

Verkooptechnische omschrijving

39 koopwoningen Vroomshoop

Versie: 1.0 2026
Datum: 30-04-2026



Rijwoning

BNR. 1 – 2 – 3 – 14 – 15 – 16 – 17
18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25
26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31



Tweekapper

BNR. 4 – 5 – 7 – 8 – 11 – 12 – 32
33 – 34 – 35 – 37 – 38



Vrijstaand

BNR. 6 – 9 – 10 – 13 – 36 – 39

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Projectgegevens.....	4
Ontwikkeling.....	4
Realisatie.....	4
Woonadvies.....	4
Makelaar / hypotheek.....	4
Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).....	4
Kopers technische omschrijving.....	5
Algemeen.....	5
Project specifieke woningbouw.....	5
Ligging bouwterrein.....	5
Grootte bouwterrein en kavels.....	5
Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.....	6
Uitvoeringsduur.....	6
Diversen.....	6
Schilderwerk.....	6
Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB).....	6
Exterieur.....	9
Grondwerk.....	9
Riolering en hemelwaterafvoer.....	9
Terreininrichting.....	9
Terreinverharding.....	9
Heiwerk en fundering.....	10
Vloeren, bouwmuren en gevels.....	10
Berging.....	10
Isolatiewaarden.....	11
Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	11
Hang- en sluitwerk buiten.....	11
Daken.....	11
Elektra.....	12
Interieur.....	13

Binnenwanden	13
Binnenkozijnen en -deuren	13
Plafondafwerking.....	13
Wandafwerking	13
Vloerafwerking.....	14
Dorpels / vensterbanken.....	15
Keukenopstelling.....	15
Wasmachineaansluiting	15
Trap.....	15
Binnentimmerwerk.....	16
Schilderwerk.....	16
Sanitair.....	16
Waterinstallatie	16
Verwarmingsinstallatie	17
Ventilatie.....	18
Elektra.....	19
Rookmelders.....	19
Centrale antenne inrichting (CAI), glasvezel en telefoon	19
Zonnepanelen	20
Kleuren- en materialenstaat.....	21
Dakpannen.....	23
Binnendeuren	24
Hang en sluitwerk - binnen	24
Kozijnen, ramen en deuren (buiten en binnenzijde).....	24
Overige gevel en dak.....	25
Interieur	25
Ventilatie en verwarming.....	26
Sanitair.....	27
Elektra.....	30

Projectgegevens

Ontwikkeling

Koopmans Projecten b.v.
Marssteden 66
7547 TD Enschede
053 4600 600
www.koopmans.nl

Realisatie

Koopmans Bouw b.v.
Marssteden 66
7547 TD Enschede
053 4600 600
www.koopmans.nl

Woonadvies

Koopmans Projecten b.v.
Marssteden 66
7547 TD Enschede
053 4600 600
www.koopmans.nl

Makelaar

Oosterhave
Julianaplein 5
7681 AX Vroomshoop
0546 641 234
www.oosterhavemakelaars.nl

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Het project is opgenomen in het register, van de bij het SWK ingeschreven ondernemingen.



Kopers technische omschrijving

Algemeen

De technische omschrijving alsmede de verkooptekening van desbetreffend bouwnummer zijn contractstukken. De verkoopbrochure is géén contractstuk en puur sfeerbepalend en wervend. De opgenomen perspectieftekeningen geven impressies weer, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De aangegeven inrichting op de plattegronden (wasmachine, garderobe, meubels, bedden, kasten, etc.) geeft vanzelfsprekend slechts een inrichtingsmogelijkheid weer, deze zijn niet inbegrepen.

De op tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters, met wandafwerking is geen rekening gehouden. Maatverschillen tussen tekeningen en realiteit zijn mogelijk vanwege toleranties in de bouw. De plaatsen, aantallen en afmetingen van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen, radiatoren en installatieapparatuur zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven. Hiervoor zijn symbolen en afkortingen gebruikt die in het renvooi zijn verklaard.

Project specifieke woningbouw

Uw woning maakt deel uit van een projectmatige bouw met een prefab bouwmethodiek. Om het project zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen, hebben wij een koperskeuzelijst opgesteld. Hierin staan standaard kopersopties welke passen binnen het bouwsysteem, het bouwproces en de planning. Wensen buiten deze lijst om kunnen mogelijk niet gehonoreerd worden. Bijvoorbeeld als de wijzigingen de voorbereiding en/of bouw zouden vertragen. Bovendien moeten wij ons houden aan de geldende regelgeving. Een verdere toelichting hierop wordt gegeven in het voorwoord van de koperskeuzelijst.

Ligging bouwterrein

De ligging van de bouwterreinen c.q. -kavels is weergegeven op de situatietekening. De omgeving, wijkinrichting van het openbare gebied en bebouwing zijn zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Deze informatie is onder voorbehoud. Aan deze tekeningen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Grootte bouwterrein en kavels

De grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk weergegeven op de situatietekening, verschillen kunnen voorkomen. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'ongeveer'.

Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de eventueel nog nader door de gemeente Twenterand op te leggen bepalingen en bedingen. Voor nadere informatie hierover, verwijzen wij naar de concept akte van levering, als bijlage bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de woning bedraagt 300 werkbare werkdagen gerekend vanaf de datum waarop er gestart wordt met het ontgraven van de bouwput ten behoeve van de fundatie van de betreffende woning. Onwerkbare werkdagen zijn dagen of halve dagen waarop niet aan de woning wordt gewerkt als gevolg van weersomstandigheden, feestdagen, kerstvakantie en bouwvak conform bouw cao of de gevolgen van onvoorziene omstandigheden, zoals brand-, storm- en/of waterschade.

Diversen

In de afwerkvloeren van de huizen zijn ter plaatse van de begane grond en alle verdiepingen elektra-/water- en verwarmingsleidingen aangebracht. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat, wanneer in de vloeren gespijkerd of geboord wordt ten behoeve van bijvoorbeeld parket of vloerbedekking op lat, deze leidingen beschadigd kunnen worden. Het is dan ook niet toegestaan om in de vloeren te boren en/of te spijkeren.

Schilderwerk

Houten buitenkozijnen en buitendeuren, voor zover aanwezig, dienen regelmatig te worden geschilderd. In de huisinformatiemap welke u bij de schouw van het huis ontvangt wordt hierover informatie verstrekt.

Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB)

Sinds 1 januari 2024 is de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen officieel van kracht. Wat deze wet inhoudt en wat dit voor u als koper betekent leest u hieronder.

De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB) heeft als doel: een verbeterde borging van de geleverde bouw kwaliteit, zodat u als koper meer inzicht krijgt in de kwaliteit van uw woning. Op basis van de Wet worden een aantal wijzigingen vanuit het Burgerlijk Wetboek doorgevoerd waarmee u – als particuliere opdrachtgever – in een betere positie komt te staan.

Als hoofdaannemer van uw woning is Koopmans verantwoordelijk voor de kwaliteit van uw woning, in lijn met wet- en regelgeving. Wij leveren op wat wij contractueel met u overeen zijn gekomen. Voor dit eerste wordt Koopmans met ingang van 1 januari 2024 gedurende het hele bouwproces door een onafhankelijke Kwaliteitsborger gecontroleerd

en die bij oplevering een Verklaring afgeeft. In de verklaring wordt het gerechtigd vertrouwen uitgesproken dat uw woning kwalitatief in orde is. Daarnaast toetst de Kwaliteitsborger ook of Koopmans haar bouwkwaliteit in het werk op de juiste wijze heeft gekeurd en geregistreerd. Ook de gemeente is vooraf akkoord gegaan met de wijze waarop Koopmans de kwaliteit van uw woning gedurende de bouw heeft gedocumenteerd, inclusief de Verklaring, om de woning vrij te geven voor ingebruikname. Alles bij elkaar zorgt dit ervoor dat we de woning naar volle tevredenheid aan u op kunnen leveren.

Vanuit het Burgerlijk Wetboek verandert er met de ingang van de WKB ook het een en ander voor u. Zo zullen wij samen met u de meerwerkopties doornemen en u tijdig en schriftelijk melden wanneer er onvolkomenheden in de contractstukken en/of het meer- en minderwerk voor zouden komen, bijvoorbeeld wanneer u een combinatie van opties kiest die niet kunnen worden uitgevoerd op basis van de regelgeving. Fouten of wijzigingen in het bouwplan zullen voor alle kopers middels een erratum worden meegedeeld.

Tevens melden wij u dat u een woning met zekerheid gekocht heeft die onder de Garantie- en Waarborgregeling van SWK valt. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de website van SWK: www.swk.nl.

Uiterlijk bij oplevering van uw woning ontvangt u het digitale consumentendossier in HomeDNA. In dit dossier treft u minimaal de volgende documenten aan:

- Bestellijst (opdrachtbevestiging) incl. showroomoffertes en kopersoptietekening
- Presentatie opleverbijeenkomst
- Proces Verbaal van Oplevering
- Woonwijzer
- Energielabel
- Meetrapport ventilatie
- Kleur- en materiaalstaat
- Overzicht onderaannemers/leveranciers
- Groepenkaart meterkast
- Legplan vloerverwarming t.b.v. zone-indeling
- Gebruikershandleiding warmtepomp
- Gebruikershandleiding balansventilatie (WTW) – tweekappers & vrijstaand
- Gebruikershandleiding mechanische ventilatie (MV) – rijwoningen
- Gebruikershandleiding pv-panelen / omvormer
- Gebruikershandleiding (kamer)thermostaat

- Gebruikershandleiding boiler, onderdeel van skid-opstelling
- Onderhoudsadvies binnendeuren en -kozijnen
- Onderhoudsadvies gevelkozijnen
- Onderhoudsadvies rookmelders

De onderhoudsperiode na oplevering bedraagt drie maanden. Bij het verstrijken van de onderhoudsperiode vervalt de 5% bankgarantie, tenzij deze in overleg (gedeeltelijk) langer wordt aangehouden. Twee maanden na oplevering zal Koopmans u schriftelijk informeren over het verstrijken van de onderhoudsperiode, alsmede het vrijvallen van de bankgarantie en de voorwaarden waaronder deze eventueel (gedeeltelijk) aangehouden kan worden. Indien u geen invulling geeft aan deze voorwaarden, gaat Koopmans ervan uit dat u instemt met het vrijvallen van de bankgarantie en niet langer gebruik wenst te maken van dit opschortingsrecht.

Disclaimer

Krijtstreepmethode: Om een verblijfsruimte (bijv. woonkamer, keuken, slaapkamer) te laten voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor bijv. daglichttoetreding, mag gebruik worden gemaakt van de zgn. "Krijtstreepmethode". Dit is een methode om de oppervlakte van een ruimte rekentechnisch kleiner aan te houden om te kunnen voldoen aan de regelgeving. In de praktijk heeft dit geen nadelige gevolgen voor het functionele gebruik van de ruimte.

