

Het Riethof



Technische omschrijving Type Splendens en Virgo

Werknummer: 20505

Datum: 4 februari 2021



INLEIDENDE BEPALINGEN

- De woningen van het plan Het Riethof worden uitgevoerd volgens de bijgevoegde verkooptekeningen en deze omschrijving. Behoudens geringe afwijkingen en eventueel wijzingen voortvloeiend uit gewijzigd overheidsbeleid. De technische omschrijving is met zorgvuldigheid samengesteld. Desalniettemin kunnen aan artist impressions, reclamebrochures en/of schetstekeningen geen rechten worden ontleend, ook niet qua kleurstelling e.d.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- *Van toepassing zijn de voorschriften:*
 - Het, op de data van uitgifte brochure, geldende bouwbesluit en wet- en regelgeving.
 - De, op de data van uitgifte brochure, geldende voorschriften van de nutsbedrijven.
 - De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen.
 - De gemeentelijke verordening.
 - Garantie en Waarborgregeling 2020, Woningborg.
 - De voorwaarden vermeld in het politiekeurmerk Veilig Wonen (alleen van toepassing op de woning).

WONINGBORG - BEPALINGEN

- Ongeacht hetgeen wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.
- Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Tevens prevaleert tekst boven de tekeningen.
- De algemene woningborg-garantietermijn bedraagt 6 jaar. In de, bij oplevering aangeleverde, garantietaal worden de afwijkende termijnen benoemd.
- Zelfwerkzaamheden van de verkrijger vallen niet onder de bovengenoemde garanties, VDM Woningen is niet aansprakelijk voor zelfwerkzaamheden en gebruik van materieel van VDM Woningen.

KOMO ATTEST

- De producten van het HSB gedeelte worden onder KOMO attest-met-productcertificaat onder nummer 21015/20 geleverd. De buitenkozijnen met ramen, deuren en vaste panelen van hout en het isolatieglas worden geleverd onder KOMO-keur.

BOUWSYSTEEM VDM WONINGEN

- Het binnenspouwblad, constructieve binnenwand, niet constructieve binnenwand, woningscheidende wand, verdiepingsvloer(en), zoldervloer en dakconstructie bestaat uit het VDM houtskeletbouwsysteem en is voorzien van een KOMO attest-met-productcertificaat. Daarmee voldoet het bouwsysteem aan gecontroleerde kwaliteitseisen. Alle aansluitnaden van wanden, vloeren en daken worden afgedicht om energieverlies te voorkomen.

BOUWTERREIN

- De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening.
- De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het Kadaster de exacte opmeting verrichten en de definitieve kavelgrootte vastleggen.
- Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening zoals opgenomen in de contractstukken.

UITSLUITINGEN

- Het door de aannemer eventueel bouw- en woonrijp maken van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige groenvoorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantieregelingen van Woningborg.

UITVOERINGSDUUR; DATUM VAN AANVANG

- De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum waarop de ontgravingswerkzaamheden t.b.v. de funderingswerkzaamheden zijn aangevangen.

DIVERSEN

- Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachtverlening door de koper aan derden.
- Met het oog op indelingsvrijheid zal VDM Woningen gebruik maken van de 'Krijtstreepmethode'. U kunt bij uw aanspreekpunt van VDM Woningen uw bouwbesluit berekeningen opvragen. Uit deze stukken blijkt welke oppervlakten worden meegenomen in de bouwbesluitberekening.
- Tot de technische omschrijving behoren tevens de verkooptekeningen, die onderdeel uitmaken van de contractstukken.
- Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.
- Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.



- Tuininrichting en woninginrichting welke gevisualiseerd zijn in de impressies, plattegronden, situatietekening en doorsneden zijn indicatief. Wanneer aanwezigheid van de tuininrichting en/ of woninginrichting niet expliciet in de technische omschrijving wordt beschreven zijn zij niet inbegrepen. In bijlage 1 is omschreven welke terreininrichting van toepassing is. Deze voorzieningen worden aangebracht in opdracht van Le Clercq Projectontwikkeling.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

- Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid of eisen van Woningborg en/of nutsbedrijven.
- Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk en worden door de aannemer kenbaar gemaakt middels een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.
- Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

OPLEVERING

- De woning wordt bezemschoon opgeleverd, behalve het sanitair het tegelwerk en de glasruiten; deze worden gereinigd opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en grove puinresten.

VOLGORDE BIJ DE UITVOERING

- De volgorde bij de uitvoering wordt door de aannemer bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen. De vooraf opgestelde planningsprognose kan door omstandigheden gedurende het bouwproces wijzigen.

LEVERING ENERGIE-/AANSLUITKOSTEN

- De aansluitkosten van elektra, water, CAI en/of glasvezel zijn in de aannemingsovereenkomst begrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de aannemer.
- Voor het elektra wordt een aansluiting met een vermogen van 3 x 25 Amp aangevraagd. Mocht blijken dat een zwaardere aansluiting nodig is dan zijn de meerkosten verrekenbaar.
- De individuele aansluiting van de telefoon moeten door de koper zelf worden aangevraagd en zijn voor rekening van de koper.
- De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranet uit de regio voor oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij de oplevering van de woning beschikbaar is. U bent vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

CONSTRUCTIES

- Alle als zodanig aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d., e.e.a. conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.
- Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken stalen kolommen, balken, spanten en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur.
- Sparingen in vloerbalken en wandstijlen alleen met goedkeuring VDM Woningen /constructeur.
- De verdiepingsvloeren kunnen worden belast door een waterbed. In de berekening wordt rekening gehouden met een waterbed van 600 kg, welke belasting gelijkmatig wordt verdeeld over de vloer. Een aanvullende berekening is noodzakelijk wanneer de belasting groter is dan de hierboven aangegeven waarde.

PEIL EN UITZETTEN

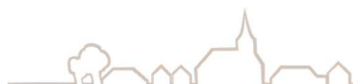
- Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woonkamer. De juiste hoogte wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

- Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht. De ontgraven grond wordt op het terrein verspreid, aflopend van de woning tot aan de erfgrens. Er wordt uitgegaan van een gesloten groundbalans.
- Voor de riolering, kabels en leidingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.

BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

- De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeente riool.
- In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via een gescheiden rioolsysteem: hemelwater en vuilwater gescheiden.
- De hemelwater afvoeren van de woning zullen aangesloten worden op het open water.
- De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in Pvc-buizen met hergebruikgarantie, de toegepaste rioleringen zijn van voldoende diameter.



- Drainage is onderdeel van de tuinrichting, zie bijlage 1.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hitte bestand is.

BINNENRIOLERING

- De binnen riolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten:
 - Het closet in het toilet.
 - Het fontein in het toilet.
 - De wastafel in de badkamer.
 - Het closet in de badkamer.
 - De afvoer in de douchehoek.
 - De afvoer van de gootsteen in de keuken.
- Ten behoeve van de wasmachine aansluiting wordt er, op de locatie aangegeven op tekening, een kunststof afvoer en een wasmachinekraan aangebracht.
- Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp, onstopings-, verloop-, aansluit- en expansiestukken alsmede de vereiste sifons en ontluchting.

TERREINVERHARDINGEN (niet door VDM, zie bijlage 1)

TERREININRICHTING (niet door VDM, zie bijlage 1)

BEPLANTING (niet door VDM, zie bijlage 1)

FUNDERING

- Aan de hand van de resultaten van de sonderingen is er bepaald dat er een heifundering wordt toegepast.
- De funderingsbalken worden uitgevoerd in gewapend beton.
- De fundering wordt uitgevoerd volgens de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

VLOEREN

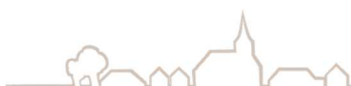
- De begane grond vloer van de woning is een geïsoleerde, vrijdragende betonvloer voorzien van wapening met een isolatiewaarde van $RC=3,5$ m²K/W. Onder deze begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Voor toegang tot de kruipruimte wordt een geïsoleerd kruipluik toegepast, opgelegd op een thermisch verzinkt stalen luikomranding, die voor de luchtdichtheid is voorzien van een rubber profiel.
- De 1^e en 2^e verdiepingvloer wordt samengesteld uit een balklaag met daarop een constructieplaat, 18 mm dik, voorzien van EPS-T tackerplaat, 25 mm dik inclusief kantstrook en een 45 mm dikke anhydrietvloer.
- De vloer van de badkamer worden voorzien van een cementgebonden dekvloer. Door deze “zwevende” vloerconstructie krijgt de vloer uitstekende geluidwerende eigenschappen zowel qua luchtgeluid als contactgeluid.
- De onderzijde van de 1e en 2e verdiepingvloer wordt afgewerkt met regelwerk 22 x 47 mm en gipsplaat, 15 mm dik.
- In de vloeren worden onder andere de elektra-, water-, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.
- Vanwege de vloerverwarming die in de begane grondvloer is aangebracht mag u niet in deze vloer boren en spijkeren.

GEVELS

- De buitengevels worden deels uitgevoerd met metselwerk, uitvoering en kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Het metselwerk wordt voorzien van licht verdiept voegwerk in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig gepoedercoate stalen lateien aangebracht
- T.b.v. een goede water- en tocht dichte afwerking worden de nodige loodslabben aangebracht.
- In het metselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.
- Mocht er ondanks alle vereiste getroffen voorzorgsmaatregelen kalkuitslag of uitbloei in het metselwerk ontstaan dan kan VDM Woningen hier niet aansprakelijk voor gesteld worden.
- De gevel boven de “aanbouw” wordt voorzien van steenstrips.
- De wanden van de “aanbouw” worden voorzien van houten gevelbekleding, uitvoering en kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De gevelbekleding wordt conform advies van de leverancier aangebracht.

VERANDA

- Aan de waterzijde van de woning wordt een veranda aangebracht. De wanden bestaan uit houten gevelbekleding, uitvoering en kleur conform kleur- en materiaalstaat. Het ongeïsoleerde dak bestaat uit een houten balklaag welke aan de bovenzijde is voorzien van een 2-laagse bitumineuze dakbedekking en aan de onderzijde is voorzien van een plafond, gemaakt van waterbestendig plaatmateriaal, dik 10 mm.



DAKEN

- De constructie van de hellende daken is als volgt samengesteld:
- De opbouw van het hellende dak bestaat van binnenuit gezien uit: constructieplaat, 15 mm dik | damp-dichte folie | sporen gecombineerd met minerale wol | damp-open folie | houten tengels | panlatten en dakpannen, kleur en type volgens kleur- en materiaalstaat compleet met hulpstukken.
- Op het dak worden in basis 4 zonnepanelen (in dak) aangebracht. De positie van de zonnepanelen wordt op de tekeningen aangegeven. I.v.m. de technische uitwerking kan de positie van zonnepanelen wijzigen.
- In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie- en rioolontluchting.

WANDEN

- Opbouw van de buitengevel van binnenuit gezien: gipsplaat, 15 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | dampdichte folie | Stijl- en regelwerk 38 x 244 mm gecombineerd met isolatie, 240 mm dik | damp- open folie | luchtspouw 100 mm | metselwerk of houten gevelbekleding.
- De opbouw van de constructieve binnenwanden bestaat uit: gipsplaat, 15 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | stijl- en regelwerk 38x120 mm met minerale wol, 120 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | gipsplaat, 15 mm dik.
- De opbouw van de niet constructieve binnenwanden bestaat uit: gipsplaat, 15 mm dik | stijl- en regelwerk 44x70 mm met minerale wol, 60 mm dik | gipsplaat, 15 mm dik.
- De woningscheidende wand (allen van toepassing bij woningtype Virgo) bestaat uit: gipsplaat, 15 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | dampdichte folie, stijl- en regelwerk 38x120 mm gecombineerd met minerale wol, 120 mm dik | damp open folie | luchtspouw | damp open folie | stijl- en regelwerk 38x120 mm gecombineerd met minerale wol, 120 mm dik | dampdichte folie | constructieplaat, 15 mm dik | gipsplaat, 15 mm dik.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

- Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een installatie met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.
- In de buitengevelkozijnen worden in het glas, waar nodig, zelfregulerende ventilatieroosters aangebracht.
- De algemene afzuiging van de keuken, toilet, opstelplaats wasmachine en badkamer vindt plaats d.m.v. mechanische ventilatie.
- Voor het afstemmen van de ventilatie capaciteit wordt er een meerstandenschakelaar toegepast.
- Vanaf de ventilatie-unit worden kunststof kanalen, inclusief hulpstukken gemonteerd (waar mogelijk in de vloeren aangebracht). De toe- en afvoer rozetten worden in staal uitgevoerd, in de kleur wit, met uitzondering van de badkamer, deze wordt in kunststof uitgevoerd, in de kleur wit.
- De toevoer van de ventilatielucht in toilet en badkamer geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen en -deuren

- De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De voordeur is een geïsoleerde deur uitgevoerd conform gevel aanzichten.
- Het voor-, berging- en tuindeurkozijn wordt voorzien van een verlaagde onderdorpel.
- In de sponning van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
- De draairichting van de ramen en deuren worden uitgevoerd conform tekening.

Binnenkozijnen en -deuren

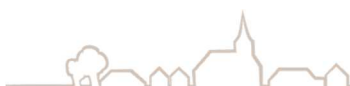
- De binnendeurkozijnen zijn houten inbouw kozijnen zonder bovenlicht.
- De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur Alpine wit. De hoogte is 2315 mm en de standaard breedte is 880mm. Wanneer afwijkende maatvoering wordt toegepast zal dit uit bijgeleverde contracttekeningen blijken.
- Ter plaatse van binnendeuren (met uitzondering van de deuren in het toilet en de badkamer) worden geen dorpels aangebracht.
- De meterkast deur is voorzien een kastslot en de voorgeschreven ventilatieroosters.
- De 2e verdieping wordt geleverd inclusief een indeling met binnenwanden met sparingen voor binnendeurkozijnen, het leveren en aanbrengen van de binnenkozijnen met bijbehorende binnendeuren wordt als optie aangeboden.

AFTIMMERWERKEN

- De buitenkozijnen, m.u.v. de deurkozijnen, worden aan de binnenkant aan alle zijden afgewerkt met kantstukken van DHF o.g., wit gegrond.
- Er worden geen vloerplinten in de woning geleverd of aangebracht.
- De trapgaten worden afgetimmerd met plaatmateriaal, wit gegrond.
- De standleidingen worden waar nodig afgetimmerd, behoudens in de kast- en techniekruimten.

HANG- EN SLUITWERK

- De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, conform SKG 'weerstandsklasse 2'.
- In de voordeur wordt een brievenbus aangebracht.



- De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in lichtmetalen uitvoering. De badkamer- en toiletdeur hebben standaard een vrij/bezet sluiting.

METAALWERKEN

- Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.
- Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht.
- In de topgevels worden een aantal kozijnen (3 stuks) voorzien van een aluminium kader (zie geveltekening), dit aluminium wordt gepoedercoat in de kleur zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.
- Naast het kozijn op de 1^e verdieping, van de watergevel, wordt een aluminium sierluik geplaatst, dit aluminium wordt gepoedercoat in de kleur zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

TRAPPEN

- De 1e verdiepingstrap wordt uitgevoerd als een dichte vuren houten trap. Voorzien van de nodige vuren houten balustraden en traphekken (rond), wit gegrond.
- De 2e verdiepingstrap als een open vuren houten trap, wit gegrond.
- Daar waar nodig wordt een vuren houten trap hek van circa 1 meter hoog, met ronde spijlen aangebracht, wit gegrond.
- De trap wordt uitgevoerd met een rechthoekige, wit gegronde, leuning op aluminium leuningdragers.

DAKGOTEN EN HEMELWATER AFVOEREN

- De krimpgoten ter plaatse van de woningscheidende wanden worden voorzien van een getimmerde gootconstructie en voorzien van EPDM inleg.
- De goten ter plaatse van overstekken worden voorzien van een zinken mastgoot.
- De goot en muurafdekker ter plaatse van de “aanbouw” wordt voorzien van een zinken inleggoot, voorzien van een kraal.
- De hemelwater afvoerleidingen van de woningen worden uitgevoerd in zink, rond 80 mm
- De hemelwater afvoerleidingen van de “aanbouw” en veranda worden uitgevoerd in pvc, rond 80 mm, en worden weggewerkt achter de houten gevelbekleding.

VLOER-, WAND EN PLAFONDAFWERKINGEN

Plafond afwerking

- De plafonds in de verblijfsgebieden worden uitgevlakt (niveau D*) , m.u.v. de tweede verdieping, trapkast en de meterkast, deze worden niet afgewerkt.
- De schuine dakvlakken van de tweede verdieping worden uitgevoerd met een onafgewerkte constructieplaat.

Wand afwerking

- De binnenwanden in de woning worden uitgevlakt (niveau D)* behang klaar opgeleverd, niet voorzien van behangwerk en niet sausklaar. Met uitzondering van de binnenwanden op de tweede verdieping. Deze worden uitgevoerd met onafgewerkte witte gipsplaten.
- De wanden van het toilet worden tot 1200mm + vloerpeil voorzien van tegelwerk, vanaf 1200mm + vloerpeil worden de wanden uitgevlakt niveau D*.
- De badkamer wordt tot aan het plafond betegeld.

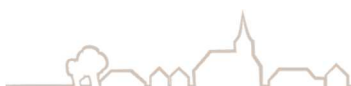
**De wanden worden uitgevlakt op niveau D, waarbij normale visuele eisen worden gesteld aan het oppervlak. Dit houdt in dat de wand geschikt dient te zijn voor het toepassen van vinylbehang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte van 1 tot en met 3 mm).*

Vloer afwerking

- De niet betegelde vloeren in de woning, worden afgewerkt met een anhydriet afwerkvloer. Behoudens de begane grond, dit is een in het werk gestorte betonvloer en monolithisch afgewerkt welke conform de NEN 2747 voldoet aan vlakheidsklasse 3.
- De badkamervloer alsmede de vloer van het toilet worden betegeld.

TEGELWERKEN

- Wand en vloeren die voorzien worden van tegelwerk, worden eerst behandeld met een vochtkerende pasta. Ook worden de hoeken in de sanitaire ruimten voorzien van een kimband voor een goede afdichting.
- Wandtegels, 20x25 cm, met een stelpost van € 20, - /m² incl. BTW worden aangebracht in:
 - De toiletruimte tot 1200 mm + vloerpeil
 - De badkamer tot het plafond
- Vloertegels, 30x30 cm, met een stelpost van € 25, - /m² incl. BTW worden aangebracht in de toiletruimte en badkamer.
- Alle inwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van een siliconen-kitvoeg.
- Binnen de aangegeven stelpost heeft VDM Woningen een basis tegelpakket samengesteld waaruit u kosteloos kunt kiezen tussen een variatie van tegels. Mocht u een duurdere segment tegel wensen dan verrekenen wij een meerprijs. Indien u kiest voor een ander formaat tegel zal de verwerkingsprijs van de tegel ook worden verrekend in de meerprijs.



WATERSLAGEN EN DORPELS

- Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels toegepast.
- Aan de buitenzijde van de raamkozijnen welke niet op peil worden geplaatst, worden aluminium, in kleur gemoffelde, waterslagen aangebracht.

KEUKENINRICHTING

- Standaard wordt er geen keukeninrichting geleverd. De keukenopstelling als op tekening is aangegeven is indicatief en geeft de mogelijke aansluitpunten voor de installatie weer.
- Wanneer u een keukeninrichting uitzoekt dient u rekening te houden met extra kosten voor het wijzigen en/of toevoegen van installatiewerk. U dient de definitieve keukentekening voor de vastgestelde sluitingsdata bij VDM Woningen in te dienen zodat VDM Woningen uw gekozen keukeninrichting kan verwerken en het installatiewerk verwerken in de prefab elementen. Mocht u na sluitingsdata géén definitieve keukentekening bij VDM Woningen hebben aangeleverd zal het basis installatiewerk afgedopt aangebracht worden.
- De maatvoering van de keuken opstelplaats is indicatief; definitieve maten dienen in het werk te worden bepaald.
- Plaatsing van een door derden te leveren keuken, dient plaats te vinden na oplevering van de woning.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

BEGLAZING

- Isolerende beglazing HR++ wordt toegepast in alle buitenkozijnen, - ramen en - deuren van de woning.
- De toegepaste beglazing voldoet aan het bouwbesluit echter niet aan de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'. Indien gewenst kan dit optioneel worden aangeboden.
- Indien een glasstrook in de voordeur of een glasstrook naast de voordeur wordt toegepast, worden deze volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen voorzien van veiligheidsglas.
- De op tekening aangegeven balkonhekken worden uitgevoerd in doorvalveilig hardglas.

BUITEN SCHILDERWERK

- De buitenkozijnen incl. draaiende delen (buitenzijde) worden dekkend geschilderd in de kleur zoals die is omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

BINNEN SCHILDERWERK

- De binnenzijde van de buitenkozijnen incl. draaiende delen worden op de bouw niet geschilderd. De kozijnen zullen dezelfde kleur grondverf hebben als aan de buitenzijde.
- De dagstukken t.p.v. de buitenkozijnen zijn fabrieksmatig gegrond, kleur wit en worden verder niet afgewerkt.
- De opdekdeuren worden fabrieksmatig afgewerkt.
- De houten binnendeurkozijnen worden fabrieksmatig wit gegrond.
- De trappen, traphekken, trapleuning en trapgatontimmering zijn wit gegrond.

WATER-INSTALLATIE

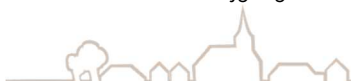
- De aanleg en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij de aanneemsom in begrepen.
- De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

WATERLEIDINGEN

- De koud-waterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/af tapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevroering.
- De volgende koud tappunten worden aangesloten:
 - wand closet begane grond
 - fontein in toilet.
 - mengkraan keuken (muurplaat).
 - warmte pomp.
 - wasmachine.
 - mengkraan wastafel.
 - douchemengkraan.
 - wandcloset 1^e verdieping
 - vaatwasser keuken (muurplaat).
- De volgende warmwater tappunten worden aangesloten:
 - mengkraan keuken
 - mengkraan wastafel
 - mengkraan douche

**Indien de keuken door derden wordt geplaatst worden de tappunten in de keuken afgedopt opgeleverd.*

***Indien de verkrijger gekozen heeft voor casco sanitaire ruimtes worden de tappunten in de sanitaire ruimtes afgedopt opgeleverd.*



SANITAIR

- De woning wordt uitgevoerd met een door VDM Woningen samengesteld sanitair pakket.
- De volgende opstellingen zijn opgenomen:
 - Toiletruimte is voorzien van een vrij hangend toilet en een fonteincombinatie incl. kraan.
 - Badkamer is voorzien van een afschotplaat incl. draingoot 700mm, thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur, wastafelcombinatie voorzien van een mengkraan, spiegel en planchet en een vrij hangend toilet.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Laagspanningsinstallatie

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.
- De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De meterkast is voorzien van 3 lichtgroep(en), 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de wasdroger, 1 Perilex kookgroep, 1 vaatwassergroep, 1 ovengroep, 1 groep t.b.v. elektrische radiatoren, 2 groep(en) t.b.v. de warmte pomp en 1 groep voor de PV-panelen. E.e.a. volgens voorschriften van het leverend energiebedrijf en de NEN 1010
- De aansluitpunten per ruimte zijn op de plattegrondtekeningen aangegeven.
- De schakelaars en wandcontactdozen (allen met randaarde) zijn inbouw, Allen in de kleur wit RAL 9010. Loze leidingen zijn voorzien van trekdraad en afdekplaat.
- De hoogte van het schakelmateriaal t.o.v. de afgewerkte vloer is:

Schakelaars	+1000 mm
Wandcontactdozen	+200 mm in de verblijfsruimten t.b.v. keuken apparatuur, wandcontactdozen in de keuken op +1200 mm aangebracht.
CAI en data	+200 mm
Wandlichtpunt	+2200 mm
- Optische rookmelders worden conform tekening aangebracht, aantal en plaats volgens de voorschriften.

Zwakstroom installatie

- De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- Vanuit de meterkast 1x bedrade leiding voor data en 1x bedrade leiding voor CAI in de woonkamer. De leidingen zijn bedraad maar niet afgemonteerd. In de woning is de aansluiting afgewerkt met een blindplaat.

VERWARMINGSINSTALLATIE

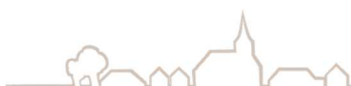
De woning wordt voor de opwekking van warmte voor verwarming en warmtapwater voorzien van een lucht- warmte pomp i.c.m. 180 liter geïntegreerde boilersysteem. De binnenunit wordt geplaatst in de inpandige berging op de begane grond. De buitenunit bij de bouwnummers 2 t/m 5 wordt geplaatst op tegels in de tuin ter plaatse van de pergola. Bij de bouwnummers 1, 6 en 7 wordt de unit aan de gevel geplaatst. De positie staat aangegeven op de situatietekening.

De woning wordt voorzien van vloerverwarming op de begane grond en elektrische radiatoren in de slaapkamers en badkamer op de verdieping.

Een thermostaat (bedraad) wordt geplaatst in de woonkamer.

- Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, welke op dit werk van toepassing zijn en hetgeen omschreven is in de Woningborg – garantie normen.
- De warmwatervoorziening verloopt via de lucht-ventilatie retour warmtepomp.
- De vloerverwarming verdeler wordt geplaatst in de trapkast.
- Onderstaande temperaturen dienen minimaal gerealiseerd te worden bij een buitentemperatuur van -10 C en een windsnelheid van 5m/s, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:

Hal	20 °C
Toiletruimte	18 °C
Woonkamer	22 °C
Keuken	22 °C
Slaapkamers	20 °C
Badkamers	22 °C
Overige ruimten	niet verwarmd
- Voor een goed werkende installatie, is het advies om geen nachtverlaging toe te passen.
- De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

BUITENWERK WONING

ONDERDEEL

Woning

Opgaand metselwerk

Voegwerk

Metselwerklateien

Gevelbekleding woning en veranda

Kantplank t.p.v. houten gevelbekleding

Kozijnen (vaste delen)

Ramen (draaiende delen)

Kader kozijnen

Sierpaneel watergevel

Frans balkon gevel

Buitendeuren

Ventilatioeroosters

Waterslagen

Regenpijp

Zonnepanelen

Dakpannen

Dakgoot / muurafdekker

Goot- en dakoverstekken, inclusief klossen

Dak veranda

Plafond veranda

Buitenunit warmtepomp

MATERIAAL

Gevelsteen waalformaat

Prefab voegmortel verdiept

Staal, gepoedercoat

Verduurzaamd hout, verticaal

aangebracht met wisselende breedtes

Vezelcementplaat

Hardhout

Hardhout

Aluminium

Aluminium

doorvalveilig glas

Hardhout

Aluminium

Aluminium

Zink

Full black (in-dak systeem)

Keramisch, gegolfd

Zink

Hout

Bitumineuze dakbedekking

Hout

Metaal

KLEUR

Zwart mangaan gesinterd

Zwart

Grijsbruin, RAL 8019

Donkerbruin

Antraciet

Grijsbeige, RAL 1019

Grijsbeige, RAL 1019

Grijsbeige, RAL 1019

Grijsbeige, RAL 1019

Doorzichtig

Grijsbeige, RAL 1019

Grijsbeige, RAL 1019

Grijsbruin, RAL 8019

Naturel

Zwart

Antraciet/Bruin (mix)

Naturel

Grijsbeige, RAL 1019

Donkergrijs

Grijsbeige, RAL 1019

Grijsbruin, RAL 8019

BINNENWERK WONING

ONDERDEEL

Binnenzijde buitenkozijnen en ramen

Binnenzijde entree deur

Binnendeuren

Binnendeurkozijnen

Kantstukken

Vensterbanken

Trappen, balustrades, leuning en traphekken

Betimmeringen etc.

MATERIAAL

Hardhout

Hardhout

Svedex

Hout

Hout DHF o.g

Hout DHF o.g

Hout

Hout

KLEUR

Grijsbeige, RAL 1019

Grijsbeige, RAL 1019

Alpine wit

Wit gegrond

Wit gegrond

Wit gegrond

Wit gegrond

Wit gegrond

RUIMTE EN AFWERKSTAAT

Ruimte	Afwerking			Ruimte-temperatuur	Elektrische installatie			Bijzonderheden
	Vloer	Wand	Plafond		Lichtpunten	Wandcontactdozen		
						Enkel	Dubbel	
Entree	beton v.v. vloerverwarming, monolithisch afgewerkt	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	20°C	1	1		- belinstallatie - rookmelder - aansluitpunt buitenlamp op voorgevel inclusief armatuur met huisnummeraanduiding - briefsleuf in voordeur - 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt - 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt - 1 enkele wandcontactdoos - meterkast
Trapopgang naar de 1e verdieping	n.v.t.	uitgevlakt niveau D	n.v.t.	n.v.t.				- vurenhouten dichte trap, wit gegrond - aluminium leuninghouders - rechthoekige, wit gegronde trapleuning
Toilet	beton v.v. vloerverwarming en tegels	tegels tot 1200mm+ vloer, boven het tegelwerk uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	18°C	1			- verlaagd plafond min 2300mm vrije hoogte - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt - 1 afzuigpunt mechanische ventilatie - toiletcombinatie - fonteincombinatie
Berging	beton v.v. vloerverwarming, monolithisch afgewerkt	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	18°C	1	1		- 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt - 1 enkele wandcontactdoos - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasdroger - 1 opstelplaats wasmachine inclusief kraan en afvoer - opstelplaats warmtepomp incl. appendages - 1 afzuigpunt mechanische ventilatie
Keuken	beton v.v. vloerverwarming, monolithisch afgewerkt	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	22°C	1	5	3	- enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (2 fasen perilex) - enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast - enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser - enkele wandcontactdoos t.b.v. oven/magnetron - enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap - twee dubbele wandcontactdozen boven werkblad 1200+ - 1 dubbele wandcontactdoos algemeen - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt - 3 afzuigpunten mechanische ventilatie (kunnen 2 worden) - wateraansluitpunt afgedopt (warm en koud) - wateraansluitpunt afgedopt (koud) t.b.v. vaatwasser
Woonkamer	beton v.v. vloerverwarming, monolithisch afgewerkt	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	22°C	2		4	- 1 bedrade 1 zijdig afgemonteerde UTP aansluiting - 1 bedrade 1 zijdig afgemonteerde CAI aansluiting - 2 enkelpolige schakelaars t.b.v. lichtpunten - 4 dubbele wandcontactdozen - 1 kamerthermostaat - CO-2 sensor - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt (plafond veranda)
Trapkast	beton v.v. vloerverwarming, monolithisch afgewerkt	onafgewerkte witte gipsplaten	onderzijde trap onafgewerkt	n.v.t.	1	1		- 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. wandlichtpunt - enkele wandcontactdoos naast schakelaar - vloerverdeler vloerverwarming, niet omkast
Overloop 1e verdieping	anhydriet dekvloer	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	n.v.t.	1	1		- 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt zolder - 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop - rookmelder
Slaapkamers	anhydriet dekvloer	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	22°C	1		2	- 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt - 2 dubbele wandcontactdozen - 1 elektrische radiator
Badkamer	cementgebonden dekvloer v.v. tegels	Tegelwerk tot plafond	uitgevlakt niveau D	22°C	2	1		- toiletcombinatie (zie sanitairlijst) - wastafelcombinatie (zie sanitairlijst) - douchecombinatie (zie sanitairlijst) - 1 afzuigpunt mechanische ventilatie - enkele wandcontactdoos t.p.v. wastafelcombinatie - 1 elektrische radiator - bediening mechanische ventilatie - 1 aardingspunt - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. wandlichtpunt - 1 enkele wandcontactdoos
Trapopgang naar de 2e verdieping	n.v.t.	uitgevlakt niveau D	n.v.t.	n.v.t.				- vurenhouten open trap, wit gegrond - aluminium leuninghouders - rechthoekige, wit gegronde, trapleuning
Overloop 2e verdieping	anhydriet dekvloer	onafgewerkte witte gipsplaten	n.v.t.	n.v.t.	1	1		- rechte wanden voorzien van (onafgewerkte)gipsplaten - hellend dak voorzien van constructieplaat - 1 wisselschakelaar t.b.v. wandlichtpunt overloop - 1 enkele wandcontactdoos - rookmelder
Bergruimte 1	anhydriet dekvloer	onafgewerkte witte gipsplaten	n.v.t.	n.v.t.	1	1		- rechte wanden voorzien van (onafgewerkte)gipsplaten - hellend dak voorzien van constructieplaat - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. wandlichtpunt - 1 enkele wandcontactdoos - 1 werkschakelaar op aparte groep t.b.v. omvormer - opstelling MV-box
Bergruimte 2, 3 en 4	anhydriet dekvloer	onafgewerkte witte gipsplaten	n.v.t.	n.v.t.	1	1		- rechte wanden voorzien van (onafgewerkte)gipsplaten - hellend dak voorzien van constructieplaat - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. wandlichtpunt - 1 enkele wandcontactdoos



Tuininrichting Het Riethof – 5 februari 2021

Oeverzijde

- Er wordt geen beschoeiing aangelegd, op een natuurlijke wijze ontstaat een rietkraag met een breedte van 4 meter. De rietkraag staat voor 2 meter op de bouwkevel en voor 2 meter op het eigendom van de gemeente.
- Het aanbrengen van een damwand op het perceel of daar tegen aan is niet toegestaan.
- In het plan is voorzien in een tuinplan dat na oplevering in stand dient te worden gehouden.

Steiger

- Er wordt een hardhouten steiger aangebracht met een lengte van 4,5 meter gerekend vanaf de waterkant. De breedte van de steiger is 1,25 meter. De steiger wordt voor de eerste 2 meter op eigen grond aangebracht, de overige 2,5 meter wordt op gemeentegrond aangebracht. Het onderhoud van de gehele steiger komt voor rekening van koper. De steiger wordt voorzien van geprofileerde vlonderplanken maat 2,8 x 14,5 cm.

Hagen

- Op de kavel aan de straatzijde op de grens tussen het openbaar gebied en de kavel wordt in een strook van 1,0 m door de gemeente een door de koper in stand te houden boerenhaag geplant. De boerenhaag bestaat uit een combinatie van onder andere veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag. De hagen worden uiteindelijk ca 1.8 m hoog.
- Voor hagen als perceelafschieding tussen de kavels onderling, e.e.a. conform situatietekening, wordt een inheemse boerenhaag geplant. De boerenhaag bestaat uit een combinatie van onder andere veldesdoorn-, meidoorn- en/of elzenhaag. Per meter worden 4 planten geplant met een hoogte van circa 150 – 175 cm.

Parkeerplaatsen

- Op de bouwkevel wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden.
- De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in betonklinkers (BKK), 10x20x7 cm, kleur grijs. Als opsluitband word een betonband, kleur grijs, aangebracht.

Drainage

- De tuin wordt voorzien van een drainage met een uitloop op het open water.



Terras

- Het terras met een afmeting van 3 x 5,4 m1 aan de waterzijde ter plaatse van de veranda wordt voorzien van betontegels Oud Hollands 60x60x5 cm, kleur antraciet.
- Van het terras naar de steiger worden betonnen traptreden van 1 meter breed aangebracht. Type Oud Hollands maat 100 x 35 x 15 cm.

Pergola

- Ter plaatste van de parkeerplaatsen en de entree naar de woning aan de straatzijde wordt een pergola geplaatst conform tekening d.d. 18-12-2021. De pergola wordt uitgevoerd in Douglas, maat 15 x 15 cm, kleur bruin.

Beplanting

- Conform de situatietekening worden meerstammige struiken (Krentenboompje) en knotwilgen conform situatietekening aangebracht.
- In de plantvakken wordt voorzien in beplanting bestaande uit: pennisetum, salvia, persicaria, echinacea, echinops, perovskia, sesleria en anemone.
- Voor het deel in de oeverzone (zone van 4 metertussen woning en rietkraag) zal gras worden ingezaaid.

Bijlage: Tuinplan

