



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

10 WONINGEN SOEMBAHOF EDE

Datum: 22-12-2021



KELDERMAN BOUW



INHOUD

Projectgegevens	3
Algemeen	4
Ruwbouw	6
Afbouw	11
Installaties	14
Afwerking toilet, badkamer en keuken	19
Enkele aandachtspunten Woningborg	22
Kleur- en Materiaal- en ruimtestaat	24



PROJECTGEGEVENS

ONTWIKKELING

Bruil Projectontwikkeling I Ede BV

Keesomstraat 9

6717 AH Ede

Postbus 19

6710 BA Ede

REALISATIE

Kelderman Bouw BV

Zuiderkade 7

6718 PE Ede

Postbus 672

6710 BR Ede

0318 51 90 73

www.keldermanbouw.nl

MAKELAARS

Domicilie Makelaars

Notaris Fischerstraat 24

6711 BD Ede

0318 – 693 502

www.domicilie.nl



ALGEMEEN

Dit is de Technische Omschrijving van het project 10 woningen Soembahof te Ede. In dit document vindt u alle technische informatie over uw gekochte woning. Het doel van dit document is u goed te informeren hoe uw woning eruit komt te zien. Daarnaast maakt de Technische Omschrijving onderdeel uit van de Aannemingsovereenkomst. Op het moment van ondertekening van de Aannemingsovereenkomst dient u kennis te hebben genomen van de inhoud van de Technische Omschrijving.

De Technische Omschrijving voor uw woning is met zorg samengesteld in samenspraak met de verschillende betrokken adviseurs. Ondanks dat deze met zorg is samengesteld kan het voorkomen dat in een later stadium wijzigingen plaatsvinden door veranderende eisen vanuit de regelgevende overheid, nutsbedrijven, installateurs e.d. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Uiteraard stellen wij u van eventuele noodzakelijke wijzigingen tijdig in kennis.

Bij de aankoop van uw nieuwe woning heeft u een situatietekening ontvangen. De situatietekening geeft een indicatie van de inrichting van het openbaar gebied. De exacte inrichting en uitvoering wordt door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente bepaald. Kelderman Bouw B.V. heeft geen invloed op het ontwerp en inrichting van het openbaar gebied en kan derhalve niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele afwijkingen ten opzichte van tekeningen, artist impressions e.d.

De verkoopbrochure die u voorafgaand aan de aankoop van uw woning heeft ontvangen maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de Koop- en/of Aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de teksten, plattegronden en impressies.

Uw woning wordt door Kelderman Bouw B.V. gerealiseerd, die is ingeschreven bij Woningborg onder nummer W-03457. Voor uw woning wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de Technische Omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u te worden overhandigd door de verkoper van de woning. U treft de regelgeving in de contractmap aan.

WONINGBORG BEPALINGEN, GARANTIE EN WAARBORGREGELING 2021

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.



BOUWBESLUIT

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het bouwbesluit 2012 met wijzigingen tot moment van aanvraag omgevingsvergunning. In het bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en tekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid vindt u hieronder een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekening de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming	Functie
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Trapkast/kast	Bergruimte
Toilet/wc	Toiletruimte
Hal/entree/garderobe	Verkeersruimte
Meterkast (mk)	Technische ruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Trap	Verkeerruimte
Zolder/berging	Onbenoemde ruimte
Buitenberging	Bergruimte

HOOGTEMAATVOERING (PEILMAAT)

Uw woning wordt gemaatvoerd vanuit één vastgesteld punt, het peil. Voor uw woning is het peil bovenkant afwerkvloer begane grond ter plaatse van de entree. Vanuit dit peil zijn alle maten van uw woning bepaald alsmede de hoogte van de kavel. De kavel en het daartoe behorende terrein welke aansluit op de gevel ligt ca. 100 mm onder vloerniveau. De juiste maat van het peil wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.



RUWBOUW

GRONDWERKEN

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht, volgens richtlijnen overheden/nutsbedrijven. De woningen worden voorzien van een bereikbare kruipruimte.

BUITENRIOLERINGEN

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij vuilwater en het hemelwater apart worden afgevoerd. Beide systemen worden uitgevoerd in pvc en voorzien van beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

BESTRATINGEN

Bestratingen zijn op de situatietekening aangegeven en bestaan uit grijze betontegels. De volgende bestratingen worden alleen daar waar op tekening aangegeven aangelegd:

- Looppad naar voordeur staptetegels (vrije ruimte tussen de tegels), afmeting betontegels 400x600mm;
- Looppad van achterdeur naar berging staptetegels (vrije ruimte tussen de tegels), afmeting betontegels 400x600mm;
- Oprijstroken auto al dan niet gecombineerd met een pad naar de voordeur (bouwnummer 1, 17 en 18) afmeting betontegels 400x600mm;
- Achterpaden, afmeting betontegels 300x300mm.

TUINAFWERKING EN ERFAFSCHEIDINGEN

De tuinen worden afgewerkt en met de aanwezige grond geëgaliseerd. Op de erfgrenzen naar openbaar gebied worden erfafscheidingen geplaatst zoals aangegeven de situatietekening. De volgende afscheidingen worden alleen daar waar op tekening aangegeven aangebracht:

- Lage haag: beukenhaag met een aanplanhoogte van circa 600mm tot 800mm;
- Hoge haag: het hekwerk bestaat uit een in kleur afgewerkte staalmat, hoogte ca. 1.800mm. Ter plaatse van het hekwerk wordt Hedera met een aanplanhoogte van circa 800mm tot 1.000mm aangebracht;
- Stalen draaiport, hoogte ca. 1.800mm, opgenomen in hoge hagen van bouwnummer 1 t/m 7, 17 en 18.

