Technische omschrijving

Nieuwbouw 49 Woningen Aan den Heuvel ’cluster IV’
Venray

Woning type A + B

Project: 6217

Datum: 22-05-2019

BOUWMIJ JANSSEN B.V. Keizersveld 28 | Postbus 2, 5800 AA Venray
T +31(0478) 55 44 55 | info@bouwmij-janssen.nl | WWW.BOUWMIJ-JANSSEN.NL

Algemene Projectgegevens

Het project bestaat uit diverse woningtypen in het plan 'Aan den Heuvel' cluster IV te Venray.
Deze technische omschrijving heeft betrekking op:
8 stuks hoekwoningen type A1, kavel 01, 04, 21, 24, 31, 34, 45 en 48
8 stuks rijwoningen type A2, kavel 02, 03, 22, 23, 32, 33, 46 en 47
6 stuks 2 onder-één-kap woningen type B, kavel 25 t/m 30

Opdrachtgever	Bouwmij Janssen B.V. Keizersveld 28 5803 AN Venray Tel. 0478 55 44 55 www.bouwmij-janssen.nl info@bouwmij-janssen.nl
Architect:	Omni Architecten Postbus 49 5480 AA Schijndel www.omniarchitecten.nl
Projectontwikkelaar	BPD Ontwikkeling BV Postbus 6540 5600 HM Eindhoven www.bpd.nl
Constructeur:	Bolwerk Weekers Zeilbergsestraat 43 5751 LH Deurne www.bolwerkweekers.nl
Aannemer:	Bouwmij Janssen B.V. Postbus 2 5800 AA Venray Tel. 0478 554455
Woningborg:	Tielweg 24 2803 PK Gouda Tel. 0182 580 004 www.woningborggroep.nl Registratienummer W-2019-03995-E002

Inhoudsopgave

00 ADMINISTRATIEVE- EN ALGEMENE VOORWAARDEN
12 GRONDWERKEN
14 BUITENRIOLERINGEN
15 TERREINVERHARDINGEN
21 BETONWERK
22 METSELWERKEN
23 PREFAB BETONELEMENTEN
24 RUWBOUWTIMMERWERK
25 STAALCONSTRUCTIES
30 KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN
32 TRAPPEN HEKWERKEN EN BALLUSTRADES
33 DAKBEDEKKINGEN
34 BEGLAZINGEN
35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN
40 STUCWERKEN
41 TEGELWERKEN
42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN
43 METAALWERKEN- EN KUNSTSTOFWERKEN
44 SYSTEEMWANDEN - EN PLAFONDS
45 AFBOUWTIMMERWERKEN
46 SCHILDERWERKEN
47 BINNENINRICHTING
50 GAS – WATER EN LOODGIETERSWERKEN
60 VERWARMINGSINSTALLATIES
61 VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELING
70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES
75 COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSAPPARATUUR
90 ALGEMEEN

BIJLAGE 1: Afwerkstaat exterieur
BIJLAGE 2: Afwerkstaat interieur
BIJLAGE 3: Overzicht hang- & sluitwerk
BIJLAGE 4: Sanitair specificatie
BIJLAGE 5: Uitrustingsstaat / schakelmateriaal elektra.

00.00 ADMINISTRATIEVE- EN ALGEMENE VOORWAARDEN

Inleiding
De bouw wordt gerealiseerd door Bouwmij Janssen B.V., ingeschreven onder nummer 03995 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.
Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen.
Voor uw woning is door Bouwmij Janssen een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.
De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Voor de in deze omschrijving opgenomen merknamen dient gelezen te worden of gelijkwaardig. Eventuele alternatieven dienen aan de projectontwikkelaar ter goedkeuring voorgelegd te worden.

Voorrang Woningborg bepalingen
Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Indeling van de woning en ruimtebenaming conform bouwbesluit
In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Indeling van de woning in verblijfsgebieden
Een combinatie van aan elkaar gesloten verblijfsruimten, welke niet gescheiden worden door een dragende wand, worden benoemd als een verblijfsgebied. Meer informatie over het bouwbesluit kunt u vragen bij de gemeente.

De woningen worden ingedeeld in de volgende verblijfsgebieden:
- Begane grond woonkamer / keuken
- 1e verdieping, slaapkamers voorzijde en slaapkamer achterzijde.

Ruimte benamingen

Begane grond	Benaming conform bouwbesluit
• Hal	verkeersruimte
• Meterkast	meterruimte
• Toilet	toiletruimte
• Woonkamer	verblijfsruimte
• Keuken	verblijfsruimte
• Trapkast	bergruimte
• (Buiten)berging	bergruimte

1e verdieping
- Overloop verkeersruimte
- Slaapkamer verblijfsruimte
- Badkamer badruimte

2e verdieping
- Zolder onbenoemde ruimte

Ruimte voor plaatsing afvalcontainer is voorzien in de buitenberging

Kopersopties indelingsvarianten:
De woningen zijn middels diverse indelingsvarianten naar wens aan te passen. De diverse opties zijn uitgewerkt op de verkooptekening(en).

Duurzaam bouwen
Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan. Zuinig omgaan met energie en de resterende energiebehoefte zo veel mogelijk dekken met niet fossiele bronnen.

EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt)
Conform het bouwbesluit dient voor iedere nieuwbouw woning een energieprestatie-berekening te worden gemaakt. Het resultaat van deze berekening is een getal dat de energiezuinigheid van de woning aanduidt. Hoe lager dit getal, hoe energiezuiniger de woning. De overheid heeft een maximum gesteld aan deze coëfficiënt en is in de loop der jaren verscherpt tot 0,40. Voor de onderhavige woningen in dit plan is de EPC norm verbeterd tot 0. Om deze eis te behalen is per woning een voorzieningen pakket samengesteld van o.a. isolatie, beglazing, verwarmingsinstallatie en eventuele andere installaties op het gebied van mechanische ventilatie, energieopwekking en dergelijke. Dit pakket kan per woning (type) verschillen door de diverse factoren die van invloed zijn op de berekening. De berekening van de Energie Prestatie Coëfficiënt is dan ook de leidraad voor de toe te passen isolatie, verwarmingsinstallatie, PV panelen en andere installaties.

Maatvoering
De op tekening aangegeven maatvoering zijn “circa” maten uitgedrukt in cm waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met eventuele maat afwijkingen, dikte van wandafwerking e.d.

Peil van de woning
Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. In verband met de verschillende bloksprongen is het mogelijk dat de peilhoogte van de (optionele) garage niet gelijk is aan het peil van de woning. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

12.00 GRONDWERKEN

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, vloeren en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Hoogteverschillen in de voortuin c.q. zij- en achtertuin kunnen opgevangen worden door middel van taluds, e.e.a. zoals aangegeven op tekening. Niet op tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen te respecteren en in stand te houden.

14.00 BUITENRIOLERING

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC met Komokeur.
Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het hemelwater wordt via een overstort op de erfgrens afgevoerd naar de openbare weg.

15.00 TERREINVERHARDINGEN

Bergingsvloer en achterpaden:
Buitenbergingen voorzien van betontegels 30 x 30 x 4,5 cm aangebracht op een verdicht zandpakket.
Achterpaden voorzien van betontegels 30 x 30 x 4,5 cm en betonnen opsluitband 6 x 20 x 100 cm aangebracht op een verdicht zandpakket.
Overige bestrating wordt niet aangebracht.

Openbare bestrating:
De definitieve afwerking van de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, plaatsing van openbare verlichting etc. is afhankelijk van de bouwsnelheid van de diverse deelplannen. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal in overleg tussen BPD Ontwikkeling en de gemeente Venray worden bepaald, doch zal in principe niet worden uitgevoerd voordat de laatste woning in een straat gereed is voor bewoning. Direct na oplevering van de bouw is de woning bereikbaar via de bouw weg.

16.00 GROENVOORZIENING

In de voortuinen worden ca. 40cm. hoge beukenhagen geplant en in de zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied kavels 1, 25 en 30 worden ca. 40 cm respectievelijk ca 180 cm hoge beukenhagen aangeplant, e.e.a. zoals aangegeven op tekening.
In de achtertuin van de kavels 1 tot en met 4 wordt, overeenkomstig situatietekening een ca 180 cm hoge beukenhaag aangeplant.
Koper dient het hekwerk en beukenhagen te handhaven en onderhouden.
De aanplant zal uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen.

17.00 TERREININRICHTING

Buitenberging:
In de tuin wordt een prefab houten buitenberging van 2 x 3 m (enkele berging) c.q. 2 x 6 m (gecombineerde dubbele berging) conform tekening geplaatst. De bergingen staan volledig op eigen terrein en worden geplaatst op een verdicht zandpakket, opsluitbanden en een vloer met betontegels conform hoofdstuk 15.
De berging wordt voorzien van een hardhouten deurkozijn en hardhouten deur met een borstweringshoogte van ca 700 mm hoog, blank floatglas, inbraakwerend hang- en sluitwerk met een gelijk sluitende profielcilinder. Deurkozijn en deur worden fabrieksmatig voorzien van een voorlaklaag.
In de berging wordt een lichtpunt, schakelaar en enkele wandcontactdoos conform tekening in opbouw uitvoering aangebracht. Tegen de buitenzijde van de berging wordt een PVC hemelwaterafvoer aangebracht. De hemelwaterafvoer loost rechtstreeks op het maaiveld.

Erfgrens:
De erfgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het perceel. Perkoenpaaltjes gebruiken van niet verduurzaamd zacht hout. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen. Koper is vervolgens verantwoordelijk voor het inzichtelijk houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden. Er worden, behoudens kavel 1 t/m 4 geen terrasafscheidingen, poorten o.d. geplaatst.
In de achtertuin van de kavels 1 tot en met 4 wordt, overeenkomstig situatietekening, een 1,8 meter hoog gaashekwerk geplaatst voorzien van tuinpoorten (kavels 2 en 3).

Tuinaanleg:
De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u uw bestrating / tuininrichting voorziet van voldoende afwateringsputjes, afvoergoten en/of extra infiltratie voorzieningen om het regenwater af te voeren.

21.00 BETONWERKEN

De gehele betonconstructie uit te voeren conform tekening en berekening van de constructeur. In de betonconstructies wordt hoogovencement en/of portlandvliegascement toegepast. Bij bekistingswerkzaamheden wordt gebruik gemaakt van bekistingsolie en smeerolie op plantaardige basis.

Funderingsconstructie:
Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een betonnen strokenfundering toegepast. Indien nodig op grondverbetering bestaande uit een verdicht zandpakket. Beton wordt gestort op een laag pe. folie.

Begane grondvloer:
De begane grondvloer van de woning en optionele uitbouw bestaat uit een laag Pe folie, isolatie en een van staalvezel voorziene betonvloer. Isolatiewaarde begane grondvloer conform EPC berekening.

Optionele garage:
De begane grondvloer van de garage bestaat uit een laag Pe folie en een van staalvezel voorziene betonvloer.

22.00 METSELWERKEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Metselwerken funderingen:
Het funderingsmetselwerk wordt uitgevoerd met betonblokken.

Gevelmetselwerk buitengevels:
Het gevelmetselwerk van de woning en optionele uitbouw wordt conform tekening en onderstaande specificatie uitgevoerd met een waalformaat gevelsteen in wildverband.

- De gevels van de hoofdbouw worden gemetseld met een baksteen in de kleur rood – bruin.
- De metselwerkplint van de hoofdbouw wordt gemetseld met een baksteen in de kleur bruin - zwart.
- De metselwerkkaders rondom de ramen / deuren worden gemetseld met een baksteen in de kleur wit - grijs.

De spouwmuren van de woning wordt voorzien van een thermische spouwisolatie ter keuze van de aannemer. Thermische weerstand van de gevels conform EPC-berekening. Het schoonmetselwerk dient minimaal 3 lagen onder nieuwe maaiveldhoogte aangezet te worden. De aannemer dient hierbij rekening te houden met het verloop van het maaiveld. Een en ander in het werk te bepalen.

Dilataties:
Plaats en aantal dilataties in gevels volgens opgave leverancier gevelstenen en goedkeuring constructeur. Dilataties daar waar mogelijk toepassen achter de hemelwaterafvoeren. Deze dilatatievoegen uit te voeren als een ca 5 mm brede open voeg zonder afdichting.

Open stootvoegen:
Aan de onder- en bovenzijde van een gevelvlak alsook onder en boven geveldoorbrekingen worden open stootvoegen voorzien van kunststof stootvoegroosters toegepast, h.o.h. afstand max. 100 cm. Aan de onderzijde van het gevelmetselwerk op de fundering, conform detail, de nodige open stootvoegen aanbrengen voor de afvoer van eventueel zak water.

Optionele ongeïsoleerde garage:
Gevelmetselwerk van de garage wordt conform tekening overeenkomstig het gevelmetselwerk van de woning uitgevoerd.

Halfsteens gevelmetselwerk in o.a. garages is niet waterdicht.
Omdat er voor het grootste deel van het jaar in de garage een vochtig binnen klimaat heerst dient deze ruimte goed geventileerd te worden. Derhalve is een dergelijke ruimte in principe niet geschikt voor de opslag van vocht-/ corrosiegevoelige spullen.
Optioneel kunnen halfsteens gemetselde buitenwanden vochtwerend behandeld worden hetgeen de vochtigheidsgraad enigszins zal reduceren.

Voegwerk:
Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd met een prefab voegmortel in kleur volgens afwerkstaat. De voegen worden terug liggend gevoegd. Voegmonster ter goedkeuring van architect. De kaders rondom de ramen worden platvol gevoegd.

Voegwerk optionele garage:
Het voegwerk aan de buitenzijde van de garage wordt overeenkomstig het gevel voegwerk van de woning uitgevoerd.
De voegen aan de binnenzijde van het gevelmetselwerk in de garage wordt platvol gevoegd en afgeborsteld.

Constructieve binnenwanden:
De binnen spouwbladen, woning scheidende wanden, stabiliteit wanden en eventueel overige constructieve wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
De woning scheidende wand wordt uitgevoerd als een z.g. anker loze wand. De spouw wordt ca 50 cm. doorgezet in de funderingsconstructie.
De woning scheidende wanden en vloeren dienen minimaal te voldoen aan de geluidseisen zoals omschreven in NEN 1070 en het Bouwbesluit.
In de kalkzandsteenwanden worden volgens opgave leverancier de nodige dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet nader afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilatatie ook na door de koper aan te brengen afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat. Afwerking binnen wanden conform afwerkstaat.

Lichte scheidingswanden:
De niet dragende lichte scheidingswanden zullen uitgevoerd worden als 10 cm dikke verdiepingshoge cellenbeton elementen. Daar waar volgens leverancier vereist worden kunststof aansluitprofielen tegen wanden / plafonds aangebracht. Afwerking binnen wanden conform afwerkstaat.

23.00 PREFAB BETONELEMENTEN

Verdiepingsvloeren:
De verdiepingsvloeren en dakvloeren van de optionele uitbouw worden uitgevoerd als prefab betonnen kanaalplaatvloeren ter keuze van de aannemer, dikte conform opgave van de constructeur. De onderlinge voegen worden als V naden uitgevoerd en blijven ook na afwerking zichtbaar. Ten behoeve van het leidingverloop worden leidingsleuven in de vloeren aangebracht.

Lateien:
Boven de buitenkozijnen worden, daar waar volgens tekening aangegeven, aan de binnenzijde prefab betonnen lateien toegepast. Een en ander conform detaillering architect.

24.00 RUWBOUWTIMMERWERK

Schuine dakconstructie:
De schuine dakconstructie van de woning bestaat uit prefab dak elementen. Deze zijn opgebouwd uit een muurplaat, houten liggers, onderplaat, isolatie, tengels, panlatten en knieschotten. Isolatiewaarde conform EPC berekening.
De knieschotten onder de dakconstructie zijn constructief en mogen niet verwijderd worden. De dakconstructie op zolder wordt niet nader afgewerkt.

Het achteraf aanbrengen van een dakraam of dakkapel is niet zondermeer mogelijk en vereist de goedkeuring van de prefab dak leverancier. Optioneel kan er gekozen worden voor eventueel een blinde sparing in de dak elementen op te nemen zodat het aanbrengen van dakramen / dakkapellen achteraf eenvoudiger uitgevoerd kunnen worden.

Prefab dakkapel (optioneel):
Het platte dak en zijwanden van de optionele dakkapel wordt opgebouwd middels prefab geïsoleerde dak elementen. Isolatiewaarde volgens bouwbesluit.
De binnenzijde van de prefab dakkapel op zolder wordt niet nader afgewerkt.
De zijwanden worden aan de buitenzijde afgewerkt met een regelwerk en onderhoudsarme gevelbekleding welke mechanisch zichtbaar bevestigd wordt.

Platte daken (optionele garage):
Het platte dak van de optionele garage wordt opgebouwd middels een houten balklaag. Afmeting en verankering volgens tekening en berekening van de constructeur. Als dakbeschot wordt een 18 mm dikke vochtbestendige groene spaanplaat toegepast.

25.00 STAALCONSTRUCTIES

Staalconstructie:
Staalconstructies volgens opgave van de constructeur, indien in aanraking komend met de buitenlucht in thermisch verzinkte uitvoering. Alle staalconstructies die binnen de thermische schil gesitueerd zijn worden voorzien van een laag zink fosfaatprimer met een minimum dikte van 80 mµ. Alle staalconstructies welke onder het maaiveld worden gesitueerd, twee maal behandelen met koolteer epoxy.
Stalen balken ten behoeve van de constructie kunnen geheel of gedeeltelijk onder de plafonds liggen. Deze liggers zullen daar waar vereist brandwerend bekleed en/of geschilderd worden.

Stalen lateien:
Stalen lateien en geveldragers boven kozijnopeningen in de buitengevels worden als prefab thermisch verzinkte lateien uitgevoerd.

30.00 KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN

Gevelelementen woning:
De gevelelementen van de woning worden geleverd conform de eisen van het bouwbesluit en voldoen aan inbraakwerendheidsklasse II en het geldende Komo-keurmerk. De toegepaste (hard)houten gevelelementen worden, mits verkrijgbaar, duurzaam geteeld. De door de architect bepaalde kleuren van materialen zijn in bijlage 1, Afwerkstaat exterieur, omschreven.

Raam- en deurkozijnen:
Het voordeurkozijn en het deurkozijn aan de achterzijde van de optionele garage wordt uitgevoerd in hardhout.

De overige raam- en deurkozijnen van de woning worden uitgevoerd in kunststof met verstek hoeken, type K- Vision Trend of gelijkwaardig in een standaard kleur. De binnenzijde van de kunststof kozijnen wordt uitgevoerd in de kleur wit / gebroken wit.
In de raam- en deurkozijnen worden volgens tekening, zelfregulerende (zr) ventilatieroosters geplaatst. De roosters worden uitgevoerd in een standaard RAL kleur.

De kunststof kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen, geheel fabrieksmatig gegrond, minimaal 100 mµ en voorzien van aangehechte slabben DPC folie en kunststof hoeken. Afmeting conform detailtekening.

Buitendeuren:
De voordeur wordt, overeenkomstig tekening, uitgevoerd als een vlakke geïsoleerde voordeur voorzien van glasopening en weldorpel. Isolatiewaarde conform EPC berekening.
De achterdeur van de optionele garage wordt volgens tekening uitgevoerd als een hardhouten deur voorzien van stapeldorpels en glasopening. Houten buitendeuren worden geleverd onder GND-garantie.

Garage deuren (optioneel)
De garagedeuren in de voorgevel van de optionele garage worden uitgevoerd als ongeïsoleerde, fabrieksmatig afgelakte metalen dubbele draaideuren gemonteerd in een metalen frame.

Binnendeurkozijnen:
De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen, fabrieksmatig afgelakte verdiepingshoge montagekozijnen met bovenlicht en slanke bovendorpel.
Kozijnen worden uitgevoerd in de kleur wit.
De bovenlichten worden uitgevoerd als glaspaneel. De bovenlichten van meterkast en trapkast worden voorzien van een enkelzijdig gelakt boardpaneel.

Binnendeuren:
De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte hardboard opdekdeuren voorzien van honingraatvulling. De binnendeuren worden uitgevoerd in de kleur wit.

De binnendeuren worden standaard ca 28 mm vrijgehouden van de dekvloer.
Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal circa 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem. In sommige gevallen, bij toepassing van dikke vloerafweking, zult u er rekening mee moeten houden dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Dakramen:
In het hellende dak van de tussenwoningen wordt conform tekening een Velux dakraam geplaatst, afmeting ca 78 x 140 cm. Exacte positie en afmeting van het dakraam in voor- of achterdakvlak is afhankelijk van de oriëntatie van de woning i.v.m. positie PV-panelen.

Hang-&sluitwerk
Het hang- en sluitwerk van ramen en deuren in de buitengevels van de woning dient te voldoen aan de eisen van weerstandsklasse 2.
Alle profielcilinders van de buitendeuren van de woning, berging en optionele garage, in gelijk sluitende uitvoering.
Het hang- & sluitwerk is nader gespecificeerd in bijlage 3 Hang- & sluitwerk.

31.00 GEVELBEKLEDING

Op de gevels zijn accentvlakken aangegeven die voorzien worden van gevelbekleding. Tegen het kalkzandsteen binnenspouwblad wordt een geïsoleerd prefab houtskeletbouw element gemonteerd. Ter voorkoming van een valse luchtspouw worden de aansluitingen rondom afgedicht. Isolatie waarde conform EPC berekening. De buitenzijde van deze elementen worden bekleed met een houten geoliede gevelbekleding.

32.00 TRAPPEN, HEKWERKEN EN BALUSTRADES

Verdiepingstrappen:
Voor de toegang naar de 1e verdieping wordt een dichte en voor de toegang naar de 2e verdieping wordt een open vurenhouten trap geplaatst.
Aan één zijde van de trap wordt een hardhouten muurleuning op leuninghouders geplaatst.
Aan de vrije trapzijde en langs het trapgat wordt een dicht paneel of houten hekwerk geplaatst.

Trap bestaande uit vurenhouten treden, trapbomen en spil, stootborden van plaatmateriaal. Hekwerk bestaande uit vurenhouten spijlen. Leuning langs de muurzijde van de trap in hardhout rond 38 mm. Hekwerken in dichte uitvoering indien dit i.v.m. het risico op overklauteren vereist is. Trap en hekwerk geheel fabrieksmatig gegrond, min. 80 mµ. De muurleuning wordt fabrieksmatig transparant afgelakt

Voor het aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap door de bewoner (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc.

33.00 DAKBEDEKKINGEN

Hellende daken:
De hellende daken worden uitgevoerd met een ovh keramische dakpan uitvoering. Het dak wordt voorzien van de nodige gevel- en vorstpannen, vogelschroten, e.d. Verankering dakpannen op de hellende daken conform NEN 6707. Eventuele aansluitingen met opgaand gevelmetselwerk uit te voeren met loodvervanger loketten.

Platte dak dakkapel (optioneel):
Op het geïsoleerde platte dak van de dakkapel wordt een laag EPDM dakbedekking aangebracht en rondom afgewerkt met een daktrim, kleur naturel.
Voor de afvoer van hemelwater wordt een spuwer of standsuitloop toegepast.

Platte dak garage (optioneel):
Op het ongeïsoleerde platte dakconstructie van de garage wordt bitumineuze dakbedekking met een ballast laag van grind aangebracht. De dakrand wordt rondom afgewerkt met een daktrim, kleur naturel.
Eventuele nood overstorten volgens nadere opgave van constructeur waar mogelijk te combineren met een hemelwaterafvoer.

Platte dak uitbreiding woonkamer (optioneel):
De platte daken van de optionele uitbouw te voorzien van dakisolatie met een gemiddelde isolatiewaarde conform bouwbesluit. Op de platte daken wordt een bitumineuze dakbedekking met ballast laag van grind aangebracht. De dakranden af te werken met een aluminium daktrim, kleur naturel. Eventuele nood overstorten volgens nadere opgave van constructeur waar mogelijk te combineren met een hemelwaterafvoer.

34.00 BEGLAZINGEN

Buitenbeglazing:
In de buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning wordt isolerende HR++ buitenbeglazing geplaatst, Isolatiewaarde conform EPC berekening. Beglazing kunststof kozijnen met rubber afdichting. (droge beglazing) De beglazing van de houten buitendeuren

wordt voorzien van een kit afdichting. In de buitendeur van de berging / optionele garage wordt enkel blank floatglas toegepast.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Binnenbeglazing:
De bovenlichten van de binnen kozijnen worden conform hoofdstuk 30 voorzien van blank floatglas.

Veiligheidsbeglazing:
Inzake de toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 “veiligheidsbeglazing in gebouwen", melden wij u dat deze niet door het bouwbesluit wordt vereist. In onderhavig project wordt derhalve geen veiligheidsglas toegepast. Wij voldoen hiermee aan de waarschuwingsplicht conform het bouwbesluit, hetgeen vrijwaring biedt van eventuele schadeclaims. Veiligheidsbeglazing zal optioneel aangeboden worden.

35.00 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Buitendeur dorpels:
Onder de voordeur van de woning wordt, conform detail tekening, een kunststenen buitendeurdorpel met neuten toegepast.

Binnendeurdorpels:
Onder de deuren van toilet en badkamer worden hardstenen badceldorpels toegepast.

Vensterbanken:
Onder de raamkozijnen, met aan de binnenzijde een steenachtige borstwering worden, uitgezonderd betegelde wanden, marmercomposiet vensterbanken, type Bianco C, toegepast met een overstek van ca 50 mm.

40.00 STUCWERKEN

Wandafwerking:
De wanden van de woning worden conform afwerkstaat afgewerkt.
T.p.v. overgangen van verschillende materialen cq twee verschillende wanden gaaswerk toepassen. Aansluiting wand-plafond en wand-wand (verschillende materiaal) worden ingesneden.

Plafondafwerking:
De betonplafonds in de woning worden conform afwerkstaat afgewerkt. De v-naden tussen de verdiepingsvloeren onderling blijven in het zicht aanwezig.

41.00 TEGELWERKEN

Tegelwerk:
Het tegelwerk wordt uitgevoerd met keramische wand- en vloertegels.
Wand- en vloertegels aan te brengen conform afwerkstaat.
Doucheput rondom met epoxy inwassen. Wand - wand aansluiting in de douchehoek over gehele hoogte alsook wand – vloer aansluiting over een lengte van 150 cm uit de inwendige

douchehoek voorzien van kimfixatie. De wand-, vloer- en plafondaansluitingen worden afgekit. Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten wordt water werend uitgevoerd.

In de woning wordt tegelwerk conform onderstaande omschrijving aangebracht. Bij de aangewezen showroom voor tegelwerk kunt u de hieronder vermelde tegelcollectie bekijken en een keuze maken. Mochten de standaard tegels niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u bij de showroom ook kiezen voor andere tegel. Onder vermeld tegelwerk zal dan worden verrekend. De contactgegevens van de showroom ontvangt u van de aannemer.

Wandtegelwerk:

Fabricaat / type / verwerking

Kwaliteit	: eerste soort;
Formaat (keuze)	: 25 x 44 cm. of 30 x 45 cm.;
Stelpost	: € 18,15 per m² inclusief BTW
Tegels (keuze)	: CRH 844762 Wit Glans (25 x 44) (o.g.)
	: CRH 944762 Wit Mat (25 x 44) (o.g.)
	: CRH 054762 Wit Glans (30 x 45) (o.g.)
	: CRH 154762 Wit Mat (30 x 45) (o.g.)
Verwerking	: Wandtegels verlijmen tegen de wanden.
Patroon	: tegelverband / blokpatroon
Voegbreedte	: 3 mm.;
Kleur voeg	: zilvergrijs.

Wandtegels kleiner als een halve tegel niet plaatsen. Gesneden of geknipte tegels mogen niet smaller zijn dan de halve tegelbreedte. Wandtegelwerk moet ten opzichte van het midden van de wanden symmetrisch zijn. Ter plaatse van uitwendige hoeken dient een geglazuurde zijde van de tegel zichtbaar te zijn, eventueel kan ter keuze van de aannemer een kunststof hoekstrip o.g. toegepast worden.

Vloertegelwerk:

Fabrikaat/type

Kwaliteit	: eerste soort;
Formaat	: 30 x 60 cm.;
Stelpost	: € 24,20 per m² inclusief BTW
Tegels (keuze)	: CRH 222182 Lime Grijs (o.g.)
	: CRH 322182 Zinc Grijs (o.g.)
	: CRH 422182 Carbon Grijs (o.g.)
	: CRH 522182 Coal Grijs (o.g.)
Verwerking	: Vloertegels verlijmen op de dekvloer.
Patroon	: tegelverband;
Voegbreedte	: 3 - 4 mm.;
Kleur voeg	: grijs.

Alle vloertegels worden gelijmd uitgezonderd de douchehoeken, deze worden op afschot in de specie aangebracht. Vloertegelwerk ten opzichte van het midden van de vloer symmetrisch verdelen.

Vervallen tegelwerk (optioneel)
Bij het vervallen van het wandtegelwerk is tevens opgenomen het vervallen van lijm/specie / kitwerk / voorhechtingsmiddel wand/kimafwerking en spuitwerk boven de

wandtegels. Indien de wand / vloertegelwerken vervallen, vervalt tevens ook het opgenomen sanitair.

42.00 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Vloerafwerking:
De vloeren van de woning, uitgezonderd de meterkast, worden afgewerkt met een cementdek- of anhydrietvloer naar keuze van de aannemer. Er bestaat de mogelijkheid tot een dilatatie in de vloer, dit ter beoordeling leverancier van de vloerafwerking. Gelieve hiermede rekening te houden met de keuze van de vloerafwerking.

Begane grondvloer:
Op de ruwe begane grondvloer wordt een tacker isolatieplaat van 2 cm en 7 cm dekvloer aangebracht.

1e en 2e verdiepingsvloer:
Op de ruwe verdiepingsvloer wordt, m.u.v. de ruimte achter de knieschotten, een 7 cm dikke dekvloer aangebracht.

Vloerafwerking:
Om contactgeluid tussen woningen onderling zoveel mogelijk te beperken is het noodzakelijk dat harde vloerafwerking ingeval van zwevende dekvloeren vrijgehouden dient te worden van aansluitende binnenwanden en woning scheidende wanden. Ook plinten dienen los van de vloer aangebracht te worden. De koper blijft verantwoordelijk voor eventuele geluidsoverlast door toepassing van harde vloerafwerkingen wanneer blijkt dat niet aan de geluidsisolatie-eisen wordt voldaan. Laat u daarom vooraf goed informeren door uw leverancier.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. In afwijking hierop wordt de bovenzijde van de dekvloer aangebracht op circa 4 cm. Onder de bovenzijde van de voordeurdorpel zodat er door de bewoner een vloerafwerking van circa 2 cm dik aangebracht dient te worden.

43.00 METAALWERKEN- EN KUNSTSTOFWERKEN

Waterslagen:
Onder de raamkozijnen met een stenen borstwering worden aluminium waterslagen, voorzien van kopschotjes en antidreunfolie, aangebracht.

Huisnummerbordjes:
Bij de voordeuren worden huisnummerbordjes aangebracht.

Invoerleidingen meterkasten:
Voor de invoer van water, elektra, telefoon en antenne kabel worden afzonderlijke mantelbuizen tot in de meterkast aangebracht. De invoeren worden luchtdicht aangesloten.

44.00 WAND- EN PLAFONDSYSTEMEN

Komen niet voor.

45.00 AFBOUWTIMMERWERKEN

De trappen te voorzien van krimplijsten (trap, aangrenzende wand) materialen overeenkomstig de trappenmateriaal keuze.
De houten buitenkozijnen in de woning aan de binnenzijde aftimmeren met hardhouten aftimmerlatten.
De kunststof buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgewerkt met kunststof profielen volgens detail.
In de meterkast wordt een OSB betimmering aangebracht conform voorschrift nutsbedrijven.
Zolder en kasten worden niet afgetimmerd.

46.00 SCHILDERWERKEN

Algemeen:
Het buitenschilderwerk wordt conform afwerkstaat uitgevoerd in een dekkend systeem in een standaard RAL-kleur. De gevelbekleding wordt naturel geolied.
Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een water gedragen systeem.

Buiten schilderwerk:
Geschilderd worden:
Houten buitendeurkozijnen en deuren van de woning, berging en optionele garage.
Metselwerkkaders rondom kozijnen te schilderen met een minerale muurverf, kleur volgens afwerkstaat.

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

Binnen schilderwerk:
Het binnen schilderwerk wordt dekkend uitgevoerd in een standaard witte kleur.
Houten buitendeurkozijnen en deuren aan de binnenzijde incl. aftimmerlatten. De binnenzijde van de buitendeuren wordt geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde van de deze deur.
De vurenhouten trappen, uitgezonderd de loopvlakken en de onderzijde in de trapkast.
Traphekken, trapgatafwerking voor zover blijvend zichtwerk.
Leidingen welke in het zicht komen uitgezonderd leidingwerken in kasten, onbenoemde ruimte op de 2e verdieping en buitenberging / optionele garage.

47.00 BINNENINRICHTING

Keukeninrichting:
Er is een stelpost opgenomen voor de levering en montage van een keukeninrichting ter waarde van € 5.445,-- incl. BTW (coördinatie, leveren, plaatsen en aansluiten).
Keukeninrichting conform offerte van Nuva Keukens Deurne.

50.00 GAS – WATER EN LOODGIETERSWERKEN

Dakgoot + hemelwaterafvoeren:
Aan de onderzijde van de hellende daken zijn zinken bakgoten voorzien.
Het verticale hemelwaterafvoeren van de woning worden aangesloten op gerecyclede PVC afvoeren en aangesloten op een overstort op de erfgrens.
De hemelwaterafvoer aan de voor- en zijgevels in zink uit te voeren en voorzien van bladafscheider. Alle overige hemelwaterafvoeren in PVC uitvoering en voorzien van bladafscheider. Kleurverschil tussen loofafscheider en PVC hemelwaterafvoer is mogelijk.
De hemelwaterafvoeren van de buitenbergingen worden rechtstreeks op het maaiveld geloosd. De hemelwaterafvoeren van optionele platte daken worden voorzien van draadbolroosters, uitvoering volgens voorschriften bouwbesluit.

Binnen riolering:
De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in gerecycled PVC of PVC met hergebruikgarantie klasse 41 NEN 7045 en worden aangesloten op de riolering. Leidingen en kanalen op zolder worden grotendeels als opbouw uitgevoerd. De riolering is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt belucht middels een ontspanningsleiding tot bovendaks. In woning scheidende wanden kunnen, i.v.m. geluid, geen afvoeren van lozingstoestellen opgenomen worden.

Waterleidingen:
De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen e.e.a. ter beoordeling van de aannemer. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
De volgende tappunten worden aangesloten:
- keuken : aanrecht en vaatwasser;
- toilet b.g. : toiletcombinatie en fonteintje ;
- badkamer : douche, wastafel en toilet;
- zolder : wasautomaat, dit is tevens vulpunt voor de verwarmingsinstallatie;

Warmwatertoestellen:
De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf lucht/water warmtepomp op zolder.
De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:
- keuken :aanrecht in de keuken;
- badkamer :douche, en wastafel in de badkamer.

Sanitair:
De woningen worden voorzien van sanitair merk Villeroy en Boch in witte uitvoering overeenkomstig bijlage 3 en de navolgende uitgangspunten.
- wandcloset : bovenzijde (porselein) op ± 43 cm boven de afgewerkte vloer;
- wastafel : bovenzijde op ± 90 cm boven de afgewerkte vloer;
- douchemengkraan : aansluitpunt ± 105 cm boven de afgewerkte vloer.

Eventuele wijzigingen in sanitaire combinaties e.d. in overleg met klant coördinator / sanitair showroom. Het sanitair wordt middels de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

60.00 VERWARMINGSINSTALLATIES

Algemeen:
De verwarmingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond en elektrische radiatoren op de 1e verdieping.
De temperatuurregeling op de begane grond vindt plaats door middel van een digitale kamerthermostaat welke wordt geplaatst in de woonkamer. De elektrische radiatoren op de verdieping zijn allen voorzien van een thermostatische radiatorknop.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- woon-/zitkamer, eethoek 20 °C
- verkeersruimte en toilet 15 °C
- trapkast onverwarmd
- keuken 20 °C
- slaapkamers 20 °C
- badkamer 22 °C
- zolder onverwarmd
- berging onverwarmd
- garage (optioneel) onverwarmd

Ventilatie warmtepomp:
De warmtebron in de woning bestaat uit een ventilatie warmtepompinstallatie conform EPC berekening, in hoofdlijnen bestaande uit een ventilatie unit, warmtepomp, 120 liter boiler en naverwarmer.
In de buitenkozijnen worden ventilatieroosters aangebracht. De ventilatielucht wordt vervolgens vanuit de ruimtes via de afzuigventielen in keuken, toilet en badkamer afgevoerd naar de ventilatie warmtepomp. De aanwezige warmte uit de ventilatielucht wordt d.m.v. de warmtepomp teruggewonnen, opgewaardeerd en vervolgens afgestaan aan het verwarmingssysteem of warme watersysteem.
Bij warmtepompsystemen zijn de energieprestaties, warmtebronnen als grondwaterbronnen of dergelijke en een eventuele ruimtekoeling uitgesloten van de Woningborg-garantie.

Vloerverwarming:
Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-publicatie 51, en de richtlijnen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Het vloerverwarming systeem wordt in combinatie met de warmtepomp uitgevoerd als laagtemperatuursysteem.
De vloerverwarming slangen worden geplaatst conform opgave en berekening van de installateur. Nabij grote glasvlakken dienen de slangen dichter bij elkaar aangebracht worden.

Vloerafwerking:
Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt.
Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag)
kleiner of gelijk is aan 0,15 m2K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloeren leverancier. Ten aanzien van de vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden

met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft (’s nachts) niet lager te worden ingesteld.

Elektrische radiatoren:
In de badkamer en slaapkamers op de 1e verdieping worden in de te verwarmen vertrekken elektrische fabrieksmatig afgelakte radiatoren gemonteerd. Capaciteit en afmeting volgens berekening installateur.

61.00 VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELING

Mechanische ventilatie:
De woning wordt voorzien van een vraag gestuurd ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer via zelfregelende roosters in de gevel en afzuigventielen in keuken toilet, badkamer en zolder (opstelplaats wasmachine en wasdroger). De ventilatielucht wordt vanuit de afzuigventielen in de ruimtes afgevoerd naar de ventilatie warmtepomp. Hier wordt de warmte uit de af te zuigen lucht gehaald en gebruikt voor het voorverwarmen van de verwarming- cq warmwatervoorziening. De ventilatielucht wordt vervolgens afgevoerd via een dak of gevel doorvoer. Voor de bediening van het ventilatiesysteem wordt in de keuken een RF draadloze bedieningsschakelaar gemonteerd. De ventilatie warmtepomp te bevestigen tegen een wand met voldoende massa.

De ventilatiekanalen worden grotendeels ingestort in de leidingsleuven van de prefab betonnen vloerelementen. Op de zolder worden de kanalen opbouw uitgevoerd.

Afzuigkap:
In de stelpost van de keuken is uitgegaan van een recirculatie afzuigkap. Het is niet toegestaan een afzuigkap met motor aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

Algemeen:
Nieuwbouw woningen kennen in het kader van een optimale isolatie en zo laag mogelijk energiegebruik een hoge mate van luchtdichtheid. Te weinig frisse lucht is echter ongezond en daarom is ventilatie belangrijk voor een aangenaam en gezond binnenklimaat.

De luchttoevoer in de badkamers en het toilet vindt plaats via een opening aan de onderzijde van de deur. Ten behoeve van de overstroom ventilatie wordt de onderzijde van alle binnendeuren 2,8 cm vrijgehouden van de dekvloer.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Het exacte verloop van de leidingen zal door de installateur worden bepaald.

70.00 ELEKTRO TECHNISCHE INSTALLATIES

Elektro installatie:
De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NEN 1010) vanuit de meterkast en verdeeld in de navolgende afzonderlijke groepen:

- verlichting;
- kooktoestel;
- vaatwasser;
- oven of magnetron;
- wasmachine;

- droger;
- installaties. (Warmte pomp, PV-installatie)

De installatie zal worden uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. Schakelmateriaal als inbouw uit te voeren, uitgezonderd in de meterkast, zolder, buiten berging en optionele garage, hier wordt de installatie uitgevoerd als opbouw. Dubbele wandcontactdozen en wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars zullen in een dubbele inbouwdoos geplaatst worden.

Omvang installatie:
De omvang van de installatie volgens onderstaande omschrijving en tekening.
- Alle wandcontactdozen voorzien van randaarde.
- Plaats en aantal lichtpunten, schakelaars en rookmelders conform tekening
- Montagehoogten vanaf afgewerkte vloer (cm):
- Schakelaars 105 cm
- Wandcontactdozen in verblijfsruimten : 30 cm
- Overige wandcontactdozen: 105 cm
- Wandcontactdozen boven aanrecht: 120 cm
- Wandcontactdoos koelkast: 30 cm
- Wandcontactdoos afzuigkap: 210 cm
- Aansluitpunt wandarmaturen: 210 cm
- Aansluitpunt wandtoestellen: 150 cm
- Aansluitpunt CAI: 30 cm
- Aansluitpunt telecom of data: 30 cm
- Deurbel: 150 cm

Telecommunicatie voorzieningen:
De aanleg van de aansluiting op het telefoonnetwerk is niet in de koopsom inbegrepen. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en centraal antenne installatie (CAI) voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen. Indien in plaats van een telefoon aansluiting gekozen wordt voor een glasvezel aansluiting (mits beschikbaar) kan gebruik gemaakt worden van de hiervoor bestemde mantelbuis (hoofdstuk 43) om glasvezel binnen te brengen.

Omvang installatie:
- 2 onbedrade aansluitpunten t.b.v. telefoon / CAI in de woonkamer;
- 1 onbedraad aansluitpunt t.b.v. telefoon of CAI in de hoofdslaapkamer.

Op tekening is aangegeven in welke ruimte een loze (telefoon)leiding is opgenomen. In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst naast wandcontactdozen.

Zwakstroom installatie:
De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie. De installatie bestaat uit een beldrukker nabij de voordeur, een trafo in de meterkast en een schel in de hal.

PV panelen:
De woning wordt voorzien van PV panelen op het hellende dakvlak. Positie, oriëntatie en aantal conform EPC berekening en opgave installateur. Eventueel op tekening aangegeven panelen zijn indicatief weergegeven. Positie en afmeting kan nog wijzigen.

De PV panelen zullen energie opwekken welke via een omvormer op zolder gekoppeld worden aan het elektriciteitsnet van uw woning. Zodra de zonnepanelen stroom leveren heeft dit een positieve uitwerking op het stroomverbruik van de woning.

90.00 ALGEMEEN

Bouwplaats afval:
Bouwplaats afval wordt gescheiden in schoon puin, klein gevaarlijk afval, metaal, hout, PVC en restfractie, conform richtlijnen scheiding fracties. Het gebruik van verpakking materiaal wordt beperkt.

Koperwijzigingen:
Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers keuzes. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.
Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de standaardwoning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom zijn er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo zijn er een aantal standaard kopers opties uitgewerkt. De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de kopers keuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.
De aannemer bespreekt graag alle mogelijkheden met u. Hij beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen, en gaat na of er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de aannemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden:
In de kopers keuzelijst worden keuzes aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze “Uitbouw achterzijde woonkamer” zal het binnen spouwblad van de uitbouw in het vlak van de standaard binnenmuur doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw kiest, dan zal de zijkant van de uitbouw de erfgrens van de woning zonder uitbouw met ca 30 cm overschrijden. De zijkant van uitbouw staat dan voor een klein deel op het naastgelegen perceel.
Bij de keuze “garage” zal de halfsteens muur midden op de perceelgrens worden geplaatst, indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de garage kiest, dan zal de halfsteens muur de erfgrens van de woning zonder garage met 5 cm overschrijden.
In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk “erfdienstbaarheden” vastgelegd dat buren dit van elkaar moeten gedogen.

Bezichtiging
Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag. Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Schoonmaken:
De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De keuken en de sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

Oplevering:
Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden.

Verzekering:
Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf deze dag dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Onderhoud algemeen:
Teneinde de volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure ‘Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’, die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

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. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht. "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

Krimp
Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Disclaimer:
De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.
Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven, of andere aanpassingen die uit bouwkundig of installatietechnisch oogpunt noodzakelijk zijn.

Bijlage 1: Afwerkstaat exterieur

nr.	omschrijving	materiaal	Kleur
22	metselwerk plint	baksteen	bruin - zwart
22	gevelmetselwerk	baksteen	rood - bruin
22	metselwerk kaders	baksteen	wit - grijs geschilderd
22	voegwerk plint	voegmortel	donkergrijs / antraciet
22	voegwerk opgaand gevel metselwerk	voegmortel	donkergrijs / antraciet
25	lateien boven raam- en deuren	staal, thermisch verzinkt	naturel
30	voordeur kozijn	hardhout	beige – bruin
30	voordeur	hdf plaat / hout	beige – bruin
30	deurkozijn en deur berging	hardhout	wit
30	kozijnen incl. ramen in metselwerk accentkaders	kunststof	donkergrijs
30	kozijnen incl. ramen in frame met gevelbekleding	kunststof	donkergrijs
30	overige raam- en deurkozijnen	kunststof	wit
30	ventilatieroosters	aluminium	wit
30	ventilatieroosters in accentkaders	aluminium	donkergrijs
31	gevelbekleding accentvlakken	Plato Frake	geolied / naturel
31	gevelbekleding	Aluminium paneel	donkergrijs
31	gevelbekleding optionele dakkapellen	Rockpanel	wit
33	dakbedekking hellend dak	keramische OVH dakpan H-10	matzwart engobe
33	dakbedekking optionele platte daken	bitumineuze dakbedekking + grindlaag	naturel
34	beglazing	glas	blank
35	Voordeurdorpel met neuten	kunststeen	antraciet
43	waterslagen onder raamkozijnen	aluminium	wit
43	waterslagen onder raamkozijnen in accentkaders	aluminium	donkergrijs
43	waterslagen onder raamkozijnen in frame met gevelbekleding	aluminium	donkergrijs
50	goten	zink	naturel
50	hemelwaterafvoer voor- + zijgevels	zink	naturel
50	hemelwaterafvoer achterzijde	pvc	grijs
50	dak doorvoeren	kunststof / metaal	zwart
70	pv-panelen	aluminium/glas	all-black

Bijlage 2: Afwerkstaat interieur

ruimte	vloeren	wanden	plafond
entree / hal	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
meterkast	kunststof / dekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
toilet	vloertegels	wandtegels, 120 cm hoog behangklaar	structuur spuitwerk
woonkamer	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
trapkast	dekvloer	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt
keuken	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
garage (optioneel)	dekvloer	niet nader afgewerkt	balklaag / dakbeschot niet nader afgewerkt
slaapkamer	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
badkamer	vloertegels	wandtegels, plafond hoog	structuur spuitwerk
overloop	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
zolder, t.p.v. trapopgang	n.v.t.	behangklaar	dakconstructie: niet nader afgewerkt
zolder	dekvloer	niet nader afgewerkt	dakconstructie: niet nader afgewerkt

Bijlage 3: Lijst hang- & sluitwerk

Hang- en sluitwerk door aannemer te bemonsteren ter goedkeuring projectontwikkelaar / architect

Per voordeur (hout):
- meerpuntsluiting met verchroomd stalen haken- bediening over de sleutel
- kogelscharnieren gebichromatiseerd 90 x 90 rond
- sluitplaat + sluitkom
- sluitplaten t.b.v. haakschoot
- dubbele profielcilinder met gevarenfunctie
- veiligheid voordeurgarnituur , handgreep aan buitenzijde, deurkruk aan binnenzijde
- briefplaat
- brievenbustochtwering met klep wit

Per buitendeur (kunststof):
- paumelles
- meerpuntsluiting krukbediend
- sluitkom
- sluitplaten
- dubbele profielcilinder Wilka met gevarenfunctie
- veiligheidschilden
- deurkrukken blokmodel
- windhaak gegalvaniseerd met plug

Per garage / bergingsdeur, hout (optioneel):
- kogelspitspaumelles gebichromatiseerd
- cilinder dag en nachtslot
- sluitplaat met lange lip, ronde hoek
- dubbele profielcilinder met gevarenfunctie
- deurkrukken blokmodel
- langschilden
- windhaak gegalvaniseerd met plug.

Per draai-valraam (bereikbaar):
- raamkruk afsluitbaar Siegenia Titan IP o.g.

Garagepoort (optioneel)
- standaard hang- & sluitwerk volgens leverancier.
- dubbele profielcilinder met gevarenfunctie

Per binnendeur (opdek):
- slot Nemef 1200 serie door leverancier deuren
- paumelles door leverancier kozijnen

Per vrij en bezet deur (badkamer en toilet):
- 1 pr. deurkruk Hoppe blokmodel
- 1 pr. kortschild Hoppe

Per dag- nachtdeur (ouderslaapkamer):
- 1 pr. deurkruk Hoppe blokmodel
- 1 pr. kortschild Hoppe

Per loopdeur:
- 1 pr. deurkruk Hoppe blokmodel
- 1 pr. kortschild Hoppe

Bijlage 4: Sanitair

Wandclosetcombinatie:

Wandclosetcombinatie

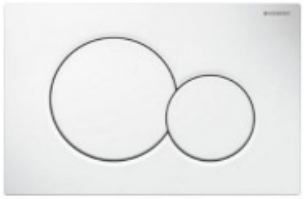
omschrijving

Villeroy & Boch Omnia - Architectura Wit

Villeroy & Boch Omnia - Architectura closetzitting wit (geen softclose)

Geberit Duofix UP320 inbouwreservoir

Geberit Sigma 01 bedieningsplaat frontbediening wit



Fonteincombinatie:

Fonteincombinatie

omschrijving

Villeroy & Boch Omnia - Architectura fontein 36x26 cm. kraangat rechts met overloop wit

Grohe Costa-S Fonteinkraan

* kraan op afgebeeld fontein wijkt af

Viega Project universele plugbekersifon met muurbuis,roset 1 1/4 chroom

Wastafel combinatie:

Wastafelcombinatie

omschrijving

Villeroy & Boch Omnia - Architectura
wastafel 60x47 cm. met overloop wit

Grohe Eurosmart wastafelmengkraan

* kraan op afgebeelde wastafel wijkt af

Viega Project universele plugbekersifon
met muurbuis,roset 1 1/4 chroom

Douchecombinatie:

Douchecombinatie

omschrijving
Aquaberg vloerput 15x15cm RVS rooster

Grohe Glijstangcombinatie
Euphoria massage 60cm

Grohe Grohtherm 1000
douchethermostaat 15 cm. chroom

Badcombinatie:

Elektrische radiator slaapkamers

Elektrische radiator badkamer

Bijlage 5: Uitrustingsstaat

BEGANE GROND

Entree / Hal:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar, gecombineerd met enkele wandcontactdoos (type A1 + B)
- 2 Wisselschakelaars waarvan 1 gecombineerd met wandcontactdoos (type A2);
- 1 Wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop verdieping;
- 1 Buitenlichtpunt voordeur;
- 1 Schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt voordeur;
- 1 Rookmelder 230V;
- 1 Zwakstroom belinstallatie, type scheltrafo;
- 1 Beldrukker;
- Vloerverwarming

Meterkast:

- 1 Trafo t.b.v. belinstallatie;
- 1 Groepenkast met voldoende groepen;
- 1 Dubbele wandcontactdoos;

Toilet begane grond:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt
- Sanitair
- Vloerverwarming
- Afzuigpunt mechanische ventilatie

Woonkamer (Zithoek / Eethoek):

- 2 Plafondlichtpunten;
- 2 Schakelaars t.b.v. plafondlichtpunten;
- 4 Dubbele wandcontactdozen;
- 1 Aansluitpunt kamerthermostaat;
- 1 onbedrade leiding t.b.v. KPN;
- 1 onbedrade leiding t.b.v. CAI;
- 1 Buitenlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. het buitenlichtpunt
- Vloerverwarming

Keuken:

- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 Dubbele wandcontactdoos;
- 2 Dubbele wandcontactdozen (boven aanrechtblad);
- 1 Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 Enkele wandcontactdoos + 210 + Peil t.b.v. recirculatie afzuigkap;
- 1 Perilex aansluiting op afzonderlijke groep t.b.v. elektrisch koken;
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. vaatwasser;
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. oven of magnetron;
- 1 RF schakelaar t.b.v. mechanische ventilatie.
- Vloerverwarming
- Afzuigpunt mechanische ventilatie

Trapkast
- 1 Wandlichtpunt;
- 1 Schakelaar i.c.m. 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wandlichtpunt;
- verdeler vloerverwarming.

Buitenberging
- 1 wandlichtpunt;
- 1 schakelaar t.b.v. wandlichtpunt in combinatie met 1 enkele wandcontactdoos

Garage (Optioneel)
- 1 lichtpunt;
- 2 wisselschakelaars t.b.v. lichtpunt;
- 2 dubbele wandcontactdozen nabij wisselschakelaars;

VERDIEPING

Overloop eerste verdieping:
- 1 Plafondlichtpunt ;
- 1 Wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop eerste verdieping;
- 1 Wisselschakelaar t.b.v. wandlichtpunt zolder gecombineerd met wandcontactdoos;
- 1 Rookmelder 230V.

Badkamer:
- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 1 Wandlichtpunt boven wastafel;
- 1 Schakelaar t.b.v. wandlichtpunt;
- 1 Enkele wandcontactdoos, nabij wastafel;
- 1 RF overbruggingsschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie (Optioneel);
- 1 Aansluitpunt elektrische radiator;
- Sanitair;
- Elektrische radiator;
- Afzuigpunt mechanische ventilatie.

Hoofd slaapkamer 1:
- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 3 Dubbele wandcontactdozen;
- 1 Aansluitpunt elektrische radiator;
- Elektrische radiator(en);
- 1 Loze leiding t.b.v. KPN of CAI;

Overige Slaapkamers:
- 1 Plafondlichtpunt;
- 1 Schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt;
- 2 Dubbele wandcontactdozen;
- 1 Aansluitpunt elektrische radiator;
- Elektrische radiator(en).

ZOLDER

Zolder:

- 1 Wandlichtpunt;
- 1 Wisselschakelaar t.b.v. wandlichtpunt;
- 1 Dubbele wandcontactdoos;
- 1 Rookmelder 230V;
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. wasautomaat;
- 1 Enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep t.b.v. droger;
- 1 Aansluitpunt t.b.v. omvormer zonnepanelen + omvormer;
- 1 Aansluitpunt t.b.v. ventilatie warmtepomp;
- 1 Aansluitpunt thermostaatleiding
- 1 Perilex aansluiting t.b.v. mechanische ventilatie;
- Afzuigpunt mechanische ventilatie;
- Warmtepompinstallatie;
- Omvormer PV panelen.

Schakelmateriaal

Licht schakelaar:

- Schakelaar met enkel afdekraam, kleur wit;

Dubbele wandcontactdoos inbouw:

- Dubbele wandcontactdoos met 2-voudige afdekraam, kleur wit;

Beldrukker

Schell

- Schell t.b.v. deurbel installatie.

Rookmelder