

PlusWonen®

Bouwvernuft. Van VolkerWessels

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

9 Woningen Winsum Diepzicht

Algemene projectgegevens

Het project:

Projectnaam : Diepzicht
Omvang : 9 woningen

Ontwikkeling en realisatie

De ontwikkeling van de woningen is in handen van:

Credo integrale planontwikkeling

De realisatie van de woningen is in handen van

Rottinghuis

Artist impressions en technische omschrijving

De opgenomen impressies en perspectieftekeningen in de verkoopdocumentatie geven een impressie weer, waaraan géén rechten kunnen worden ontleend. Op de artist-impressies staan mogelijk ook opties getekend welke niet standaard geleverd worden, maar wel tegen een meerwerkoptie te verkrijgen zijn.

Daar waarin deze technische omschrijving merken, types en/of houtsoorten zijn genoemd, dient hieraan toegevoegd te worden: "of een daarmee vergelijkbare, gelijkwaardige uitvoering ter keuze van het uitvoerend bouwbedrijf".

INLEIDING

De 9 woningen van het project Diepzicht kenmerken zich door een rijke architectuur, fraaie materialisatie en veel details. Neemt u nadrukkelijk kennis van de tekeningen die per bouwnummer beschikbaar zijn. De makelaar informeert u graag over de diverse mogelijkheden.

De aankoop

Wanneer u uw droomhuis heeft gekozen en besluit tot aankoop over te gaan, wordt dit vastgelegd in een koop-/aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomst verplicht Rottinghuis zich om de grond en het plan aan u te verkopen, de nieuwbouwwoning te laten bouwen en te leveren. U verplicht zich onder andere de koopsommen te betalen. De aanneming is volgens de standaard termijnregeling van Woningborg.

De hypotheek

Om de gekochte woning te financieren, heeft u geld nodig. In de meeste gevallen geschiedt dit middels een hypotheek. Het onderpand voor deze hypotheek is de woning. Met welke bank u "in zee" gaat, zal afhangen van het aangeboden rentepercentage en de voorwaarden. De makelaar / hypotheekadviseur kan u bij deze keuze van bank en hypotheek behulpzaam zijn. Hij beschikt voortdurend over actuele gegevens van vele banken en instellingen.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeldt, terwijl ook rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventuele ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de financiering van uw woning hebt afgesloten.

Vrij op naam (v.o.n.)

De genoemde prijs van de woningen bestaande uit de koopsom van de grond plus de aanneemsom zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. V.o.n. wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van de grond en de aanneming om tot realisatie van de woning te komen zijn gemoeid, bij de prijs (in de koopsom dan wel aanneemsom) zijn inbegrepen.

- Grondkosten;
- eventuele sloopkosten;
- bouwrijpkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen, welke gedurende de bouw kunnen optreden;
- architecten- en constructeurshonorarium;
- notarishonorarium voor de leveringsakte van de grond;
- overdrachtsbelasting en/of b.t.w. (6/21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;

- bestemmingsplankosten;
- omgevingsvergunning;
- gemeentelijke leges;
- de aansluitkosten van water en elektra;
- riolering;
- de provisie-/afsluitkosten voor Woningborg;
- verzekeringen tijdens de bouw;
- badkamer conform hoofdstuk 10.2;

De navolgende kosten zijn niet in de prijs opgenomen:

- aansluitkosten Centrale Antenne Inrichting (CAI) (voorzieningen wel aanwezig in de woning);
- aansluitkosten (eventuele) glasvezel aansluiting;
- aanleg- en aansluitkosten telefooninstallatie;
- financierings-, hypotheekkosten en afsluitprovisie;
- rentekosten tijdens de bouw;
- kosten voor meer- en minderwerk;
- erfafscheidingen tussen de bouwkavels in het project;
- keuken, keukenaansluitingen conform hoofdstuk 11.1 zijn wel inbegrepen.

Woningborg: Gegarandeerd zeker/Garantie

Voor het aannemingsdeel in het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij Woningborg N.V. te Gouda. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de ondernemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen aannemer en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van Woningborg van de technische omschrijving en de tekeningen van uw woning aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, alsmede een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat wij zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld. Tevens wordt de financiële positie van de ondernemer getoetst. In het geval wij wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om de woningen af te bouwen, zorgt Woningborg. hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan de koper. De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg, welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde koop-/ aannemingsovereenkomst. Meer informatie omtrent zekerheden en garanties treft u aan in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling, welke u bij ondertekening van de koop-/ aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt u, enige tijd na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de

bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voorschriften

Van toepassing is het Bouwbesluit 2012 met de bijbehorende NEN-normen, de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden van Woningborg. Almede de plaatselijke wetgeving, regelgeving en verordeningen.

Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat wij onze werkzaamheden hebben afgerond, is uw woning gereed voor oplevering, inhoudende de overdracht van de sleutel aan u. Onderstaand wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering.

Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van ons een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het -tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met ons uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele manco's worden genoteerd op de opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door ieder der partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden zo spoedig mogelijk door ons verholpen. Alvorens de oplevering kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen jegens ons te zijn voldaan. Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt ons geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Hiertoe is een bankgarantie gesteld.

Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning door ons verzekerd tegen de risico's van branden stormschade tot aan de dag van oplevering, middels een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering. Vanaf de dag van de oplevering dient u de woning zelf te verzekeren. Controleer vóór de opleveringsdatum uw eigen opstal- en inboedelverzekering.

Mogelijkheden voor meer- en/of minderwerk

Als koper zult u door ons in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Vanuit ons is een projectgebonden kopersbegeleider aangesteld die u begeleid gedurende het gehele traject. De mogelijkheden voor meer- en minderwerk zijn echter begrensd. Van de kopersbegeleider ontvangt u hieromtrent nadere informatie, onder meer op het gebied van sanitair, tegelwerk en keukens. Alhoewel het de intentie van ons is om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Enerzijds omdat uw woning deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces en anderzijds omdat de ondernemer als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product steeds rekening moet houden met de technische mogelijkheden, uitvoerbaarheid en de wettelijke eisen, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in/aan de bouwkundige hoofdconstructies niet mogelijk. De mogelijkheden zullen voorts afhankelijk zijn van de voortgang van het werk.

Planning

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf de start van de bouw. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden, omdat het bouwen enerzijds nog steeds veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en anderzijds afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend.

Tevens ontvangt u een planning met sluitingsdata voor meer- en minderwerk. U dient zich strikt aan deze data te houden voor het doorgeven van meer- en minderwerk.

Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk enigszins te bezien, zal door ons een (aantal) kopersrijdag(en) worden georganiseerd. Dit is tevens gelegenheid voor uw eigen leveranciers om in te meten. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

De 'kleine lettertjes' in het groot

De verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. De verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke woningen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De contractstukken welke u ontvangen heeft en waarvan deze technische omschrijving deel van uitmaakt zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard, alsmede voor eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

Wij zijn tijdens de bouw gerechtigd wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, ter voldoening aan de overheids-eisen en voorschriften, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving liggen buiten onze invloedssfeer. In deze contractstukken kunnen geen rechten worden ontleend aan informatie inzake de (directe) omgeving.

Maatvoering en materiaalkeuze

Alle afmetingen zijn circa maten en in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Indien, op tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ook tijdens het bouwen kunnen geringe maatafwijkingen tot stand komen.

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk in de woning. Ook bij de bouwuitvoering kunnen (relatief) geringe maatafwijkingen ontstaan. Als zodanig moet u de maataanduidingen op de tekeningen dan ook bezien als 'circa-maten'. De oppervlakte(s) zijn per type woning (afgerond) vermeld op de prijslijst. Alhoewel de metingen met een zo groot mogelijke zorg zijn verricht, gelden de vermelde oppervlakten als indicatief

1. ALGEMEEN

- Rc gevel 4,5 m²K/W
- Rc begane grond vloer 5,0 m²K/W
- Rc dak 6,0 m²K/W
- U-waarde voor de gevelkozijnen moeten voor elk project specifiek berekend worden middels een EPC berekening. Gemiddeld 1,1 W/m²K (hout)
- Qv10 = 0,4
- Dichte gevel (niet geventileerd - hiermee vervalt op alle plaatsen de spouwventilatie behoudens boven de lateien)
- Oriëntatie: Situatie afhankelijk
- Het project wordt uitgevoerd met duurzaam geproduceerd hout conform FSC®-convenant. Er is geen specifieke FSC®-/ PEFC projectregistratie.

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

De benaming van de diverse vertrekken is conform de eisen uit het Bouwbesluit weergegeven.

Hieronder vindt u een overzicht van de benamingen zoals gebruikt in het Bouwbesluit en de garantieregeling:

Woonkamer, keuken	: Verblijfsruimte
Slaapkamers	: Verblijfsruimte
Entree/overloop	: Verkeersruimte
Toilet	: Toiletruimte
Badkamer	: Badruimte
Meterkast	: Technische ruimte
Zolder	: Onbenoemde ruimte
Berging/garage	: Bergruimte

2. INFRA

2.1 PEIL VAN DE WONING

Het peil (P), van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de desbetreffende gemeente.

Vanwege hoogteverschillen in het terrein en om een goede afwatering te verkrijgen, kunnen een aantal tuinen en/of woningtoegangspaden enigszins hellend worden aangelegd.

2.2 GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering, de leidingen, het op hoogte brengen van het terrein en het aanleggen van woningtoegangspaden worden de benodigde grondwerken verricht. De tuinen worden, voor zover mogelijk, afwaterend afgewerkt met uitkomende grond (gesloten grondbalans).

2.3 RIOLERINGSWERK

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem en wordt samengesteld uit pvc-leidingen. De afvoer van het vuilwater wordt aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoer van het dak van de woning wordt aangesloten op een infiltratiekrat op eigen terrein. Er is geen drainage opgenomen.

In de woning worden afvoerleidingen aangelegd naar de lozingstoestellen in de keuken, het toilet, de badkamer en naar de opstelplaats voor de wasmachine. Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De hemelwaterafvoer van de berging verloopt middels een grindkoffer.

2.4 BESTRATING, BEPLANTING EN TERREININVENTARIS

Het pad van de openbare weg naar de voordeur wordt uitgevoerd met betontegels 400x600mm. De totale breedte van het pad bedraagt maximaal 600 mm. Er is geen bestrating of grondwerk voor paden en terrassen aan de achterzijde van de woning opgenomen. Onder de carports worden twee rijen met 300 x 300 tegels aangelegd.

De woning wordt opgeleverd met een erfafscheiding aan de achterzijde van de woning, dubbel staafmat met Hedra e.e.a. volgens situatietekening d.d. 23.09.2020 met laatste aanpassing d.d. 09.10.2020. Aan de voorzijde van de woning wordt erfafscheiding aangebracht.

2.5 BERGINGEN

De berging en carport is opgebouwd uit prefab houten schotten met verduurzaamde houten rabatdelen en een dakafwerking met dakbedekking. De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd met betontegels 300 x 300 mm op een zandbed. De berging wordt gefundeerd op kunststof fundatieblokken. De rabatdelen van de bergingen worden horizontaal verwerkt.

3. RUWBOUW

3.1 FUNDERING

De fundering is uitgevoerd middels betonnen balken en heipalen. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met Bouw- en Woningtoezicht.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt licht geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevel en is toegankelijk via een geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

Er wordt standaard geen drainage aangebracht onder de woning. Er bestaat een mogelijkheid dat grondwater in de ruimte onder de begane grondvloer komt te staan.

3.2 VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een vrijdragend geïsoleerde betonnen systeemvloer. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer. De afwerkvloer op de begane grond en de verdiepingen worden uitgevoerd als een zandcementdekvloer CW12 klasse 4.

In verband met de luchtdichting een aantal luchtdichte voorzieningen waaronder een luchtdichte meterkastvloerplaat en afdichtingsdoppen op de koppen van de kanaalplaatvloeren.

3.3 WANDCONSTRUCTIES

De binnenspouwbladen van de voor-, achter-, zijgevels en bouwmuren (woning scheidende wanden) worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswand cellenbeton. De zolder wordt voorzien van on afgewerkte HSB wanden t.b.v. de installatieruimte.

De buitengevel van de woning wordt uitgevoerd in metselwerk met een voeg. De benodigde dilataties worden aangebracht conform de voorschriften van de fabrikant.

Boven de gevelopeningen worden, daar waar nodig, stalen lateien aangebracht.

3.4 DAKCONSTRUCTIE

De kapconstructie bestaat uit sporenkap-elementen welke aan de onderzijde wordt afgewerkt met een bruine of groene spaanplaat. Waar constructief noodzakelijk wordt een dragend knieschot toegepast. NB. Het knieschot mag niet verwijderd worden. In het knieschot zitten afschroefbare luiken.

De dakkap wordt ter plaatse van de goot uitgevoerd met een overstek welke is bekleed met onderhoudsarme bekleding (Rockpanel)"

De hellende dakvlakken worden voorzien van dakpannen. Om de zolder van daglicht te voorzien wordt bij enkele woningen een dakramen en/of dakkapellen toegepast. De dakkapellen worden aan de binnen zijde afgewerkt met dezelfde spaanplaat als de dakconstructie. Aan de buitenzijde worden de dakkapellen bekleed met onderhoudsarme bekleding (Rockpanel).

4. GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hout. De houtsoort is Siberisch Lariks. De ramen worden uitgevoerd als draaikiep. Onder de kozijnen die niet doorlopen tot het maaiveld worden betonnen raamdorpels aangebracht. De kozijnen welke doorlopen tot het maaiveld worden aan de onderzijde voorzien van een glasvezel versterkte onderdorpel.

Binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig gelakte metalen montagekozijnen met bovenlicht voorzien van enkel glas. Het kozijn van de meterkast en de trapkast wordt voorzien van een dicht paneel ten behoeve van het bovenlicht.

De meterkastdeur is voorzien van twee ventilatieroosters.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte dichte vlakke opdekdeuren.

Onderstaand de afbeeldingen van de binnen deuren en kozijnen en het bijbehorende deurbeslag.

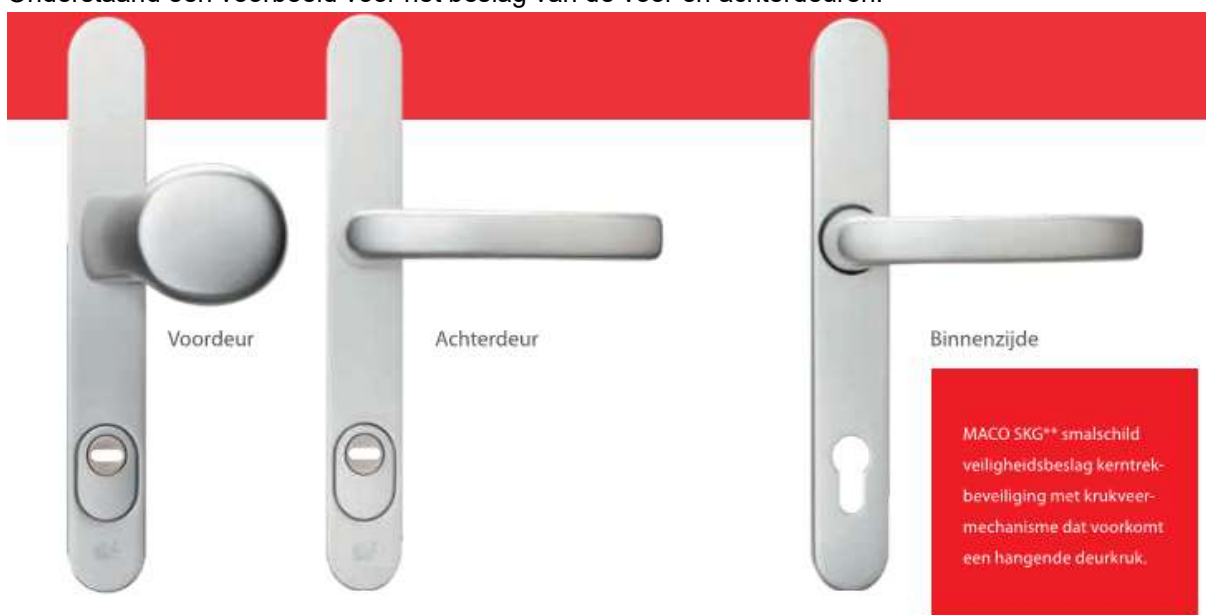


Bovenstaand voorbeelden zijn ter indicatie, door doorontwikkeling in type nummers of verkrijgbaarheid kunnen deze in de praktijk afwijken van bovenstaande afbeeldingen.

5. HANG- EN SLUITWERK

De voor- en achterdeur van de woning is voorzien van meerpuntsluitingen en veiligheidsbeslag. De deuren, inclusief de bergingsdeur zijn per woning gelijksluitend, zodat alle deuren met dezelfde sleutel geopend kunnen worden. Alle gevelelementen (bijvoorbeeld ramen en deuren) voldoen aan weerstandsklasse 2 waarbij kerntrekbeveiliging op de buitendeur wordt toegepast.

Onderstaand een voorbeeld voor het beslag van de voor en achterdeuren.



Bovenstaand voorbeelden zijn ter indicatie, door doorontwikkeling in type nummers of verkrijgbaarheid kunnen deze in de praktijk afwijken van bovenstaande afbeeldingen.

De toilet- en badkamerdeur worden voorzien van vrij- en bezetslot. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. De overige deuren worden uitgevoerd als loopdeur.

6. TRAPPEN

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een dichte, vaste vurenhouten trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een open vurenhouten trap. Tevens worden bij de trappen leuningen en, indien noodzakelijk, traphekken aangebracht.

Trappen kunnen worden voorzien van een schuine aftimmering ten behoeve van stijgleidingen. Zie verkooptekening voor de eventuele positionering.

7. GOTEN EN HEMELWATERAFVOER

De goten worden uitgevoerd in zink (bakgoot).

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink

De hemelwaterafvoer van de berging en carport loopt uit in een grindkoffer

8. AFWERKING

8.1 PLAFONDAFWERKING

De plafonds van de woning worden voorzien van spuitpleister met uitzondering van de meterkast, de en onderzijde van de dakplaten en de eventuele garages. De vellingkanten c.q. naden blijven zichtbaar.

8.2 WANDAFWERKING

De wanden van de woning worden behangklaar afgewerkt (TBA groep 6) met uitzondering van de wanden in de meterkast, de trapkast en de zolder.

De zolderwand wordt net als de kap afgewerkt met een bruine of groene spaanplaat.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuurspuitwerk.

8.3 VLOERAFWERKING

De vloeren van de woning met uitzondering van de meterkast en achter de knieschotten op zolder, worden voorzien van een dekvloer CW12 klasse 4. In overleg met de leverancier van uw vloerbedekking moet worden afgestemd of de vlakheid en het type vloer geschikt is voor de koper beoogde vloerafwerking. Voor sommige vloerafwerkingen dienen aanvullende voorzieningen getroffen te worden.

Deze vloer mag, conform de richtlijnen, plaatselijk los liggen.

8.4 AFBOUWTIMMERWERK

Al het afbouwtimmerwerk wordt uitgevoerd in houtenplaatmateriaal. In de meterkast wordt tegen de achterwand een meterbord aangebracht. Er worden geen vloerplinten langs de wand- en vloeraansluiting aangebracht.

8.5 TEGELWERK

De vloer van het toilet en de badkamer wordt standaard voorzien van vloertegels, afmetingen 300 mm x 300 mm. Vloertegels in de douchehoek worden verdiept en op afschot aangebracht en hebben de afmeting 150 x 150 mm. De vloer wordt gevoegd in de kleur grijs.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels met een hoogte in het toilet tot circa 1.500 mm vanaf de vloer en in de badkamer tot het plafond. De wandtegels hebben een afmetingen 200 x 400 mm liggend verwerkt. De wanden wordt gevoegd in de kleur zilvergrijs.

Ter plaatse van de deur van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

8.6 VENSTERBANKEN

De buitenkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde voorzien van kunststeen vensterbanken in een lichte kleur. De vensterbank in de badkamer wordt betegeld met wandtegels.

8.7 BEGLAZING EN SCHILDERWERK

De glasopeningen van de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen bij de woningen worden voorzien van HR++ beglazing conform NEN 3569 "risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend en vallend glas". De kozijnen worden, af fabriek, dekkend geschilderd en afgelakt, binnen en buitenzijden in dezelfde kleur. Van de vaste trappen worden de bomen, treden, stootborden, trapspillen en traphekjes gegrond wit geschilderd. De onderzijde van de dichte trap wordt niet geschilderd. Daarnaast wordt al het in het zicht komende houtwerk wit gegrond.

De trap wordt voorzien van witte grondverf.

9. KEUKENINRICHTING

In de woning is geen keuken opgenomen.

De ingetekende installaties conform de in deze technische omschrijving benoemde installatie zijn onderdeel van deze woning.

10. W-INSTALLATIE

10.1 VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELING

De toe- en afvoer van lucht verloopt middels een balansventilatie met warmte terugwinning (WTW). Een balansventilatiesysteem hergebruikt een deel van de warmte, die anders via het ventilatiesysteem naar buiten verdwijnt.

De balansventilatie is voorzien van een standenschakelaar in woonkamer/keuken

Voor de afzuigkap van de keuken zijn geen afzuigvoorzieningen meegenomen.

Op zolder worden de aan- en afvoer van de balansventilatie aangesloten op schoorsteenuitloop met een bijbehorende luchtdichte manchet. kanalen op zolder worden in dien nodig in het zicht over het trapgat versleept

10.2 sanitair

Opgenomen in de basis is het volgende sanitair:

Toiletruimte bg en op de verdieping):

Toilet

- Ideal standard wandcloset diepspoel wit;
- Ideal standard closetzitting wit;
- Wisa inbouwreservoir;
- Wisa bedieningspaneel wit.

Fonteincombinatie

- Ideal standard fontein 360 mm x 250 mm wit;
- plugbekersifon pvc + muurbuis (in de muur weggewerkt);
- Hansgrohe fonteinkraan Chroom.

Badkamer:

Wastafel

- Ideal standard wastafel 60cm wit;
- plugbekersifon PVC + muurbuis (in de muur weggewerkt);
- Hansgrohe 1-greeps wastafelmengkraan chroom;
- spiegel 600 mm x 570 mm.

Douche

- doucheputje 15 x 15cm met rvs rooster;
- Hansgrohe doucheset, Chroom inclusief douchemengkraan.

Zolder:

- Tapkraan voor wasmachine.

Keuken:

- Aansluitpunten voor water worden afdopt

10.3 WATERINSTALLATIE

De woning wordt voorzien van een wateraansluiting.

Koudwateraansluitingen worden gelegd naar:

- Toiletten;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt voor de wasmachine;
- de koudwateraansluiting is afsluitbaar en aftapbaar in de meterkast;

Koud- en warmwateraansluitingen worden gelegd naar:

- keukenkraan;
- douche;
- wastafelmengkraan.

De waterleiding voor de wasmachine wordt als opbouw uitgevoerd.

10.4 CENTRALE VERWARMING

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarde:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°, tenminste gegarandeerd:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 20°C
- verkeersruimte (hal, gang, overloop en zolder) 15°C
- badruimte 22°C
- toiletruimte 15°C

In de ruimten waar niet is voorzien van vloerverwarming of een laag-temperatuur radiator is de temperatuurgarantie niet van toepassing.”

Er wordt een bodemwarmtepomp toegepast met geïntegreerd warmwater voorraadvat van 178L. De woning wordt verwarmd middels vloerverwarming op de begane grond en de verdieping. De zolder is in de basis een onverwarmde ruimte zonder vloerverwarming.

De temperatuurregeling vindt plaats doormiddel van een thermostaat in de woonkamer en op de verdieping. De regeling is per verdieping gestuurd. De sturing op de verdieping is op basis van naregeling.

De badkamer is voorzien van een elektrische handdoek radiator.

11. E-INSTALLATIE

11.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De meterkast wordt aangesloten op een 3x25 Ampère aansluiting. De elektrische installatie wordt vanuit de meterkast in groepen naar de op tekening aangegeven aansluitpunten aangelegd. De groepenkast geeft ruimte voor 12 groepen

In de basis word de meterkast opgeleverd met 8 groepen en is als volgt ingedeeld:

- Groep 1: fornuisgroep 2x230V
- Groep 2: fornuisgroep 2x230V
- Groep 3: wandcontactdozen + verlichting begane grond
- Groep 4: wandcontactdozen + verlichting eerste verdieping
- Groep 5: wandcontactdozen + verlichting zolder
- Groep 6: warmtepomp
- Groep 7: wasmachine
- Groep 8: vaatwasser

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden zoveel mogelijk uitgevoerd als inbouw, verticaal, in de kleur wit. De wandcontactdozen boven het aanrecht worden horizontaal uitgevoerd. In de meterkast is een enkele opbouw wandcontactdoos meegenomen. Ook de zolder is voorzien van opbouw schakelmateriaal. De wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.



Verticaal wandcontactdoos



schakelaar



horizontale wandcontactdoos

Bovenstaand voorbeelden zijn ter indicatie, door doorontwikkeling in type nummers of verkrijgbaarheid kunnen deze in de praktijk afwijken van bovenstaande afbeeldingen.

De elektra voorzieningen worden (gemeten ten opzichte van de afgewerkte vloer) op de onderstaande hoogtes aangebracht:

- schakelaars op circa 1.050 mm;
- wandcontactdozen, aansluitpunten voor CAI, DATA (telefoon) en loze leidingen op circa 300mm;
- wandcontactdozen en schakelaars boven het aanrecht op circa 1.200mm;
- wandcontactdozen en loze leidingen achter het keukenblok op circa 600mm;
- wandcontactdozen in combinatie met schakelaars op circa 1.050mm;
- aansluitpunten voor de ruimtethermostaat op circa 1.500mm.

De berging standaard voorzien van een lichtpunt en een combischakelaar/wandcontactdoos.

De aarding van de woning wordt uitgevoerd met een aardlek-elektrode.

Keuken standaard aansluitingen:

- twee dubbele horizontale wandcontactdozen boven het aanrecht;
- wandcontactdoos ten behoeve van de recirculatie kap;
- wandcontactdoos ten behoeve van koelkast;
- loze leiding ten behoeve van een eventuele boiler;
- perilex aansluiting ten behoeve van het koken 2 x 230V;

De belinstallatie bestaat uit een drukknop naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

De voorgeschreven rookmelders worden aangesloten op het lichtnet. Op de begane grond is de rookmelder in de hal gesitueerd op de verdieping is de rookmelder op de overloop gesitueerd en op zolder is de rookmelder aan een pendel gemonteerd.

Voedingen en sturingen ten behoeve van bodemwarmtepomp, voor binnen- en buitenunit.

11.2 CAI, TELEFOON EN DATA

De woning is voorzien van aansluitmogelijkheden voor telefoon en centraal antenne-installatie (CAI) in de navolgende ruimte(n):

- woonkamer - Telefoon/Data (bedraad afgemonteerd middels UTP CAT 5 8-aderige bekabeling, geen signaal);
- woonkamer CAI (bedraad afgemonteerd, geen signaal);
- slaapkamer 1 (loos, voorzien van controledraad);
- slaapkamer 2 (loos, voorzien van controledraad);
- slaapkamer 3 (loos, voorzien van controledraad).

*niet geschikt als trekdraad

11.3 PV-PANELEN

Uw woning heeft standaard geen PV-panelen omdat middels de warmtepomp ruimschoots wordt voldaan aan de EPC-eisen uit het bouwbesluit. Wel wordt u aangeraden PV-panelen in de optiesfeer aan te schaffen om het stroomverbruik van de bodemwarmtepomp te compenseren.

12. RUIMTE / AFWERKSTAAT

Entreehal/overloop	Vloer	:	Zandcementvloer
	Wanden	:	Behangklaar
	Plafond	:	Spacwerk
Toilet	Vloer	:	Tegels
	Wanden	:	Tegels tot circa 1.500 mm hoogte, overig spacwerk
	Plafond	:	Spacwerk
Meterkast	Vloer	:	Meterkast vloerplaat
	Wanden	:	Beton/cellenbeton onafgewerkt
	Plafond	:	Beton (onafgewerkt)
Woonkamer/keuken	Vloer	:	Zandcementvloer
	Wanden	:	Behangklaar
	Plafond	:	Spacwerk
Slaapkamers	Vloer	:	Zandcementdekvloer
	Wanden	:	Behangklaar
	Plafond	:	Spuitswerk
Badkamer	Vloer	:	Tegels
	Wanden	:	Tegels tot plafond
	Plafond	:	Spuitswerk
Zolder	Vloer	:	Zandcementvloer
	Wanden	:	Onafgewerkt
	Dakbeschot	:	Onbehandeld dakbeschot (groen/bruin)

13. KLEURENSTAAT

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Dakafwerking	Dakpan - Keramisch	Antraciet
Gevelstenen	Baksteen handvorm	Conform tekening, grijs gesinterd, oranje bont gesinterd of alems bont gesinterd.
Voegen	Gevoegd	Conform tekening, licht grijs doorgestreken, antraciet doorgestreken of antraciet doorgestreken.
Kozijnen	Hout	Betongrijs
Ramen	Hout	Betongrijs
Deuren algemeen	Hout	Betongrijs
Voordeur	Hout	Zwartgrijs
Achterdeur	Hout	Betongrijs
Lateien boven kozijnen in metselwerk	Thermisch verzinkt	Naturel
Boeidelen en gevelbekleding dakkapel	Rockpanel	Helder wit RAL 9010
Goten	Mastgoot zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Waterslagen	Beton	Naturel
Vensterbank	Composiet	Wit

Garagedeur	Staal	Zwart
OPTIE 16c: Daktrim garage	Aluminium	Naturel
Bergingen	Verduurzaamd hout	Naturel

14. SCHOONMAKEN

De hele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden nat afgenomen voor de oplevering. Dit om tijdens de oplevering eventuele tekortkomingen zichtbaar te maken. Krassen in het glas, beschadigingen in het sanitair en de tegels moeten tijdens de oplevering worden gemeld, na de oplevering geconstateerde bovenstaande tekortkomingen worden niet meer in behandeling genomen. Dus let tijdens de oplevering goed op bovenstaande punten!

15. ENERGIEPRESTATIE

Voor elk project wordt een separate EPC berekening opgesteld.

In het opleverdossier:

Ondergrond afwerkvloer

De afwerkvloer op de begane grond en de verdiepingen worden uitgevoerd als een zandcementdekvloer CW12 klasse 4.

Het advies is om altijd te informeren bij de leverancier van de vloerafwerking of de vlakheidsklasse afdoende is voor de door uw gekozen vloerafwerking. Bij specifieke vloerafwerkingen als bijvoorbeeld gietvloeren of linoleum kunnen aanvullende eisen gesteld worden en moet de leverancier van de vloeren aanvullende maatregelen treffen om een vlakke vloer te kunnen garanderen.

ventilatiesysteem

De door u gekozen afzuigkap mag niet door u aangesloten worden op het ventilatiesysteem, de vette lucht van aangezogen door de afzuigkap zal het buizensysteem vervuilen.

In verband met duurzaamheid wordt een recirculatieskap geadviseerd.

Gevel

Bij uitstekende onderdelen van de gevel wordt geadviseerd deze delen met enige regelmatig te reinigen om aanslag op de gevel te voorkomen. Een voorbeeld van uitstekende onderdelen kunnen verspringingen in het metselwerk zijn.