FUNDERING



De funderingsconstructie van de woningen wordt bepaald aan de hand van de meetresultaten van het sonderingsonderzoek. Aan de hand van deze meetresultaten schrijft de constructeur een funderingsconstructie voor.

VLOEREN

De begane grondvloeren van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde ribcassettevloer. De isolatiewaarden worden onder 'Isolatiewaarden' beschreven. De verdiepingvloeren van de woningen worden uitgevoerd als ongeïsoleerde kanaalplaatvloer. Deze vloeren zijn aan de onderzijde afgewerkt met een in het zicht blijvende vellingkant (schuin afgewerkte hoeken).

GEVELS EN CASCO

De binnen(spouw)bladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden zijn eveneens van kalkzandsteen, uitgevoerd als zogenaamde ankerloze spouwmuur. Kelderman garandeert jegens de verkrijger geen hogere geluidsisolatie tussen de woningen onderling dan krachtens het bepaalde in het Bouwbesluit geëist kan worden.

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als schoon metselwerk bestaande uit baksteen. In het metselwerk worden op diverse posities rondom kozijnen rollagen aangebracht. Het voegwerk van deze buitengevels wordt terugliggend en doorgestreken uitgevoerd.

De voorgevels van de rijwoningen worden voorzien van spandraden, waartegen Hedera beplanting kan groeien. De beplanting heeft een aanplanthoogte van 800mm tot 1.000mm. De posities zijn op tekening aangegeven.

In de spouw van de buitengevels van de woningen wordt isolatie aangebracht. De isolatiewaarden worden onder 'Isolatiewaarden' beschreven. Ter voorkoming van scheuren door krimp of zettingverschillen worden volgens opgave constructeur en voorschriften fabrikant dilatatievoegen aangebracht.

Onder de buitengevelkozijnen worden, met uitzondering van de kozijnen die op maaiveld beginnen, aan de buitenzijde aluminium waterslagen toegepast. Op de begane grond worden onder de buitengevelkozijnen (kozijnen die op vloerniveau beginnen) kunststeen/kunststof dorpels toegepast. Boven de kozijnen in de gevel komen thermisch verzinkte stalen in kleur gemoffelde lateien. Kleurindicaties zijn in de kleur- en materiaalstaat aangegeven.

Op diverse plekken in het plan worden natuurinclusieve voorzieningen in de vorm van vleermuis- en huismuskasten aangebracht. Deze kasten worden in de buitengevels op de aangegeven posities verwerkt.

DAKEN EN DAKBEDEKKING



De dakconstructie van de hellende daken bestaat uit geïsoleerde dakelementen. De isolatiewaarden worden onder 'Isolatiewaarden' beschreven. De hellende daken worden bedekt met keramische dakpannen. Kleurindicaties zijn in de kleuren- en materiaalstaat aangegeven.

De binnenzijde van de dakelementen bestaat uit een vochtbestendige onafgewerkte spaanplaat in een groene of een bruine kleur. Waar nodig worden conform opgave van de leverancier en/of constructeur knieschotten geplaatst. De knieschotten worden voorzien van één afschroefbaar paneel, waardoor de ruimte achter het knieschot bereikbaar is.

De op tekening aangegeven dakoverstekken bij bouwnummer 17 en 18 worden afgewerkt met watervast verlijmd multiplex en in het werk dekkend geschilderd. Kleurindicaties zijn in de kleuren- en materiaalstaat aangegeven.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOER

De hellende daken worden aan de onderzijde voorzien van een aluminium bakgoot aan beugels. De hemelwaterafvoeren aan de voorgevels worden uitgevoerd in aluminium met bladvanger. De hemelwaterafvoeren aan de achtergevels en bergingen worden uitgevoerd in kunststof. Kleurindicaties zijn in de kleuren- en materiaalstaat aangegeven.

ZONNEPANELEN

Op de woning worden full-black Photo-Voltaïsche-panelen (PV-panelen) aangebracht. Deze worden aangesloten op de elektriciteitsinstallatie. De aangegeven aantallen en posities zijn indicatief en worden in een later stadium definitief vastgesteld op basis van de EPC-berekening. Als gevolg van de individuele woonwensen kan het aantal en de posities van de PV-panelen wijzigen (bijvoorbeeld als gevolg van de keuze van een dakkapel of dakraam).

BUITENKOZIJNEN, - DEUREN EN RAMEN

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden gemaakt van hout, al dan niet in samengestelde vorm. De buitenkozijnen worden voorzien van de nodige aluminium beglazingsprofielen en tochtstrippen.

Kozijnen, ramen en deuren worden al dan niet fabrieksmatig voorzien van beglazing en schilderwerk. De kleur van het kitwerk van de beglazing kan afwijken van de kleur van de kozijnen, ramen en deuren. Kleurindicaties zijn in de kleuren- en materiaalstaat aangegeven.

Bij bouwnummer 1 t/m 8 worden ventilatieroosters in de bovenpanelen van de buitenkozijnen aangebracht. Posities en aantallen zijn indicatief en worden in een later stadium definitief vastgesteld.

