd worden waardoor de aanbouw visueel 'los' geplaatst lijkt. De puin van de corridor bestaan voornamelijk uit hout en glas.

Voegwerk:

- Het bestaande voegwerk blijft gehandhaafd en wordt waar nodig hersteld.
- Het voegwerk wordt uitgevoerd conform de kleurenstaat.

Geprefabriceerde betonelementen, dan wel in het werk gestort beton:

- de benodigde lateien, tenzij deze van staal zijn.

Aluminium:

- waterslagen.

Beton:

- De wanden in de kelder, aan de buitenzijde geïsoleerd.

Kalkzandsteen:

- de dragende wanden en kopwanden;
- de binnenspouwbladen van de gevels.

Lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in metalstud met isolatie en LaDura Premium gipsvezelplaat.

Overige voorzieningen:

- de buitengevels van de aanbouw zijn voorzien van in de spouw opgenomen isolatie;
- metalen lateien boven de kozijnen in het buitenspouwblad, daar waar geen prefab betonlatei wordt toegepast.

## 10. Vloeren

- De begane grondvloer van de oranjerie wordt uitgevoerd als een nieuwe in het werk gestorte geïsoleerde betonvloer.
- De keldervloer van de aanbouw wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonvloer.
- De begane grondvloer van de aanbouw wordt uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer.
- De bestaande verdiepingsvloer van het hoofdgebouw blijft gehandhaafd.



### 11. Dak

- De bestaande dakconstructie blijft gehandhaafd en wordt geïsoleerd.
- Het platte dak van de nieuwe aanbouw bestaat uit een geprefabriceerde betonnen breedplaatvloer voorzien van wapening, vulbeton, isolatie, een bitumineuze dakbedekking en zetwerk.
- Het platte dak van de corridor bestaat uit een slanke constructie met zinken dakbedekking.

### 12. Hemelwaterafvoeren en goten

Hemelwaterafvoeren:

- De hemelwaterafvoeren (hwa's) worden uitgevoerd als ronde hwa's van zink in de kleur blank.

### 13. Kozijnen, ramen en deuren

Hardhout, uit duurzaam beheerde bossen:

- bestaand hoofdgebouw: de kozijnen en ramen aan de achtergevel;
- aanbouw: de gevelkozijnen en ramen;
- de binnendeuren zonder bovenlicht geschikt voor stompe deuren, fabricaat Berkvens o.g.
- bestaand hoofdgebouw: de gevelkozijnen en ramen;
- de aanbouw: de kozijnen, ramen en deur van de corridor.

Naaldhout:

- de spouwlaten;
- al het overige hout, tenzij anders vermeld.

Plaatmateriaal:

- Voor de aankoop van de binnendeuren is een stelpost opgenomen van € 250,- netto exclusief btw per deur.
- Voor de aankoop van beslag is een stelpost opgenomen van € 75,- netto ex btw per deur.
- Eventuele bewerkingen, glas en schilderwerk worden ten laste van de stelpost verrekend.
- De benodigde ruimte onder de deur wordt vastgesteld a.d.h.v. ventilatieberekening. Maximale ruimte tussen de deur en vloerafwerking is 20mm.

Overige voorzieningen:

- De deurhoogte van de binnendeuren is ca. 2.30 m.

### 14. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. Het beslag op het sluitwerk is voorzien van kerntrekbeveiliging. De woning wordt opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit (weerstandsklasse II).

De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk.

De cilinders zijn per villa gelijksluitend.

De te openen ramen worden, daar waar aangegeven op tekening, uitgevoerd met bijbehorend hang- en sluitwerk.

Sloten van de binnendeuren:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - De toilet- en badkamerdeur(en)                         | > vrij- en bezetslot |
| - De hoofdslaapkamerdeur (=slaapkamer 1)                 | > dag- en nachtslot  |
| - De meterkastdeur behorende bij de getimmerde meterkast | > kastslot           |
| - De overige deuren                                      | > loopslot           |

Overig beslag:

De deurkrukken, knoppen, schilden en eventuele briefkleppen worden uitgevoerd in mat geëloxeerd aluminium.

### 15. Trappen, hekken en leuning

Trappen:

- De trap van begane grond naar de eerste verdieping is een dichte, transparant afgelakte eiken of essen hardhouten trap met stootborden van plaatmateriaal.

Houten hekken/leuning:

- Langs één muurzijde van de trappen wordt een transparant afgelakte eiken of essen hardhouten leuning aangebracht op geëloxeerde leuningdragers.

### 16. Timmerwerk

Plaatmateriaal:

- de in het zicht komende aftimmeringen;
- de aftimmering van de trapgaten;
- de binnen- en buitenzijde van de niet beglaasde delen van de kozijnen in de gevels;

Naaldhout:

- Het toe te passen grondhout.

Er worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast, behoudens ter plaatse van badkamer(s) en toilet(ten). Er worden geen plinten toegepast.

### 17. Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- alle gevelramen, gevelkozijnen en geveldeuren zijn voorzien van dubbel isolerend glas;
- bij kozijnen waar sprake is van letselgevaar (onder 85 cm boven de vloer) is de beglazing letselwerend uitgevoerd.

Verduurzaamd:

- al het staal- en houtwerk in aanraking komend met beton of metselwerk in de buitengevel, tenzij dit reeds op een andere wijze is geconserveerd.

Fabrieksmatige coating/lak:

- de stalen gevellateien;
- de verwarmingselementen;
- de binnendeurkozijnen.



Schilderwerk, dekkend in lichte kleur (RAL 9010):

- het aftimmerwerk binnen in de woning, behoudens hetgeen in de fabriek reeds is afgewerkt.
- kozijnen, ramen, deuren binnen in de woning.

Schilderwerk, transparante beits:

- de treden, eventuele stootborden en trapbomen van mahonie;
- de trapleuning van mahonie.

### **18. Vloerafwerking**

- Het bestaande vloerbeschot op de verdieping van de oranjerie blijft gehandhaafd.
- De begane grondvloer en keldervloer worden voorzien van een zandcement dekvloer. De dekvloer voldoet aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg.

Aandachtspunten:

- Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden.
- De door koper aan te leggen vloerafwerking mag een maximale weerstand hebben gelijk aan een Rc-waarde van 0,09 m<sup>2</sup> K/W. Een hogere weerstand kan ervoor zorgen dat er onvoldoende warmteafgifte beschikbaar is om de ontwerptemperatuur te garanderen.

### **19. Stukadoors- en behangwerk**

De plafonds van de kelder, de begane grond en eerste verdieping worden voorzien van spuitwerk volgens afwerkstaat. De wanden boven het tegelwerk (toiletten en badkamers), zoals aangegeven in de afwerkstaat, worden afgewerkt met spuitwerk.

De wanden worden behangklaar opgeleverd, echter niet behangen. Een en ander conform de afwerkstaat.

### **20. Tegelwerk, natuur- en kunststeen**

De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat.

Voor de aankoop van de vloertegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 50,- per m<sup>2</sup> incl. BTW op basis van de vloertegelafmetingen circa 60 cm x 60 cm. De douchehoek wordt uitgevoerd met een naar de douchedraingoot onder afschot liggende betegelde vloer en aan één zijkant voorzien van een douchedorpel.

Voor de aankoop van de wandtegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 50,- per m<sup>2</sup> incl. BTW op basis van wandtegelafmetingen circa 60 cm x 30 cm. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De vensterbanken worden uitgevoerd in natuursteen, Nero Zimbabwe gezoet en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels.

Onder de deuren die toegang geven tot ruimten die voorzien zijn van vloertegels, worden dorpels van kunststeen aangebracht, in de kleur antraciet.

### **21. Keukeninrichting**

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woning wordt derhalve zonder keuken opgeleverd. Direct na oplevering kan de gewenste keukeninrichting geplaatst worden. Er zijn reeds

extra voorzieningen aanwezig in de vorm van loze leidingen voor elektra en riolering (conform tekening). Dit voorkomt veel hak- en breekwerk. De extra voorzieningen zijn omschreven in hoofdstuk 22 "Sanitair en waterinstallatie" en hoofdstuk 23 "Elektrische installatie".

Via meerwerk kan het leidingwerk verplaatst worden naar de gewenste plaats, mits technisch uitvoerbaar en tijdig kenbaar gemaakt door de koper, voor de toekomstige keuken. Koper dient hiervoor een gemaatvoerde tekening van de keukenleverancier aan te leveren.

## **22. Sanitair- en waterinstallatie**

Het sanitair wordt geleverd in een witte kleur. Het op tekening aangegeven sanitair geleverd en aangesloten een en ander conform bijgevoegde sanitairlijst.

Wasmachine opstelling:

- In de technische ruimte;
- Wasmachinekraan, fabricaat Venlo Nimbus II.

Aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie in de toiletten;
- de douchemengkraan in de badkamer(s);
- de wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer(s);
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;
- de badmengkra(a)n(en) in de badkamer(s).

Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de warmwaterinstallatie naar:

- de douchemengkraan in de badkamer(s);
- de wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer(s).
- de badmengkra(a)n(en) in de badkamer(s).

In de keukenzone worden standaard diverse voorzieningen aangebracht:

- Het aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding t.b.v. de gootsteenmengkraan in de keuken, in de leiding wordt een afgedopt T-stuk opgenomen ten behoeve van een vaatwasser;
- Het aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding t.b.v. de gootsteenmengkraan in de keuken.

Bovengenoemde aansluitingen voor de keukenzone zijn vrij in te delen in de keukenzone.

De warmwatervoorziening voorziet in een temperatuur van 55° C aan het tappunt. De hoeveelheid water is gebaseerd op de richtlijnen zoals gegeven door Woningborg N.V.

Er is een individuele watermeter in de meterkast. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De waterleidingen in de badkamer(s) en toilet(ten) worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren.

Er is standaard een buitenkraan aan de voor- en achterzijde.

## **23. Elektrische installatie**

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtsckelaars worden met bijbehorende leidingen in de wand en plafond opgenomen, fabricaat schakelmateriaal Jung AS500 kleur Alpine Wit (vrijwel gelijk aan RAL 9010) type inbouw. De leidingen worden weggewerkt. De leidingen in de meterkast worden als opbouw uitgevoerd.

Hoogten (circa maten) van aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant (zandcement) dekvloer:

- lichtsckelaars	1,05 m
- lichtsckelaar ter plaatse van plateau bij een hangend toilet	1,30 m
- wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigkap	2,20 m
- wandcontactdozen in keukenzone	vrij te bepalen
- perilex aansluiting in keukenzone	vrij te bepalen
- loze leidingen in keukenzone	vrij te bepalen
- wandcontactdozen in badkamer(s)	1,25 m
- wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger	1,25 m
- wandcontactdozen t.b.v. warmtepomp en ventilatievoorziening	1,05 m
- wandcontactdozen in verkeersruimtes	0,30 m
- overige wandcontactdozen	0,30 m
- overige loze leidingen	0,30 m
- hoofdthermostaat / na-regeling bediening / standenschakelaar WTW	1,65 m
- wandlichtpunt in de badkamer(s) boven de wastafel(s)	1,80 m
- wandlichtpunt binnen (m.u.v. de badkamers)	2,30 m

In de keukenzone worden standaard diverse voorzieningen aangebracht:

- een Perilex aansluiting (van 2x230V) voor elektrisch koken;
- twee loze leidingen voor keukenapparatuur (bijvoorbeeld t.b.v. een oven/boiler/vaatwasser);
- twee enkele wandcontactdozen t.b.v. een koelkast en afzuigkap;
- twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik.

Bovengenoemde aansluitingen voor de keukenzone zijn vrij in te delen in de keukenzone (let op; dit geldt niet voor de overige elektrapunten in de keuken). Het is, tegen meerwerkkosten, mogelijk om de keuken te verplaatsen buiten de standaard keukenzone, mits technisch uitvoerbaar en tijdig kenbaar gemaakt door de koper.

De Oranjerie zijn voorzien van een belinstallatie met beldrukker naast de voordeur en de intercominstallatie op het toegangshek. Tevens ook voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten zoals aangegeven op tekening.

De locatie van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtsckelaars en lichtpunten is zuiver indicatief en kan enigszins afwijken. De loze elektra-, telefoon- en dataleidingen zijn voorzien van een controledraad.

Zonnepanelen:

- 8 panelen 300WP plat dak systeem, inclusief omvormer, zonder optimizers.

Voor de verlichting van het mandelige terrein met parkeerplaatsen voor bezoekers worden 2 lichtmasten en een aantal wandlichtpunten toegepast met armatuur. De schakeling van deze verlichting is een schemerschakeling met bewegingsmelder aangesloten op een tussenmeter. Tevens worden vanuit deze tussenmeter de toegangsbesturing en het hek gevoed. De tussenmeter is geplaatst in de bouwkundige meterkast.

De oprijlaan wordt aangelicht door de wandarmaturen.

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

## 24. Verwarming en warmwatervoorziening

De Oranjerie wordt voorzien van een hybride CV ketel met warmtepomp, tapwaterklasse CW6. Deze combinatie voorziet de woning van verwarmingscapaciteit en warm tapwater.

Regeling per vertrek (master/slave)

De temperatuurregeling geschiedt door middel van één centrale kamerthermostaat in de woonkamer/keuken (hoofdregeling) en ruimteregeling (naregeling) in de overige verblijfsruimtes. Wanneer de hoofdregeling in werking is, worden de overige ruimtes door middel van de naregeling verwarmd of gekoeld. Het is niet mogelijk om tegelijk een ruimte te verwarmen en een andere ruimte te koelen.

De begane grond en kelder worden standaard voorzien van vloerverwarming (exclusief eventuele trapkast, garage, technische ruimte, getimmerde meterkast, toiletten en onder de keukenkastjes). De vloerverwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De badkamers worden tevens voorzien van een radiator om te voldoen aan de vereiste capaciteit. De ruimtes op de verdieping worden voorzien van radiatoren van het type Softline Eco, voorzien van thermostaatknoppen. De badkamers worden voorzien van een handdoekradiator in de kleur wit.

Vanaf de CV ketel worden leidingen gelegd naar verdelers (waarop de vloerverwarming wordt aangesloten) en naar de radiatoren. De verdelers komen in de technische ruimte in de kelder. Deze worden niet nader afgewerkt.

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

woonkamer	20 °C
keuken	20 °C
slaapkamers/ hobbyruimte	20 °C
badkamer(s)	22 °C
interne verkeersruimten en toilet	15 °C
in pandige berging/ hobbyruimte/ techniekruimte	onverwarmd

## 25. Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem, waarbij de mechanisch wordt afgezogen in de toiletten, badkamers en keuken. Via ventilatieroosters wordt natuurlijke lucht toegevoerd in de overige vertrekken.

De ventilatie-units hebben verscheidende ventilatiestanden. De hoofdbediening komt in beide badkamers. De hoofdbediening is uitgevoerd als standenschakelaar. Een extra losse nevenbediening (standenschakelaar) voor bijvoorbeeld de woonkamer/keuken is als meerwerkoptie verkrijgbaar (draadloos voorzien van batterij).

## 26. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijtstreepmethode

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

Naast de grote afmetingen van kan bijvoorbeeld door grote overstekken en/of andere belemmeringen het zijn dat de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding, in een verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer,

etc.) niet voldoende is voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische, juridisch correcte, wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin betekent bovenstaande tekst dat er in de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

### **27. Opruimen en schoonmaken**

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

### **28. Aanpasbaar bouwen**

De woning wordt, zover als onderdeel van het Bouwbesluit, volgens de richtlijnen van aanpasbaar bouwen gerealiseerd. Het niveauverschil ter plaatse van de voordeur van de woning is ca. 20 mm. Alle deuropeningen van de verblijfsruimten zijn voldoende breed voor rolstoelgebruik.

### **29. Duurzaam bouwen**

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

De woning in dit project is voorzien van warmte-isolatie in de gevels, begane grondvloer en daken conform de meest actuele eisen en normen. Met de dubbel isolerende beglazing, gaat er weinig warmte verloren en wordt alle energie maximaal benut. De begane grondvloer wordt standaard voorzien van vloerverwarming. Dit zorgt voor extra comfort.

Naast bovengenoemde energiebesparende maatregelen worden er materialen en constructies hergebruikt in de woning. Dit levert een bijdrage aan het beperken van uitputting van energiebronnen en grondstoffen.

Enkele voorbeelden van deze materialen zijn:

- gebruik van oplosmiddelarme high-solid en watergedragen verven;
- gebruik puingranulaat in beton;

### **30. Onze service**

U bent van harte welkom voor een persoonlijke gesprek met één van onze adviseurs. Hij of zij neemt dan met u door hoe uw leefsituatie is, wat u nodig hebt, wat u mooi vindt, waar u van droomt en hoe we dit het beste kunnen toepassen in uw woning. Uw persoonlijke woonwensen worden, zolang het haalbaar is in het bouwproces, voor u uitgewerkt. Eventuele meerkosten worden in een persoonlijke offerte aan u voorgelegd. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om de kamerindeling voor u te veranderen.

Wij zijn vakkundig, flexibel en hebben veel disciplines in eigen hand, maar helpen u vooral graag om van uw villa uw droomhuis te maken. Wonen stopt niet bij het bouwen van uw huis. Wonen begint juist bij de inrichting. Omdat wij ook uw volledige interieur kunnen ontwerpen en verzorgen, zijn er veel voordelen voor u. We houden bijvoorbeeld desgewenst direct rekening met uw wensen voor de verlichting, zowel de besturing als de armaturen. Wilt u uw elektrische raambekleding en zonwering in laten bouwen? Geen probleem, we leveren en monteren alles en zorgen dat in het bouwproces alle aansluitingen direct geplaatst worden.

U bent van harte welkom in onze mooie showroom in Boskoop waar wij een prachtige collectie meubelen,

raambekleding, vloerbedekking en verlichting tonen. Op deze locatie nodigen wij u ook regelmatig uit voor een goed overleg tijdens de bouwperiode. Wij vinden het belangrijk om u te blijven informeren over de voortgang en eventuele vragen te kunnen beantwoorden. Ons team is altijd enthousiast om met u mee te denken, vanaf het ontwerp tot het uiteindelijke resultaat. Samen met u maken wij graag van uw huis, uw thuis. Want dat is onze passie.

### **31. Mandelig gebied / gezamenlijk eigendom**

Naast de villa wordt u via een zogenaamde mandeligheid ook mede-eigenaar van het binnenterrein en aanverwanten, bestaande uit:

- De hoofdrijbaan, stoep, groenvoorziening, verlichtingsarmaturen, 2 bezoekersparkeerplaatsen en de overige op en in dit mandelig gebied aanwezige voorzieningen (e.e.a. weergegeven als mandelig gebied op de mandeligheidstekening).

Wat betekent de mandeligheid voor u als koper?

U bent, samen met de andere kopers van het project mede-eigenaren, verplicht de mandelige zaken:

- te onderhouden;
- te reinigen;
- te repareren en vernieuwen (indien nodig).

Alle betrokken eigenaren zijn dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (en dus ook de kosten) van de totale inrichting (bestrating, toegangshek, sloot, verlichting, bomen e.d.).

Om u als gezamenlijke toekomstige eigenaren op weg te helpen zal er een vereniging (VVE) opgericht worden.

### 33. AFWERKSTAAT

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Technische Ruimte	5	zandcement	behangklaar	sputwerk	CV ketel, verdelers vloerverwarming, mechanische afzuiging, leidingwerk nuts-partijen en riool, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger.
Entreehal	2	zandcement	behangklaar	sputwerk	Schel, rookmelder.
Getimmerde meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	Nutsvoorzieningen
Toilet	3	tegels	tegels tot ca. 1,5m hoog, daarboven spuitwerk	sputwerk	Mechanische afzuiging
Woonkamer	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	Kamerthermostaat, 2 loze leidingen.
Keuken	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	Mechanische afzuiging, perilex aansluiting, wcd koelkast, wcd afzuigkap, 2x wcd huishoudelijk gebruik.
Tweede toilet	3	tegels	tegels tot ca. 1,5m hoog, daarboven spuitwerk	sputwerk	Mechanische afzuiging
Slaapkamer 1	1	zandcement	behangklaar	sputwerk	1 loze leiding, na-regeling.
Slaapkamer 2	1	vloerelementen	behangklaar	sputwerk	1 loze leiding, na-regeling.
Slaapkamer 3	1	vloerelementen	behangklaar	sputwerk	1 loze leiding, na-regeling.
Badkamer 1	4	tegels	tegels tot plafond	Sputwerk	Mechanische afzuiging, handdoekradiator.
Badkamer 2	4	tegels	tegels tot plafond	sputwerk	Mechanische afzuiging, handdoekradiator.

Code = benaming volgens het Bouwbesluit\*

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

(Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied)

**\* Toelichting:**

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



### 34. Materiaal- en kleurstaat – Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur/afwerking
Gevels	Metselwerk, boven plint volgens tekening, <del>inclusief garages</del> .  Gevelstenen worden nog bemonsterd en kunnen afwijken van wat er in de technische omschrijving is omschreven	Bouwnummer 1: rood (+ herstel van bestaand metselwerk)
	Voegwerk, volgens tekening.	Bouwnummer 1: donkergrijs (herstel bestaand)
	Waterslagen	Keramisch
Gevelkozijnen	Hardhout, volgens tekening.	Bestaand: Zuiverwit RAL 9010 Nieuwbouw: Antraciet RAL 7016
Beglazingen	Geïsoleerd dubbel glas	Helder transparant, niet nader afgewerkt.
Dakranden	Zink	Blank
Dakbedekking platte daken	EPDM	Antraciet
Hemelwaterafvoeren (hwa's) begane grond, achtergevels	Rond zink	Blank

**35. Materiaal- en kleurstaat - Interieur**

**(voor zover niet opgenomen in de technische omschrijving, wijzigingen voorbehouden)**

- |  |  |
|--|--|
| - Hardhouten binnendeurkozijnen en stompe deuren | Wit RAL 9010                             |
| - Hardhout trappen                               | Transparante lak                         |
| - Houten binnen aftimmeringen                    | Wit RAL 9010                             |
| - Onderzijde betonnen plafonds                   | Witkleurig structuurspuitwerk            |
| - Schakelmateriaal                               | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |
| - Verwarmingselementen badkamerradiatoren        | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |
| - Ventilatieventielen                            | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |

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