

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Het Biltsche Parkcarré in Bilthoven, gemeente De Bilt

12 koopwoningen

Blok A: bouwnummers 01, 02, 03, 04

Blok B: bouwnummers 05, 06, 07, 08

Blok C: bouwnummers 09, 10, 11, 12



Het Biltsche
Parkcarré



ONTWIKKELING:



REALISATIE:



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	<i>Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden</i>	4
1.2.	<i>Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte</i>	4
1.3.	<i>Riothermie</i>	5
1.4.	<i>Energieprestatie</i>	6
1.5.	<i>Rc-waarde</i>	6
1.6.	<i>Energie label</i>	6
1.7.	<i>Duurzaamheid</i>	6
1.8.	<i>Kwaliteitsborging (WKB)</i>	7
1.9.	<i>Consumentendossier</i>	7
2.	VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	8
3.	INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN	8
4.	PEIL VAN DE WONING	9
5.	GRONDWERK	9
6.	RIOLERINGSWERKEN	9
6.1.	<i>Vuilwater</i>	9
6.2.	<i>Schoonwater</i>	9
7.	BESTRATINGEN EN GROENVOORZIENING	10
8.	TERREIN-INVENTARIS	10
9.	FUNDERINGEN	11
10.	GEVELS EN WANDEN	11
10.1.	<i>Gevelmetselwerk</i>	11
10.2.	<i>Verbijzonderingen gevel</i>	12
10.3.	<i>Schoorsteen</i>	12
10.4.	<i>Gaashekwerk</i>	12
10.5.	<i>Woningscheidende wanden</i>	12
10.6.	<i>Overige dragende en niet dragende wanden</i>	12
10.7.	<i>Binnenwanden</i>	12
11.	VLOEREN	12
12.	DAKEN	12
12.1.	<i>Dakconstructie</i>	12
12.2.	<i>Goten en hemelwaterafvoeren</i>	13
13.	VENTILATIEVOORZIENINGEN EN OVERIGE KANALEN	13
14.	AFWERKING KOZIJNEN EN TRAPPEN	13
14.1.	<i>Kozijnen en hang & sluitwerk</i>	13
14.2.	<i>Trappen en (af)timmerwerk</i>	14
15.	PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING	14
15.1.	<i>Beschrijving plafondafwerking</i>	14
15.2.	<i>Beschrijving wandafwerking</i>	15
15.3.	<i>Beschrijving vloerafwerking</i>	15
15.4.	<i>Beschrijving tegelwerken</i>	15
15.5.	<i>Beschrijving overige voorzieningen</i>	16
16.	AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL	17
17.	BEGLAZING EN SCHILDERWERK	17
17.1.	<i>Beglazing</i>	17
17.2.	<i>Schilderwerk</i>	17
18.	WATER INSTALLATIES	18
18.1.	<i>Waterleidingen</i>	18
18.2.	<i>Gasleidingen</i>	18
19.	SANITAIR	18
20.	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	18
20.1.	<i>Aansluitpunten</i>	19
20.2.	<i>Zwakstroominstallatie</i>	19
20.3.	<i>Telecommunicatievoorzieningen</i>	19
21.	INSTALLATIE T.B.V. WARMWATEROPWEKKING, VERWARMING EN TOPKOELING	19

22.	AFWERKSTAAT PER WONING	21
22.1.	<i>Afwerkstaat per woning</i>	21
23.	KLEUREN EN MATERIALEN.....	22
23.1.	<i>Kleur- en materiaalstaat</i>	22
24.	WAARMERKING	24

1. Inleiding

Het project Het Biltse Parkcarré is gelegen aan de nieuwe weg de IJsvogel in Bilthoven, gemeente De Bilt. Het project bestaat uit 24 rijwoningen waarvan er 12 bestemd zijn voor de vrije sector koop. Dit project wordt door BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (hierna: de ontwikkelaar) ontwikkeld. Uw woning is ontworpen door BDG architecten (hierna: de architect) en wordt gerealiseerd door Van Norel Bouwgroep (hierna: de ondernemer) welke ingeschreven is onder nummer 02552 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer is W-2026-02552-E001.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en overige documenten, zoals omschreven in paragraaf 24 van deze technische omschrijving. Deze technische omschrijving betreft de bouw van 12 rijwoningen met bijbehorende buitenberging.

Voor uw woning is een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 1 januari 2024. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en Bijlage A dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

De woning zal worden gebouwd naar de eis van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de voorschriften van nutsbedrijven en overheid, waaronder het Besluit Bouwwerken Leefomgeving versie (de BBL).

Let op: Het Woningborgcertificaat moet in uw bezit zijn voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

1.1. Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024;
2. Algemene Voorwaarden d.d. 1 januari 2024 Woningborg;
3. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
4. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
5. De geldende normbladen (NEN normen);
6. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

1.2. Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte

Bij een aantal woningen in dit project kan op een aantal plaatsen gebruik gemaakt zijn van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, zoals op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

1.3. *Riothermie*

Uw woning wordt verwarmd door het toepassen van duurzame technieken, te weten het gebruiken van een Riothermie en bodemenergiesysteem in samenwerking met een warmtepomp in uw woning. Riothermie is een duurzame techniek waarbij overschot aan warmte en koude worden gewonnen uit afvalwater in het rioolstelsel en wordt opgeslagen in de bodem. Het rioolwater heeft het hele jaar door een relatief constante temperatuur. Met behulp van een warmtewisselaar in de warmtepomp kan deze energie worden benut voor het verwarmen en koelen uw woning.

Hoe werkt het systeem in deze woning?