Disclaimer

De voorlopige energielabels hebben uitsluitend een voorlopig en indicatief karakter en zijn met de voorlopige informatie en in lijn met de huidige rekenmethode opgesteld.

Aan deze energielabels kunnen geen rechten worden ontleen, maar dienen als benadering. Het definitieve energielabel dat wordt toegekend, kan afwijken van het voorlopige energielabel. Wijzigingen kunnen optreden door onder andere kopersopties of wijzigingen in de rekenmethodiek of wet- en regelgeving.

Exterieur

Grondwerk

De tuin zal zo veel mogelijk op hoogte gebracht worden met de uit het werk komende grond. Aanvullingen/ ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd, dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd, aflopend naar de erfgrans. In de kruipruimte van de woningen zal als bodemafluiting een laag zand of gebiedseigen zandgrond worden aangebracht. Tussen de bouwblokken worden, daar waar nodig, trottoirbanden toegepast die dienen als overgangszones voor het opvangen van hoogteverschillen

Riolering en hemelwaterafvoer

Vuilwaterriolering (VWA) en hemelwaterriolering (HWA) worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen van voldoende diameter. Vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeenteriool, hemelwater loost boven het maaiveld op openbaar terrein. Ter plaatse van de voorerfgrans wordt het VWA-riool voorzien van een ontstoppingsstuk. Hemelwater van zowel het voor- als achterdakvlak wordt onder het maaiveld naar de voorerfgrans gebracht. Het uiteinde van de HWA mondt uit in een (gedeelde) uitstroomput en loost op openbaar gebied. Bij de woningen die uitgerust zijn met een aangebouwde gemetselde berging wordt de HWA tevens aangesloten op deze (gedeelde) uitstroomput.

De hemelwaterafvoer van de houten buitenberging is net als bij de woning niet aangesloten op het gemeenteriool. Afvoer geschiedt bij de prefab houten bergingen middels een grindkoffer. De woningen en bergingen worden voorzien van kunststof hemelwaterafvoeren (regenpijp), kleur grijs.

Terreininrichting

Erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg krijgen een groene en natuurlijke uitstraling. De voortuinen van de woningen krijgen een lage haag van circa 80cm hoog. Bij zij- en achtertuinen, grenzend aan openbaar terrein, wordt een groene erfafscheiding aangebracht (hoogte circa 180cm). De erfafscheidingen die voorzien worden, zijn aangegeven op de verkoopsituatietekening. Groene erfafscheidingen worden aangelegd tijdens het plantseizoen.

Terreinverharding

De woningtoegangsdeur, tezamen met de kanteldeur van de berging van de tweekappers en de vrijstaande woningen, grenst direct aan de oprit. De oprit van de twee hiervoor genoemde woningen wordt niet bestraat, er wordt een zandpakket voorzien. Bij de rijwoningen wordt de woningtoegangsdeur ontsloten door middel van een pad van betegels (600x400mm), met een tracé van circa 3 tot 4m¹. Het pad naar de voordeur is twee tegels breed. Ter hoogte van de houten buitenberging van de rijwoningen wordt

een pad van betontegels (600x400mm) aangebracht voor toegang van/naar het openbaar terrein (achterpad). De bestrating wordt aangebracht op een zandpakket. Terreinverharding die aangebracht wordt is getoond op de verkoop situatietekening.

Heiwerk en fundering

De woning wordt gefundeerd op betonpalen. De funderingsbalken zijn van beton. Daar waar woningen uitgerust zijn met een aangebouwde buitenberging, wordt deze tevens gefundeerd op betonpalen en betonbalken. De prefab houten bergingen, achterin de tuin van de rijwoningen, worden gefundeerd conform opgave leverancier.

Vloeren, bouwmuren en gevels

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer van beton (type ribcassette). Onder de begane grondvloer van de woning bevindt zich een kruipruimte, welke via een inspectieluik nabij de voordeur toegankelijk is. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor- en achtergevel. De verdieping- en zoldervloer van de woning worden tevens uitgevoerd als systeemvloer van beton (type kanaalplaat).

De gemetselde aangebouwde bergingen bij de tweekappers en de vrijstaande woningen zijn ongeïsoleerd*. Het vloersysteem van de aangebouwde berging volgt dat van de woning en is uitgevoerd als ribcassettevloer, voorzien van een dekvloer. De voorgevel van de gemetselde berging bestaat uit steens metselwerk, de overige wanden zijn half-steens uitgevoerd. De wanden van de berging worden aan de binnenzijde niet afgewerkt, metselwerk blijft zichtbaar.

De vloer van de prefab buitenbergingen van de rijwoningen wordt uitgevoerd in prefab beton.

De woningscheidende muren van de woning worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur in prefab beton. De voor-, achter-, en kopgevel van de woning wordt samengesteld uit een prefab betonnen binnenspouwblad voorzien van isolatie, een luchtspouw en een buitenspouwblad van gemetselde gevelsteen.

Berging

In de tuin van de rijwoningen wordt een ongeïsoleerde* prefab houten berging met plat dak geplaatst. Deze berging wordt uitgevoerd met geïmpregneerde rabatdelen. Voor de ventilatie worden een aantal blank aluminium ventilatieroosters voorzien. De tussenwand tussen twee buitenbergingen wordt opgebouwd uit stijl- en regelwerk met spaanplaat. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening voorzien van enkel gelaagd matglas. De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd als prefab betonnen vloerplaat. Op de vloer wordt geen dekvloer aangebracht. Het platte dak

van de buitenberging wordt opgebouwd uit een houten balklaag voorzien van dakbeschot en een bitumineuze dakbedekking, zonder grind. De binnenzijde en het plafond van de berging wordt niet nader afgewerkt.

* De bergingen zijn niet geïsoleerd. Hierdoor is deze ruimte gevoelig voor weersinvloeden zoals temperatuurverschillen en luchtvochtigheid. Dit kan ertoe leiden dat:

- de binnenzijde van de wanden, vloer of het dak tijdelijk nat of klam kan aanvoelen
- condensvorming kan optreden, met name bij koude nachten en warmere dagen

Isolatiewaarden

De (gemiddelde) isolatiewaarden van de woningschil zijn als volgt:

- Begane grondvloer: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Hellende daken: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Platte daken: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ (ongeïsoleerde bergingen uitgesloten)
- Dichte buitengevel: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ (ongeïsoleerde bergingen uitgesloten)
- Kozijnen inclusief glas: $U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout (duurzaam geproduceerd) en zijn fabrieksmatig afgelakt. Onder de kozijnen worden betonnen raamdorpels aangebracht, met uitzondering van de kozijnen grenzend aan het maaiveld, deze worden met een kunststof onderdorpel uitgevoerd. De ramen worden als draai-kiepramen uitgevoerd. De geïsoleerde voordeur is een vlakke deur met glasopening en briefsleuf. De achterdeur wordt uitgevoerd met borstwering en glasopening. De hardhouten deur van zowel de gemetselde als de prefab houten berging wordt uitgevoerd met een borstwering en een glasopening, voorzien van enkel gelaagd matglas.

Hang- en sluitwerk buiten

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**). De deuren van de woning worden voorzien van driepuntssluitingen en de schilden worden uitgevoerd met kerntrekbeveiliging. De cilinders van de buitendeuren van de woning en de berging (loopdeur) zijn gelijksluitend.

Daken

De hellende daken van de woningen worden uitgevoerd als prefab houten geïsoleerde dakelementen. De buitenzijde wordt voorzien van panlatten en bedekt met betonpannen. De woning wordt uitgevoerd met een aluminium beugelgoot. De dakelementen worden aan de binnenzijde voorzien van niet afgewerkte groen/bruine spaanplaat (met naden en bevestigingsgaatjes in het zicht). Ten behoeve van de stabiliteit worden dragende houten knieschotten aangebracht. In het dakelement van de rijwoningen worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de afvoer van ventilatielucht en de beluchting van de riolering. In het dakelement van de tweekappers en de vrijstaande woningen worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de toe- en afvoer van ventilatielucht en de

beluchting van de riolering. In het dakvlak aan de achterzijde van de woning wordt een dakraam aangebracht (afmeting circa 550x780 mm), tenzij er een te openen deel aanwezig is in de kop- of tuitgevel, in die situaties vervalt het dakraam.

Het platte dak van de (aangebouwde)berging wordt opgebouwd uit een houten balklaag voorzien van een dakbeschot en bitumineuze dakbedekking. De bergingen worden niet voorzien van een plafond, balken blijven in het zicht. De dakranden worden afgewerkt met een stalen dakkap.

Op de platte daken is geen aanlijnvoorziening voor het bevestigen van valbeveiliging aangebracht. Indien het dak door u of een door u ingeschakeld bedrijf betreden wordt voor inspectie of onderhoudswerkzaamheden, zullen maatregelen ter voorkoming van valgevaar getroffen moeten worden.

Elektra

Ter plaatse van de voordeur wordt een deurbelinstallatie en een aansluitpunt met buitenarmatuur aangebracht (top down armatuur). Ter plaatse van de achterdeur van de woning wordt een aansluitpunt voorzien zonder buitenarmatuur. Aan de prefab houten buitenberging wordt een aansluitpunt met standaard buitenarmatuur aangebracht. De prefab houten berging wordt uitgevoerd met een binnenlichtpunt op schakelaar en een enkele wandcontactdoos aangesloten op de woninginstallatie (opbouw). De gemetselde berging wordt uitgevoerd met een binnenlichtpunt op wisselschakelaar en een enkele wandcontactdoos aangesloten op de woninginstallatie (opbouw).

Interieur

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden (de scheidingswanden) in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden (cellenbeton). De binnenwanden op de zolder, onder de schuine kapconstructie, worden uitgevoerd in metalstud wanden voorzien van beplating (in de verkeersruimte en op zolder worden de naden en bevestigingsgaatjes afgewerkt/dichtgezet).

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, voorzien van bovenlichten. Met uitzondering van het deurkozijn naar de technische ruimte, deze heeft geen bovenlicht. Ter plaatse van de meterkast wordt het bovenlicht uitgevoerd met een dicht paneel. Als gekozen wordt voor de optie trapkast, dan wordt het bovenlicht ook uitgevoerd met een dicht paneel. De opdek binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van lichtmetalen krukken en schilden. De deuren naar de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij/bezet slot, onder deze deuren wordt een hardstenen dorpel aangebracht. De deur naar de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

Plafondafwerking

De betonplafonds worden voorzien van wit spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De v-naden van de betonnen kanaalplaten blijven zichtbaar in het plafond en hebben tevens als functie eventueel aanwezige hoogteverschillen (toegestaan tot 10 mm) in de onderkant van naast elkaar gelegen platen te camoufleren. Bij de tweekappers is de V-naad ter plaatse van de trap aan het plafond van de begane grond niet zichtbaar, als gevolg van het aanstorten van de vloerplaat. De stortnaad wordt afgewerkt, waardoor de plafondplaat visueel doorloopt.

Wandafwerking

Alle wanden in de woning worden vlak¹ afgewerkt, met uitzondering van de wanden in de meterkast.

¹ Vlak conform de oppervlaktebeoordelingscriteria 'Stukadoorswerk binnen' van het Technisch Bureau Afbouw (versie maart 2018):

De prefab betonwanden voldoen aan de criteria van groep 6; glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijke reparatie. De overige binnenwanden voldoen aan de criteria van groep 3; glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot max. 2 mm, uitgevoerd als filmlaag dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte van 2,5mm.

Plaatselijke onregelmatigheden:

Oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan. In de aangebrachte dunpleister rondom het gerepareerde oppervlak van beton zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm.

Kleurverschillen:
Toegestaan

De wanden in de badkamer en het toilet van de rijwoningen worden voorzien van wit tegelwerk met een afmeting van circa 150x200mm, liggend verwerkt. In het toilet wordt het wandtegelwerk tot een hoogte van één tegel boven het reservoir aangebracht. In de badkamer wordt het wandtegelwerk tot een hoogte van circa 1.800mm boven de vloer aangebracht (ter plaatse van de douchehoek tot een hoogte van circa 2.200mm).

De wanden in de badkamer en het toilet van de tweekappers en de vrijstaande woningen worden voorzien van wit tegelwerk met een afmeting van circa 150x300mm, liggend verwerkt. In het toilet wordt het wandtegelwerk tot een hoogte van één tegel boven het reservoir aangebracht. In de badkamer wordt het wandtegelwerk aangebracht tot het plafond. Boven het tegelwerk worden de wanden voorzien van spuitwerk. Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen wordt, ter plaatse van de borstweringen, een vensterbank aangebracht. In de badkamer wordt deze vensterbank maar ook de zijanten en bovenzijde betegeld met de wandtegel.

Vloerafwerking

Op de vloeren binnen de woning, met uitzondering achter de knieschotten van de hellende daken, wordt een dekvloer² aangebracht. De vloer van de gemetselde aangebouwde berging wordt tevens voorzien van een dekvloer². De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van grijs tegelwerk met een afmeting van circa 300x300mm. De douchehoek van circa 900x900mm wordt voorzien van grijs tegelwerk met een afmeting van circa 150x150mm en zal één tegel verdiept en onder afschot worden betegeld. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

Vlakheidstolerantie:
Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.

Afwijking van de rechte (haakse) hoek:

- Lengte < 0,25 meter: 3 mm
- Lengte $\geq$ 0,25 < 0,5 meter: 5 mm
- Lengte $\geq$ 0,5 < 1 meter: 6 mm
- Lengte $\geq$ 1 < 3 meter: 8 mm

² De dekvloer wordt uitgevoerd conform de NEN 2741, tabel 1, klasse 4. In de onderstaande tabel zijn de maximale afwijkingen in de vloerhoogte opgenomen.

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

Dorpels / vensterbanken

De buitendeuren worden voorzien van een onderdorpel van kunststeen. De dorpels van toiletruimte en badkamer zijn van hardsteen. De overige binnendeuren worden zonder dorpel uitgevoerd.

Bij borstweringen van gevelkozijnen die niet tot de vloer lopen, worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen, in een kleur conform kleur- en materiaalstaat, aangebracht. De vensterbank in de badkamer wordt betegeld met de wandtegels.

Keukenopstelling

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. Wel worden de volgende standaard aansluitpunten ter plaatse van de keukenopstelling opgenomen en aangebracht:

- Een electra-aansluiting voor een koelkast;
- Een electra-aansluiting voor elektrisch koken – aangesloten op kookgroep;
- Een electra-aansluiting voor een afzuigkap (recirculatie);
- Een electra-aansluiting voor een vaatwasser – separate groep;
- Een electra-aansluiting voor een oven – separate groep;
- Een water-(koud-warm) / rioolaansluiting voor een spoelbak met kraan;
- Eén dubbele wandcontactdoos horizontaal voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad) – rijwoningen
- Twee dubbele wandcontactdozen horizontaal voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad) – tweekappers & vrijstaande woningen

Wasmachineaansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine bevindt zich in de technische ruimte “op zolder”. De opstelplaats zal bestaan uit een enkele wandcontactdoos (opbouw), een waterkraan en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

Trap

De trappen in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt bij de rijwoningen uitgevoerd als 'dichte' trap met stootborden. De trap van de begane grond naar de verdieping bij de tweekappers en vrijstaande woningen is een 'open' trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt bij alle woningtypes uitgevoerd als 'open' trap. Langs de muurzijde van de trappen wordt een houten leuning gemonteerd. Ter plaatse van trapgaten wordt bij de open zijde van de trappen een houten spijlenhek gemonteerd. Indien de houten leuning gemonteerd wordt op het hekwerk, dan wordt deze als dicht paneel uitgevoerd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Binnentimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de nutsbedrijven en regelgeving. De trap op de begane grond wordt in de woonkamer voorzien van een demontabel paneel waarachter de verdeler van de vloerverwarming wordt geplaatst. Bij de tweekappers en de vrijstaande woningen is de trap op begane grond open en wordt een om-timmering om de verdeler gemaakt. De vloerrand ter plaatse van de trapgaten wordt afgetimmerd. In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

Schilderwerk

De trappen worden dekkend geschilderd met uitzondering van de treden en stootborden. Deze worden fabrieksmatig voorbehandeld met een dekkende grondverf. De onderzijde van de trap in de woonkamer inclusief het demontabele paneel (rijwoningen) worden dekkend geschilderd. De houten leuning langs de muurzijde van de trappen wordt fabrieksmatig transparant gebeitst. De in het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd.

Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. De inrichting van de sanitaire ruimten is zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. Het standaard sanitair is van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit en te bezichtigen in de projectshowroom. Zie voor de basis uitrusting van de rijwoningen, tweekappers en de vrijstaande woningen het overzicht achterin deze verkooptechnische omschrijving.

Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie aangelegd, inclusief een watermeter. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf.

De volgende wateraansluitingen worden gerealiseerd:

Koudwater:

- Kraanaansluiting in de keuken (op filterstopkraan)
 - Aftakking wateraansluiting vaatwasser (afgedopt)
- Inbouwreservoir van de toiletten
- Fonteintje in de toiletruimte
- Wastafelkraan in de badruimte
- Douchekraan in de badruimte
- Tapkraan van de wasmachineaansluiting
- Lucht-water warmtepomp

Warmwater:

- Kraanaansluiting in de keuken (op filterstopkraan)
- Wastafelkraan in de badruimte
- Douchekraan in de badruimte

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een individuele lucht-water warmtepomp met buffervat inclusief warmwatervoorziening (200 liter bruto). Het binnen gedeelte van de warmtepomp wordt opgesteld in de technische ruimte op de zolder. Het buitendeel is opgenomen in het dak. Tussen het binnen- en buitendeel is leidingwerk aangesloten, het leidingwerk wordt aangebracht in de leidingkokers/ -schachten. Het gedeelte in de technische ruimte op de zolder wordt zichtbaar uitgevoerd.

De begane grond en de eerste verdieping van de woning wordt voorzien van vloerverwarming. De verdeler voor de begane grond is gesitueerd onder de trap. De verdeler voor de eerste verdieping is gesitueerd in de technische ruimte op zolder. Bij de tweekappers en de vrijstaande woningen krijgt de verdeler een omkasting, dit in verband met de open trap op de begane grond. Bij de rijwoningen zit de verdeler onder de dichte trap, achter een afneembaar paneel.

De verwarming op de begane grond wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer. De verwarming op de eerste verdieping wordt geregeld door middel van een thermostaat in de hoofdslaapkamer, het betreft een 2-zoneregeling. Een 2-zoneregeling houdt in dat de verwarming beneden en boven apart wordt geregeld.

In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst. De vloerverwarming van de badkamer wordt aangestuurd middels de thermostaat op de begane grond, de badkamer draait mee op de zone van de begane grond.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van de SWK-garantieregeling.

Ventilatie

De rijwoningen worden voorzien van mechanische ventilatie met natuurlijke toevoer. Bij dit systeem wordt verse lucht via roosters in de buitenkozijnen toegevoerd en vindt afvoer van de vervuilde lucht mechanisch plaats via een ventilatie-unit (MV-box). De MV-box wordt aangesloten op het kanaalsysteem dat is aangebracht in een leidingkoker en in de betonvloeren. In de technische ruimte waar de MV-box geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De posities van de afzuigventielen zijn op tekening bij benadering aangegeven. Het ventilatiesysteem kan bediend worden middels een standenschakelaar in de badkamer.

Er wordt 'gebruikte' lucht afgezogen in de volgende ruimten:

- Woonkamer/keuken
- Toilet
- Badkamer
- Opstelplaats wasmachine / technische ruimte

De tweekappers en vrijstaande woningen worden voorzien van een warmteterugwin-systeem. Bij dit systeem wordt de vervuilde lucht mechanisch toegevoerd en afgezogen. De afgevoerde lucht stroomt langs een warmtewisselaar. Het warmteterugwin-systeem gebruikt de warmte uit de afgevoerde lucht vervolgens om de ingevoerde lucht van buiten voor te verwarmen. De unit wordt aangesloten op een toevoer en afvoer-kanaalsysteem welke zijn aangebracht in de leidingkokers en in de betonvloeren. In de technische ruimte waar de unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De bediening van de unit bevindt zich in de badkamer. De posities van de afzuig- en toevoerventielen zijn op tekening bij benadering aangegeven en niet te verplaatsen.

In de volgende ruimten zijn afzuigventielen aanwezig:

- Woonkamer / keuken
- Toilet
- Badkamer
- Opstelplaats wasmachine / technische ruimte

In de volgende ruimten zijn toevoerventielen aanwezig:

- Woonkamer
- Slaapkamer(-s)

Elektra

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010. De installatie in de meterkast bestaat uit:

- Eén hoofdschakelaar
- Twee aardlekschakelaars
- Twee groepen ten behoeve van het kooktoestel
- Een groep ten behoeve van de vaatwasser
- Een groep ten behoeve van de oven
- Eén groep ten behoeve van de lucht-water warmtepomp
- Eén groep ten behoeve van de wasmachine
- Eén groep ten behoeve van de PV-panelen
- Drie groepen ten behoeve van elektra algemeen
- Eén beltrafo

De leidingen worden weggewerkt in de vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, t.p.v. technische ruimte en de buitenberging. In de woning worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw geplaatst, met uitzondering van de wandcontactdozen en schakelaars in de meterkast, technische ruimte en de (gemetselde)berging. Hier wordt het type opbouw toegepast. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en zolder worden de wandcontactdozen geplaatst op 300 mm boven de afwerkvloer. Ter plaatse van de keuken opstelplaats worden de wandcontactdozen voor algemeen gebruik geplaatst op 1.250 mm, boven het aanrechtblad). In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op 1.050 mm. Ook de lichtsckakelaars worden op 1.050 mm boven de afwerkvloer geplaatst. De elektra in de badkamer wordt op 1.150 mm geplaatst. De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat komen op 1.500 mm boven de afgewerkte vloer. Alle dubbele wandcontactdozen op 300 mm hoogte worden bij de rijwoningen uitgevoerd als verticale inbouw WCD's (in de keuken boven het aanrechtblad horizontaal). Alle dubbele wandcontactdozen worden bij de tweekappers en vrijstaande woningen uitgevoerd als horizontale inbouw WCD's.

Rookmelders

In de woning worden volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie en worden voorzien van een batterij back-up.

Centrale antenne inrichting (CAI), glasvezel en telefoon

De verkrijger dient zelf zorg te dragen voor de aanleg en aansluiting (inclusief het dragen van de kosten) van de centraal antenne installatie (CAI), glasvezel en telefoon. Hiervoor

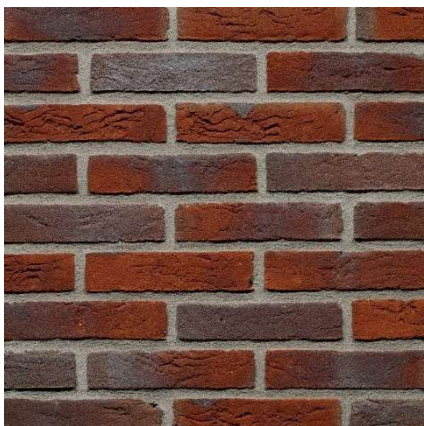
dient tijdig een abonnement afgesloten te worden. In de woningen wordt vanuit de meterkast voorzien in loze aansluitpunten. Bij de rijwoningen betreft dit één aansluitpunt in de woonkamer en één in de techniekruimte. Bij de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen worden twee loze aansluitpunten in de woonkamer en één in de techniekruimte aangebracht. De montagedoos wordt aangebracht op 300 mm boven de vloer (separate inbouwdoos met klemdeksel).

Zonnepanelen

Vanuit de energieprestatie berekening zal blijken of de woningen voorzien worden van PV panelen op het dak. Deze PhotoVoltaïsche zonnecellen zetten licht rechtstreeks om in elektriciteit. De panelen worden aangesloten op een (micro)omvormer. Deze omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom.

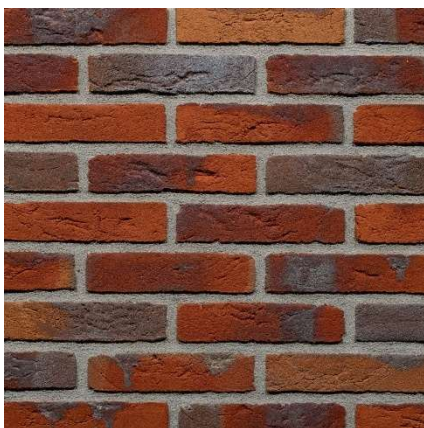
De werkschakelaar voor de PV-installatie wordt geplaatst t.p.v. de techniek opstelling op zolder. De mogelijkheid om terug te leveren is afhankelijk van de beschikbare netcapaciteit van de netbeheerder. Het exacte aantal PV panelen volgt uit de BENG berekening. Op de verkooptekening is een ruimtereservering voor de PV panelen aangegeven. De BENG eisen conform wet- en regelgeving zijn hierbij leidend.

Kleuren- en materialenstaat *



(Donker)rood metselwerk: Wienerberger Astro Avior 19050 (NG1059)

Bouwnummers: 1 – 2- 3 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33



(Licht)rood metselwerk: Wienerberger Astro Altair 19010 (NG1058)

Bouwnummers: 4 – 5 – 14 – 15 – 16 - 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 34 - 35



Bruin metselwerk: Wienerberger Boomscheut 18060 (NG1074)

Bouwnummers: 6 – 11 – 12 – 39

* afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend, kleur voeg indicatief



Beige/geel metselwerk: Wienerberger Krokus 18380 (NG1076)

Bouwnummers: 7 – 8 – 10 – 36



Zachtgrijs metselwerk: Rijnswaard/Sterrewaard Indus (KA1107)

Bouwnummers: 9 – 13 – 37 – 38



Wit metselwerk (accentsteen): Wienerberger Wit 133240 (MF1009)

Komt voor bij bouwnummers: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35

** afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend, kleur voeg indicatief*

Dakpannen

Nelskamp TOP 2000 S - Sigma, beton dakpan

Zwart (365)



Binnendeuren *

Binnendeurkozijn –
Opdek staal



Binnendeur -
Opdek



Hang en sluitwerk – binnen *

Buvalux Extra o.g.
(Rijwoningen)



Buvalux O-line o.g.
(Tweekapper & vrijstaand)



* afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend

Kozijnen, ramen en deuren (buiten en binnenzijde)

Gevelkozijnen en ramen in gevelkozijnen, bij rode steen
 Gevelkozijnen en ramen in gevelkozijnen, bij bruin / beige / grijze steen
 Woningtoegangsdeur, bij rode steen
 Woningtoegangsdeur, bij bruin / beige / grijze steen
 Tuindeur, bij rode steen
 Tuindeur, bij bruin / beige / grijze steen
 Kanteldeur berging, bij rode steen
 Kanteldeur berging, bij bruin / beige / grijze steen
 Onderdorpel voor- en achterdeur
 Buitenbergingsdeur, bij rode steen
 Buitenbergingsdeur, bij bruin / beige / grijze steen
 Metselwerk latei, bij rode steen
 Metselwerk latei / geveldrager, bij bruin / beige / grijze steen
 Metselwerk latei, bij witte steen

RAL 9001, Crème wit
 RAL 7039, Kwartsgrijs
 RAL 7039, Kwartsgrijs
 RAL 7039, Kwartsgrijs
 RAL 9001, Crème wit
 RAL 7039, Kwartsgrijs
 RAL 7039, Kwartsgrijs
 RAL 7039, Kwartsgrijs
 Zwart
 RAL 9001, Crème wit
 RAL n.t.b., Middengrijs
 RAL 8002, Signaalbruin
 RAL 1019, Grijsbeige
 RAL 9001, Crèmewit

Overige gevel en dak

Hemelwaterafvoer
 Betonnen raamdorpel
 Dakpan
 Buitenberging – geïmpregneerde vuren rabatdelen
 Goot – aluminium beugelgoot
 Voegkleur, bij rode / bruine steen
 Voegkleur, bij beige / gele steen
 Voegkleur, bij zachtgrijze / witte steen
 Dakdoorvoer
 Dakranden overstek hellend dak, bij rode steen
 Dakranden overstek hellend dak, bij bruine / beige / grijze steen
 Dakranden plat dak

Grijs
 Naturel grijs
 Antraciet
 Onafgewerkt
 Grijs
 Bruil doorstrijkmortel E2170
 Bruil doorstrijkmortel E2150
 Bruil doorstrijkmortel E2100
 Antraciet
 RAL 9001, Crèmewit
 RAL 1019, Grijsbeige
 Naturel grijs

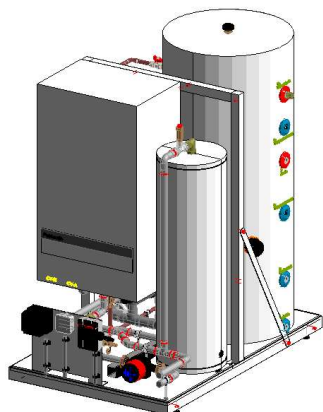
Interieur

Spuitwerk plafonds
 Spuitwerk boven wandtegels
 Vensterbanken
 Dorpels (bad- en toiletruimte) - natuursteen
 Binnenkozijnen en -deuren
 Trap en traphek
 Trapleuning - grenen
 Wandcontactdozen en schakelaars
 Radiator badkamer
 Toe- en afvoerroosters ventilatie
 Vloertegelwerk
 Vloertegelwerk, voegwerk
 Vloertegelwerk, kitwerk
 Wandtegels
 Wandtegels, voegwerk
 Wandtegels, kitwerk
 Tegelformaat

Wit
 Wit
 Wit / Bianco wit
 Antraciet
 Kristalwit
 Wit - Ral 9010
 Blank
 Alpine wit
 Wit
 Wit
 Grijs
 Grijs
 Grijs
 Wit
 Zilvergrijs
 Wit
 Wit

Ventilatie en verwarming *

Lucht-water warmtepomp



Elektrische radiator badkamer



WTW ventilatie
(tweekappers & vrijstaand)



Ventilatieunit Duco Silent o.g.
(rijwoningen)



Kamerthermostaat



Ventiel toevoer/afvoer ventilatie



** afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend*

Sanitair

Villeroy & Boch toilet O'novov*



Wisa XS inbouwreservoir met XS bedieningspaneel Argos



Villeroy & Boch fontein O'novov



Grohe Costa L laag fonteinkraan



Grohe Grohtherm 800 douchekraan



Grohe Tempesta 110 glijstangset



* toilethoogte zonder bril is in basis 430mm vanaf afgewerkte vloer, let op, dit betreft een circa maat

Villeroy & Boch wastafel O'nov



Grohe BauEdge S-size
wastafelmengkraan
(tweekappers & vrijstaand)



Grohe Costa L wastafelmengkraan
(rijwoningen)



Schell stopkraan



Plugbetersifon



Wasmachinekraan



Doucheput Easy Drain Aqua



Elektra

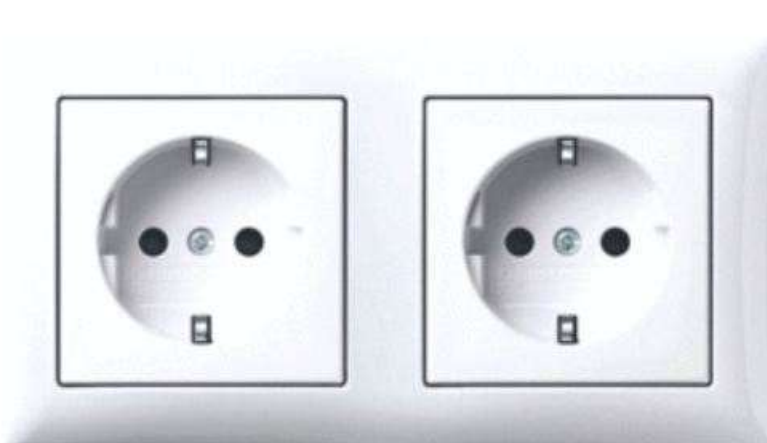
Busch-balance® SI Alpine-wit



Verticaal (rijwoningen*)



Horizontaal (tweekappers & vrijstaand)



** bij de rijwoningen zijn de wandcontactdozen verticaal uitgevoerd, enkel de dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht wordt horizontaal geplaatst.*

Buitenlamp top-down armatuur naast de voordeur



Buitenlamp aan houten berging:



Deurbel en schel:



** afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend*