

Technische Omschrijving

Datum: 15-02-2020



INHOUDSOPGAVE

01.	INLEIDING	3
02.	GRONDWERKEN.....	7
03.	TERREININRICHTING	7
04.	CONSTRUCTIE	8
05.	GEVEL-EN DAKAFWERKING.....	9
06.	BINNENINRICHTING	10
07.	INSTALLATIES	13
08.	STAAT VAN AFWERKING	18
09.	KLEUR-EN MATERIAALSTAAT	19

01. INLEIDING

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

Algemeen

Wij willen u uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- De technische omschrijving en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.
- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van Woningborg, de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen is hetgeen omschreven in deze Technische Omschrijving bepalend.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken te aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- De aangegeven maatvoeringen (in mm) op tekeningen zijn ter indicatie en derhalve circa-maten en zijn excl. wandafwerking. Aan de opgeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u de maten van uw woning ter plaatse op te nemen.
- Bovenstaande geldt ook voor de positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de zonnepanelen, inblaas- afzuigventielen, radiator (badkamer), vloerverwarmingsverdelers, elektrapunten en lichtpunten. Op maatvoering is een tolerantie van toepassing.
- Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw kopers contract wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum.
- Daar waar in de brochure en op tekeningen “merknamen en/of houtsoorten” zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- Indien en voor zover er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de eventueel algemene verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- De verkoopbrochure (buiten de technische omschrijving om) geldt niet als contractstuk. Aan de inhoud van de verkoopbrochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- De eventueel opgenomen perspectief tekeningen geven een impressie weer. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die op de tekeningen zijn opgenomen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of

uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk.

- De aangegeven nummers op de situatie zijn zgn. bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- Ten aanzien van afwijkingen in perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst.

Voorwaarde 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 bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen. Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Bouwbesluit en overige regelgeving

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Woonkamer - Slaapkamer

Entree - Overloop

Toilet

Meterkast (MK)

Badkamer

Berging

Kast

Zolder (onbenoemde ruimte)

Ruimtebenaming Bouwbesluit

= verblijfsruimte

= verkeersruimte

= toiletruimte

= meterruimte

= badruimte

= bergruimte

= overige gebruiksfunctie

= onbenoemde ruimte

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De EPC van de 10 woningen is gemiddeld -0,12 EPC;
- De gemeentelijke bouwverordening van de gemeente;
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht;
- Nutsbedrijven;
- Brandweer.

Energie Prestatie Norm en Energielabel

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van uw huis is bepalend voor het woninggebonden energieverbruik: de energie voor verwarming/koeling, ventilatie en warm water. Hoe lager de EPC hoe minder energie u verbruikt. De isolatie en installatie van de woning is dusdanig dat de in het Bouwbesluit gestelde “Energie Prestatie Coëfficiënt” (EPC) van -0,12 wordt gehaald. Tevens ontvangt u op basis van de getroffen bouwkundige maatregelen en de toegepaste installaties bij de oplevering van uw woning het definitieve Energielabel.

Koperswijzigingen

Levering, plaatsing en aansluiting van keuken, sanitair en diverse andere onderdelen van de woningen kunnen worden aangepast via de geldende procedures zoals omschreven in de kopershandleiding op kopersportaal “HomeDNA”. Individuele koperswijzigingen kunnen besproken worden en dienen altijd ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de kopersbegeleiding van Lokhorst Bouw en Ontwikkeling bv. Hierbij wordt gekeken naar onder andere de technische haalbaarheid, het voldoen aan de van toepassing zijnde regelgeving en de invloed op het gestandaardiseerde bouwproces. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan op onderdelen afgeweken worden van de Technische Omschrijving.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van Lokhorst Bouw en Ontwikkeling bv en /of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt Lokhorst Bouw en Ontwikkeling bv zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze Technische Omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en /of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Eén en ander in overleg met de architect.

Afwijkingsmogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Aansluitingen

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik voor oplevering van uw woning zijn voor rekening van Lokhorst Bouw en Ontwikkeling bv. Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra. De levering van drinkwater wordt voor de oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

De woning wordt opgeleverd met een aansluiting in de meterkast voor internet en/of televisie. Door de geliberaliseerde telecommarkt zijn leveranciers niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. Uw woning is dan ook niet voorzien van een separate huisaansluiting voor telefonie. U heeft de mogelijkheid om voor een eventuele huisaansluiting telefonie zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting

ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren. De kosten voor een aansluiting zit in de VON-prijs van uw woning inbegrepen, de kosten voor een separate huisaansluiting voor telefonie en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner zelf, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk. Natuurlijk wordt u te zijner tijd door ons uitgenodigd voor deze kijkmomenten.

Krimpscheuren

Een woning wordt gebouwd met materialen die nog kunnen gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in de hoeken bij stucwerk en spuitwerk krimpscheuren kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze scheurtjes kunnen niet worden voorkomen. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van de door de bouwer af te leveren product. Krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. De krimp zal na verloop van tijd ophouden. Krimpscheuren vallen niet binnen de garantie van Lokhorst Bouw & Ontwikkeling bv.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de aannemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Oplevering en schoonmaak

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering van de woning plaatsvindt. Eventuele resterende onvolkomenheden worden dan schriftelijk vastgelegd op het “procesverbaal van oplevering”. De woning wordt bezemschoon opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden ‘nat afgenomen’ en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. U kunt Lokhorst Bouw en Ontwikkeling bv hier niet verantwoordelijk voor stellen.

02. GRONDWERKEN

Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de onafgewerkte begane grondvloer (bovenkant zandcementdekvloer), vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerken

Voor de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, erfafscheidingen, bergingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerken verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld en geëgaliseerd met uit de ontgravingen verkregen grond. Om hoogteverschillen in het plan te overbruggen en wateroverlast in de tuin te voorkomen worden de kavels daar waar nodig onder afschot aangelegd. Het terrein om de woning zal voor oplevering schoongemaakt worden van eventuele bouwresten waarna het gehele terrein zal worden geëgaliseerd. Eventuele tuinaarde/compost en bestratingszand dient u zelf aan te brengen.

03. TERREININRICHTING

Bestratingen

De collectieve achterpaden en het binnenplaatsje worden voorzien van bestrating. De parkeervakken en het openbare trottoir wordt door de gemeente aangelegd en valt niet binnen de aanneemovereenkomst van Lokhorst Bouw en Ontwikkeling bv. e.e.a. conform de situatietekening. In de tuinen zijn geen tegels voorzien.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen zijn vormgegeven met hedera bevestigd op hekwerk. Tevens wordt een plint aangebracht met een vergelijkbare hoogte en steen als de plint van de woningen. Op de koperscontracttekening is af te lezen waar deze erfafscheiding zich bevindt. Indien de oplevering buiten het plantseizoen valt, kan de hedera na de oplevering in een volgend plantseizoen worden aangebracht. In dat geval is de koper aan te raden hiervoor een zone van ca. 50 cm vrij te houden, zodat de beplanting als aangegeven op de situatietekening kan worden aangeplant.

Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en is voorzien van het KOMO-keurmerk en wordt aangesloten op het gemeenteriool. Aan de voorzijde van de woning wordt de riolering voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid. De riolering loopt door uw voor- en/of achtertuin naar de openbare weg. In de woningen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitaire toestellen, wasmachineaansluiting en de keukenzone. De standleidingen worden bovendaks be- en ontlucht.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente. Voor het afvoeren van hemelwater worden de achterpaden voorzien van de benodigde hoeveelheid kolken en afvoerleidingen. Deze kolken worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.

Vanaf de goten en platte daken worden regenpijpen (hwa's) naar het openbare riool gebracht. De regenpijpen van de achter- en/of zijgevel worden onder de woning d.m.v. een rioleringsbuis naar de voor- of achtergevel gebracht of via een zgn. ringleiding rondom de gevel van de woning aangesloten op het openbare riool.

Buitenbergingen

De halfvrijstaande woningen krijgen een buitenberging. Deze wordt uitgevoerd met een vloer van betontegels binnen een kunststof fundering. De gevels zijn opgebouwd uit een houten regelwerk, aan de buitenzijde met houten rabatdelen. Het schuine dak is voorzien van bitumen singels. Het kozijn en de deur zijn in hardhout uitgevoerd voorzien van hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De berging wordt voorzien van een verlichtingspunt binnen en buiten en een dubbele wandcontactdoos. Voor de verlichting van het gemeenschappelijke achterpad is op sommige bergingen een gevelarmatuur met schemerschakelaar aangebracht.

04. CONSTRUCTIE

Fundering

De woningen zijn voorzien van betonnen fundering op betonpalen volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Vloeren

De begane grondvloer van de woningen bestaat uit een constructievloer en wordt afgewerkt met een cementdekvloer. De ruimte onder de vloer (kruipruimte) wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters. In de hal bij de voordeur zal een geïsoleerd vloerluik worden aangebracht.

De verdiepingsvloeren van de woningen bestaan uit plaatvloeren en worden afgewerkt met een cementdekvloer. Alle vloerdiktes en benodigde wapening zijn volgens de opgaves van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De verdiepingsvloeren worden in basis uitgevoerd met V-naden aan de plafondzijde. Benodigde stalen ravelingen / opvangbalken t.b.v. opvang van vloeren worden door de constructeur bepaald en blijven aan de onderzijde in het zicht.

Wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen (dikte volgens opgave van de constructeur) en zo nodig voorzien van dilataties. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur.

Kolommen en Lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken, op kleur gecoate, stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden prefab betonnen lateien / stalen lateien-balken toegepast. Mocht dit niet noodzakelijk of constructief niet mogelijk zijn, zullen de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd worden. Bij sparingen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen balken onder de vloeren voorkomen. Stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekening en tekening van de constructeur aangebracht.

Daken

De dakconstructie van de hellende dakvlakken van de woning worden uitgevoerd als prefab geïsoleerde dakelementen. De hellende dakelementen in het zicht zijn aan de binnenzijde voorzien van een wit gegronde plaat en worden op de zolderverdieping niet nader afgewerkt. De plaatnaden van de dakplaten worden niet afgewerkt, de elementnaden worden afgewerkt met wit gegronde houten afdekplaten. De aansluiting tussen de dakelementen en de wanden worden eveneens voorzien van wit gegronde afdekplaten. De wit gegronde plaat en wit gegronde afdekplaten worden niet afgelakt en zijn geniet aan de constructie. De nietgaten worden niet afgewerkt. De kappen worden waar constructief nodig met dragende knieschotten uitgevoerd e.e.a. ter nadere uitwerking van de constructeur. Deze knieschotten mogen niet verwijderd worden en zijn aan elke woningzijde voorzien van een kruipopening.

De dakconstructie van de horizontale dakvlakken van de uitbouwen worden uitgevoerd als plaatvloer. Deze wordt aan de bovenzijde geïsoleerd en voorzien van EPDM dakbedekking.

05. GEVEL-EN DAKAFWERKING**Gevels**

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in duurzaam geproduceerde houten betimmering welke voorzien is van schilderwerk. De accentvlakken van de buitengevels worden uitgevoerd in een waalformaat steenstrips. De steenstrips worden uitgevoerd in wildverband. De voegen worden licht verdiept uitgevoerd en de betimmering wordt geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Posities van de dilataties worden nader bepaald

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd uit hardhout en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke spouwlaten, beglazings- en tochtweringsprofielen en aftimmeringen. De deurkozijnen welke grenzen tot aan het aangrenzende maaiveld worden voorzien van een zgn. laag reliefdorpel. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur. Model deur conform verkooptekening en kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Buitenschilderwerk

De houten buitenkozijnen en deuren (binnen en buitenzijde gelijk) worden dekkend geschilderd. Alle overige houtwerken buiten zoals dakranden, goten, dakkapellen e.d. worden eveneens dekkend geschilderd e.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat.

Beglazing

Met uitzondering van de houten bergingen worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen, en -deuren uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing. De buitendeuren van de bergingen worden voorzien van enkel glas. Indien aanwezig worden de bovenlichten van de binnendeurkozijnen uitgevoerd in blank figuurglas. In het bovenlicht van de meterkast en eventueel de kast onder de trap komt een dicht paneel.

Hang- en sluitwerk

De deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, van de woning, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. Zo nodig dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is.

De buitendeuren van de woningen worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten met de zogenaamde meerpuntssluitingen, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. De deur van de berging is eveneens met dezelfde sleutel te bedienen. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

Dakafwerking

De hellende daken worden voorzien van keramische dakpannen en mastgoten en hemelwaterafvoeren e.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat incl. de benodigde hulpstukken en verankeringen. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen is indicatief. Ten behoeve van ontluchting riolering mechanische ventilatie- en de warmtepompinstallatie worden de benodigde dak doorvoeren geplaatst.

06. BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd met gipsblokken met een dikte van 70mm en /of 100mm.

Binnenkozijnen

Op de begane grond worden de kozijnen uitgevoerd als houten kozijnen voor stompe deuren met waar mogelijk een bovenlicht. Op de verdiepingen worden de binnenkozijnen uitgevoerd als plaatstalen binnenkozijnen voor opdekdeuren met waar mogelijk een bovenlicht.

Binnendeuren

Op de begane grond worden de fabrieksmatig afgelakte binnendeuren uitgevoerd als stompe deuren. Op de verdiepingen worden de binnendeuren uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (kleur wit).

De meterkast wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd. De deur wijkt af van de overige deuren en is voorzien van een ventilatierooster boven en onder. Tussen entree en woonkamer komt een industriële stalen deur met glasvlakken.

Hang- en sluitwerk

Alle binnendeuren worden voorzien van aluminium kleurige deurkrukken en schilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt alleen voorzien van een sleutelrozet. De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten.

Trappen en hekwerken

De trappen in de woning worden uitgevoerd als houten trap. De trap van de begane grond naar de 1e verdieping worden uitgevoerd als open trap tenzij hieronder een afgesloten ruimte zit zoals een toilet of trapkast. De trap van de 1e verdieping naar de zolderverdieping wordt uitgevoerd als open trap. Alle trappen worden aan de muurzijde voorzien van een houten leuning bevestigd op aluminium leuningdragers. De trappen krijgen een lepe hoek t.b.v. leidingkokers.

Bij de trappen worden er conform de verkooptekeningen hekwerken aangebracht. De onder- en bovenregels en spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout. Ondanks het feit dat de zolder met een volwaardige trap bereikbaar is zal deze ruimte als onbenoemde ruimte worden ingericht en niet als verblijfsruimte.

Toiletruimte vrijstaand woningtype

De toiletruimte van bnr. 1, 2 en 7 op de begane grond is gelegen onder de trap, de toiletruimte heeft daardoor hoogtebeperkingen.

Aftimmerwerken

De woningen worden op de begane grond voorzien van MDF vloerplinten van ca. 10 cm hoog. Op de eerste verdieping wordt de vloer afgewerkt met plakplinten. Er worden geen plinten aangebracht ter plaatse van de betegelde ruimte ruimten, meterkast, trapkast, keukenblok en de zolder (2e verdieping).

Dorpels en vensterbanken

Bij de deur van de badkamer en toiletten wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Bij de overige deuren worden er geen dorpels toegepast.

Op de borstweringen van de buitenkozijnen worden, aan de binnenzijde, kunststenen vensterbanken aangebracht met een dikte van circa 20mm. Er kunnen door de toepassing van handelslengtes naden ontstaan. Op de eventuele borstwering van het buitenkozijn aan de binnenzijde in de badkamer wordt tegelwerk aangebracht in plaats van een kunststenen vensterbank.

Binnenschilderwerk hout

<u>Onderdeel:</u>	<u>Schilderwerk:</u>
Binnenzijde van de buitenkozijnen begane grond en aftimmerlatten	Dekkend geschilderd in kleur wit
Binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen, -deuren	Dekkend geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde
Houten binnenkozijnen begane grond	Dekkend geschilderd in kleur wit
Binnendeuren verdiepingen	Fabrieksmatig gelakt in kleur wit
MDF vloerplinten begane grond	Fabrieksmatig gelakt in kleur wit
De trap, traphekken, trapgataftimmeringen	Dekkend geschilderd in kleur wit
Houten trapleuningen	Gelakt in kleur transparant

Stukadoors- spuitpleisterwerk

Op de begane grond worden alle wanden (behalve in de inpandige berging, meterkast, trapkast) voorzien van Glasvlies behang (scan) glad, en als basis wit gesaust. Op de verdiepingen wordt Briljant spuitwerk op de wanden aangebracht. Op de begane grond wordt het plafond voorzien van stucwerk en sauswerk. Op de eerste verdieping wordt het plafond voorzien van Crystal spuitafwerking. De V-naden in de plafonds op de eerste verdieping blijven in het zicht.

Dekvloeren

De gehele woning wordt voorzien van een cementdekvloer (behoudens achter de knieschotten en onder de warmtepomp). Daar waar vloerverwarming wordt aangebracht zal er een zone gecreëerd worden tussen de aansluiting van wand en vloer, dit in verband met uitzetting door opwarming van de dekvloer.

Keukeninrichting

De woning is in basis voorzien van een Siematic keuken met Miele apparatuur. Uiteraard kan de keuken helemaal naar eigen smaak worden ingericht/aangepast. Er is keuze uit verschillende keukenstijlen. De keuken is standaard voorzien van een vaatwasser, combimagnetron, koelkast met vriesvak, inductiekookplaat en afzuigkap. In het werkblad zijn verschillende keuzes in graniet, de basis is zwart. Ook in de fronten van de kasten en lades zijn keuzemogelijkheden, de basis is hoogglans wit.

SanitairToilet:

1 closetcombinatie met inbouwreservoir, zitting met deksel, Villeroy & Boch model Architectura, kleur wit.
1 handwasbakje Villeroy & Boch model Architectura, kleur wit, chroom plugbekersifon met muurbuis en HansGrohe fonteinkraan.

Badkamer:

1 closetcombinatie met inbouwreservoir, zitting met deksel, Villeroy & Boch model Architectura, kleur wit.
1 HansGrohe thermostatische douchemengkraan met doucheslang en handdouche met glijstang;
1 easydrain douchegoot;
1 wastafel, chroom plugbekersifon met muurbuis, HansGrohe wastafelmengkraan en spiegel met spiegelklemmen.
Tevens zijn de 4 vrijstaande woningen (bnr. 1, 2, 7 en 8) voorzien van een bad van Villeroy & Boch.

Tegelwerk:

De wanden van de toiletten worden tot 120cm + vloerpeil betegeld en in de badkamer worden de wanden plafond hoog betegeld. De wandtegels hebben een afmeting van 30x60 cm. en zijn in diverse kleuren mogelijk.

De vloeren van de badkamer en de toiletten in de woning worden voorzien van vloertegels. De vloertegels hebben een afmeting van 60x60 cm. en zijn in diverse kleuren mogelijk.

De wandtegels zullen niet strokend met de vloertegels worden aangebracht.

Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht.

Bij de binnendeuren van de badkamer en de toiletten worden kunststenen dorpels toegepast.

Vloerafwerking

Op de begane grond is een PVC vloer voorzien type: Pvc 12 x 72 cm 07526 GOTHAM OAK NATURAL.

Plint 10 x 250 cm Plint MDF Recht Wit 16 x 100 mm.

Op de eerste verdieping 24 x 126 cm Laminaat vloer uit Woon-inspiratiepakket prijsgroep B Keuze uit 8 dessins. Aangebracht op een ondervloer. Plint 2.3 x 240 cm PLAKPLINT.

Bij de entree is een standaard schoonloopmat voorzien.

07. INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd en voorzien van warmwater middels een warmtepompsysteem. Dit apparaat kan op een efficiënte manier warm water maken uit energie in de buitenlucht, ook in de winter.

Voor direct hoog-temperatuur warm tapwater is een water opslagvat geplaatst in de energiemodule. Die is gevuld met 200 liter water met een minimale temperatuur van 55 graden. Met een vol vat op temperatuur kunt u tenminste 40 minuten achtereen douchen (bij een douchekop van 6 liter/min) op 38°C. De warm watervoorziening wordt zoveel mogelijk gestuurd op basis van uw gebruikspatroon. Dat voorkomt dat de warmtepomp op vol vermogen water gaat verwarmen wanneer u al het warme water heeft verbruikt.

Het warmtepompsysteem staat op zolder (positie indicatief op tekening aangegeven) en wordt voorzien van de benodigde appendages waaronder een voorraadvat van 200 liter. Het water in het voorraadvat wordt dagelijks verwarmd tot circa 55 tot 60°C e.d. Leidingwerk van de cv-installatie, in deze ruimte, blijft in het zicht.

De ruimten: woonkamer, keuken, toilet, hal, badkamer en slaapkamers op de begane grond en eerste verdieping worden verwarmd door vloerverwarming. Voor de vloerverwarming zijn verdelers benodigd, welke op verschillende plekken in de woning worden geplaatst. De handdoekradiator in de badkamer wordt aangesloten op de laag-temperatuur van de vloerverwarming. Spijkeren in de vloer is verboden.

De ruimte temperatuur wordt geregeld door een thermostaat (geplaatst in de woonkamer) t.b.v. de vloerverwarming, welke functioneert op een laag temperatuur systeem. De temperatuur van de ruimtes waar vloerverwarming wordt toegepast zijn niet afzonderlijk van elkaar te regelen.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften. Bij een gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen (buitentemperatuur uitgangspunt -15°C) en bij gesloten ramen en deuren, worden voor de volgende ruimte ten minste de navolgende temperaturen gehaald.

- woonkamer 20°C
- keuken 20°C
- slaapkamer 20°C
- badkamer 22°C
- hal / overloop 15°C
- zolder / berging onverwarmd

Gasinstallatie

Er zal geen gasinstallatie worden aangelegd in de woning.

Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en worden conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en met de benodigde hulpstukken op de diverse toestellen aangesloten.

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken (gecombineerd met vaatwasser);
- de closetcombinatie in het toilet(ten);
- de fonteinkraan in het toilet begane grond;

- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de wasmachinekraan op zolder;
- de warmtepompinstallatie op zolder.

Vanaf de warmtapwatervoorziening wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- het bad bij het vrijstaande woningtype.

Binnenriolering

De binnen rioleringen zijn, voor zover mogelijk, van kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine op zolder (in het zicht);
- de closetcombinatie begane grond;
- de closetcombinatie 1e verdieping;
- de fontein in het toilet begane grond;
- de wastafel;
- de douchehoek;
- de gootsteen van de keuken;
- de vaatwasmachine (gecombineerd met gootsteen keuken);
- de warmtepompinstallatie (in het zicht).
- het bad bij het vrijstaande woningtype

Mechanische ventilatie

Balansventilatie voorziet de ruimtes in uw woning van een continue stroom van verse lucht. Het voert de 'vervuilde' lucht in de woning af terwijl het gelijker tijd eenzelfde hoeveelheid schone lucht naar binnen brengt. Deze twee luchtstromen kruisen elkaar in een warmtewisselaar waardoor de warmte van de lucht die het huis uitgaat wordt afgegeven aan de lucht die de woning binnen komt. Daardoor hoeft er ondanks een goede ventilatie zo min mogelijk warmte toegevoegd te worden wat uw woning extra energiezuinig maakt.

De mate waarin uw woning wordt geventileerd wordt bepaald aan de hand van sensoren die in de energiemodule zijn aangebracht. Deze meten het CO₂ gehalte, de temperatuur, het vochtgehalte en de mate van vervuilde stoffen in de lucht. Naarmate de lucht meer 'vervuild' is met deze stoffen zal de ventilator harder gaan draaien. Ook voor het douchen hoeft u de ventilator niet harder te zetten, omdat de installatie bij een toename van vochtige lucht meer gaat ventileren.

Het is vanwege stroming van verse lucht door de woning van belang dat er een ruimte onder de binnendeuren, na aanbrengen van de vloerafwerking, nog minimaal 15mm overblijft. Deze ruimte, ook wel overstroomvoorziening genoemd, is nodig om er voor te zorgen dat er verse lucht door de hele woning kan stromen.

De aan en -afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- Woonkamer;
- Slaapkamer;
- Keuken;
- Toiletten;
- Badkamer;
- Standaard opstelplaats wasmachine.

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De positie van de ventielen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven en worden door de installateur exact bepaald.

Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem. Voor oplevering van de woning wordt uitgegaan van een recirculatiekap.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en/of verzinkt plaatstaal en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. In de techniekruimte zijn de kanalen/leidingen in het zicht.

De ventilatie-unit wordt op zolder geplaatst en is indicatief op de verkooptekening aangegeven.

De bediening voor de mechanische ventilatie en verwarmingsinstallatie is een bedieningspaneel aan de wand in de woonkamer.

De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan het normblad NEN1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A. Het exacte aantal groepen dat benodigd is wordt bepaald door de installateur. De volgende wandcontactdozen zijn in ieder geval aangesloten op een aparte groep.

- Koken (2x230Volt perilex);
- Combimagnetron;
- Vaatwasser;
- Wasmachine en wasdroger;

Tenzij op de Kopers-contracttekening anders aangegeven, is het schakelmateriaal op de volgende hoogtes aangebracht:

- schakelaars	ca. 105 cm
- combinatie schakelaar met wandcontactdoos,	ca. 105 cm
- wandcontactdozen*	ca. 30 cm
- cai/data-aansluiting	ca. 30 cm
- loze leidingen	ca. 30 cm
- wandlichtpunt badkamer	ca. 150 cm
- bediening MV	ca. 150 cm
- wandlichtpunt buiten	ca. 230 cm

*De aansluitpunten in de keuken worden op de positie en hoogte aangebracht conform de nultekening

De schakelaars en wandcontacten in de woning zijn horizontaal geplaatst en zijn geheel inbouw, kleur wit. Op de zolder is het schakelmateriaal, en lichtpunt in basis opbouw.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en een draadloos gongsysteem.

Data (telefoon), centrale antenne, loze leidingen

In de woning worden vanaf de meterkast loze leidingen aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening. Deze worden niet bedraad en aangesloten maar zijn voorzien van een indicatiedraad, deze is niet geschikt als trekdraad. De inbouwdoos in slaapkamer 1 wordt voorzien van een zelfklemmende afdekplaat.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

Branddetectie

Daar waar op tekening aangegeven worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling doorgekoppeld en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van uw woning worden, conform de EPC-berekeningen, standaard een aantal PV-panelen geplaatst om te voldoen aan de EPC-eis die is vastgelegd in de omgevingsvergunning.

Aantal en geveoriëntering wordt bepaald aan de hand van EPC berekening. Dit kan per woning verschillend zijn.

De panelen worden op het pannendak aangebracht op een aluminium draagconstructie boven de dakpannen.

De basis posities van de zonnepanelen kunnen individueel niet worden aangepast.

Het aantal kan i.v.m. eventuele individuele optionele keuzes (uitbouw e.d.) nog wijzigen.

De PV-panelen zijn uitgevoerd in een zwarte kleur.

De geproduceerde gelijkstroom van de PV-panelen wordt door een omvormer omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer wordt in de techniekruimte op zolder gemonteerd op een door de installateur nader te bepalen positie. Het leidingwerk blijft in het zicht.

08. STAAT VAN AFWERKING**Hal/Entree**

- Vloer: Cementdekvloer, voorzien van matomranding en geïsoleerd vloerluik, afgewerkt met PVC, voorzien van vloerplinten. Schoonloopmat achter de voordeur.
- Wanden: Vlak glasvlies behang, wit gesausd, .
- Plafond: Stucwerk, wit gesausd, eventuele V-naden worden dichtgezet .

Toilet begane grond

- Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met tegels 60x60cm
- Wanden: Tegels 30x60cm tot 1,20m hoogte, daarboven glad stucwerk, glasvlies, wit gesausd.
- Plafond: Stucwerk, wit gesausd, eventuele V-naden worden dichtgezet .

Woonkamer

- Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met PVC voorzien van vloerplinten
- Wanden: Vlakglasvlies behang, wit gesausd,.
- Plafond: Stucwerk, wit gesausd, eventuele V-naden worden dichtgezet .

Keuken

- Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met PVC, voorzien van vloerplinten
- Wanden: Vlakglasvlies behang, wit gesausd, (behalve t.p.v.de keuken)
- Plafond: Stucwerk, wit gesausd, eventuele V-naden worden dichtgezet .

Overloop

- Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met laminaat met plakplinten
- Wanden: Briljant spuitwerk,
- Plafond: Crystal Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet

Slaapkamers

- Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met laminaat met plakplinten
- Wanden: Briljant spuitwerk,
- Plafond: Crystal Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet

Badkamer

- Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met tegels 60x60cm
- Wanden: Tegels 30x60cm tot aan plafond.
- Plafond: Crystal Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet

Zolder

- Vloer: Cementdekvloer
- Wanden: Behangklaar
- Plafond: Dakplaten en afdeklatten, wit gegrond, niet nader afgewerkt

09. KLEUR-EN MATERIAALSTAAT

Kleuren als hieronder beschreven worden door de architect definitief vastgesteld. N.B. Een voorbehoud wordt gemaakt op eventuele kleurwijzigingen. Door verschil in het toegepaste materiaal, glansgraad, toegepaste verwerkingstechniek en lichtval kunnen er kleurverschillen ontstaan bij onderdelen met dezelfde kleur.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk	Steenstrips	Rood
Voegmortel metselwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Lateien metselwerk	Staal	Antraciet
Gevelbetimmering woning	Houten delen	Grijs, groen, blauw zijdeglans gelakt
Gevelbetimmering berging	Houten delen	Antraciet
Daken / goten		
Daklijsten	Hout	Wit dekkend geschilderd
Hellende daken woning	Keramische pannen	Antraciet
Hellende daken berging	Shingels	Antraciet
Platte daken	EPDM dakbedekking	Grijs/zwart
Mastgoot	Zink	Naturel
Daktrim	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren woning	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren berging	Kunststof	Grijs
Kozijnen / ramen / deuren		
Gevelkozijnen	Hardhout	Wit dekkend geschilderd
Gevel draaiende delen	Hardhout	Donker grijs dekkend geschilderd
Voordeur	Hout	Wit dekkend geschilderd
Tuindeur	Hardhout	Wit dekkend geschilderd
Bergingsdeur	Hardhout	Antraciet
Binnenafwerking		
Binnenkozijnen	Hout en plaatstaal	Wit
Binnendeuren	Hout	Wit
Trappen, hekwerken, aftimmeringen, plinten	Hout	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit/grijs genuanceerd