De woning is aangesloten op een Riothermie-installatie die bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Warmtewisselaar/ warmte-unit in het rioolstelsel**
Deze wisselaar (centraal door gemeente De Bilt geïnstalleerd en onderhouden) onttrekt warmte (in de winter) of koude (in de zomer) aan het afvalwater dat door de hoofdriolering stroomt.
- **Warmtepompinstallatie**
De warmtepomp in uw woning verhoogt de temperatuur van de gewonnen warmte tot een niveau dat geschikt is voor ruimteverwarming en warm tapwater in uw woning. In de zomer kan het systeem omgekeerd werken en voor verkoeling in de woning zorgen.
- **Laagtemperatuur-afgiftesysteem**
De woning is voorzien van vloerverwarming, die optimaal functioneren met de door de warmtepomp geleverde temperaturen.
- **Regeltechniek en monitoring**
Het systeem wordt automatisch aangestuurd en bewaakt. De gebruiker hoeft geen handmatige instellingen te doen; de installatie werkt volledig automatisch en energie-efficiënt.

Voordelen voor de bewoners

- **Zeer energiezuinig:**
Riothermie maakt gebruik van een nabij uw woning gelegen bodembron.
- **Comfortabel binnenklimaat:**
Constance warmte in de winter en aangename beperkte koeling in de zomer.
- **Lage CO₂-uitstoot:**
Uw woning is door het toepassen van dit systeem niet meer afhankelijkheid van fossiele brandstoffen (gas).
- **Stabiele energiekosten:**
Door het gebruik van restwarmte uit het riool zijn de kosten minder gevoelig voor prijsschommelingen op de energiemarkt.

Onderhoud en beheer

De Riothermie-installatie wordt beheerd door gemeente De Bilt. U heeft als koper daardoor geen omkijken naar het onderhoud van de Riothermie.

Belangrijke aandachtspunten voor u als koper:

- De woning is aangesloten op het collectief Riothermie-systeem.
- De levering van warmte en koude verloopt via gemeente De Bilt; hiervoor geldt een vast tarief en/of verbruikstarief.
- De installatie is ontworpen voor laagtemperatuurverwarming; het gebruik van traditionele hoge temperatuur-radiatoren is niet mogelijk.
- De woning is optimaal geïsoleerd om efficiënt gebruik te maken van de duurzame warmtebron.

1.4. *Energieprestatie*

De energieprestatie van een woning wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een eis geformuleerd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort, te weten de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsfactor voor referentiemaand juli).

Een toelichting op deze eisen is: Conform de eisen van het Bouwbesluit moeten de woningen voldoen aan de eisen voor 'Bijna Energieneutrale Gebouwen', oftewel BENG. De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 3 individueel te behalen BENG-eisen.

BENG 1: Energiebehoefte voor verwarming en koeling

- Hoeveel warmte- of koudebehoefte heeft de woning?

BENG 2: Primair Fossiel Energieverbruik

- voornamelijk het energieverbruik van de installaties

BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie

- Energie uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenlichtwarmte en biomassa

De waarden voor BENG zijn wettelijk vastgesteld voor appartementen en woongebouwen. De woningen van het project 'Het Biltse Parkcarré' voldoen allemaal aan de eisen die volgens de BBL van toepassing zijn. Naast de eisen voor BENG wordt er een grenswaarde voorgeschreven voor temperatuuroverschrijding voor woningen, uitgedrukt in TOjuli. De woningen voldoen aan deze TOjuli.

1.5. *Rc-waarde*

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²K/W en hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor het project 'Het Biltse Parkcarré' realiseren wij de Rc-waarden overeenkomstig de voor het project opgestelde BENG-berekeningen, (gemiddeld):

- Begane grondvloer Rc= 3,7 m²K/W
- Gevel Rc= 4,7 m²K/W
- Dak Rc= 6,3 m²K/W

1.6. *Energielabel*

De ontwikkelaar is als verkopende partij wettelijk verplicht om een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel zijn dan ook deze drie BENG-indicatoren af te lezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald.

De ontwikkelaar maakt, voordat de bouw van de woning kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de standaard woning, zoals ontwikkelaar deze in verkoop brengt. Deze BENG-berekening van de basiswoning (zonder aanvullende kopersopties) is de basis voor het voorlopige energielabel. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van de woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij de woning.

Deze wordt bij oplevering in het persoonlijke woningdossier bijgevoegd. Meer informatie over de inhoud van het energielabel is te vinden op de website van RVO. (www.rvo.nl)

Alle woningen beschikken over een voorlopig energielabel A+++.

1.7. *Duurzaamheid*

Uit duurzaamheidsoverwegingen worden er geen afvoerkanalen ten behoeve van open haarden en afzuigkappen aangebracht. Deze kunnen ook niet optioneel gekozen worden.

1.8. *Kwaliteitsborging (WKB)*

Borgingsinstrument en kwaliteitsborger

De kwaliteit van uw woning wordt met borgingsinstrument van Woningborg, de Woningborg Kwaliteitsborging Instrument (WKI), in samenwerking met een onafhankelijke kwaliteitsborger op de eisen vanuit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) gecontroleerd, waardoor je als koper de zekerheid hebt dat jouw woning bij de oplevering ook daadwerkelijk minimaal aan deze wettelijke eisen voldoet.

De kwaliteitsborging volgens de "Wet Kwaliteitsborging Bouwen (WKB)" is opgenomen voor de onderdelen die onder de opdracht van de ondernemer vallen. Voor onderdelen die buiten de opdracht van de aannemer vallen, zoals:

- het plaatsen van de keuken
- realisatie van woning met casco badkamer en toilet (kopersoptie - minderwerk)
- overige kopersopties (minderwerk) zoals het niet aanbrengen van binnen kozijn met deur tussen entree en woonkamer / keuken

dient de verkrijger zelf nadere afspraken met de kwaliteitsborger te maken.

