

Technische Omschrijving



34 woningen Waayse Weide

Babberich

28-8-2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

34 koopwoningen Zwanenwaay te Babberich
Eéngesinswoningen
Bouwnummer 1 t/m 3 en 10 t/m 14

Inhoudsopgave

1. Voorrang Woningborg bepalingen
2. Peil van de woning
3. Grondwerk
 - o Ontgraven
 - o Aanvullingen
4. Rioleringswerk
5. Bestratingen
6. Terreininventaris
 - o Erfafscheiding
 - o Berging hout
 - o Pergola
 - o Zitelement
 - o Veranda
7. Funderingen
8. Vloeren
9. Gevels en wanden
 - o Buitengevels
 - o Binnenwanden
10. Daken
11. Ventilatievoorzieningen
12. Kozijnen, ramen en deuren
 - o Buitenkozijnen , ramen en deuren
 - o Binnenkozijnen en deuren
 - o Hang en sluitwerk
 - o Metaalwerk
13. Trappen, aftimmerwerk en kasten
 - o Trappen
 - o Aftimmeringen
 - o Kasten
14. Goten en hemelwaterafvoeren
15. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen
 - Plafondafwerking
 - Wandafwerking
 - Vloerafwerking
 - o Vloertegels
 - o Wandtegels
 - o Vensterbanken, waterslagen en dorpels
16. Keukeninrichting
17. Beglazing, schilderwerk en zonwering
 - o Beglazing
 - o Schilderwerk
 - o Zonwering
18. Waterinstallaties
19. Sanitair
20. Elektrische installatie
 - o Laagspanningsinstallatie
 - o Zwakstroominstallatie
 - o Telecomvoorziening en data
21. Verwarmings-/ warmwaterinstallatie
 - o Verwarmingsinstallatie
 - o Warmwatertoestel
22. Kleur en materiaalstaat
23. Staat van afwerking per ruimte

1. VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

01. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.
02. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Ook prevaleert tekst boven de tekeningen.

2. PEIL EN UITZETTEN

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woonkamer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

3. GRONDWERK

Ontgravingen

01. Het terrein onder de woning en berging wordt ontgraven tot onderkant fundering.
02. Voor de riolering, kabels en leidingen worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullingen

01. De sleuven voor kabels, leidingen en riolering worden aangevuld met uitgekomen grond.
02. Onder de vloer van de bergingen wordt een aanvulling van schoon zand aangebracht.
03. De tuinen worden tot ca. 5 cm onder peil aangevuld met uitkomende grond en indien nodig wordt er grond aangevoerd.
04. De tuinen worden geëgaliseerd, niet gespit of geploegd.

4. RIOLERINGSWERK

01. De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeente riool.
02. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via een vuilwaterriolering: hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.
03. De hemelwaterafvoeren van de woning en die van de bergingen worden (gecombineerd) afgevoerd naar het infiltratiesysteem die wordt aangebracht in de achtertuin.
04. De HWA - infiltratie wordt voorzien van een overstort naar openbaar terrein (achterzijde)
05. De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in PVC-buizen met hergebruikgarantie, van voldoende diameter.
06. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.
07. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hitte bestand is.
08. Onder de woningen en in de tuinen wordt geen drainage aangelegd.
09. De binnen riolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten:
 - het closet in het toilet en de badkamer;
 - het fonteintje in het toilet;
 - afvoer t.b.v. de keuken;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douche in de badkamer;
 - de warmtepompinstallatie;
 - de wasmachine;
10. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp, ontstoppings-, verloop aansluit- en expansiestukken en ook de vereiste sifons en ontluchting.

5. BESTRATING

01. Er wordt geen bestrating op eigen terrein aangebracht.

6. TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

01. De perceelsgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.
02. Er worden geen terras- erfafscheidingen tussen de woningen aangebracht.
03. Voor erfafscheiding naar openbaar gebied worden hekwerken, poorten en beplanting (hagen) aangebracht volgens de situatietekening.

Berging hout

01. De buitenbergingen, als op tekening aangegeven, worden samengesteld uit buitenwandelementen van geïmpregneerde stijlen en regelwerken bekleed met geprofileerde vuren houten delen op kleur.
02. Het binnenwandelement tussen de bergingen onderling bestaat uit spaanplaat, tweezijdig bevestigd op geïmpregneerde stijlen en regelwerk.
03. De vloer van de berging is een betonvloer die tevens als fundering functioneert.
04. Het ongeïsoleerde platte dak van de berging bestaat uit een houten balklaag, een dakplaat van spaanplaat en een eenlaagse bitumineuze dakbedekking zonder ballast laag. Het dak wordt in het kader van natuurinclusief bouwen voorzien van een groendak.
05. De randafwerking is voorzien van een stalen afdek (plastisol) in kleur.
06. In de gevel bevindt zich een hardhouten deurkozijn met glasdeur. Positie volgens de situatie en of bergingstekening.
07. De wanden en dakconstructie zijn ongeïsoleerd en worden aan de binnenzijde niet afgewerkt.
08. In de buitenwand worden aluminium ventilatieroosters aangebracht.

Pergola

01. Aan de achterzijde, bij de parkeerplaatsen / berging, wordt een pergola opgebouwd uit Douglas delen.

Zitelement

01. Waar op tekening aangegeven wordt een houten zitelement geplaatst.

Veranda

01. Waar op tekening aangegeven wordt een houten veranda geplaatst, exclusief vloer / bestrating.

7. FUNDERING

01. Aan de hand van resultaten van sonderingen wordt een nader te bepalen fundering toegepast.
02. De fundering en alle zo nodig aangegeven constructie wordt met de benodigde wapening, verankering e.d., uitgevoerd volgens de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en conform de geldende regelgeving en normen.

8. VLOEREN

01. De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (Rc-waarde conform BENG-berekening) type ribcassette (de ruimte onder de begane grond is beperkt bereikbaar).
02. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeemvloer, type kanaalplaat met V-naden die in het zicht blijven. De v-naden zitten niet altijd op een gelijke afstand van elkaar en er kunnen oneffenheden aanwezig zijn tussen de platen onderling.
03. In de kanaalplaatvloeren worden zoveel als dat mogelijk is elektra, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

9. GEVELS EN WANDEN

Buitengevels

01. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in metselwerk, handvormsteen in waalformaat, uitvoering en kleur(en) volgens monster.
02. De buitengevels worden uitgevoerd in "wild verband" incl. eventuele verbijzonderingen en de voegen worden direct na het metselen doorgestroken.
03. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig deels thermisch verzinkte stalen lateien aangebracht.

04. In het gevelmetselwerk en of gevelafwerking worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.
05. In de spouw van de buitengevels worden isolatieplaten aangebracht (Rc-waarde overeenkomstig BENG-berekening).
06. T.b.v. een goede water- en tochtichte afwerking worden de nodige kunststofstroken en -slabben aangebracht.
07. In de gevels worden hardhouten, Accoya, kolommen en liggers aangebracht. Eén en ander als aangegeven op tekening.
08. In de gevels wordt een hardhouten, Accoya, gevelbekleding aangebracht naast de kozijnen. Eén en ander als aangegeven op tekening.
09. Er zijn aanvullende eisen van toepassing met betrekking tot natuurinclusief bouwen. Dit houdt in dat er in het gevelmetselwerk diverse nestkasten opgenomen worden voor vogels, insectenkasten en inbouwkasten voor vleermuizen. Exacte uitvoering, aantallen en posities conform tekening.

Binnenwanden

01. De binnenspouwbladen van de kop- en langsgevels, en ook de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen, dikte volgens berekening constructeur en worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
02. De woning scheidende wanden zijn van kalkzandsteenelementen in ankerloze uitvoering, dik 12-6-12 cm. Mogelijk dat de constructie berekeningen de toepassing van koppelstaven in de vloeren noodzakelijk maken.
03. De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in gasbeton, dik 10cm of 7cm.
04. De wanden van eventueel aanwezig koker en of schachten worden uitgevoerd met een plaatmateriaal bevestigd op regelwerk.
05. De kalkzandsteenelementen worden gedilateerd. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilataties zichtbaar blijven of worden.

10. DAKEN

01. De constructie van de hellende daken bestaat uit:
 - Een geprefabriceerde geïsoleerde dakconstructie (Rc-waarde volgens BENG-berekening). De dakelementen hebben een basisplaat van onbehandeld spaanplaat en worden aangebracht compleet met verankeringen, muurplaten, opleggregels, tengels en panlatten. Aan de binnenzijde van de kap worden op de 1^e of 2^e verdieping, dragende knieschotten aangebracht, afgewerkt met de spaanplaat.
 - Keramische dakpannen, kleur en type volgens monster compleet met hulpstukken.
02. In het dak worden volgens tekening dakramen opgenomen in een wit gelakte uitvoering.
04. In de dakvlakken worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de warmtepompinstallatie en de ventilatie- en rioolbeluchting.
05. De dakkapel bij bouwnummer 3, uitgevoerd met HSB zijwangen bekleed met een hardhouten afwerking aan de buitenzijde. De dakconstructie voorzien van een bitumineuze dakbedekking en een dakrand afgewerkt met zinken zetwerk

11. VENTILATIEVOORZIENINGEN

01. Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met natuurlijke toevoer d.m.v. ventilatieroosters en een mechanische afvoer.
02. In de buitengevelkozijnen worden waar nodig, zelfregulerende ventilatieroosters op het glas aangebracht.
03. De afzuiging van de keuken, de badkamer, wasmachine opstelplaats en toilet vindt plaats d.m.v. mechanische ventilatiesysteem waarvan de (hoofd) bediening in de woonkamer is geplaatst. Badkamer te bedienen middels een RF schakelaar.
04. In de woonkamer en hoofdslaapkamer is een CO2 sensor opgenomen.
05. Vanaf de ventilatorbox worden kunststof kanalen, inclusief hulpstukken gemonteerd en op de inlaat openingen d.m.v. afzuigventielen, kleur wit, aangesloten. Als de ventielen op tekening staan aangegeven zijn de posities indicatief.
06. De toevoer van de ventilatielucht in toilet en badkamer geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

12. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

01. De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout met vurenhouten spouwlaten.
02. Boven de kozijnen wordt aan de binnenzijde houten opzetstukken/rekken aangebracht en afgewerkt met multiplex beplating aan de binnenzijde.
03. De voordeur is een geïsoleerde houten vlakke deur met een houten toplaag, model volgens verkooptekening.
04. In de sponning van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
05. De deur van de berging en de achterdeur van de woning zijn van hardhout en voorzien van een glasopening.
06. De draairamen worden uitgevoerd als draai of draai/kiepramen volgens tekening.

Binnenkozijnen en deuren

01. De binnendeurkozijnen zijn van plaatstaal type opdek, fabrieksmatig afgelakt in de kleur helderwit en worden uitgevoerd met een bovenlicht.
02. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in een witte kleur, voorzien van honingraatvulling.
03. Ter plaatse van de binnendeuren (met uitzondering van de deuren in toilet en badkamer) worden er geen dorpels aangebracht.

Hang- en sluitwerk

01. De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, conform SKG 'weerstandsklasse 2'.
02. De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering.
03. De slaapkamers zijn voorzien van een loopslot de badkamer- en toiletdeuren hebben een vrij/bezetslot. De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.
04. De voordeur is voorzien van een brievenbusklep.

Metaalwerk

01. Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, en niet altijd zichtbaar op tekening, stalen kolommen, liggers en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.
02. Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren en de kapconstructie worden de benodigde metaalwerken aangebracht.
03. Bij de voordeur en achterzijde (bij de berging), wordt een huisnummer aangebracht.

13. TRAPPEN, AFTIMMERWERK EN KASTEN

Trappen

01. De 1e verdiepingstrap wordt uitgevoerd in vurenhouten en een dichte uitvoering voorzien van MDF-stootborden. De 2e verdiepingstrap in een open uitvoering.
02. Langs de trappen worden houten wit gegronde muurleuningen op aluminium dragers gemonteerd.
03. Op de verdiepingen wordt een vurenhouten traphek met ronde spijlen en een houten bovenregel gemonteerd. Ter plaatse van de zolder kunnen er delen van het traphek worden voorzien van beplating i.p.v. spijlen.
05. Er wordt, indien nodig, een lepe hoek in de trap aangebracht ten behoeve van het doorvoeren van leidingen.

Aftimmerwerk

01. De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgetimmerd met houten hoeklatten.
02. Er worden geen vloerplinten aangebracht.
03. De trapgaten worden afgetimmerd waar nodig afgetimmerd met stroken multiplex/MDF.
04. De elementnaden van de dakelementen worden afgewerkt met aftimmerstroken.
05. De leidingen worden waar nodig afgetimmerd met uitzondering van de opstelling warmtepomp, mechanische ventilatiebox en wasmachine.

Kasten

01. De meterkast, inclusief deukozijn is conform voorschriften nutsbedrijven en energieleverancier.
02. De mantelbuizen t.b.v. de nutsinvoer en de geïsoleerde vloerplaat worden uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen van de Nutsbedrijven.

14. GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

01. De goten van de woning, type bakgoot zijn van zink in stalen beugels en worden aangesloten op de hemelwaterafvoer.
02. De hemelwaterafvoerleidingen van de woning worden uitgevoerd in zink, bevestigd aan de buitengevel en zijn voorzien van een loofafscheider. Net boven het maaiveld gaat de zinken hwa over in pvc.
03. De hemelwaterafvoeren van de berging zijn van pvc en voorzien van loofafscheider.

15. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Plafondafwerking

01. De betonplafonds worden, m.u.v. de meterkast afgewerkt met wit spuitwerk.
02. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten blijven in het zicht.
03. De dakplaten op de eerste verdieping voorzien van een standaard fabrieksmatige witte afwerking. De dakplaten op zolder / vliering blijven van onbehandeld spaanplaat.

Wandafwerking

01. De binnenwanden in de woning worden m.u.v. daar waar tegelwerk, betimmering of spuitwerk wordt aangebracht vanaf plintniveau behangklaar opgeleverd, d.w.z. niet behangen en dus **niet sausklaar**.
02. Boven het tegelwerk in toilet wordt wit spuitwerk aangebracht.

Vloerafwerking

01. De niet betegelde vloeren in de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer.
02. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

Vloertegels

01. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels, Mosa Residential, in de afmeting 30x30cm volgens monster.
02. De vloeren van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels verlaagd en op afschot naar de draingoot aangebracht.
04. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.
05. Een keuzemogelijkheid wordt geboden uit het standaard tegelkeuzepakket in meerdere kleuren.

Wandtegels

01. De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels, Mosa Residential, afmeting 30x45cm, volgens monster en liggend verwerkt. In het toilet tot ca. 125cm hoog. In de badkamer tot onderkant plafond.
02. De wanden van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.
04. De uitwendige hoeken bij het tegelwerk worden voorzien van een aluminium profiel.
05. Een keuzemogelijkheid wordt geboden uit het standaard tegelkeuzepakket in meerdere kleuren.

Vensterbanken, waterslagen en dorpels

01. Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht, kleur volgens monster.
02. Voor zover ramen in tegelwerken vallen, worden de vensterbanken in tegelwerk uitgevoerd.
03. Onder de deuren van toilet en badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht in de kleur antraciet.
04. Aan de buitenzijde van de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden betonnen waterslagen aangebracht.
05. De buitendeurkozijnen van de woning worden uitgevoerd met kunststenen onderdorpels.

16. KEUKENINRICHTING

01. In de woning wordt geen keukeninrichting geleverd en of aangebracht.

17. BEGLAZING EN SCHILDERWERK en ZONWERING

Beglazing

01. Isolerende dubbele beglazing wordt toegepast in alle buitenkozijnen,- ramen en - deuren van de woning.
02. De bovenlichten van de binnendeuren worden daar waar aanwezig voorzien van enkel blank vensterglas.
03. De bovenlichten van de binnendeuren van de meterkast en trapkast worden voorzien van een paneel in de kleur van het kozijn
04. Het glas in de deur van de buitenberging wordt uitgevoerd in gelaagd matglas.
05. De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het Besluit bouwwerken leefomgeving echter niet aan de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'. Indien gewenst kan dit met een verzoek tot meerwerk kenbaar worden gemaakt.

Schilderwerk

01. Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren is fabrieksmatig uitgevoerd in een dekkend verfsysteem volgens kleur- en materialenschema.
02. De opdekdeuren, de binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt.
03. De trapgataftimmering, trapbomen, trapspil, traphekken, muurleuning, traptreden en eventueel aanwezige stootborden zijn fabrieksmatig gegrond, kleur wit en worden verder niet afgewerkt.
04. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies (omschreven in de bouwkundige wooninformatie).
05. Als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Zonwering

01. Er is geen zonwering opgenomen.

18. WATERINSTALLATIE

01. De aanleg- en aansluitkosten en het verbruik van water zijn tot op de dag van oplevering in de aanneemsom begrepen.
02. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
03. De volgende tappunten worden voorzien:
 - t.b.v. de gootsteenmengkraan/vaatwasser ter plaatse van de keukenopstelling;
 - closetcombinatie in het toilet en badkamer;
 - de fonteinkraan in het toilet;
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer;
04. Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid aanwezig.
05. De warmwaterleiding wordt aangesloten op:
 - de gootsteenmengkraan t.p.v. het aanrecht; (afgedopt)
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer.

19. SANITAIR

01. Het sanitair is van eerste kwaliteit wordt uitgevoerd volgens de sanitair brochure.
02. Het sanitair wordt geleverd en aangesloten geheel compleet met de nodige kranen en bevestigingsmiddelen.
03. De closetcombinatie in het toilet en badkamer bestaat uit:
 - vrijhangende closetpot;
 - inbouwreservoir incl. frontbedieningspaneel, kleur wit;
 - bijbehorende toiletzitting met deksel.
04. De fonteincombinatie in toilet bestaat uit:
 - porseleinen fontein;
 - verchromde bekiersifon en wandbuis;
 - fonteinkraan.

05. De wastafelcombinatie bestaat uit:
 - porseleinen wastafel;
 - wastafelmengkraan;
 - verchroomde bekersiston en wandbuis;
 - spiegel.
06. De douchecombinatie bestaat uit:
 - thermostatische douchemengkraan;
 - verchroomde glijstangcombinatie met glijstang, handdouche en doucheslang;
 - douchedrain (type A, B, C), doucheput (type E)
07. Ter plaatse van de wasmachine opstelling wordt een tapkraan aangebracht.

20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Laagspanningsinstallatie

01. De aanleg- en aansluitkosten en het gebruik (saldo) van elektrische energie zijn tot de oplevering in de aanneemsom begrepen.
02. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten e.e.a. volgens geldende voorschriften.
03. De aansluitpunten per ruimte zijn op de plattegrond-tekeningen aangegeven.
04. De schakelaars en wandcontactdozen, alles in de kleur wit RAL 9010, zijn vlak inbouw, behoudens in de meterkast, op zolderverdieping en in de buitenberging (opbouw).
05. Enkele wandcontactdozen welke naast een schakelaar worden geplaatst zullen samen met de schakelaar onder één afdekraam worden gemonteerd. Hetzelfde geldt voor wandcontactdozen die naast een loze leiding worden geplaatst.
06. Loze leidingen worden aangelegd vanuit de meterkast en zijn voorzien van een controledraad en een blindplaat met afdekraam.
07. De hoogtemaat van het schakelmateriaal t.o.v. de afgewerkte vloer is ca. en als volgt:

• Schakelaars	+ 105 cm;
• Wandcontactdozen	+ 30 cm in woon-, en slaapkamers;
• Wandcontactdoos wasmachine + droger	+ 120 cm;
• Wandcontactdozen in keuken op diverse hoogten t.b.v. apparatuur;	
• Loze leidingen data/tel.	+ 30 cm;
• Wandlichtpunt badkamer	+ 180 cm (achter de spiegel).
• Overige wandlichtpunten	+ 220 cm
08. Waar op tekening is aangegeven worden er optische rookmelders aangebracht, aantal en plaats volgens de voorschriften.
09. Op het dak komen, conform de BENG berekening, op de pannen ter plaatse van de bouwnummers 2, 3 en 10 t/m 14, 2 stuks PV-panelen. Bij bouwnummer 1 worden 3 stuks panelen geplaatst.

Zwakstroominstallatie

01. De woning zal worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

Telecommunicatievoorziening en data

01. Vanuit de meterkast worden er loze leiding aangebracht voor data of telefoon naar de ruimtes zoals op de tekening staat aangegeven.

21. VERWARMINGS- WARMWATERINSTALLATIE

Verwarmingsinstallatie

01. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, welke op dit werk van toepassing zijn en hetgeen omschreven is in de Woningborg – garantie normen.
02. De warmwatervoorzieningen en het CV water verloopt via de warmtepompinstallatie (Hydrotop) die is geplaatst op de 2^e verdieping.
03. Op de begane grond en de 1^e verdieping wordt de verwarmingsinstallatie uitgevoerd als vloerverwarming met kunststof leidingen.
04. Aanvullend zal er in de badkamer nog een elektrische radiator worden geplaatst.
05. De vloerverwarming verdeelsets worden geplaatst op de positie conform verkooptekening.
06. Daar waar eventuele verdelers ten behoeve van het leidingnet in het zicht in de verblijfsruimten (bv de woon-, of slaapkamer) geplaatst worden, zullen deze voorzien worden van een omkasting.
07. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en in elke slaapkamer.
08. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:
 - hal 18 °C
 - toiletruimte 18 °C
 - woonkamer 22 °C
 - keuken 22 °C
 - slaapkamers 20 °C
 - badkamer 22 °C
09. In de onderstaande vertrekken van de woning wordt geen vloerverwarming toegepast:
 - toiletruimte
 - zolderverdieping
10. Voor een goede werkende installatie, is het noodzakelijk om **geen** nachtverlaging toe te passen.

Warmwatertoestel

01. De warmwatervoorziening komt van de ca. 200 liter boiler van de warmtepompinstallatie waar niet onbeperkt warmwater gevraagd kan worden.
02. De standaard handdouche heeft een doorlaat van ongeveer 6 liter per min waarmee de tijdsduur van het gebruik van de douche bij 40 graden watertemperatuur op ongeveer 39 minuten komt bij een ca. 200 liter boiler.
03. De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.

22. KLEUR EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Gevelsteen	baksteen	beigebruin	Waalformaat
Voegen		middelgrijs	
Buitenkozijnen	hardhout	steengrijs RAL7030	
Schuifpui	hardhout	steengrijs RAL7030	
Draaiende delen, ramen	hardhout	steengrijs RAL7030	
Voordeur	hardhout	kwartsgrijs RAL7039	
Waterslagen onder kozijnen	prefab beton	Naturel beton	
Goten	zink	Naturel	
Hemelwaterafvoer woning	zink	Naturel	
Dakpannen	keramische pan	Antraciet	
Kolommen / liggers in gevel	hardhout	Accoya naturel	
Gevelbekleding (naast kozijn)	hardhout	Accoya naturel	
Pergola en zitelementen	hardhout	Accoya naturel	

Kleuren onder voorbehoud wijzigingen

23. STAAT VAN AFWERKING PER RUIMTE

Entree

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	meterkast volgens voorschriften nutsbedrijven; rookmelder.

Toilet

vloer	tegels 30x30 cm.
wanden	tegels 25x33 cm. tot 125 cm +vloer en daarboven spuitwerk;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	wandclosetcombinatie en fonteincombinatie; ventilatie volgens voorschriften.

Woonkamer

vloer	cementdekvloer.
Wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	thermostaat bediening vloerverwarming; bediening mechanische ventilatie.

Keuken

vloer	cementdekvloer.
Wanden	behangklaar.
Plafond	sputwerk.
elektra	zie hiervoor de tekening;

Trapkast

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	gegronde trap;
elektra	zie hiervoor de tekening;

Overloop

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	rookmelder.

Slaapkamers

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk, dakplaten onbehandelde spaanplaat;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	thermostaat bediening vloerverwarming;

Badkamer

vloer	tegels 30x30 cm.
wanden	tegels 25x33 cm. afgewerkt tot onderkant plafond;
plafond	sputwerk, dakplaten onbehandelde spaanplaat;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	wandclosetcombinatie; wastafelcombinatie; douchecombinatie (douchehoek op afschot); douchedrain;

Zolderverdieping

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	dakplaten onbehandelde spaanplaat;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	warmtepompinstallatie incl. boiler omvormer incl. werkschakelaar PV-panelen; mv box aansluitpunt wasmachine aansluitpunt wasdroger

Berging (buiten)

vloer	betonvloer.
wanden	stijl en regelwerk met vuren houten rabatdelen;
plafond	balklaag en spaanplaat dakplaten onbehandeld;
elektra	zie hiervoor de tekening.

Standaard worden de volgende buitenarmaturen aangebracht:

- wandarmatuur naast voordeur, geschakeld
- wandarmatuur op buitenberging, schakeling middels sensor

Twello, 28 augustus 2026