



ROOSENHORST
— *landgoed* —



Technische Omschrijving

Bosrand

Vrijstaande woningen

Dit is een project van:

Vink Bouw Nieuwkoop BV

Nieuwveenseweg 55

2421 LB Nieuwkoop

0172-520260

www.vinkbouw.nl

Datum: 29 januari 2019

VINKBOUW 

INHOUDSOPGAVE

Algemene informatie	4
Koop-aannemingsovereenkomst	4
Begripsbepalingen Bouwbesluit	5
Woningborg	5
Vorrang Woningborg bepalingen	5
Wijzigingen	5
Verkooptekeningen	6
Energie prestatie norm	6
Stelpost / Showroom procedure	6
Oplevering	7
Definities en afkortingen	8
Constructie	11
Algemeen	11
Peil en hoogtemaatvoering	11
Grondwerk	11
Fundering	11
Begane grondvloer	11
Verdiepingsvloer	11
Draagwanden	11
Exterieur; gevel	12
Gevelafwerking	12
Gevelopeningen	12
Stalen frame met houten planken	13
Exterieur; dak	14
PV-panelen	14
Schoorsteen	14
Interieur privé gedeelten	15
Binnenwanden	15
Wandafwerking	15
Vloerafwerking	15
Tegelwerk	15
Binnenkozijnen en -deuren	15
Trappen	16
Vensterbanken	16
Keuken	16
Sanitair	16
Meterkast	17
Berging	17
Garage	17
Installaties privé	18
Riolering	18
Waterinstallatie	18

Gasinstallatie	18
Verwarmingsinstallatie	18
Ventilatie installatie	19
Elektrische installatie	19
Kabel- en glasvezel aansluiting	20
Verlichting	20
Rookmelders	20
Beldrukker	20
PV installatie	20
HWA	20
Terreininrichting	21
Toelichting Bosrand	21
Toegangsweg en parkeren	21
Steiger en beschoeiing	21
Afvalinzameling	21

Algemene informatie

Deze technische omschrijving is opgesteld voor de vrijstaande woningen (type F) in de Bosrand in het project Roosenhorst in Voorschoten. De bouw wordt gerealiseerd door Vink Bouw B.V. uit Nieuwkoop. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en), welke worden gehecht aan de koop-aannemingsovereenkomst.

Koop-aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw nieuwbouwwoning geschiedt middels het ondertekenen van een koop-aannemingsovereenkomst (KAO). Met het ondertekenen van de KAO verplicht Vink Bouw zich tot de bouw van de woning, terwijl u zich verplicht tot het betalen van de koop- en aannemingssom. Nadat de KAO door u en Vink Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan. Het originele exemplaar wordt door Vink Bouw naar de notaris (Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam) gezonden, die de akte van levering zal verzorgen.

De koopsom van de woning is vrij op naam (V.O.N.) en in de koopsom is inbegrepen:

- Grondkosten
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, wko, water, riool;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Keuken, sanitair en tegelwerk
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie/advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de KAO reeds zijn vervallen.

Andere kosten die (onder andere) niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Abonnee-/ aansluitkosten voor telefoon/radio/televisie/internet;
- Abonneekosten (vast recht) voor elektra, water.
- Servicekosten
- Kosten van eventueel meerwerk (gekozen door koper);
- Onderhoudskosten;
- Meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, etc..

Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Omwille van de duidelijkheid in deze technische omschrijving, hanteren wij in deze technische omschrijving de benamingen van de ruimten die voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit hanteert de volgende benamingen:

Benaming Verkooptekening:

woonkamer
slaapkamer
keuken
hal/entree/overloop
berging
garage
toilet
badkamer/douche
meterkast
techniek

Benaming volgens Bouwbesluit:

verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verkeersruimte
bergruimte
garage
toiletruimte
badruimte
technische ruimte
technische ruimte

Woningborg

Op de woningen is de Onze Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016 van Woningborg N.V. van toepassing. Deze regeling biedt de koper een tweetal waarborgen. Allereerst de insolventiewaarborg. Indien Vink Bouw tijdens de bouw van de woning onverhoopt failliet gaat, zorgt Woningborg binnen de in de regeling omschreven grenzen voor de afbouw van de woning.

De tweede waarborg betreft de gebrekenwaarborg. Na oplevering garandeert Vink Bouw gedurende een aantal jaren de bouwkundige kwaliteit van de woning. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van Vink Bouw. Doet zich binnen de garantie- en waarborgregeling gestelde garantietermijnen een klacht voor aan de woning waarmee niet voldaan wordt aan de in de regeling genoemde technische normen en wil of kan Vink Bouw de klacht niet (meer) herstellen, dan zorgt Woningborg voor herstel van de klacht.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen 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 koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wijzigingen

Vink Bouw behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde en kwaliteit van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Alle informatie in de documentatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van nader gestelde eisen, verdere uitwerkingen van het plan, wensen of goedkeuringen van

installateurs, de overheid en/of nutsbedrijven. Alle fabricaten en leveranciers zoals genoemd kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteitseisen hebben.

De “artist impressions” geven een indicatief (sfeer)beeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen en de kozijnen kunnen afwijken. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Verkooptekeningen

De verkooptekening is voorzien van o.a. ruimtes, maatvoering en materiaal. De maten op tekening zijn ‘circa’ maten, uitgedrukt in millimeters, en kunnen in werkelijkheid afwijken. Posities van installaties en andere voorzieningen zijn indicatief en afhankelijk van o.a. de technische eisen aan de constructie. Installaties worden in de verdere uitwerking geoptimaliseerd om zo de benodigde ruimte (o.a. schachten) te minimaliseren. Alle maten zijn gemeten t.o.v. onafgewerkte wanden en vloeren. Gestippelde lijnen in de verkooptekening geven uitsluitend opstelplaatsen voor niet geleverde apparaten en/of bouwkundige onderdelen aan, tenzij anders vermeld.

Energie prestatie norm

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energie facetten van een gebouw kengetallen. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle woningen geldt dat de EPC lager is dan de wettelijke EPC van 0,4.

Klant begeleidingsproces

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de woning nader aan te passen met de in de koperskeuzelijst vermelde mogelijkheden.

Na het ondertekenen van de contractstukken, wordt u uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek met uw persoonlijke klantbegeleider. In dit gesprek kunt u uw eventuele wensen kenbaar maken en zal uw klantbegeleider u verder informeren over deadlines, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project. Binnen uw klant begeleidingstraject hoort ook een eventueel tweede gesprek. Deze tijd met uw klantbegeleider kunt u naar eigen inzicht gebruiken. Denkt u hierbij aan het toelichten van uw keuzes of eventueel advies. Wanneer u graag een extra afspraak wilt, dan worden hiervoor kosten in rekening gebracht.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat uw woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden woningborg, het bouwbesluit en het bestemmingsplan. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties te waarborgen, worden alle meerwerkopdrachten met Vink Bouw schriftelijk geregeld.

Stelpost / Showroom procedure

In uw KAO is een stelpost opgenomen voor de keuken. De keuken in deze technische omschrijving is een mogelijke invulling welke zorgvuldig en passend bij de uitstraling van uw woning door de architect, klantbegeleider van Vink Bouw en showroom is samengesteld. Daarnaast heeft u de mogelijkheid geheel naar uw eigen smaak verder aan te vullen. Hiervoor kunt u terecht bij de geselecteerde showroom, Carpentier in Aalsmeer.

Mocht u voor de inrichting van uw keuken toch kiezen voor een andere showroom dan Carpentier binnen de gestelde deadline, dan ontvangt u van ons 90% van het bedrag van de stelpost conform de termijnregeling in de KAO retour. Wij zullen dan de betreffende ruimte/keuken casco opleveren.

Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering van uw woning. Uw woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Eventueel sanitair, tegelwerk, binnenkozijnen, binnendeuren en glasruiten worden 'nat' gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden op eventuele onvolkomenheden.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering genoteerd te worden.

Wat houdt de oplevering van de woning in:

- Tijdens de oplevering wordt de woning geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door een deskundige, en een afgevaardigde van Vink Bouw. Van deze keuring wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt;
- Voor de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn inclusief het eventueel meer- en minderwerk;
- De koper krijgt de sleutels overhandigd;
- De oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd;
- Na de oplevering heeft Vink Bouw toestemming van de koper nodig om de woning te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele herstelwerkzaamheden;
- Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor de woning overgaat van Vink Bouw op de koper. Vanaf deze datum dient de koper zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van Vink Bouw. Verborgene gebreken welke binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder garantie van Vink Bouw.

Na de onderhoudstermijn zijn de garantietermijnen van toepassing. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplever map. In deze oplever map vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaal schema, tekeningen van de installaties, enz.

Definities en afkortingen

Begane grond vloer:

De begane grond vloer van de woning is de eerste woonlaag welke aansluit op het maaiveld. De begane grond vloer wordt ook wel aangegeven als BG-vloer. De begane grondvloer heeft twee verschillende vloerniveaus.

Verdiepingsvloeren:

De vloeren welke zich boven de begane grond vloer bevinden. Deze worden afhankelijk van de positie waarop zij zich boven de BG-vloer bevinden aangegeven als 1^e verdiepingsvloer en vliering et cetera. De eerste verdiepingsvloer heeft twee verschillende vloerniveaus.

Verdiepingen:

De bouwlagen van de woning welke zich tussen de verdiepingsvloeren bevinden. De verdiepingen worden aangeduid met het nummer van de verdiepingsvloer waar zij zich boven bevinden. De 1^e verdieping is dus de bouwlaag die zich tussen de 1^e verdiepingsvloer en de 2^e verdiepingsvloer bevindt, et cetera.

[Geïsoleerde] Spouwmuurconstructie

Een buitenmuur bestaande uit twee losse wanden, spouwbladen genoemd, waartussen zich een ruimte, spouw genoemd, bevindt. Als sprake is van een geïsoleerde spouwmuur constructie wordt de spouw tussen de twee spouwbladen voorzien van isolatie en lucht (ventilatie).

Binnenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de binnenzijde van de woning bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in de woning bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

Buitenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de buitenzijde van de woning bevindt.

Geïsoleerd Houtskeletbouw element (HSB)

Een geprefabriceerde wandconstructie van horizontale houten balken [regels] en verticale houten balken [stijlen] met daartussen isolatie. Tegen de houten stijlen en regels wordt aan de binnen- en buitenzijde folie aangebracht om het element voldoende water-, damp- en luchtdicht te maken. Tevens wordt aan de binnenzijde een beplating aangebracht om het element voldoende stevig te maken en als wand te kunnen laten functioneren. Houtskeletbouw elementen worden ook wel aangeduid als HSB-elementen.

Poriso

Poriso is een lichtgewicht steen met een hoge druksterkte waardoor deze geschikt is voor dragende en niet-dragende binnenwanden. De steen heeft goede geluidsisolerende eigenschappen en is eenvoudig af te werken. Door de gunstige bouwfysische eigenschappen is de uitzetting en krimp minimaal.

Waterslagen / Raamdorpels

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van het gebouw / de woning gemonteerd onder de buitenkozijnen. Waterslagen / raamdorpels dekken de bovenkant van de gevelafwerking onder de buitenkozijnen af en zorgen ervoor dat er geen water in / achter de gevelafwerking kan komen.

Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in de woning aan. Er gelden verschillende meetcriteria voor steenachtige binnenwanden en wanden welke zijn afgewerkt met gipsplaten. De criteria staan hieronder:

Steenachtige binnenwanden		Groep 2
Toepassing		Glad oppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters.
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij steenachtige wanden zijn onregelmatigheden en oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) met een hoogteverschil van max. 1 mm toegestaan. Bij betonwanden zijn aanvullend putjes met een diameter kleiner dan 15 mm toegestaan.
Kleurverschillen		Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm bij een meetafstand van:	0.4 m	1.5 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	5.0 mm
	4.0 m	8.0 mm
	10.0 m	12.0 mm
	15.0 m	15.0 mm

Wanden afgewerkt met gipsplaten		Niveau C
Toepassing		Geschikt voor zwaar vinylbehang of een middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met grove structuur en (spuit)pleisters met een korrelgrootte van 1 mm t/m 3 mm.
Oppervlakte vereisten		Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang tussen de gipsplaten te krijgen.
Vlakheidstolerantie in mm bij een meetpunt afstand van:	0.4 m	1.0 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	3.0 mm
Vlakheidstolerantie van een hoek bij een meetpunt afstand van:	0.4 m	4.0 mm

Op behangklare wanden wordt geen behang of andere afwerking aangebracht

Meterkast

Ruimte in de woning waarin zich de aansluitingen voor de NUTS- bedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik zich bevinden.

Dekvloeren

De vloer welke aangebracht wordt op de constructieve vloer. In de dekvloeren worden indien nodig leidingen t.b.v. de installaties opgenomen.

RC-waarde

De RC-waarde is de aanduiding voor de isolerende waarde van een bouwkundig onderdeel. Hoe hoger de RC-waarde hoe beter de isolerende waarde.

Penant

Een gedeelte van een wand / gevel tussen twee kozijnen, openingen o.i.d. in.

Dilatatie

Een voeg welke in wanden, vloeren en/of gevels wordt gemaakt om zettingen op te vangen.

Afschot

Een opzettelijk gecreëerde schuinte, vaak zo'n 15mm per meter, in [ondergrond van] vloeren, dakbedekking etc. om water naar afvoerpunten te sturen en te voorkomen dat water op de vloer, dakbedekking etc. blijft staan.

Constructie

Algemeen

De wijze van uitvoering van de gehele constructie (funderingssysteem, vloer- en wanddiktes, dragende voorzieningen, wapening etc) wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de geldende constructieve eisen, regelgeving en berekeningen.

Peil en hoogtemaatvoering

Als peil=0 wordt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de hoge begane grond vloer (ter plaatse van de achterdeur) aangehouden. Alle hoogtematen worden aangegeven vanuit peil=0.

Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering, nutsleidingen en riolering wordt het nodige grondwerk verricht.

Fundering

De fundering bestaat uit prefab betonpalen en gewapende betonnen funderingsbalken.

Begane grondvloer

De begane grondvloer op het niveau van de keuken en inpandige parkeergarage wordt gemaakt van in het werk gestort beton. De begane grondvloer ter plaatse van de woonkamer is een geïsoleerde betonnen systeemvloer.

De Rc waarde van de totale begane grondvloer is $\geq 4,5$.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingvloer bestaat uit een breedplaatvloer. Dit zijn dunne prefab betonnen platen met een vlakke onderzijde waarop in het werk een bovenlaag van beton wordt gestort. In deze laag worden diverse installatie leidingen en kanalen gestort.

De vloer van de tweede verdieping bestaat uit een houten balklaag met daarop een houten OSB constructieplaat.

Draagwanden

De dragende wanden op de begane grond bestaan uit poriso wandelementen. De wanden op de begane grond ter plaatse van de splitlevel tussen de keuken en woonkamer zijn prefab betonwanden die de woning van stabiliteit voorzien.

De dragende wanden op de verdiepingen bestaan uit houtskeletbouw wanden. Voor het verplaatsen en/of verwijderen van deze wanden, moet overlegd worden met de constructeur.

Dakconstructie

De kap van de woning bestaat uit geïsoleerde houten dakelementen. Het dak heeft een Rc-waarde van $\geq 6,0$.

Exterieur; gevel

Binnenspouwblad

De binnenspouwbladen op de begane grond zijn poriso wandelementen, waartegen de benodigde thermische isolatie wordt geplaatst.

De binnenspouwbladen op de verdieping zijn HSB elementen waarin al de benodigde thermische isolatie zit verwerkt. De Rc-waarde van de gevels is $\geq 6,0$.

Gevelafwerking

Als eindafwerking komt er op de voor-, achter- en linker zijgevel van de woning een horizontale houten gevelbekleding van Siberisch Lariks afgewerkt met een Sansin Enviro Stain SDF. Dit is een watergedragen beits die het hout kleurt en voorziet van een duurzame waterafstotende en UV-bestendige laag die niet afbladdert of scheurt. Het hout gaat hierdoor veel minder werken. Op onderstaande foto is de sample te zien van het hout met de kleur 091007-01. In de gevel ontstaat een spel van vlakken en lijnen doordat de architect 2 verschillende breedtes planken heeft toegepast.



Sansin SDF is onderhoudsvriendelijk. De ervaring leert dat gemiddeld na 3 tot 4 jaar een nieuwe laag wenselijk is. Sansin SDF degradeert langzaam in deze periode, het onderhoud na deze periode is eenvoudig en probleemloos. Een nieuwe laag op het van vuil en aanslag gereinigde hout is veelal voldoende.

Op de rechterzijgevel van de woning loopt het riet van het dak door tot net boven de grond, waar het aansluit op een geïsoleerde kantplank in de kleur antraciet. Op de andere gevels lopen de houten geveldelen door tot aan de kantplank.

Gevelopeningen

De kozijnen, deuren en ramen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium. De kleur van de kozijnen is RAL 7006 beige grijs. De bewegende delen in de gevelkozijnen hebben tochtweringsprofielen. Ter plaatse van het draaiende kozijn in de hoofdslaapkamer op de eerste verdieping komt als doorvalbeveiliging een glazen plaat (frans balkon).

De buitenkozijnen zijn voorzien van Triple isolatieglas. Indien van toepassing, wordt conform de geldende norm doorvalveilig- en/of letselveilig glas aangebracht. De woningentredeur heeft mat glas.

Alle bewegende delen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan het politiekeurmerk (PKVW).

Stalen frame met houten planken

Op de garagedeuren en bergingsdeur worden stalen frames met houten planken (hetzelfde hout als de gevelafwerking) gemonteerd. Tussen de planken van de garagedeuren zit ruimte om licht door te laten. De planken in het frame op de bergingsdeur zitten dicht naast elkaar. De frames zijn demontabel, zodat de ramen en de deur erachter schoongemaakt kunnen worden en er mogelijk onderhoud gepleegd kan worden.

Waterslagen

Onder de aluminium buitenkozijnen worden waar nodig aluminium waterslagen geplaatst, in de kleur van het kozijn.

Exterieur; dak

Dakbedekking

De daken worden voorzien van een afwerking van natuurlijk riet met een aluminium nok in de kleur RAL 7006 beige grijs.

De boeidelen/windveren onder het riet worden afgewerkt met hetzelfde hout als het hout van de gevelafwerking.

Dakkapel

De woning heeft een dakkapel, die aan de buitenzijde afgewerkt wordt met een aluminium plaat in de kleur RAL 7021 zwart. De dakbedekking is van EPDM en wordt afgewerkt met een aluminium daktrim in de kleur RAL 7021 zwart.

PV-panelen

Er worden pv-panelen op het dak geplaatst. De PV-panelen worden nader omschreven bij de installaties.

Schoorsteen

Op het dak komt een zwarte aluminium schoorsteen waar de uitblaas voorzieningen in verwerkt worden. Op de andere zijde van de kap zullen de inblaas voorzieningen gerealiseerd worden.

Interieur privé gedeelten

Binnenwanden

De binnenwanden op de begane grond bestaan uit poriso wandelementen en op de verdiepingen uit HSB elementen.

Wandafwerking

De wanden worden behangklaar opgeleverd (exclusief behangwerk). De wanden wordt plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt. Enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden. De definitie van behangklaar vindt u terug in de begrippenlijst.

Vloerafwerking

Er wordt in de woning behoudens het vloertegelwerk in de badkamers en toiletruimtes, geen verdere vloerafwerking of plinten aangebracht.

Tegelwerk

In de woning worden de badkamers en de toiletruimtes voorzien van vloer- en wandtegels: Wandtegels wit in de afmetingen 25 x 33 cm [liggend]:

- in de toiletruimtes tot 1.20 meter boven het vloerpeil, daarboven behangklaar.
- in de badkamers tot aan het plafond.

Vloertegels grijs in de afmetingen 30 x 30 cm

- In de douchehoek liggen de tegels iets verdiept en onder afschot naar de vloerput (afgewerkt met rvs rooster ca. 700 x 98 mm).

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen en vlakke stompe binnendeuren zijn van hout en fabrieksmatig afgelakt in kleur RAL 9010. De hoogte van de deuren is conform tekening circa 2315 mm. De kozijnen en deuren hebben aluminium scharnieren en aluminium hang en sluitwerk. De deurkozijnen van de toiletruimtes en badkamers krijgen een antraciete kunststeen onderdorpel.

Plafondafwerkingen

Het plafond op de begane grond, met uitzondering van de meterkast, wordt afgewerkt met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. De V-naden van de plafonds blijven hierbij in het zicht.

De plafonds op de eerste en tweede verdieping worden afgewerkt met gipsplaten. De horizontale plafonds worden afgewerkt met een wit spuitpleisterwerk met fijnkorrelige structuur. De schuine plafonds in de slaapkamers worden behangklaar afgewerkt, waarbij de naden tussen de gipsplaten zijn dichtgezet.

Trappen

In de woning worden open vurenhouten trappen geplaatst. Op de trapboom en langs de vloerranden komt een vurenhouten hekwerk. De trapboom en het hekwerk wordt éénmaal in het werk afgelakt in de kleur RAL 9010 wit. Trap treden worden fabrieksmatig gegrond en afgelakt in het werk in kleur de RAL 9010 wit.

Vensterbanken

De kozijnen met een borstwering krijgen een natuurstenen vensterbank in de kleur blauw/grijs.

Keuken

De woning is voorzien van een Siematic keuken met Siemens inbouwapparatuur. Zie uw verkooptekening voor de keukenopstelling. In de brochure van Siematic kunt u meer informatie vinden over de uitvoering van de keuken en de apparatuur. De stelpost voor de keuken is €20.000 incl. BTW

Ten behoeve van de keuken worden de volgende standaard aansluitpunten (inclusief inbouwapparatuur) gerealiseerd;

- spoelvoorziening
- Quooker
- vaatwasser
- combi-oven
- stoomoven
- koel/vries combinatie
- elektrisch kookplaat Geschikt voor 2 x 230V/16B aansluiting
- recirculatie afzuigkap [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het mechanisch ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik

De plaats van de aansluitpunten van de keuken kan worden gewijzigd in overleg met de keukenshowroom. Hierbij moet rekening worden gehouden met de positionering van schachten, kruisingen in vloeren van WTW-kanalen en riolering.

Sanitair

De toiletruimtes hebben het volgende sanitair:

- Villeroy en Boch Avento wandhangend closet met softclose en quick release bril.
- Villeroy en Boch Architectura fontein
- Grohe Concetto toiletkraan

De hoofd badkamer heeft het volgende sanitair:

- Villeroy en Boch Avento 1000x470 mm wastafel met 2 kraangaten
- Grohe Concetto wastafelmengkranen
- Bruynzeel spiegel 1000x700 mm met ledverlichting
- Grohe 2000 thermostatische douchemengkraan
- Grohe Euphoria Rain glijstangset
- Easydrain warmte-terug-win (wtw) systeem goot 700 incl. rooster
- Villeroy en Boch O.Novo bad 1800x800 mm

- Grohe 2000 thermostatische badmengkraan
- Grohe Euphoria mono badset.
- Elektrische handdoek radiator.

De tweede badkamer heeft het volgende sanitair:

- Villeroy en Boch Avento wandhangend closet met softclose en quick release bril
- Villeroy en Boch Avento 600x470 mm wastafel
- Grohe Concetto wastafelmengkraan
- Bruynzeel spiegel 600x700 mm met ledverlichting
- Grohe 2000 thermostatische douchemengkraan
- Grohe Euphoria Rain glijstangset
- Easydrain goot 700 incl. rooster.
- Elektrische handdoek radiator.

De plaats van de aansluitingen voor de badkamers kan worden gewijzigd in overleg met de badkamersshowroom. Hierbij moet rekening worden gehouden met de positionering van schachten, kruisingen in vloeren van WTW-kanalen en de riolering.

Meterkast

De meterkast heeft een binnendeur die voorzien is van 2 sleuven t.b.v. ventilatie van de meterkast ruimte. Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTSvoorzieningen. De bodem van de meterkast bestaat uit een standaard meterkastvloerplaat, waar de benodigde invoerbochten voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTS-bedrijven in uitkomen.

Berging

De woning heeft een in pandige berging. In de berging wordt een lichtpunt en een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

Garage

De woning heeft een in pandige garage. In de garage wordt een lichtpunt en een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

Installaties privé

Riolering

In de woning worden de volgende aansluitpunten voor de riolering aangebracht:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condensafvoer WTW ventilatiesysteem
- overstort inlaatcombinatie afvoer warmtepomp/boiler

Waterinstallatie

In de woning worden, zoals aangegeven op de verkoopplattegrond, de volgende aansluitpunten voor koud water gemaakt tpv:

- ieder sanitair toestel.
- de keuken, de spoelbak en de vaatwasser.
- de wasmachine.
- de warmtepomp.

In de woning worden, zoals aangegeven op de verkoopplattegrond, de volgende aansluitpunten voor warm water gemaakt tpv:

- de douche (2,5 liter per minuut)
- het bad (5,0 liter per minuut)
- de wastafel (2,5 liter per minuut)
- de keuken, de spoelbak (2,5 liter per minuut).

Gasinstallatie

Er is geen gasaansluiting aanwezig.

Verwarmingsinstallatie

De verwarming, koeling en het warm tapwater wordt verzorgd door een individuele water/water warmtepomp met 300 liter boilervat en een bodem warmtewisselaar systeem op basis van een gesloten bron.

De verwarmingsinstallatie is een lage temperatuur vloerverwarming- en koelingssysteem. In de dekvloer zijn vloerverwarmingsslangen opgenomen, die via de vloerverwarming verdelers zijn verbonden met de warmtepomp.

Per verblijfsruimte en badruimte is een temperatuurregeling (thermostaat) opgenomen. Met deze thermostaten is het mogelijk de specifieke ruimte 2°C warmer of kouder te laten worden dan de instelling van de hoofdthermostaat.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden met als uitgangspunt een buitentemperatuur van -10 °C:

- Verblijfsruimten: minimaal 20 °C
- Verkeersruimten: minimaal 15 °C
- Toiletruimte: minimaal 15 °C
- Badruimte: minimaal 22 °C
- Inpandige berging en garage: minimaal 15 °C

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is naast de vloerverwarming een elektrische radiator opgenomen.

Ventilatie installatie

De woning wordt voorzien van een WTW (warmte-terug-win) ventilatiesysteem. Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze WTW unit wordt opgehangen in de technische ruimte. Vanaf hier wordt via de schachten naar het dak verse lucht aangezogen en afgezogen lucht uitgeblazen. De regeling van de ventilatie geschiedt via een standenschakelaar gepositioneerd zoals op de verkooptekening is aangegeven.

De inpandige parkeergarage krijgt een separaat mechanisch ventilatiesysteem.

De kanalen van de WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt. In de technische ruimte komen de kanalen in het zicht.

In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in de woning gebracht. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel. De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond op de verkooptekeningen zijn indicatief en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen.

De inblaas- en afzuigventielen zijn witte kunststof ventielen en zitten in het plafond en/of in de wand.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in het centraaldozen systeem volgens geldende voorschriften en aangesloten op het plaatselijke net.

Alle wandcontactdozen (wcd) en schakelaars (met uitzondering van evt. wcd's en schakelaars in meterkasten en technische ruimten) zijn inbouw en worden uitgevoerd met randaarde.

Standaard hoogtes wcd's, schakelaars en aansluitpunten t.o.v. afgewerkte vloer:

- wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamers circa 30 cm
- wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht circa 120 cm
- overige wandcontactdozen circa 105 cm
- schakelaars circa 105 cm
- CAI- en telecom aansluiting circa 30 cm
- aansluitingen in sanitaire ruimten conform eisen

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn uitgevoerd in kunststof, van het type Busch Jaeger, in een witte horizontale uitvoering. Het aantal schakelaars en contactdozen is conform verkooptekening.

Meterkast

De woning krijgt een meterkast met:

- Aansluiting elektra 3 x 25 ampère en een groepenkast met 10 groepen
- Wateraansluiting met een hoofdkraan
- Glasvezelaansluiting
- Kabel aansluiting

Kabel- en glasvezel aansluiting

In uw woning komt een aansluiting voor zowel kabel als glasvezel. De plek van de aansluiting staat weergegeven op uw verkooptekening. U dient zelf een abonnement af te sluiten bij een provider.

Verlichting

De woning wordt voorzien van aansluitpunten voor verlichting conform verkooptekening. Er worden geen armaturen aangebracht.

Er worden volgens het PKVW (politiekeurmerk) wel armaturen op de buitengevel aangebracht voorzien van een schemerschakelaar die ook van binnen te schakelen is.

Rookmelders

De woning wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelders, zoals aangegeven op de verkooptekening.

Beldrukker

De woning krijgt een belinstallatie door middel van een beldrukker bij de voordeur.

PV installatie

Op de daken worden PV-panelen (ofwel zonnepanelen) geplaatst om elektriciteit op te wekken. De panelen, in zwarte uitvoering, zijn op de verkooptekening aangegeven. De opgewekte gelijkstroom wordt in een omvormer omgezet naar 230 V wisselstroom. Via de groepenkast in de meterruimte wordt de opgewekte stroom in de woning gebruikt of teruggeleverd aan het elektriciteitsnet. De positie van de omvormer, in de techniek ruimte, is op tekening aangegeven.

Het aantal zonnepanelen is bepaald aan de hand van het nul-op-de-meter (NOM)-principe. Volgens het NOM-principe zijn de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon en onder standaard klimaatcondities op jaarbasis gelijk aan nul. Daarnaast heeft de woning een energieopwekking capaciteit van 3150 kWh voor gebruikersgebonden energie.

Let op, er wordt echter geen monitoringssysteem in de woning aangelegd en er wordt geen energieprestatiegarantie gegeven.

HWA

De afwatering van de woning loopt via het rieten dak naar de grindkoffers langs de zijgevels van de woningen. De drain in de grindkoffer voert het water af op de aangrenzende sloot.

Terreininrichting

Het plan Roosenhorst valt onder beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is in samenwerking met de gemeente Voorschoten veel aandacht besteed aan de inrichting van Roosenhorst. De landschapsarchitect heeft 4 'kamers' ontworpen door de oude waterstructuur in het landschap terug te brengen. De 4 kamers zijn het Lint, het veld met het Landhuis, de Boomgaard en de Bosrand. Voor een natuurlijk karakter, is er gekozen voor bruggen van hout en staal, inheemse beplanting, wegen met halfverharding en erfgrenzen door middel van water, bos en hagen. Om de kwaliteit van Roosenhorst te waarborgen, nu en in de toekomst, zijn er spelregels opgesteld. Deze vindt u terug in de KAO en bijbehorende bijlagen.

Toelichting Bosrand

Uw woning bevindt zich in de Bosrand. De Bosrand kenmerkt zich door bospercelen met natuurlijke beplanting van zwarte elsen, zachte berken, heesters en ruige onderbegroeiing tussen de privé percelen in. De bospercelen worden door middel van een greppel van de privé percelen gescheiden. Ieder bouwnummer krijgt een bosperceel in eigendom. Het bosperceel moet in stand worden gehouden. De tuin mag naar eigen smaak ingericht worden. Door de splitlevel van de woning, kent het perceel om de woning heen verschillende niveaoverschillen. Daarnaast loopt de toegangsweg door de Bosrand van hoog naar laag, waardoor de inrit naar de parkeergarage, entree deur en bergingsdeur van de woning verschilt per bouwnummer.

Toegangsweg en parkeren

De toegangsweg door de Bosrand is van rood gemêleerde gebakken straatstenen. Vanaf de toegangsweg worden er staptetegels naar uw voordeur aangelegd. Voor de inrit naar uw parkeergarage worden de tegels aaneengesloten in 2 sporen gelegd. Aan de rechterzijde van de inrit naar de parkeergarage wordt een betonnen keerwand gemaakt om de grond (het pad naar de hoger gelegen inpandige berging) te keren.

In de inpandige parkeergarage is plek voor 1 auto, daarnaast kunt u nog 1 auto op uw eigen oprit parkeren. Voor bezoekers zijn langs de toegangsweg parkeerplekken aangelegd.

Steiger en beschoeiing

Langs de sloot wordt een hardhouten steiger aangelegd zodat u de mogelijkheid krijgt om een eigen boot aan te kunnen meren (door middel van kikkers of aanlegringen). Ter plaatse van de steiger komt houten onderwaterbeschoeiing, de rest van het perceel heeft een natuurlijk talud dat ingezaaid is met een bloemrijk oevermengsel.

Voor meer informatie over de sloot- en straatprofielen en afmetingen verwijzen wij naar de plankaart en het aanvullende tekenwerk van Buro Sant en Co.

Afvalinzameling

Bevindt zich langs de toegangsweg.