HANG- EN SLUITWERK



De draaideuren worden, met uitzondering van de bergingsdeuren van bouwnummer 1 t/m 8, voorzien van een meerpuntssluiting. De te openen ramen op de begane grond, verdieping en zolder zijn uitgevoerd als draai- en/of kiepramen.

Het hang- en sluitwerk voldoet aan de richtlijnen van het Politie keurmerk Veilig Wonen (PKVW) minimaal SKG**. De gehele woning wordt voorzien een gelijksluitend systeem, één sleutel past op alle buitendeuren.

BEGLAZING

De buitenramen en -deuren worden, met uitzondering van de bergingsdeur van bouwnummer 1 t/m 8 voorzien van heldere isolerende beglazing (HR++ glas, gasgevuld). Waar benodigd volgens de voorschriften wordt veiligheidsbeglazing en/of brandwerende beglazing toegepast. Er wordt een nat beglazingsstelsel toegepast. Dat betekent dat de beglazing aan zowel de binnen- als buitenzijde wordt afgekit. Zoals hiervoor aangegeven kan de kleur van de beglazingskit afwijken van de kleur van de kozijnen, ramen en deuren. Beglazingstypen zijn conform de regels van het Bouwbesluit.

STAAL- EN METAALWERKEN

In uw woning wordt gebruik gemaakt van constructieve stalen elementen. Deze elementen zorgen voor de stevigheid en stabiliteit van uw woning. Daar waar de stalen elementen blootgesteld worden aan een vochtige omgeving, worden deze behandeld tegen corrosie. Waar de metalen constructieve elementen in het zicht zitten worden deze in een kleur afgewerkt.

BERGINGEN

Bij bouwnummer 1 t/m 8 worden ongeïsoleerde geprefabriceerde bergingen geplaatst. De berging is gemaakt van houten delen en is gefundeerd op een geprefabriceerde betonplaat. Het dak van de berging wordt voorzien van dakbedekking en een mossedum afwerking. Aan de buitenzijde wordt tevens een kunststof hemelwaterafvoer (HWA) aangebracht die wordt aangesloten op een grindkoffer.

De bergingen worden daar waar op tekening aangegeven voorzien van een houten kozijn met deur. In de deur wordt enkel gelaagd veiligheidsbeglazing aangebracht. De deur is afsluitbaar.

Ventilatie van de bergingen vindt op een natuurlijke wijze door middel van ventilatieroosters plaats. Kleurindicaties zijn in de kleur- en materiaalstaat aangegeven.

Bij bouwnummer 17 en 18 worden aan de zijgevel ongeïsoleerde bergingen gerealiseerd. Het dak bestaat uit een houten balklaag met dakbeschot en dakbedekking. De gevels zijn zowel aan de buiten als binnenzijde uitgevoerd in schoonmetselwerk. De vloer is een geïsoleerde ribcassettevloer gelijk aan die van de woningen en wordt afgewerkt met een cementdekvloer. Onder de vloer is geen bereikbare kruipruimte. De deuren van de garage worden aan de voorzijde uitgevoerd als een stalen kanteldeur. Aan de achterzijde wordt een houten kozijn met deur aangebracht. In deze deur wordt heldere dubbele beglazing geplaatst. Kleurindicaties zijn in de kleur- en materiaalstaat aangegeven.



LUIFELS

Bij bouwnummer 17 en 18 wordt boven de entree deur een prefab aluminium luifel aangebracht. Kleurindicaties zijn in de kleur- en materiaalstaat aangegeven.

ISOLATIEWAARDEN

Uitgangspunt energieprestatie is EPC 0,4.

Onderdeel	Isolatie waarde
Beglazing	HR++ beglazing in houten kozijn
Warmteweerstand : Vloer (begane grond), Gevels (m.u.v. kozijnen), Dak.	Conform NEN1068 $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$
Verwarming	Warmtebedrijf Ede (bouwnummer 1 t/m 8) Lucht-water warmtepomp (bouwnummer 17 en 18)
Warmtedistributie	Paneelradiatoren op de begane grond en verdiepingen (bouwnummer 1 t/m 8) Vloerverwarming op de begane grond en verdiepingen (bouwnummer 17 en 18)
Warmtapwater	Warmtebedrijf Ede (bouwnummer 1 t/m 8) Lucht-water warmtepomp (bouwnummer 17 en 18)
Ventilatiesysteem	Natuurlijke toevoer en mechanische afvoer (bouwnummer 1 t/m 8) Warmte-Terug-Win (WTW), mechanische toe- en afvoer (bouwnummer 17 en 18)
Zonnepanelen	Zwarte PV panelen



AFBOUW

TRAPPEN

De trappen in de woning zijn van wit gegrond vuren hout en worden zowel van de begane grond naar de eerste verdieping als van de eerste naar de tweede verdieping als 'open' trap (zonder stootborden) uitgevoerd. Aan één zijde van de trap wordt een trapeuning tegen de muur geplaatst. De vrije zijden van trapgaten worden voorzien van hekwerken of dichte panelen. Op tekening is dit aangegeven.

VENSTERBANKEN

Alle gevelkozijnen met een borstwering, met uitzondering van de badkamer (hier wordt tegelwerk doorgezet), worden aan de binnenzijde voorzien van vensterbanken. De vensterbanken worden van kunststeen/composiet gemaakt in een lichte kleur.

BINNENDEURKOZIJNEN EN –DEUREN

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht. In de bovenlichten wordt heldere beglazing aangebracht. Dit met uitzondering van de meterkasten. Hier wordt een dicht paneel aangebracht.

De binnendeuren (zonder glasopening) zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren en hebben een hoogte van ca. 2.300mm. Tussen de kozijnstijlen van de badkamer en het toilet komt een kunststenen onderdorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels aangebracht. Binnen het project waarin u uw woning heeft gekocht is er een ruime keuze om uw binnendeuren en -kozijnen optioneel naar uw eigen smaak aan te passen. Hiervoor wordt u verwezen naar de woonwensenlijst.

BINNENTIMMERWERK

De benodigde betimmeringen worden aangebracht. In de hal komt een meterkast. In deze meterkast worden meterborden aangebracht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven. De vloerranden worden ter plaatse van de trapgaten afgewerkt met plaatmateriaal. Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.



DEKVLOEREN

Op alle betonvloeren met uitzondering van de vloer in de meterkast, bergingen bouwnummer 1 t/m 8 en ruimte achter knieschotten komt een zandcementdekvloer¹. Aandachtspunt bij bouwnummer 17 en 18 is dat de daarop aan te brengen vloerafwerking geschikt dient te zijn voor vloerverwarming (zie toelichting 'Verwarming en temperatuur').

WANDEN

Om de verschillende ruimtes van elkaar te scheiden, wordt gebruik gemaakt van niet-dragende lichte scheidingswanden. Deze binnenwanden worden gemaakt van gelijmde gipsblokken, diktes zijn volgens tekening.

Bij de woningen met bouwnummer 17 en 18 worden nabij de trap op zowel de begane grond als eerste verdieping, in afwijking van het voorgaande en in verband met de stabiliteit van de woning, kalkzandsteen wanden geplaatst. Op de tekening staan deze wanden aangeduid.

In algemene zin worden de wanden van de woningen geschikt voor behangwerk opgeleverd (behangklaar²). Dit met uitzondering van de te betegelen wanden. De wanden boven het tegelwerk in toilet worden afgewerkt met spuitwerk. Wand van bergingen, meterkasten en achter knieschotten worden niet afgewerkt.

¹ De dekvloer wordt uitgevoerd conform de NEN 2741, tabel 1, klasse 4. In de onderstaande tabel zijn de maximale afwijkingen in de vloerhoogte opgenomen.

Klasse	Maximale afwijking (mm ¹) bij afstand tussen meetpunten van:			
	0,5 meter	1 meter	2 meter	4 meter
4	4mm ¹	5mm ¹	7mm ¹	10mm ¹

² Behangklaar conform groep 2 van de oppervlaktebeoordelingscriteria 'Stukadoorswerk binnen' van het Bedrijfschap Afbouw (versie januari 2010): Het behangklare oppervlak is zodanig glad dat deze voorzien kan worden van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte van 2mm.

Bewerkingseisen van oppervlak en voegen:

Naden gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven <1,5mm zijn toegestaan.

Plaatselijke onregelmatigheden:

Luchtbellen en andere onregelmatigheden tot 5mm zijn toegestaan.

Vlakheidstolerantie:

Tussen meetpunten op 1 meter afstand: 3mm

Tussen meetpunten op 2 meter afstand: 5mm

Te lood staan:

Maximale afwijking: 2mm/m¹



PLAFONDS

De betonplafonds worden voorzien van wit spackspuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De v-naden van de betonnen kanaalplaten blijven zichtbaar in het plafond. De stalen lateien onder de vloer ter plaatse van de dragende binnenwanden worden tevens voorzien van dezelfde afwerking als de betonplafonds.

SCHILDERWERK

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren zoals de architect die voorschrijft. Kleurindicaties zijn in de kleuren- en materiaalstaat aangegeven. De binnen- en buitenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden al dan niet fabrieksmatig afgewerkt met een dekkende verf en hebben aan beide zijde dezelfde kleur. Zoals onder 'beglazing' aangegeven kan de kleur van de kit afwijken van de kleur van het kozijn, raam of deur.

De trapbomen, hekwerken, dichte panelen en binnen aftimmeringen worden in het werk wit afgeschilderd. Leuningen worden fabrieksmatig afgewerkt. De traptreden worden niet geschilderd.



INSTALLATIES

RIOOL

De woning beschikt over een gescheiden rioolsysteem. Dit houdt in dat het vervuilde water (toilet, badkamer, keuken e.d.) apart wordt afgevoerd van het schone water (hemelwaterafvoeren). De woning wordt voor het schoonwater en vuilwater middels kunststofbuizen aangesloten op het gemeentelijk rioleringsysteem. Het rioolsysteem wordt ontlucht via een dakdoorvoer.

De binnenriolering wordt aangesloten op de volgende toestellen:

- Toilet, toiletruimte;
- Fontein (vloerbuis), toiletruimte;
- Gootsteen, keuken;
- Wastafel, badkamer;
- Douche, badkamer;
- Toilet, badkamer;
- Wasmachine opstelplaats;
- Unit Warmtebedrijf Ede, meterkast (bouwnummer 1 t/m 8);
- Warmtepomp, zolder (bouwnummer 17 en 18).

WATERINSTALLATIES

Het warme tapwater wordt bij bouwnummer 1 t/m 8 bereid via de warmte-unit in de meterkast (Warmtebedrijf Ede). Het warme tapwater wordt bij bouwnummer 17 en 18 bereid door de warmtepomp op zolder.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De volgende tappunten worden op het koudwater leidingstelsel aangesloten:

- Ten behoeve van een later te plaatsen keukenkraan, keuken (afgedopt);
- Toiletkraan, toiletruimte;
- Fonteinkraan, toiletruimte;
- Toiletkraan, badkamer;
- Wastafelmengkraan, badkamer;
- Douchemengkraan, badkamer;
- Wasmachinekraan, opstelplaats woning afhankelijk (zie tekening);
- Unit Warmtebedrijf Ede, meterkast (bouwnummer 1 t/m 8);
- Boilervat, zolder (bouwnummer 17 en 18).



De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de unit van het Warmtebedrijf Ede (bouwnummer 1 t/m 8) of vanaf de warmwaterboiler (bouwnummer 17 en 18) aangesloten op de volgende tappunten:

- Ten behoeve van een later te plaatsen keukenkraan, keuken (afgedopt);
- Wastafelmengkraan, badkamer;
- Douchemengkraan, badkamer.

VERWARMING EN TEMPERATUUR

Algemeen:

Voor de verwarming van uw woning zijn de volgende temperatuur eisen per ruimte vastgesteld:

- Woonkamer en keuken: 22 °C;
- Slaapkamers: 22 °C;
- Badkamer: 22 °C;
- Hal en overloop: 18 °C;
- Zolder: 18 °C;
- Bergingen: onverwarmd.

Op de warmte- / warmwatertoelevering voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening door een derde (bijvoorbeeld stadsverwarming of een gemeenschappelijke warmtepomp) is de Woningborg-garantie niet van toepassing. Bij warmtepompsystemen zijn de energieprestaties, warmtebronnen als grondwaterbronnen of dergelijke en een eventuele ruimtekouling uitgesloten van de Woningborg-garantie.

Bouwnummer 1 t/m 8:

De verwarming en warmwatervoorziening (via de unit in de meterkast) van wordt uitgevoerd middels het Warmtebedrijf Ede. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.warmtebedrijfede.nl.

Warmteafgifte vindt plaats door middel van radiatoren. Aantallen en posities zijn indicatief op tekeningen aangepast en worden in een later stadium definitief vastgesteld. De temperatuurregeling wordt geregeld via de hoofdthermostaat in de woonkamer. De radiatoren op de verdiepingen worden voorzien van thermostatische radiatorkranen waarmee de warmteafgifte kan worden geregeld.

Bouwnummer 17 en 18:

De verwarming en warmwatervoorziening wordt uitgevoerd door middel van een lucht-water warmtepomp in combinatie met een boiler. De begane grond en verdiepingen worden verwarmd door middel van vloerverwarming³. De posities van de vloerverwarmingsverdelers zijn op tekening

³ De woningen worden in basis voorzien van vloerverwarming. Bij de keuze voor een vloerafwerking is het belangrijk dat de afwerking geen isolerende werking heeft die beperkend is voor het behalen van de ruimte temperaturen. Vloeren die direct op de ondervloer



aangegeven. De temperatuurregeling vindt plaats via thermostaten in de verblijfsruimten. De regeling is gebaseerd op het master-slave principe. Dit houdt in dat zolang de 'master' thermostaat in de woonkamer om warmte vraagt, er ook warmte wordt geleverd in de overige vertrekken waar vloerverwarming is aangelegd. Indien de thermostaat in de woonkamer de ingestelde temperatuur registreert wordt er geen warmte meer geleverd. Ook niet in de overige vertrekken. Wel is het mogelijk in de overige vertrekken (waar een thermostaat is aangebracht en vloerverwarming aanwezig is) een andere temperatuur in te stellen dan de hoofdthermostaat, maar warmtelevering vindt alleen dan plaats indien de ruimte waar de hoofdthermostaat zich bevindt nog niet de ingestelde temperatuur heeft bereikt. In de badkamer wordt in verband met de opwarmsnelheid en hogere temperatuureis naast vloerverwarming indien dat volgens de nog op te stellen transmissie berekening nodig is een elektrische handdoekradiator geplaatst.

In tegenstelling tot een situatie met bijvoorbeeld een gasgestookte combiketel is de hoeveelheid warmtapwater niet onbeperkt. Bij een vol en volledig op temperatuur zijnde boilervat van 185 liter kan theoretisch ca. 30 tot 35 minuten worden gedoucht (uitgangspunt 8 liter/minuut mengwater van 38°C en dat op andere tappunten geen warmwater wordt gevraagd). Daarna heeft de boiler tijd nodig om weer op temperatuur te komen. Afhankelijk van de temperatuursprong ligt de opwarmtijd tussen 1 en 2 uur.

Om zoveel mogelijk warmwater ten behoeve van het douchen beschikbaar te hebben adviseren wij u een Quooker of close-in boiler o.g. in uw keuken te nemen. Daarnaast adviseren wij u ook bij de keuze van sanitair rekening te houden met het limitatieve karakter van het direct beschikbare warmtapwater. Een ligbad en/of stortdouche zorgt voor veel en snel verbruik van warmwater. Na het vullen van een bad heeft het systeem tijd nodig om nieuw warmtapwater te bereiden. Indien u in de optionele sfeer kiest voor een bad, dan zal een boilervergroting in verband met de voorschriften van Woningborg nodig zijn.

VENTILATIE

Bouwnummer 1 t/m 8:

Uw woning wordt voorzien van een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer van lucht. Deze twee componenten zorgen voor goede ventilatie in de woning. Het mechanische afvoersysteem bestaat uit een ventilatorunit. De bediening vindt automatisch plaats door CO₂ sensoren die in de woonkamer en hoofd slaapkamer worden geplaatst. In de automatische stand zorgt de bediening ervoor dat er meer lucht wordt afgezogen zodra het CO₂ gehalte te hoog wordt. Eventueel is het systeem ook handmatig te bedienen. De opstelplaats voor de ventilatie unit is op tekening aangegeven.

De afzuigpunten in de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine worden (zoveel mogelijk) in het plafond op de posities zoals op tekeningen aangegeven. Posities en aantallen kunnen wijzigen

(cementdekvloer) worden gelijmd zijn meest geschikt. Te denken valt hierbij aan Tegels (keramisch of natuursteen), Marmoleum, PVC of Novilon. Laminaat en parket zijn niet geschikt omdat het voor een isolerende werking zorgt. Wij adviseren u bij de keuze van vloerafwerking deskundig te laten adviseren.

Alvorens een, niet of weinig-ademende, vloerafwerking aan te brengen dient de afwerkvloer voldoende droog te zijn. Hier kan uw vloerleverancier u over informeren. De vloerleverancier kan dit meten alvorens de vloerafwerking wordt aangebracht. Zie ook de informatie van Woningborg voor meer adviezen.



en zijn daarom indicatief. Om een goede luchtstroom tussen de toe- en afvoerpunten te waarborgen, worden de binnendeuren aan de onderzijde voldoende (minimaal 15mm) vrij van de vloeren gehouden.

Bouwnummer 17 en 18:

Uw woning wordt voorzien van een WTW (Warmte-Terug-Win) ventilatiesysteem. Deze zorgt voor een gebalanceerd ventilatiesysteem waarbij verse lucht van buiten wordt aangezogen en gefilterd en voorverwarmd de woning wordt ingeblazen. Dat gebeurt via inblaasventielen in de verschillende verblijfsruimten. Via de afzuigventielen wordt de lucht weer afgezogen. De warmte van deze lucht wordt afgegeven aan de warmtewisselaar en zorgt voor de voorverwarming van de verse lucht. De afzuigpunten in de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine en de luchttoevoer in de woon- en slaapvertrekken worden (zoveel mogelijk) in het plafond op de posities zoals op tekeningen aangegeven. Posities en aantallen kunnen wijzigen en zijn daarom indicatief.

Ook de ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk uit het zicht weggewerkt in de vloeren of in een koof. Dit met uitzondering van de zolder. Hier worden boven het trapgat tegen de wand opbouwleidingen gebruikt. De opstelplaats voor de ventilatie unit is op tekening aangegeven. De regeling van de mechanische ventilatie unit vindt automatisch plaats via CO₂ meters in woonkamer en hoofd slaapkamer. De meters 'informer' de WTW-unit om indien nodig het ventilatiedebiet te verhogen. Ook wordt een handmatige bediening opgenomen die de automatische regeling tijdelijk kan overrulen.

Om een goede luchtstroom tussen de toe- en afvoerpunten te waarborgen, worden de binnendeuren aan de onderzijde voldoende (minimaal 15mm) vrij van de vloeren gehouden.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De woning wordt voorzien van een elektrische installatie die vanuit de meterkast verdeeld wordt naar alle elektrische punten. Elektrische installaties worden in vloeren en/of wanden verwerkt. De wandcontactdozen en schakelaars in uw woning zijn van het merk Gira of gelijkwaardig en worden uitgevoerd in de kleur wit. Alle aansluitingen in uw woning zijn ingebouwd, behoudens in de bergingen, zolder (voor zover niet het aansluitpunt niet op een steenachtige wand is geprojecteerd) en meterkast waar gebruik gemaakt wordt van opbouw wandcontactdozen, schakelaars en buizen.

De standaard hoogtes ten opzichte van de afgewerkte vloer bedragen:

- Wandcontactdozen op ca. 300 mm vanaf de afwerkvloer. Met uitzondering van wandcontactdoos wasmachine. Deze komt op ca. 1.250 mm vanaf afwerkvloer;
- Wandcontactdozen met schakelaar op ca. 1.050 mm vanaf afwerkvloer;
- Schakelaars op ca. 1.050 mm vanaf afwerkvloer;
- Loze leidingen op ca. 300 mm vanaf afwerkvloer;
- Thermostaat op ca. 1.500 mm vanaf afwerkvloer;
- Bediening mechanisch ventilatie op ca. 1.500 mm vanaf afwerkvloer;



- Aansluitpunt buitenverlichting op ca. 2.000 mm vanaf afwerkvloer;
- Aansluitpunt wandverlichting op ca. 2.200 mm vanaf afwerkvloer;
- Sanitair ruimtes conform eisen.
- Keuken conform tekening:
 - Kooktoestel (2 fase perilex aansluiting) ca. 650 mm;
 - Vaatwasser (loze leiding) ca. 650mm;
 - Koelkast ca. 650mm;
 - Oven of combi-magnetron (aparte groep) ca. 1.250mm;
 - Wandcontactdoos ten behoeve van een (recirculatie) afzuigkap ca. 1.850mm;
 - Overig ca. 1.250mm.
- Elektrapunten ten behoeve van technische installatie volgens opgave installateur.

De installatie met aansluitpunten, schakelaars, lichtpunten en dergelijke zijn op de verkooptekeningen aangegeven. Ter plaatse van de woningscheidende wanden en lichte scheidingswanden tussen verblijfsruimten onderling en tussen verblijfsruimte en badruimte kan de plaats van het elektramateriaal afwijken van de tekening. Dit in verband met de geldende geluidsvoorschriften uit het Bouwbesluit.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie. Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast de voordeur een beldrukker.

Ter plaatse van de bergingen van bouwnummer 1 t/m 7 wordt het aansluitpunt buitenverlichting voorzien van een armatuur met schemerschakelaar. De overige lichtpunten worden niet voorzien van een armatuur.

TELEVISIE, RADIO EN TELEFOON

De aansluitingen voor televisie, radio en/of telefoon worden tot in de meterkast aangebracht. De aansluitingen worden enkel aangevraagd door Kelderman Bouw B.V., de toewijzing is afhankelijk van hetgeen beschikbaar is in de omgeving. Denk hierbij aan glasvezel en/of kabel. Kelderman Bouw B.V. is niet verantwoordelijk voor het signaal. Er wordt niet voorzien in modems of routers.

In de woning worden op een aantal plaatsen conform tekening loze leidingen (onbedraad) aangelegd. Loze leidingen komen uit in de meterkast en kunnen optioneel worden bedraad.



AFWERKING TOILET, BADKAMER EN KEUKEN

TEGELWERK / KUNST- EN NATUURSTEEN

De standaard wandtegels zijn 200x400mm en worden geleverd en aangebracht op de volgende wanden:

- Toilet tot circa 1.200mm + vloer;
- Badkamer tot circa 1.800mm + vloer, douchehoek tot circa 2.100mm + vloer (bouwnummer 1 t/m 8);
- Badkamer tot onderkant plafond (bouwnummer 17 en 18).

Alle inwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met een kitnaad, de uitwendige hoeken worden afgewerkt met een witte kunststof strip.

In basis heeft u keuze in glans of mat witte tegels. Hieronder treft u een indicatieve afbeelding van het standaard tegelwerk aan.



De standaard vloertegels zijn 300x300mm en worden geleverd en aangebracht op de volgende vloeren:

- Toilet;
- Badkamer.

In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek verdiept en onder afschot aangelegd. De voegen van vloer- en wandtegels stoken onderling niet. Alle inwendige hoeken worden afgekit.

In basis heeft u keuze uit 3 kleurtinten. Hieronder treft u een indicatieve afbeelding van het standaard tegelwerk aan.



Voor het project zijn diverse tegel- en sanitairpakketten samengesteld. Wij verwijzen u hiervoor naar bijgaande brochure.



SANITAIR

Het toilet en de badkamer worden standaard voorzien van sanitair en tegelwerk. Het sanitair is van het merk Ideal Standard uit de serie Nouveau.

Toilet begane grond:

- Keramisch wandcloset (vrijhangend), met inbouwreservoir en bedieningspaneel;
- Kunststof soft close toiletzitting met deksel, kleur wit;
- Keramisch fonteinbakje met HansGrohe Logis fonteinkraan, chroom;
- Plugbeksifon en vloerbuis, wit.

Badkamer:

- Keramisch wandcloset (vrijhangend), met inbouwreservoir en bedieningspaneel;
- Kunststof soft close toiletzitting met deksel, kleur wit;
- Keramische wastafel;
- Verchromde wastafelmengkraan, type Venlo Nimbus Blue wastafelkraan;
- Plugbeksifon en muurbuis, kleur chroom;
- Doucheput 150x150 mm, RVS rooster;
- Verchromde thermostatische douchemengkraan, type Venlo Nimbus New;
- Verchromde glijstang en handdouche met slag, type Venlo Nimbus New;
- Elektrische handdoek radiator indien volgens de nog op te stellen transmissieberekening (bouwnummer 17 en 18).

Zolder:

- Wasmachine kraan.

Voor het project zijn diverse tegel- en sanitair pakketten samengesteld. Wij verwijzen u hiervoor naar bijgaande brochure. Het is ook mogelijk om uw badkamer en of toiletruimte casco op te laten leveren. Dit houdt in dat alle aansluitingen afgedopt, op de standaard posities, worden aangebracht. Het standaard tegelwerk en sanitair komen hiermee te vervallen. Alsook de dekvloer in de badkamer. Dit heeft een gelimiteerde Woningborggarantie tot gevolg. Hierover kan uw kopersbegeleider meer informatie geven.



KEUKENINRICHTING

Uw woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. De aansluitingen die op tekening zijn aangegeven worden op de standaard posities geplaatst.

Dit betreft de volgende aansluitpunten:

- Aansluitingen ten behoeve van spoelbak (koud-, warmwater en afvoer afgedopt);
- Perilex-aansluiting, 2-fasen voor elektrisch kooktoestel;
- Loze leiding ten behoeve van vaatwasser;
- Twee dubbele wandcontactdozen ten behoeve van huishoudelijk gebruik;
- Enkele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast;
- Enkele wandcontactdoos ten behoeve van afzuigkap.

Uw keuken kunt u naar eigen wens laten inrichten. Dit kunt u doen in de projectshowroom. Bruynzeel Keukens te Duiven is hiervoor geselecteerd.

Het is ook mogelijk om uw keuken bij een door u geselecteerde keukenshowroom aan te schaffen. Eventuele verplaatsingen en/of extra aansluitpunten kunnen door Kelderman Bouw worden gerealiseerd. Hiervoor ontvangt u na opgave een gespecificeerde offerte.