Minimaal 8 weken voor start bouw wordt de technische uitwerking van uw woning bij de kwaliteitsborger ingediend zodat het borgingsplan inclusief risicobeoordeling kan worden opgesteld.

Tijdens of net na de oplevering van de woning ontvangt de verkrijger het consumentendossier met daarin gegevens van hetgeen is gerealiseerd. Er worden geen geluidsmetingen verricht voor het vaststellen van de geluidsreductie tussen woningen onderling en/of verblijfsruimten onderling en/of de buitengevels.

De verkrijger mag 2 weken na inlevering WKB dossier bij B&W van de gemeente, de woning in gebruik nemen mits goedkeuring door de gemeente, indien geen reactie van de gemeente is ontvangen dan is het WKB dossier stilzwijgend akkoord bevonden (bij wet geregeld).

1.9. *Consumentendossier*

Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen:

- energielabel

Tekeningen en berekeningen woning:

- revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie (WTW-installatie) en waterleidingen
- revisie elektra + groeponoverzicht
- kopers optie tekeningen + opdrachtbevestiging

Gebruikshandleidingen:

- warmtepomp en boiler, incl. richtlijnen opstoken vloerverwarming

- mechanische ventilatie (WTW-installatie)
- rookmelders

Onderhoudsadviezen:

- beglazing
- kozijnen
- schilderwerk
- installaties

Service:

- garantietermijnen
- advies t.a.v. veranderingen en verbouwingen

2. Voorrang Woningborg bepalingen

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.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving, met kleur- en materiaalstaat;
4. Tekeningen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressies en de in de verkoopbrochure opgenomen perspectieftekeningen van de woningen, foto's en afbeeldingen. Deze tekeningen, foto's en afbeeldingen dienen enkel ter illustratie en om u een idee te geven van het uiterlijk van de woningen.

3. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

De verschillende ruimten van de woning, zoals ze op de tekening zijn aangegeven worden volgens het bouwbesluit als volgt aangeduid:

Tekening*Begane grond:*

Entree
Meterkast
Toilet
Woonkamer/keuken

Bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Verblijfsruimte

1^e Verdieping:

Overloop
Slaapkamers
Badkamer

Verkeersruimte
Verblijfsruimte
Badruimte

2^e Verdieping:

Zolder
Techniek ruimte

Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte/ Techniek ruimte

De indelingen zijn uiteraard afhankelijk van uw type woning.

4. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil wordt bepaald t.o.v. de kruin van de weg en wordt bepaald op aanwys van de gemeente. Volgens opgave van gemeente ligt het peil op 3.17 +NAP

5. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. In de kruipruimte wordt een bodemafluiting van 100mm schoonzand aangebracht.

De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en tot aan de erfgrans geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het opgebrachte grond is, dient u er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken. Het kan zijn dat door niveauverschil van de bestrating en/of peilhoogte van de woningen het maaiveld van aangrenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient voor eigen rekening in overleg met de aangrenzende percelen hiervoor voorzieningen te treffen.

6. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom begrepen.

6.1. Vuilwater

De vuilwaterafvoerleidingen worden aangesloten op het vuilwaterstelsel van de gemeente.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in een kunststofbuis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

6.2. Schoonwater

Om op een duurzame manier met regenwater om te gaan, wordt het regenwater van de woningen op een natuurlijke wijze afgevoerd en lokaal in het projectgebied geïnfiltreerd. Hemelwater wordt via de hemelwaterafvoeren (HWA's) naar de achterzijde van de tuinen geleid en vanaf daar oppervlakkig afgevoerd. Via kolken (afwateringsputten) in openbaar gebied stroomt het regenwater vervolgens het regenwaterriool in. In het binnenterrein, onder de parkeerplaatsen, wordt een waterbufferende laag aangebracht. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonstenen, waardoor regenwater ook tussen de openingen in de stenen de bodem kan infiltreren. Dit zorgt voor extra buffering en vermindert piekbelasting op het riool tijdens hevige regenbuien. Deze waterbufferende voorziening wordt aangelegd door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente De Bilt.

Het is niet toegestaan om andere waterafvoeren, als putten in de tuin, aan te sluiten op het systeem.

7. Bestratingen en groenvoorziening

Aan de voorzijde van de woningen worden ter breedte van de woning bestrating aangebracht, de uitvoering daarvan wordt in samenwerking met gemeente De Bilt vastgesteld en aangebracht.

Let op: de tuinen dienen voorzien te worden van voldoende mogelijkheden voor waterinfiltratie. Om wateroverlast te voorkomen binnen het plangebied is het niet toegestaan de tuinen voor meer dan 50% te voorzien van niet waterdoorlatende bestrating. Het gebruik van waterdoorlatende bestrating wordt altijd aangeraden.

Op de erfafscheiding aan de achterzijde van de kavel naar het binnenterrein wordt een hekwerk met Hedera geplaatst voorzien van een tuinpoort. Ter plaatse van de zij-erfgrens van de hoekwoningen (bouwnummers 01-A, 05-D & 09-D) wordt gemetselde tuinmuur van ca. 2,5 meter hoog aangebracht, daarnaast wordt er een laag gemetselde tuinmuur gerealiseerd met een gaashekwerk invulling daarboven. Zie ook de geveltekening van de betreffende woning. Bij bouwnummers 04-C, 08-C & 12-C wordt er aan de rechterzijde van de woning op de erfgrens een hekwerk met Hedera van ca. 1,8 meter hoog geplaatst.

De onderhouds- en instandhoudingsplicht van de Hedera beplanting wordt via de notariële akten geregeld. Door deze verplichting is het niet toegestaan om de hagen, poorten en het hekwerk aan te passen en/of te verwijderen. Afhankelijk van het seizoen waarin de opleveringen plaatsvinden kunnen beplantingen mogelijk nog niet aangebracht worden. Indien van toepassing zal dit op het opleverformulier vermeld worden, waarna de beplantingen zo spoedig mogelijk, opnieuw afhankelijk van het seizoen, aangebracht zullen worden.

De Hedera beplanting is natuurproducten en hebben onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing kan de Ondernemer geen garanties verstrekken. De Hedera beplanting zullen niet direct geheel op hoogte zijn of volledig zijn dichtgegroeid. Dit neemt een aantal seizoenen in beslag en is ook afhankelijk van het door u te verzorgen onderhoud.

Het aanbrengen van de achterpaden, openbare wegen en parkeergelegenheid valt buiten de werkzaamheden van de aannemer, deze werkzaamheden worden door in samenwerking door ontwikkelaar en gemeente De Bilt uitgevoerd.

8. Terrein-inventaris

De inrichting van de openbare ruimten wordt bepaald door de gemeente De Bilt. Afwijkingen ten opzichte van de situatietekening zijn dan ook nog mogelijk.

n.b.: Ten tijde van deze verkoopperiode is het inrichtingsplan nog niet definitief. Aan dat wat op tekening staat kunnen geen rechten worden ontleend. U wordt op de hoogte gehouden, wanneer hierover meer bekend wordt.

De woningen worden allen voorzien van een ongeïsoleerde geprefabriceerde houten berging met plat dak op fundering van een prefabbeton vloerplaat. De bergingen zijn voorzien van een zwarte verticale gevelbekleding bestaande uit rabatdelen. Op alle daken van de bergingen wordt een mos sedum dak aangebracht.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden geplaatst conform de verkooptekeningen en lozen het schoonwater in de waterbuffer in het binnenterrein van de carré.

De hardhouten deur van de berging is voorzien van gelaagd enkel matte beglazing en is uitgevoerd met

een cilinderslot, gelijksluitend met de woning.

De berging wordt sterk geventileerd. Dit houdt in, dat er in het grootste deel van het jaar een vochtig en koud binnenklimaat in de berging heerst. Deze ruimte is dus niet geschikt voor opslag van vocht-/corrosiegevoelige spullen en huishoudelijke (was)apparatuur. Het blijft een onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten. De berging is voorzien van niet -afsluitbare ventilatievoorzieningen die ten alle tijde open gehouden dienen te worden om condens- vocht- en schimmelvorming te voorkomen.

9. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terrein-onderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

De woning wordt gefundeerd met betonnen mortelschroefpalen. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente De Bilt.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van vloer-ventilatiekokers in de voor-, achter- en/of zijgevels.

10. Gevels en wanden

In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van voorzieningen die trekkrachten op het metselwerk uitoefenen, zoals bijvoorbeeld zonneschermen, airco-units e.d. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade aan het metselwerk optreden. Op schade aan de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen van voorzieningen waarbij het metselwerk op trek wordt belast, wordt geen garantie gegeven.

De buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie met een luchtsponw met isolatiewaarde (R_c) $\geq 4,7$ m²K/W.

10.1. Gevelmetselwerk

Een deel van de gevels van de woningen worden uitgevoerd in gevelsteen in waalformaat. Het metselwerk wordt gemetseld volgens de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect. Door verschillende afmetingen van de gevelstenen en verschillende verbanden in het metselverband is er kans op stoot op stoot bij overgang naar opgaand werk i.v.m. lengteverschil van de stenen en/of ander verband.

De voegen van de lintvoeg van het gevelmetselwerk wordt verdiept d.m.v. doorstrijk uitgevoerd; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De stootvoegen worden platvol gevoegd; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ter plaatse van de kozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht, volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van ventilatie en/of afwatering wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht. Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen conform opgave advies van constructeur en/of leveranciers.

De benodigde metselwerk ondersteuningsprofielen en lateien in het gevelmetselwerk worden aangebracht in thermisch verzinkt stalen uitvoering. Lateien in het zicht worden voorzien van één-laag poedercoat, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

10.2. Verbijzonderingen gevel

Daar waar op tekening aangegeven wordt verspringend en staand (in de plint) metselwerk toegepast. Voor kleur zie kleur- en materiaalstaat.

In de voorgevel en zijgevels van bouwnummers 01-A,05-D& 09-D wordt ter hoogte van de eerste verdiepingvloer een horizontale aluminium zetwerk band toegepast. Deze band verbindt esthetisch de verschillende bouwblokken in het project Het Biltse Parkcarré. E.e.a. conform kleur- en materiaalstaat.

10.3. Schoorsteen

De Schoorsteen zoals weergegeven op de tekeningen heeft een dubbelfunctie: te weten een esthetische functie en wordt gerealiseerd ten behoeve van het plaatsen van nestkasten voor flora en faunavoorzieningen. Deze kasten zijn bestemd voor het huisvesten van vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en de zwarte roodstaart. De exacte aantallen en posities van de kasten per schoorsteen zijn door een ecooloog vastgesteld. De schoorsteen wordt uitgevoerd volgens de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect. De nestkasten zijn bedoeld voor het broeden, rusten en voortplanten van de verschillende soorten.

10.4. Gaashekwerk

Ter plaatse van de kopgevel van bouwnummer 08-C wordt een gaashekwerk op standhouders bevestigd waar tegen de Wisteria Sinensis en de Trachelospermum Jasminoides gaan groeien

10.5. Woningscheidende wanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in steenachtig materiaal, kalkzandsteen als een gespouwde constructie. Deze mogen nimmer verwijderd worden.

10.6. Overige dragende en niet dragende wanden

Het binnenspouwblad van de voor- en achtergevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Deze mogen nimmer verwijderd worden.

10.7. Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in gasbeton verdiepingshoge elementen, met een dikte van 70 of 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven. De scheidingswand op de 2^e verdieping wordt uitgevoerd in handzame gasbetonblokken, dit in verband met de schuine kap.

11. Vloeren

De begane-grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een Rc waarde $\geq 3,7$ m²K/W. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een betonnen kanaalplaatvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde, of in een gelijkwaardig ander vloersysteem.

Om de vloeren ter plaatse van het trapgat op te vangen, zal een thermisch verzinkt stalen profiel (raveelijzer) worden toegepast.

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal een sparing in de begane grondvloer gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruip-luik, voorzien van een luik-oog.

12. Daken

Alle daken hebben een Rc waarde $\geq 6,3$ m²K/W.

12.1. Dakconstructie

De hellende dakconstructie van de woning is opgebouwd uit prefab geïsoleerde houten dakelementen. De dakelementen worden aan de muurplaten bevestigd.

De binnenzijde van het dak en de dragende knie-schotten worden voorzien van witte spaanplaat. Deze beplating is onbehandeld en kunnen door u worden behangen of worden geschilderd. De onderlinge aansluitingen van de dak-elementen worden afgewerkt met een pvc-strippen.

De hellende daken van de woning worden gedekt met keramische dakpannen. De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften.

Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de toe- en afvoer van het ventilatiesysteem.

12.2. Goten en hemelwaterafvoeren

De goten en hemelwaterafvoeren van de woning zijn van zink. De hemelwaterafvoeren worden met de benodigde beugels gemonteerd en voorzien van de benodigde loofafscheiders. De hemelwaterafvoeren van de woning worden middels een gescheiden rioleringssysteem geloozd op de infiltratievoorziening in het binnenterrein.

13. Ventilatievoorzieningen en overige kanalen

Op het dak van de woning worden afvoerpijpen gemonteerd ten behoeve van de ventilatie toe- en afvoerkanalen en de riool ontluchtingskanalen.

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem met een Warmte Terug Win systeem (WTW). Er wordt in de woning opgewarmde lucht afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine. Vanuit de WTW-unit wordt via een warmtewisselaar de "koude" verse lucht van buiten aangezogen en verwarmd door middel van de "warme" afgezogen lucht en via de betonvloer ingestorte kanalen en toevoerventielen in de verblijfsruimten gebracht. De posities van de inblaas- en afzuig-ventilatieventielen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte positie wordt bepaald door de installateur.

In de ruimte waar de ventilatie-unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De positie van de WTW-unit is indicatief op de verkooptekening aangegeven met het symbool 'WTW'. De ventilatie wordt gereguleerd middels CO₂-sensor in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer.

De woning kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien.

Nota bene, op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten. Een motorloze of recirculatie afzuigkap kan wel worden toegepast.

14. Afwerking kozijnen en trappen

14.1. Kozijnen en hang & sluitwerk

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen conform tekening. De voordeur is een houten deur naar ontwerp van de architect, voorzien van een op tekening aangegeven glas-opening en een brief-sleuf.

De buitendeuren in de achtergevel van de woning worden gemaakt van hout en zijn voorzien van de op de

tekening aangegeven glas-opening.

De woningen worden voorzien van een vrijstaande prefab berging. Deze berging wordt voorzien van een houten kozijn met enkele openslaande deur en zijn voorzien van de op de tekening aangegeven glas-opening.

Binnen kozijnen

De binnendeurkozijnen op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met een bovenlicht en een afgeslankte bovendorpel. Het binnendeurkozijn van de techniekruimte op de zolder wordt uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen zonder bovenlicht.

De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van helder enkel glas. Het bovenlicht van het kozijn in de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel. De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Via de kopersbegeleider kunt u tegen verrekening luxere binnendeuren en/of garnituren uitkiezen.

Hang- & sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van de BBL ten tijde van het moment van indiening van de omgevingsvergunning, gelet op de NEN 5087 (bereikbaarheid), NEN 5096 (inbraakwerendheid).

De buitendeuren worden voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot, een kruk en een deurschild in een standaarduitvoering. De ramen worden voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk. De cilindersloten van de voordeur, achterdeur en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd. Dit houdt in dat u meerdere deuren met dezelfde sleutel kunt openen.

De binnendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk in een standaarduitvoering met loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. Via de kopersbegeleider kunt u tegen verrekening luxere binnendeuren en/of garnituren uitkiezen.

14.2. Trappen en (af)timmerwerk

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een vurenhouten dichte trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een vurenhouten open trap. De trappen worden aan 1 zijde voorzien een lepe hoeken ten behoeve van de installaties. Langs de trapgaten en op de trapboom langs de open zijde van de trap wordt een vurenhouten spijlenhek, bestaande uit een boven- en onderregel met daartussen ronde spijlen, aangebracht.

Langs de muurzijde van de trappen wordt een stok-leuning aangebracht op lichtmetalen leuninghouders. Deze leuning worden fabrieksmatig blank gelakt.

Er worden geen stofdorpels, slijtstrippen en vloerplinten aangebracht.

15. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de kleuren- en materiaalstaat.

15.1. Beschrijving plafondafwerking

De betonplafonds van de begane grond en de eerste verdieping in de woning worden afgewerkt met

spackspuitwerk-standaard wit. Daarbij blijven de V-naden in het zicht.

Het plafond van de berging en zolder wordt niet afgewerkt, de houten balklaag en/of beplating blijven hier in het zicht.

15.2. Beschrijving wandafwerking

Alle wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt tot circa 5cm boven de dekvloer opgeleverd met uitzondering van:

- de wanden in de meterkast: deze worden niet nader afgewerkt.
- de wanden in de techniek ruimte: deze worden niet nader afgewerkt.
- De wanden van toilet: deze worden uitgevoerd met wandtegels tot ca. 1.200 mm hoog t.o.v. het vloerpeil, daarboven worden de wanden van het toilet afgewerkt met spackspuitwerk-standaard wit.
- De wanden van badkamer: deze worden uitgevoerd met wandtegels tot onderkant plafond.

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, kunststeen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken kunnen worden opgedeeld in meerdere elementen. In dat geval zal de naad tussen de elementen worden voorzien van een kitvoeg.

Ter informatie, 'behangklaar' betekent niet dat er behang wordt aangebracht op de wand. De behangklaar afgewerkte wanden zijn geschikt voor een behang met een grover structuur. Voor zogeheten papierbehang, scan/glasvlies en/of sausen van de wanden behoeft de wand nog nadere stukadoorswerkzaamheden.

Wanden van de buitenbergingen worden niet afgewerkt.

15.3. Beschrijving vloerafwerking

In de gehele woning worden zandcement dekvloeren toegepast, ca. 70 mm dik. Achter de constructieve knieschotten op zolder wordt geen dekvloer aangebracht.

Bij de keuze van vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal $R_c=0,07 \text{ W/ m}^2\text{K}$ bedragen. Er is rekening gehouden met een vloerafwerking met maximale dikte van 15mm.

Ter plaatse van de voor- en achterdeur mag het hoogteverschil, conform de BBL, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal en woonkamer.

In de situatie dat de afwerkvloer gelijk wordt op de dekvloer en een ondervloer dus niet toegepast kan worden (natuursteen vloeren, tegelvloeren, PVC, etc.) dient de vloer eerst geëgaliseerd worden. Laat u hierover goed informeren door uw vloerleverancier.

Wij adviseren u om de vochtigheid van de vloer te laten meten alvorens u de vloerafwerking aanbrengt/ laat aanbrengen. Tijdens de bouw wordt er veel vocht geproduceerd, het kan daardoor zijn dat de vochtigheids- graad van de vloer te hoog is om de door u gewenste vloer aan te brengen.

15.4. Beschrijving tegelwerken

Vloertegelwerk volgens monsters wordt toegepast in de toilet- en badruimte. Deze tegels kunt u bezichtigen in de showroom. U heeft de mogelijkheid tijdens het showroomtraject andere tegels uit te

kiezen bij de door de aannemer geselecteerde tegelleverancier. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend. Uitgangspunt is een tegelformaat van 30x30 cm.

Wandtegelwerk volgens monsters wordt toegepast in de toiletruimte tot ca. 1200 mm boven vloerpeil en in badruimte tot plafond. Deze tegels kunt u bezichtigen in de showroom. U heeft de mogelijkheid tijdens het showroomtraject andere tegels uit te kiezen bij de door de aannemer geselecteerde tegelleverancier. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend. Uitgangspunt is een tegelformaat van 25x40 cm.

Het tegelwerk wordt in een standaard patroon uitgevoerd en niet recht en niet strokend verwerkt, dat wil zeggen dat niet alle voegen exact doorlopen tussen de vloer en de wand.

15.5. Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken o.g. toegepast.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

Krimp en zetscheuren

Zoals u mogelijk weet, worden voor de ruwbouw van uw woning onder andere kalkzandstenen/ gasbeton/ gipswanden verwerkt in diverse afmetingen, deze materialen zijn onderhevig aan krimp. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine zogenaamde, krimp- en zetscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit.

16. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van de woning inbegrepen. De woning wordt dus zonder keuken opgeleverd. Na de oplevering van uw woning kan een keuken worden geplaatst. Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra posities overeenkomstig de 0-tekening van Voortman bestaande uit;

- 2 dubbele wandcontactdozen t.b.v. vrij gebruik
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. combi-magnetron
- 1 enkele wandcontactdoos 225cm. + t.b.v. afzuigkap
- 1 aansluiting Perilex 16A t.b.v. elektrisch koken
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser
- Benodigde water- en rioolaansluitingen voor mengkraan/spoelbak

In overleg met uw kopersbegeleider kan de keukeninstallatie worden aangepast, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een goede keukeninstallatietekening (zo geheten 0-tekening) te verstrekken. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

Voor een afvoerkanaal van een afzuigkap met luchtafvoer naar buiten wordt geen voorziening gemaakt. Op basis van de keukeninstallatietekening van uw keukenleverancier, kan gezocht worden naar een passende oplossing.

U bent zelf verantwoordelijk voor de correcte aanlevering van de posities van de aansluitingen in uw keuken indien deze niet door de ons geselecteerde keukenleverancier geplaatst wordt.

17. Beglazing en schilderwerk

17.1. Beglazing

Daar waar in alle buitenkozijnen en -deuren van de woning beglazing voorkomt, wordt isolerende dubbele beglazing aangebracht.

Ter informatie, daar waar beglazing doorloopt tot aan het maaiveld dan wel de vloer, wordt geen veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569 toegepast. Indien u wel veiligheidsbeglazing wenst, verwijzen wij u graag naar de koperskeuzelijst en kunt u dit kenbaar maken bij uw kopersbegeleider.

Er worden geen screens aangebracht, het glas heeft een zonwerende waarde van: ZTA/ GGL 0,4

17.2. Schilderwerk

De buitenkozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde 1x afgeschilderd, eventuele beschadigingen worden eerst bijgewerkt. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat.

De trappen inclusief bomen, treden en hekwerken worden fabrieksmatig voorzien van een witte grondlaag en dienen door u verder bijgewerkt en afgeschilderd te worden. De traptreden zijn bedoeld om te worden voorzien van tapijt of andere trapbekleding.

De trapleuningen worden fabrieksmatig voorzien van een blank lak.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

18. Water installaties

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom begrepen.

18.1. Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Reservoir en fontein in het toilet.
2. Koud waterleiding eindigend op een hoekstopkraan voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
3. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.
4. Reservoir toilet in de badkamer.
5. Wasmachinekraan in techniekruimte op zolder.
6. Vulkraan CV

Ten behoeve van het warme tapwater wordt er een tapwaterboiler van 180 liter geplaatst, de in de verkooptekening aangegeven positie is ter indicatie. De volgende punten worden aangesloten:

1. Warm waterleiding eindigend op een hoekstopkraan voor de spoelbak in de keuken;
2. Douche- en wastafelmengkraan in de badkamer.

18.2. Gasleidingen

Er wordt in de woning geen gasinstallatie aangelegd.

19. Sanitair

Het standaard sanitair staat aangegeven in de sanitairbrochure. Het sanitair kan worden aangepast via een digitale showroom.

Het standaard sanitair bestaat uit:

1. Toiletcombinatie in het toilet;
2. Fonteincombinatie in het toilet;
3. Wastafelcombinatie in de badkamer;
4. Douchecombinatie in de badkamer;
5. Toiletcombinatie in de badkamer;

20. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010. De meterkast zal worden voorzien van groepenverklaring.

20.1. Aansluitpunten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op de tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van 300 mm boven de vloer. Op zolder t.p.v. ventilatie-unit en wasmachine/wasdroger en in de buitenberging op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok op circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer. De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen.

Nabij de voordeur en tuindeur wordt een aansluitpunt voor een buitenarmatuur aangebracht (exclusief armatuur). Het aansluitpunt nabij de voordeur is via een schakelaar in de hal te bedienen, het aansluitpunt nabij de tuindeur is via een schakelaar in de woonkamer te bedienen.

In de meterkast, op zolder en in de berging wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

In de entreehal, op de overloop van de eerste verdieping en op de zolder worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Doordat alle rookmelders onderling worden gekoppeld, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

20.2. Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een bel-installatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, een beltrafo en zoemer in de meterkast.

20.3. Telecommunicatievoorzieningen

De woning kan optioneel voorzien van onberaden buizen voor eventueel aansluiten van CAI, Data of telefonie in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

Standaard wordt de woning voorzien van een meterkastaansluiting voor CAI en/of glasvezel.

Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet moet u zelf bij de aanbieder(s) afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

21. Installatie t.b.v. warmwateropwekking, verwarming en topkoeling

De woning wordt aangesloten op het warmtenet, de Riothermie, waarvan de invoer uitkomt in de kruipruimte van de woningen, vanaf hier vindt de koppeling naar de warmtepomp in de technische ruimte plaats. De individuele warmtepomp in de woningen wordt aangesloten op het centrale distributienet, de Riothermie, voor verwarmen, koelen en warmwater.

Op de verkooptekening is de globale positie van de warmtepomp aangegeven met de letters 'WP'.

Voor de afgifte van warmte in de woning worden leidingen in de dekvloeren aangebracht in alle ruimtes, m.u.v. meterkast, technische ruimte(s), zolder en een zone ter plaatse van (drink)waterleidingen in de vloer. De afgifte van koeling vindt plaats in dezelfde ruimten, behoudens de badkamer. Topkoeling is een systeem voor het koelen van gebouw met als doel het afvlakken van de temperatuurtoppen in het dagelijkse verloop van de binnentemperatuur. Topkoeling is dus eigenlijk beperkte koeling, waarbij de 'toppen' van de binnentemperaturen worden afgevlakt. Het is niet mogelijk om in de woning gelijktijdig te verwarmen én te koelen.

Door de aanwezigheid van (drink)waterleidingen in de vloer van de badkamer worden bepaalde vloerdelen zonder vloerverwarming gerealiseerd. De badkamer wordt mede daarom ook verwarmd middels een elektrische radiator.

De temperatuur kan worden geregeld met een ruimteregeling in woonkamer en de hoofdslaapkamer. De vloerverwarmingsverdeler op de begane grond wordt geplaatst onder de trap naar de eerste verdieping, deze verdeler wordt niet voorzien van een omkasting. De vloerverwarmingsverdeler van de vloerverwarming op de eerste en tweede verdieping wordt in de technische ruimte op zolder geplaatst, deze verdeler wordt niet voorzien van een omkasting.

Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en bij een buitentemperatuur tot -10°C:

- Woonkamer/keuken 22°C
- Slaapkamer/werkkamer 22°C
- Toiletruimte 18°C
- Badkamer 22°C
- Zolder 18°C (onverwarmd/onbenoemde ruimte)
- Technische ruimte 18°C (onverwarmd)
- De buitenberging is onverwarmd.

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proefstoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de ondernemer. Het kan zijn dat de woning bij oplevering nog niet geheel op temperatuur is. Zorg dat het opstoken na oplevering altijd in overleg met de leverancier van uw vloerafwerking naar keuze plaatsvindt. Doordat het verwarmingssysteem gebruik maakt van lage temperaturen, kan het langer duren voor de woning volledig is opgewarmd.

n.b.: Vanwege aanwezigheid van vloerverwarming mag er niet geboord of gehakt worden in de afwerkvloer.

22. Afwerkstaat per woning

22.1. Afwerkstaat per woning

<u>Ruimte</u>	<u>Vloer</u>	<u>Wand</u>	<u>Plafond</u>
Hal	Zandcementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Woonkamer/keuken	Zandcementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Slaapkamers	Zandcementdekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Zolder/ technische ruimte	Zandcementdekvloer; ruimte achter knieschotten is ruwe kanaalplaat	Steenachtige wanden behangklaar; Knieschotten v.v. houten beplating onbehandeld	Houten beplating onbehandeld
Toilet	Keramische tegel 30 x 30 cm (basis is: antraciet)	Tot 1,2 m keramische tegel 25 x 40 cm in de kleur mat wit of glanzend wit en daarboven spackspuitwerk (wit)	Spackspuitwerk
Badkamer	Keramische tegel 30 x 30 cm (Basis is: antraciet)	Keramische tegel 25 x 40 cm in de kleur mat wit of glanzend wit	Spackspuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Buiten berging	Prefab betonplaat	Prefab houten, voorzien van stijl- en regelwerk bekleed met bezaagde rabatdelen van geïmpregneerd vuren	Houten bekleding onbehandeld, dak is voorzien van mos sedum dak

23. Kleuren en materialen

23.1. Kleur- en materiaalstaat

<u>Gevel:</u>	<u>Materiaal:</u>	<u>Kleur:</u>
Gevels opgaand metselwerk	Baksteen, wildverband	Geelbruin
Gevels plint staand metselwerk	Baksteen, wildverband	Geelbruin
Gevels accentvlakken (20mm verspringend) metselwerk	Baksteen wildverband	Geelbruin
Metselwerk schoorsteen	Baksteen halfsteens	Geelbruin
Voeg	10mm verdiept d.m.v. doorstrijk, stootvoeg vlak met de steen	Cement grijs
Lateien en geveldraggers in het zicht	Thermisch verzinkt en gepoedercoat staal	Grijsbeige
Waterslagen onder kozijnen en bij zetwerk horizontale band	Aluminium gepoedercoat	Geelbruin
Waterslagen ter plaatse van gevelpannen in de achtergevel	Aluminium gepoedercoat	Geelbruin
Zetwerk dagkanten ter plaatse van gevelpannen	Aluminium gepoedercoat	Signaal zwart
Gevelbekleding buitenberging, verticaal	Verduurzaamde houten rabatdelen	Standaard zwart
<i>Bijzonderheden (indien van toepassing, posities zie tekening):</i>		
Zetwerk horizontale band tussen begane grond en 1 ^e verdieping	Gepoedercoat Aluminium	Grijsbeige
Nestvoorzieningen flora en fauna in schoorsteen	Hout beton	Beton
Kolommen t.p.v. de veranda	Thermisch verzinkt en gepoedercoat staal	Grijsbeige
Muurafdekker schoorsteen	Prefab beton	Beton
Onderdorpels buitenkozijnen t.p.v. deuren	Kunststof	Zwart
Buitenplafond luifel 1 ^e verdieping	Plaatmateriaal (Rockpanel of gelijkwaardig)	Grijsbeige
Buitenplafond luifel 2 ^e verdieping t.p.v. dakgoot	Plaatmateriaal (Rockpanel of gelijkwaardig)	Grijsbeige
Erfafscheiding in tuinmuur	Thermisch verzinkt en gepoedercoat staal	Grijsbeige
Gaaswerk ter plaatsen van gevelgroen – t.p.v. bouwnummer 08-C	Thermisch verzinkt en gepoedercoat staal	Geelbruin
Erfafscheiding achterzijde tuin	Hard houten palen, poortdeur met stalenframe bekleed met geschaafd douglas, staal gaaspanelen	Natuurlijke kleuren
<u>Dak:</u>	<u>Materiaal:</u>	<u>Kleur:</u>
Dakbedekking hellende daken en geveldelen	Keramische pan vlakke pan, halfsteens	Leikleur
Dakbedekking platte daken van de berging	Mos Sedum	Natuurlijke kleuren
Dakgoten	Zink	Zink grijs
HWA's (t.p.v. voorgevels) v.v. bladvanger	Zink	Zink grijs
HWA's (t.p.v. achtergevels) v.v. bladvanger	PVC	Grijs
Zetwerk HWA t.p.v. zetwerk naast schoorsteen	Gepoedercoat Aluminium	Grijsbeige
Dakdoorvoeren	Kunststof	Zwart
Dakrand bergingen	Gepoedercoat Aluminium	Zwartgrijs

<u>Kozijnen:</u>	<u>Materiaal:</u>	<u>Kleur:</u>
Gevel kozijnen	Hardhout	Grijsbeige
Deuren en ramen (draaiende delen)	Hardhout	Grijsbeige
Dakramen	Hout	Zwartgrijs
Kozijn en deur berging	Hardhout	Zwartgrijs

24. Waarmerking

Waarmerking van:

- deze technische omschrijving d.d. 08-05-2026
- koopwijzer Van Norel d.d. 08-05-2026
- de verkooptekeningen d.d. 08-05-2026
- de 0 – tekeningen van Voortman d.d. 08-05-2026
- sanitair brochure d.d. 08-05-2026
- handleiding kopersopties d.d. 08-05-2026
- keuzelijst ruimtelijke opties d.d. 08-05-2026
- Woningborgregeling behorende brochure en Bijlage A - versie 01-01-2026

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de gesloten overeenkomst voor uw woning in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemde project Het Biltsche Parkcarré in Bilthoven, gemeente De Bilt, 12 koopwoningen.

De verkrijger(s):

Plaats:

Datum: