

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



**Park Vronesteyn
Drie luxe villa's**

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 leuningen
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 het 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 uit de bijzondere villa's: Oranjerie, Olive, Sienna en Jasmine. Deze Technische Omschrijving zal zich richten op de nieuw te ontwikkelen zeer riante villa's: Olive, Sienna en Jasmine.

In deze Technische Omschrijving vindt u alle technische informatie over de villa's, 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 onder andere: isolatiewaarden van toegepaste bouwonderdelen, verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties. 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, stopcontacten, spuwvers 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's 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 netto verdiepingshoogte etages van bouwnummers 2 t/m 4 is minimaal 2,60 meter. De verdiepingshoogte van de bouwnummer 2 t/m 4 op de begane grond is ca. 2,70 meter.

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's.

5. Riolering

De op de tekening aangegeven sanitaire afvoerpunten en andere afvoerpunten in de villa's worden via interne verzamelleidingen voor vuilwater, op het gescheiden 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:

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

De plaats van de erfafscheidingen, groenvoorzieningen e.d. zijn op de situatietekening aangegeven.

De erf grenzen worden, waar nodig, gemarkeerd door middel van perkoenpaaltjes.

Groenvoorzieningen:

- tussen de erf grenzen van bouwnummer 2 en 3, en 3 en 4 en langs een zijde van de bestaande toegangslaan wordt een groene haag (ca. 1.80 m hoog) gerealiseerd conform situatietekening;
- ter hoogte van de eigen parkeerplaatsen van bouwnummer 1 en 2 wordt een groene, lage haag (ca. 0,5 m hoog) gerealiseerd conform situatietekening;
- op de erf grens van bouwnummer 2, 3 en 4 en het naburige perceel Eemwijk wordt een dubbelstaafmatten hekwerk geplaatst conform situatietekening;
- op het mandelige erf wordt 1 nieuwe boom gepland conform situatietekening.

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 beschoeiing met natuurlijke oever aangebracht op het mandelig erf. Op de nieuwe oever zijn knotwilgen voorzien. Dit behoort ook tot het mandelig gebied.
- De bestaande brug/duiker wordt geschikt gemaakt voor zwaarder 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.

9. Gevels en wanden

Gevelbekleding en metselwerk:

- Alle drie de villa's en bijbehorende garages hebben een plint van metselwerk conform de kleur- en materiaalstaat. Boven de plint komt metselwerk conform de kleur- en materiaalstaat.
- Bij de bouwnummers 2 en 3 bestaat een deel van de voor- en achtergevel uit aluminium plaatmateriaal conform contracttekening.

Voegwerk:

- Het voegwerk wordt uitgevoerd conform de kleurenstaat.
- De gevels worden verdiepte voegwerk van circa 5 mm.

Geprefabriceerde betonelementen, dan wel in het werk gestort beton:

- de benodigde lateien, tenzij deze van staal zijn;
- waterslagen bouwnummers 2, 3 en 4;
- spekbanden in de gevel van bouwnummer 2.

Aluminium:

- gevelbekleding bij de bouwnummers 2 en 3.

Kalkzandsteen:

- de dragende wanden en kopwanden (inclusief garages bouwnummers 2, 3, en 4);
- de binnenspouwbladen van de gevels.

Scheidingswanden van gipsblokken:

- de niet dragende binnenwanden in de woning, dik ca. 70 mm;
- de niet dragende binnenwanden in de badkamer(s) en/of toilet(ten) waar in de basis sanitair opstelling de muurbuizen van sanitair zijn voorzien, dik ca. 100 mm;
- de schachten, dik ca. 100 mm.

HSB (HoutSkeletBouw)

- binnenblad ter plaatse van de kap op de eerste verdieping daar waar constructief noodzakelijk.

Overige voorzieningen:

- de buitengevels van de villa's zijn voorzien van een in de spouw opgenomen isolatie;
- open stootvoegen in het gevelmetselwerk voor ventilatie van de spouw;
- dilatatievoegen, deze worden niet afgewerkt;
- metalen lateien boven de kozijnen in het buitenspouwblad, daar waar geen prefab betonlatei wordt toegepast.

10. Vloeren

- De begane grondvloer van de villa's wordt uitgevoerd als geïsoleerde systeemvloer.
- De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen breedplaatvloerelementen, wapening en vulbeton. De V-vormige naden tussen de geprefabriceerde platen van het plafond worden dichtgezet en voorzien van spuitwerk conform afwerkstaat.

11. Dak

- Het schuine dak bestaat uit een geprefabriceerde houten kapconstructie voorzien van thermische isolatie en dakpannen.
- Ten behoeve van het schuine dak worden stalen kolommen en liggers aangebracht conform constructief advies van de constructeur.
- Het schuine dak wordt ondersteund door dragende knieschotten.
- De dakoverstekken en gootontimring worden samengesteld uit grondhout en plaatmateriaal.
- Het platte dak van de garages is van geprefabriceerde betonnen breedplaatvloerelementen, wapening, vulbeton, isolatie en een EPDM-dakbedekking.

Overige voorzieningen:

- In het schuine dakvlak worden dakramen opgenomen conform tekening. De positie kan enigszins afwijken indien dit constructief noodzakelijk is.

12. Hemelwaterafvoeren en goten

Hemelwaterafvoeren:

- De hemelwaterafvoeren (hwa's) worden uitgevoerd als ronde hwa's van zink.
- De goot van de schuine daken wordt geformeerd van hout plaatmateriaal met daarin een zinken goot.

13. Kozijnen, ramen en deuren

Hardhout, uit duurzaam beheerde bossen:

- de kozijnen en ramen in alle gevels;
- de voordeuren van de villa's;
- de buitendeuren naar de tuin;
- de glaslatten;
- de glasroeden in de buitenkozijnen, zoals aangegeven op tekening, zijn zogenaamde plakroeden die aan de binnen- en buitenzijde op de beglazing worden aangebracht;
- de binnendeurkozijnen zonder bovenlicht geschikt voor stompe deuren, fabricaat Berkvens o.g.

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 exclusief 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 sterk geventileerde garages zijn voorzien van een metalen sectionaaldeur welke elektrisch bediend kan worden.
- De deurhoogte van de binnendeuren is ca, 2.30 m.

Naaldhout:

- De afgelakte tuimeldakramen in het dakvlak.

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 (alle bouwnummers) en van de eerste verdieping naar de tweede verdieping (bouwnummers 2, 3 en 4) in de villa's is een dichte, transparant afgelakte eiken of essen trap met stootborden van plaatmateriaal.

Houten hekken/leuning:

- Langs één muurzijde van de trappen wordt een transparant afgelakte eiken of essen leuning aangebracht op geëloxeerde leuningdragers.
- Langs de trapgaten wordt daar waar nodig eiken of essen spijlhekwerk aangebracht.

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;
- dakranden/dakoverstek en boeiboorden van het hoofddak, aanbouw en garages;

- de getimmerde meterkasten in de villa's;
- de binnenzijde van de schuine kap wordt met spuitwerk (op gipsplaat) afgewerkt, daar waar in de basis een verblijfs-/ extra ruimte of komt onder de schuine kap;
- de knieschotten zijn uitgevoerd in groene of bruine spaanplaat;

Naaldhout:

- het toe te passen grondhout.

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

17. Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- Alle gevelramen, gevelkozijnen en geveldeuren van de villa's 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.

Schilderen in kleur, conform opgave architect:

- Het gevelmetselwerk van bouwnummer 4 en bijbehorende garage zal geschilderd worden in een door de architect bepaalde kleur conform materiaal- en kleurenstaat.
- De houten voordeuren.

Schilderwerk, transparante beits:

- de treden, eventuele stootborden en trapbomen van eiken of essen;
- de trapleuning.

18. Vloerafwerking

- De vloeren van de villa's worden op de begane grond voorzien van een ca. 70 mm dikke zandcement dekvloer.
- De verdiepingsvloeren worden voorzien van een ca. 70 mm dikke zandcement dekvloer.
- De dekvloeren voldoen 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 m²K/W. Een hogere weerstand kan ervoor zorgen dat er onvoldoende warmteafgifte beschikbaar is om de ontwerptemperatuur te garanderen.

19. Stukadoors- en behangwerk

De V-vormige naden tussen de geprefabriceerde plafondplaten worden dichtgezet. De plafonds van de begane grond, eerste verdieping en de schuine dakvlakken worden voorzien van spuitwerk (m.u.v. getimmerde meterkast en trapkast) volgens afwerkstaat. De wanden boven het tegelwerk (toiletten en badkamers), zoals aangegeven in de afwerkstaat, worden afgewerkt met spuitwerk.

De wanden van de villa's 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 m² exclusief 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 m² exclusief BTW op basis van wandtegelaformetingen circa 60 cm x 30 cm. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De vensterbanken worden uitgevoerd in 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. In de villa's wordt het op tekening aangegeven sanitair geleverd en aangesloten een en ander conform bijgevoegde sanitairlijst.

Wasmachine opstelling:

- de wasruimte op de eerste verdieping.
- Wasmachinekraan, fabricaat Venlo Nimbus II (o.g.)

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 wastafelmengkraan(en) in de badkamer(s);
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;
- de badmengkraan(en) in de badkamer(s).

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

- de douchemengkraan in de badkamer(s);
- de wastafelmengkraan(en) in de badkamer(s).
- de badmengkraan(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.

De villa's hebben 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.

De villa's hebben standaard een buitenkraan aan de voor- en achterzijde.

23. Elektrische installatie

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtschakelaars worden met bijbehorende leidingen in de wand en plafond opgenomen, fabricaat schakelmateriaal Jung AS 500 kleur Alpine Wit (vrijwel gelijk aan RAL 9010) type inbouw. De leidingen worden weggewerkt. De leidingen in de getimmerde meterkast worden als opbouw uitgevoerd.

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

- lichtschakelaars	1,05 m
- lichtschakelaar 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 villa's zijn voorzien van een belinstallatie met beldrukker naast de voordeur en de intercominstallatie op het toegangshek. Tevens zijn de villa's voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten zoals aangegeven op tekening.

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

Zonnepanelen:

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

Voor de verlichting van het mandelige terrein met parkeerplaatsen voor bezoekers worden 2 lichtmasten toegepast met armatuur. De schakeling van deze verlichting is een schemerschakeling met bewegingsmelder aangesloten op een tussenmeter. De tussenmeter is geplaatst in de getimmerde meterkast van de Oranjerie (bouwnummer 1).

De oprijlaan wordt aangelicht door 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 villa's worden voorzien van een individuele water/water warmtepomp, die gebruik maakt van de warmte en koude die in de aardbodem is opgeslagen. De warmtepomp is voorzien van een losse boiler. Middels de warmtepomp worden de villa's voorzien van verwarming, warm tapwater en in de zomer voorzien van koeling. De warmtepomp en boiler zijn opgesteld in de technische ruimte. De warmtepompinstallatie bestaat uit een warmtepomp, een buffervat van 200 liter en een tapwaterboiler van 300 liter. Als meerwerk kan de opdrachtgever ervoor kiezen om op de verdieping een extra boiler te plaatsen, om de wachttijd voor warmwater bij de toestellen te verkorten.

Regeling per vertrek (master/slave)

De temperatuurregeling geschiedt door middel van één centrale kamerthermostaat in de woonkamer/keuken (hoofddregeling) en ruimteregeling (naregeling) in de overige verblijfsruimtes. Wanneer de hoofddregeling 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.

Alle verdiepingen worden standaard voorzien van vloerverwarming (exclusief eventuele trapkast, garage, technische ruimte, getimmerde meterkast, toiletten en onder de keukenkastjes conform nultekening). De vloerverwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De

badkamers worden tevens voorzien van een elektrische radiator om te voldoen aan de vereiste capaciteit.

Vanaf de warmtepomp worden leidingen gelegd naar verdelers, waarop de vloerverwarming wordt aangesloten. De verdelers zijn op tekening aangegeven. Deze worden niet nader afgewerkt in trapkast, technische ruimte, berging of garage.

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	20 °C
badkamer(s)	22 °C
interne verkeersruimten en toilet	18 °C
inpendige berging/ hobbyruimte/ techniekruimte	onverwarmd

25. Ventilatie

De villa's worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem, ook wel 'Warmte-Terug-Win-' of WTW-ventilatie genoemd. Dit gebalanceerde ventilatiesysteem zuigt mechanisch de 'warme' binnenlucht af in de keuken, toiletruimte(s), badkamer(s) en technische ruimte. Deze 'warme' afgezogen binnenlucht voert langs een zogenoemde warmtewisselaar in de WTW-unit, waar de warmte wordt overgedragen op de verse (maar koude) toegevoerde buitenlucht. Deze verwarmde verse buitenlucht wordt daarna mechanisch in de woonkamer en slaapkamers ingeblazen. De WTW-ventilatie-unit heeft verscheidende ventilatiestanden en heeft een hoofdbediening in de woonkamer/keuken. De hoofdbediening is uitgevoerd als standenschakelaar. Een extra losse nevenbediening (standenschakelaar) voor bijvoorbeeld de badkamer is als meerwerkoptie verkrijgbaar (draadloos voorzien van batterij).

De positie van de ventilatie ventielen zijn indicatief (definitieve positie volgt na uitwerking van de installateur).

26. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijtstreepmethode

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

Door bijvoorbeeld grote overstekken en/of andere belemmeringen kan 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 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 villa's worden '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 villa's worden, zover als onderdeel van het Bouwbesluit, volgens de richtlijnen van aanpasbaar bouwen

gerealiseerd. Het niveauverschil ter plaatse van de voordeur van de villa's 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 villa's in dit project zijn 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 energie maximaal benut.

De begane grondvloer, eerste en tweede verdiepingvloer worden standaard voorzien van vloerverwarming. Dit zorgt voor extra comfort.

Naast bovengenoemde energiebesparende maatregelen worden er grondstoffen hergebruikt in de villa's. 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;

31. 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.

32. 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, verlichting, bomen e.d.).

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

33. AFWERKSTAAT

Vertrek	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Garage	zandcement	behangklaar	sputwerk	
Technische Ruimte	zandcement	behangklaar	sputwerk	Warmtepomp, verdelers vloerverwarming, WTW ventilatie-unit, WTW afzuiging, leidingwerk nuts-partijen en riool.
Entreehal	zandcement	behangklaar	sputwerk	schel, rookmelder, verdelers vloerverwarming (onder de trap).
Getimmerde meterkast	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	Nutsvoorzieningen
Toilet	tegels	tegels tot ca. 1,5m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	WTW afzuiging
Woonkamer	zandcement	behangklaar	sputwerk	Kamerthermostaat, centrale bediening mechanische ventilatie met CO2 sensor, 2 loze leidingen, mechanische ventilatie.
Keuken	zandcement	behangklaar	sputwerk	WTW afzuiging, perilex aansluiting, wcd koelkast, wcd afzuigkap, 2x wcd huishoudelijk gebruik.
Overloop	zandcement	behangklaar	sputwerk	rookmelder
Tweede toilet	tegels	tegels tot ca. 1,5m hoog, daarboven sputwerk	sputwerk	WTW afzuiging
Slaapkamer 1	zandcement	behangklaar	sputwerk	WTW toevoer, 2 loze leidingen, na-regeling.
Slaapkamer 2	zandcement	behangklaar	sputwerk	WTW toevoer, 1 loze leiding, na-regeling.
Slaapkamer 3	zandcement	behangklaar	sputwerk	WTW toevoer, 1 loze leiding, na-regeling.
Slaapkamer 4 (indien van toepassing)	zandcement	behangklaar	sputwerk	WTW toevoer, 1 loze leiding, na-regeling.
Slaapkamer 5 (indien van toepassing)	zandcement	behangklaar	sputwerk	WTW toevoer, 1 loze leiding, na-regeling.
Bergingsruimte op de verdieping (indien van toepassing)	zandcement	behangklaar	sputwerk	WTW toevoer
Wasruimte (indien van toepassing)	tegels	behangklaar	sputwerk	opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger. WTW toevoer, 1 loze leiding, na-regeling
Badkamer 1	tegels	tegels tot plafond	stucwerk	WTW afzuiging, elektrische radiator.
Badkamer 2	tegels	tegels tot plafond	stucwerk	WTW afzuiging, elektrische radiator.

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

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

(Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied)

* Toelichting:

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

34. Materiaal- en kleurstaat – Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur/afwerking
Gevels	Metselwerk, plint.	Donker
	Metselwerk, boven plint volgens tekening, inclusief garages. Gevelstenen worden nog bemonsterd en kunnen afwijken van wat er in de technische omschrijving is omschreven	Bouwnummer 2: grijs/paars gemêleerd Bouwnummer 3: zand/oranje gemêleerd Bouwnummer 4: gebroken wit geschilderd
	Voegwerk, volgens tekening. Voegwerk gesausde gevel niet terugliggend	Bouwnummer 2: antraciet Bouwnummer 3: licht grijs Bouwnummer 4: licht grijs
	Schilderwerk gevels, volgens tekening.	Bouwnummer 4 : gebroken wit geschilderd metselwerk
	Gevelbeplating metaal	Bouwnummer 2 en 3: fijn structuur mat, verkeersgrijs RAL 7043
	Waterslagen	Beton
	Spekbanden	Beton
Entreevoordeur, deurkozijnen en raamkozijnen + ramen	Hardhout, volgens tekening.	Bouwnummer 2: beigegrijs RAL 7006 Bouwnummer 3: wit RAL 9010. Bouwnummer 4: verkeersgrijs RAL 7043
Beglazingen	Geïsoleerd dubbel glas	Helder transparant
Dakranden	Zink	Naturel
Dakbedekking platte daken	EPDM	Antraciet
Hemelwaterafvoeren (hwa's) begane grond, achtergevels	Rond zink	Naturel
Sectionaaldeur garage (bwnr 2, 3 en 4)	Stalen geïsoleerd sandwichpaneel	Bouwnummer 2: RAL 7002 Bouwnummer 3: RAL 9010 Bouwnummer 4: RAL 8022

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.