Ongeacht of u uw keuken bij onze projectshowroom of bij een externe leverancier koopt, de keuken wordt altijd ná oplevering geplaatst.

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.



ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG

MEER- EN MINDERWERK

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievooraard, dus ook aan het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Bij meerwerk geldt eveneens dat het moet passen in het seriematige bouwproces.

Om uw garanties ten opzichte van Kelderman Bouw B.V. te waarborgen, dienen alle meer- en minderwerkopdrachten schriftelijk te worden vastgelegd. U dient er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Na de sluitingsdata zijn er geen aanpassingen meer mogelijk in het meer- en minderwerk. Zodra de sluitingsdata zijn bepaald wordt u hiervan op de hoogte gebracht.

OPLEVERING

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de door u gesignaleerde gebreken op het Procesverbaal van oplevering te worden genoteerd alsmede de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd.

ONDERHOUD ALGEMEEN

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO- voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, een en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochures die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

NUTS-AANSLUITINGEN

Alle nutsaansluitingen worden in de meterkast van uw woning aangebracht. Uw woning wordt aangesloten op het water- en elektriciteitsnet. U dient zelf zorg te dragen voor de benodigde abonnementen om gebruik te kunnen maken van de voornoemde diensten.



BOUWPLAATS-BEZOEK

Werkzaamheden door uzelf of door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Het totale bouwwerk valt tot de oplevering van het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk onder de verantwoording en risico van de aannemer. Het is derhalve verboden zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder het bouwterrein en/of bouwwerk te betreden. Na toestemming is het verplicht aanwijzingen van de uitvoerder op te volgen en de geldende veiligheidsvoorschriften in acht te nemen. Dat betekent onder andere het dragen van een veiligheidshelm en schoenen. Tijdens de bouw worden periodiek kijkmomenten worden georganiseerd. U ontvangt hiervoor tijdig een uitnodiging. Ook tijdens deze kijkmomenten gelden de hiervoor genoemde voorschriften.

Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot huisnummers worden tijdig voor de oplevering door de gemeente vastgesteld en via Kelderman Bouw B.V. aan u mede gedeeld. Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven.

WAARMERKING

Waarmerken van de Technische Omschrijving met de opgenomen documenten in de bijgevoegde documentenlijst druk en zetfouten zijn voorbehouden.

De ondernemer:

De verkrijger(s):

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:



KLEUR- EN MATERIAAL- EN RUIMTESTAAT

Ruimte	Ruimtestaat		
	Afwerking		
	Vloer	Wand	Plafond
Hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Meterkast	Nutsdoorvoeren	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1.200mm daarboven spuitpleister	Spackspuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Slaapkamer(s)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 1.800mm en tot ca. 2.100mm in douchehoek (bouwnummer 1 t/m 8) Wandtegels tot plafond (bouwnummer 17 en 18)	Spackspuitwerk
Zolder	Cementdekvloer (niet achter knieschot)	Behangklaar	Onafgewerkt plaatmateriaal (bruin/groen)
Berging bouwnummer 1 t/m 8	Prefab betonnen vloerplaat	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Berging bouwnummer 17 en 18	Cementdekvloer	Schoonmetselwerk	Niet nader afgewerkt

Kleur- en materialenstaat		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bestrating / staptegels	Betontegels	Grijs
Erfafscheidingen - Lage haag - Hoge haag - Draaipoort	Beuken Staal en hедера Staal	Bruin/groen Zwart/groen Zwart
Gevelstenen	Keramisch	Lichtbruin, genuanceerd 
		Donkerbruin, genuanceerd 
		Wit 
Rollagen	Steen	Wit
Voegen gevelmetselwerk	Mortel	Grijs (metselwerk licht- en donkerbruin) Wit (metselwerk wit)
Buitengevelkozijnen	Hout	Grijs
Ramen en deuren	Hout	Grijs



bruil®



Kleur- en materialenstaat		
Onderdeel	Material	Kleur
Kanteldeur	Staal	Grijs
Beglazing	Glas, HR++	Helder/doorzichtig
Aanslagprofielen	Aluminium	Grijs
Deurkrukken en schilden	Aluminium	Blank
Onderdorpel kozijnen tot peil	Kunststeen/kunststof	Zwart / antraciet
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Lateien	Staal	Grijs
Dakpannen	Keramisch	Zwart
Dak- en gootoverstekken	Hout, multiplex	Wit
Goten	Aluminium	Zinkkleur
Hemelwaterafvoer woning	PVC	Grijs
Buitenbergingen bouwnummer 1 t/m 8: - Wanden - Kozijn - Deur - Dakbedekking - Daktrim - Hemelwaterafvoer - Ventilatioeroosters	Hout, vuren Hout Hout Bitumen of kunststof + mossedum Aluminium PVC Aluminium	Naturel Wit Wit Zwart/grijs Natuurkleuren Naturel Grijs Naturel
Luifels (bouwnummer 17 en 18)	Beton	Grijs
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Hout, opdek	Wit
Dorpels badkamer en toilet	Kunststeen	Blauwgrijs
Vensterbanken	Kunststeen	Witgrijs
Spackspuitwerk	Gips	Wit
Alle hiervoor genoemde kleuren zijn onder voorbehoud van goedkeuring van de architect. Indien wijzigingen op verzoek van de architect worden doorgevoerd, dan kunnen aan de hiervoor vermelde informatie geen rechten worden ontleend. Wijzigingen geven geen van de partijen recht op verrekening.		