

# VERANDA WONINGEN

*aan het hof*



GENIET VAN MEER WOONPLEZIER  
DUURZAAM EN BIJZONDER



HET GROENSTE STADSDEEL  
VAN GRONINGEN

## Technische omschrijving Verandawoningen

Werknummer: 19503

Datum: 6 november 2020

Gewijzigd: 25 november 2020



## INLEIDENDE BEPALINGEN

- De 11 geschakelde woningen van het woningtype Verandawoning worden uitgevoerd volgens de bijgevoegde technische tekeningen en deze omschrijving. Behoudens geringe afwijkingen en eventueel wijzingen voortvloeiend uit gewijzigd overheidsbeleid. De technische omschrijving is met zorgvuldigheid samengesteld. Desalniettemin kunnen aan artist impressions, reclamebrochures en/of schetstekeningen geen rechten worden ontleend, ook niet qua kleurstelling e.d.

## ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

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

## WONINGBORG - BEPALINGEN

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

## KOMO ATTEST

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

## BOUWSYSTEEM VDM WONINGEN

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

## BOUWTERREIN

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

## UITSLUITINGEN

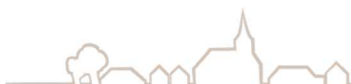
- Het door de aannemer eventueel bouw- en woonrijp maken van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige groenvoorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantieregelingen van Woningborg.

## UITVOERINGSDUUR; DATUM VAN AANVANG

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

## DIVERSEN

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



- Tuininrichting en woninginrichting welke gevisualiseerd zijn in de impressies, plattegronden, situatietekening en doorsneden zijn indicatief. Wanneer aanwezigheid van de tuininrichting en/ of woninginrichting niet expliciet in de technische omschrijving wordt beschreven zijn zij niet inbegrepen.

## WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

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

## OPLEVERING

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

## VOLGORDE BIJ DE UITVOERING

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

## LEVERING ENERGIE-/AANSLUITKOSTEN

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

## CONSTRUCTIES

- Alle als zodanig aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d., e.e.a. conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.
- Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken stalen kolommen, balken, spanten en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur.
- Sparingen in vloerbalken en wandstijlen alleen met goedkeuring VDM Woningen /constructeur.
- De verdiepingsvloeren kunnen worden belast door een waterbed. In de berekening wordt rekening gehouden met een waterbed van 600 kg, welke belasting gelijkmatig wordt verdeeld over de vloer. Een aanvullende berekening is noodzakelijk wanneer de belasting groter is dan de hierboven aangegeven waarde.
- Het casco van de woning voldoet aan de de NPR 9998;2018. Indien de constructeur en of NAM extra maatregelen doorvoert kan het casco wijzigen.

## PEIL EN UITZETTEN

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

## GRONDWERK

- Voor de fundering worden de benodigde ontgravingen verricht. De ontgraven grond wordt op het terrein verspreid, aflopend van de woning tot aan de erfgrans. Er wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans.
- Voor de riolering, kabels en leidingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.
- VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast in de tuin en/of onder de begane grondvloer. Wij adviseren u daarom alvorens u de tuin gaat inrichten deze diep om te (laten) spitten, dit om eventuele slecht doordringbare lagen te doorbreken en eventuele drainage aan te leggen en aan te sluiten op het rioleringsstelsel van de woning als de grondwaterstand daar aanleiding toe geeft.

## BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

- De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeente riool.
- In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via een gescheiden rioolsysteem: hemelwater en vuilwater gescheiden.



- De hemelwater afvoeren van de woning zullen aangesloten worden op het gemeentelijk riool. De hemelwaterafvoer van de berging infiltreert in de bodem op eigen erf.
- De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in Pvc-buizen met hergebruikgarantie, de toegepaste rioleringen zijn van voldoende diameter.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hitte bestand is.
- Aan de achter- of zijgevel wordt in de riolering een aansluitpunt aangebracht voor een, door koper te plaatsen, kolk of schrobput. Het aansluitpunt bevindt zich onder het maaiveld.
- Er wordt 1 streng drainage onder de woning aangebracht en aangesloten op riolering van het regenwater.

## BINNENRIOLERING

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

## BUITENBERGING

- Op de aangegeven locatie in de situatietekening zal VDM Woningen een geschakelde of vrijstaande berging met een plat dak plaatsen. De buitengevels worden uitgevoerd in houten gevelbekleding op regelwerk in de kleur volgens zoals in de kleur- en materiaalstaat is omschreven.
- De berging is voorzien van een EPDM dakbedekking waarbij de randafwerking is voorzien van een aluminium daktrim.
- De wanden en dakconstructie zijn niet geïsoleerd en worden aan de binnenzijde verder niet afgewerkt (regelwerk en balkenlaag in het zicht). De tussenwand wordt aan beide zijden voorzien van constructieplaat, 18mm dik.
- In de berging wordt een dubbele wandcontactdoos, een lichtpunt met schakelaar en een buitenlampaansluiting met schakelaar aangebracht.
- De vloer van de berging wordt uitgevoerd met grijze beton tegels, 300 x 300 mm.

## TERREINVERHARDINGEN

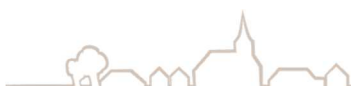
- De op de situatietekening aangegeven parkeervakken worden voorzien van graskeien. De ruimte tussen de parkeervakken wordt voorzien van betontegels, 40 x 60 x 6 cm, kleur grijs.
- Overige terrein verharding of bestrating op eigen terrein zijn voor rekening van koper.

## BEPLANTING

- De tuinaanleg is voor rekening van de koper. Erfafscheidingen zoals deze zijn gevisualiseerd op de situatietekening worden gedeeltelijk geleverd en geplant door de GEMM (Grond Exploitatie Maatschappij Meerstad) en gedeeltelijk door VDM Woningen.
- In het verlengde van de woningscheidende wand (alleen vanaf de voorerfgrens naar de woning) komt een haagbeuk van 0,5 tot 0,8 m1 hoog. Conform situatietekening.
- Langs de zijerfgrens van bouwnummer 25 en rond de parkeerkoffers komt een hekwerk met hедера van 1,8 m1 hoog. Conform situatietekening.
- Langs de voorerfgrens (grens privé/openbaar) komt een haagbeuk van 0,5 tot 0,8 m1 hoog, aangelegd door GEMM. Conform Situatietekening.
- Bij bouwnummers 15 komt vanaf de achtergevel tot aan het achterliggende parkeervak een hoge haagbeuk (grens privé/openbaar) van maximaal 2,0m hoog. Conform situatietekening.
- Het planten is afhankelijk van het juiste seizoen en daarom is het dus mogelijk dat de beplanting na de oplevering van de woningen wordt aangebracht.
- Er is een inboetgarantie van 1 jaar van toepassing. Dit houdt in dat beplanting welke binnen 1 jaar na opleving niet aanslaat vervangen wordt. Voorwaarde is dat de verkrijger wel voldoende onderhoud pleegt en, indien nodig, water geeft.

## FUNDERING

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



## VLOEREN

- De begane grond vloer van de woning is een geïsoleerde, vrijdragende betonvloer voorzien van wapening met een isolatiewaarde van  $RC=3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Onder deze begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Voor toegang tot de kruipruimte wordt een geïsoleerd kruipluik toegepast, opgelegd op een thermisch verzinkt stalen luikomranding, die voor de luchtdichtheid is voorzien van een rubber profiel.
- De 1e en 2e verdiepingvloer wordt samengesteld uit een balklaag met daarop een constructieplaat, 18 mm dik, voorzien van EPS-T tackerplaat, 25 mm dik inclusief kantstrook en een 45 mm dikke anhydrietvloer. De 3e verdiepingvloer/ vlieringvloer wordt samengesteld uit een balklaag met daarop een constructieplaat. De onderzijde wordt niet nader afgewerkt.
- Op de tweede verdiepingvloer wordt een prefab betonnen wasmachineplaat op vilt aangebracht van ca. 1200 x 600 x 120mm (l x b x h).
- De vloer van de badkamer worden voorzien van een cementgebonden dekvloer. Door deze “zwevende” vloerconstructie krijgt de vloer uitstekende geluidwerende eigenschappen zowel qua luchtgeluid als contactgeluid.
- De onderzijde van de 1e en 2e verdiepingvloer wordt afgewerkt met regelwerk 22 x 47 mm en gipsplaat, 15 mm dik.
- De onderzijde van de vlieringvloer op de zolderverdieping wordt, m.u.v. de technische ruimte niet afgewerkt, de balklaag blijft in het zicht.
- In de vloeren worden onder andere de elektra-, water-, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.
- Vanwege de vloerverwarming die in de begane grondvloer is aangebracht mag u niet in deze vloer boren en spijkeren.

## GEVELS

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

## VERANDA

- De bouwnummers 15 t/m 23 worden voorzien van een getimmerde veranda. De kolommen zijn samengesteld uit 2 houten staanders van inlands onbehandeld lariks met daartussen weggewerkt de pvc HWA. De kolommen staan op onderheide betonpoeren. De onderzijde van veranda wordt voorzien van een balklaag en plafond bestaande uit inlands onbehandeld lariks. Ter plaatse van de erfgrans worden onder de veranda hekwerken geplaatst gemaakt van inlands onbehandeld lariks. Ook de overstekken bij de bouwnummers 15 en 25 worden aan de onderzijde voorzien van een balklaag en plafond gemaakt van inlands onbehandeld lariks.

## DAKEN

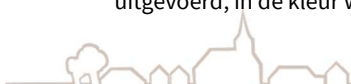
- De constructie van de hellende daken is als volgt samengesteld:
- De opbouw van het hellende dak bestaat van binnenuit gezien uit: constructieplaat, 15 mm dik | damp-dichte folie | sporen gecombineerd met minerale wol | damp-open folie | houten tengels | panlatten en dakpannen, kleur en type volgens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

## WANDEN

- Opbouw van de buitengevel van binnenuit gezien: gipsplaat, 15 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | dampdichte folie | Stijl- en regelwerk 38 x 244 mm gecombineerd met isolatie, 240 mm dik | damp- open folie | luchtspouw 100 mm | metselwerk. Bij de bouwnummers 15, 16, 24 en 25 wordt een deel van de buitengevel voorzien van verticaal geplaatste dakpannen.
- De opbouw van de constructieve binnenwanden bestaat uit: gipsplaat, 15 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | stijl- en regelwerk 38x120 mm met minerale wol, 120 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | gipsplaat, 15 mm dik.
- De opbouw van de niet constructieve binnenwanden bestaat uit: gipsplaat, 15 mm dik | stijl- en regelwerk 44x70 mm met minerale wol, 60 mm dik | gipsplaat, 15 mm dik.
- De woningscheidende wand bestaat uit: gipsplaat, 15 mm dik | constructieplaat, 15 mm dik | dampdichte folie, stijl- en regelwerk 38x120 mm gecombineerd met minerale wol, 120 mm dik | damp open folie | luchtspouw | damp open folie | stijl- en regelwerk 38x120 mm gecombineerd met minerale wol, 120 mm dik | dampdichte folie | constructieplaat, 15 mm dik | gipsplaat, 15 mm dik.

## VENTILATIEVOORZIENINGEN

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



- De toevoer van de ventilatielucht in toilet en badkamer geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

## KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### Buitenkozijnen en -deuren

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

### Binnenkozijnen en -deuren

- De binnendeurkozijnen zijn houten inbouw kozijnen zonder bovenlicht.
- De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur Alpine wit. De hoogte is 2315 mm en de standaard breedte is 880mm. Wanneer afwijkende maatvoering wordt toegepast zal dit uit bijgeleverde contracttekeningen blijken.
- Ter plaatse van binnendeuren (met uitzondering van de deuren in het toilet en de badkamer) worden geen dorpels aangebracht.
- De meterkast deur is voorzien een kastslot en de voorgeschreven ventilatieroosters.

## AFTIMMERWERKEN

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

## HANG- EN SLUITWERK

- De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, conform SKG 'weerstandsklasse 2'.
- In de voordeur wordt een brievenbus aangebracht.
- De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in lichtmetalen uitvoering. De badkamer- en toiletdeur hebben standaard een vrij/bezet sluiting.

## METAALWERKEN

- Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.
- Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht.
- Rondom de buitenkozijnen welke zijn aangebracht in de gevel met verticaal geplaatste dakpannen wordt een zinken kader aangebracht.

## TRAPPEN

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

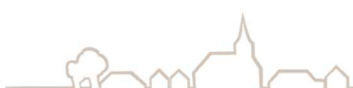
## DAKGOTEN EN HEMELWATER AFVOEREN

- De goten ter plaatse van de achtergevel en ter plaatse van de verticaal aangebrachte dakpannen worden voorzien van een aluminium, in kleur gemoffelde, goot, e.e.a. conform tekening.
- Ter plaatse van de veranda wordt een zinken goot geïntegreerd in de dakpannen.
- De hemelwater afvoerleidingen van de woningen worden uitgevoerd in grijs pvc, rond 80 mm. Ter plaatse van de aluminium goot worden deze bevestigd tussen het metselwerk en afgedekt met een aluminium, in kleur gemoffelde, afdekkap. Ter plaatse van de veranda worden deze geïntegreerd in de houten kolommen, deels zichtbaar.
- De hemelwaterafvoer van de berging wordt uitgevoerd in grijs pvc.

## VLOER-, WAND EN PLAFONDAFWERKINGEN

### Plafond afwerking

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



## Wand afwerking

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

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

## Vloer afwerking

- De niet betegelde vloeren van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, worden afgewerkt met een anhydriet afwerkvloer. Behoudens de begane grond, dit is een in het werk gestorte betonvloer en monolithisch afgewerkt welke conform de NEN 2747 voldoet aan vlakheidsklasse 3.
- De badkamervloer alsmede de vloer van het toilet worden betegeld.

## TEGELWERKEN

- Wand en vloeren die voorzien worden van tegelwerk, worden eerst behandeld met een vochtkerende pasta. Ook worden de hoeken in de sanitaire ruimten voorzien van een kimband voor een goede afdichting.
- Wandtegels, 20x25 cm, met een stelpost van € 20,- /m<sup>2</sup> incl. BTW worden aangebracht in:
  - De toiletruimte tot 1200 mm + vloerpeil
  - De badkamer tot het plafond
- Vloertegels, 30x30 cm, met een stelpost van € 25,- /m<sup>2</sup> incl. BTW worden aangebracht in de toiletruimte en badkamer.
- Alle inwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van een siliconen-kitvoeg.
- Binnen de aangegeven stelpost heeft VDM Woningen samen met de showroom een basis tegelpakket samengesteld waaruit u kosteloos kunt kiezen tussen een variatie van tegels. Mocht u een duurder segment tegel wensen dan verrekenen wij een meerprijs. Indien u kiest voor een ander formaat tegel zal de verwerkingsprijs van de tegel ook worden verrekend in de meerprijs.

## WATERSLAGEN EN DORPELS

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

## KEUKENINRICHTING

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

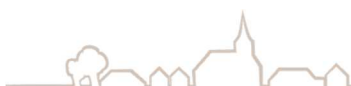
## BEGLAZING EN SCHILDERWERK

### BEGLAZING

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

### BUITEN SCHILDERWERK

- De buitenkozijnen incl. draaiende delen (buitenzijde) worden dekkend geschilderd in de kleur zoals die is omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- Er wordt bij de buitenkozijnen gebruik gemaakt van een donkere RAL-kleur afgewerkt, dit zorgt voor een verhoging in de onderhoudsfrequentie. VDM Woningen zal bij oplevering een schilderadvies uitgeven. Het schilderadvies dient nageleefd te worden. VDM Woningen is niet verantwoordelijk voor eventuele neveneffecten van het niet opvolgen van het schilderadvies.



## BINNEN SCHILDERWERK

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

## WATER-INSTALLATIE

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

## WATERLEIDINGEN

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

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

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

## SANITAIR

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

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

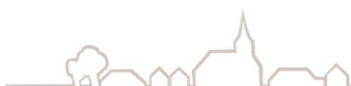
### Laagspanningsinstallatie

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

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

### Zwakstroom installatie

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





## TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

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

## VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt voor de opwekking van warmte voor verwarming en warmtapwater voorzien van een lucht-ventilatie retourwarmte pomp i.c.m. 180 liter geïntegreerde boilersysteem. De unit wordt gelokaliseerd op de 2e verdiepingvloer, wijzigingen van de positie is niet mogelijk mits nadrukkelijk vermeld in de klantgerichte opties.

De woning wordt voorzien van vloerverwarming op de begane grond en elektrische radiatoren in de slaapkamers en badkamer op de verdieping. In de woning is koeling niet mogelijk

Een thermostaat (bedraad) wordt geplaatst in de woonkamer.

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

Hal 20 °C

Toiletruimte 18 °C

Woonkamer 22 °C

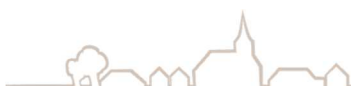
Keuken 22 °C

Slaapkamers 20 °C

Badkamers 22 °C

Overige ruimten niet verwarmd

- Voor een goed werkende installatie, is het advies om geen nachtverlaging toe te passen.
- De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.



# KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

## Verandawoning

### BUITENWERK WONING

#### ONDERDEEL

##### Woning

Opgaand metselwerk  
Voegwerk  
Metselwerklateien  
Gevelbekleding  
Kozijnen in pannendak  
Ramen (draaiende delen) in pannendak  
Ventilatieroosters in pannendak  
Kozijnen in metselwerk  
Ramen (draaiende delen) in metselwerk  
Beglazingsprofielen  
Buitendeuren  
Ventilatieroosters  
Waterslagen  
HWA

Zonnepanelen

Dakpannen  
Dakgoot  
Dakrand  
Lichtpunt & huisnumeraanduiding  
Beldrukker  
Brievenbus en hang - en sluitwerk

#### MATERIAAL

Gevelsteen waalformaat  
Prefab voegmortel licht verdiept  
Staal, gepoedercoat  
inlands Lariks  
Hardhout  
Hardhout  
Aluminium  
Hardhout  
Hardhout  
Aluminium  
Hardhout  
Aluminium  
Aluminium  
PVC met aluminium afdekkap

Full black (in-dak systeem)

Keramisch, vlak  
Aluminium  
Aluminium  
Konstmide Modeno LED o.g.  
Formani PB 52 o.g.  
Aluminium

#### KLEUR

Rood/oranje genuanceerd  
Antraciet  
Signaalbruin, RAL 8002  
naturel  
Antraciet, RAL 7016  
Antraciet, RAL 7016  
Antraciet, RAL 7016  
Steengrijs, RAL 7030  
Steengrijs, RAL 7030  
Antraciet, RAL 7016  
Steengrijs, RAL 7030  
Steengrijs, RAL 7030  
Antraciet, RAL 7016  
Antraciet, RAL 7016

Zwart

Mat zwart  
Antraciet, RAL 7016  
Antraciet, RAL 7016  
Matzwart  
Matzwart  
Naturel

### Terreininrichting

#### ONDERDEEL

##### Berging

Gevels  
Bergingdeur  
Dakbedekking  
Dakrand  
HWA

##### Veranda (bouwnummer 15 t/m 23)

Kolommen  
Balklaag veranda en overstek  
Goot, in pannendak  
HWA, in houten kolom  
Hekwerk op erfgrens

##### Verharding

Voetpad naast parkeerplaatsen  
Parkeerplaatsen  
Berging

#### MATERIAAL

Verduurzaamd hout  
Hout met draadglas  
EPDM  
Aluminium  
PVC

inlands Lariks  
inlands Lariks  
zink  
PVC  
inlands Lariks

#### KLEUR

Antraciet, RAL 7016  
Antraciet, RAL 7016  
Zwart  
Antraciet, RAL 7016  
grijs

naturel  
naturel  
naturel  
grijs  
naturel

Grijs  
Grijs  
Grijs

## ONDERDEEL

### **Groenvoorziening (zie ook situatietekening)**

Hagen voorerfgrens  
Hagen voorerfgrens tot voorgevelrooilijn  
Hagen vanaf achtergevel bouwnummer 15 en 25  
Afscheiding parkeerkofter + voetpad

## MATERIAAL

Lage haagbeuk ( max 1 meter hoog) (door GEMM)  
Lage haagbeuk ( max 1 meter hoog)  
Hoge haagbeuk (1,6 tot 2,0 meter hoog)  
Bouwstaalnet voorzien van hedera ca. 1,8 meter hoog

## KLEUR

## |BINNENWERK WONING

### ONDERDEEL

Binnenzijde buitenkozijnen en ramen  
Binnenzijde entree deur  
Binnendeuren  
Binnendeurkozijnen  
Kantstukken  
Vensterbanken met uitzondering van  
Trappen, balustrades, leuning en traphekken  
Betimmeringen etc.

### MATERIAAL

Hardhout  
Hardhout  
Svedex  
Hout  
Hout DHF o.g  
Hout DHF o.g  
Hout  
Hout

### KLEUR

Steengrijs of antraciet  
Steengrijs  
Alpine wit  
Wit gegrond  
Wit gegrond  
Wit gegrond  
Wit gegrond  
Wit gegrond

# RUIMTE EN AFWERKSTAAT

## Type Verandawoning

Ruimte	Afwerking			Ruimte-temperatuur	Elektrische installatie			Bijzonderheden
	Vloer	Wand	Plafond		Lichtpunten	Wandcontactdozen		
						Enkel	Dubbel	
Entree	beton v.v. vloerverwarming, monolithisch afgewerkt	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	20°C	1	1		- verlaagd plafond min. 2300 mm vrije hoogte - belinstallatie - rookmelder - aansluitpunt buitenlamp op voorgevel inclusief armatuur met huisnummeraanduiding - briefsleuf in voordeur - 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt - 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt - meterkast
Trapopgang naar de 1e verdieping	n.v.t.	uitgevlakt niveau D	n.v.t.	n.v.t.				- vurenhouten dichte trap, wit gegrond - aluminium leuninghouders - rechthoekige, wit gegronde trapleuning
Toilet	beton v.v. vloerverwarming en tegels	tegelwerk tot 1200mm+ vloer, boven het tegelwerk uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	18°C	1			- verlaagd plafond min 2300mm vrije hoogte - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt - 1 afzuigpunt mechanische ventilatie - toiletcombinatie - fonteincombinatie
Keuken	beton v.v. vloerverwarming, monolithisch afgewerkt	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	22°C	1	6	3	- enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (2 fasen perilex) - enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast - enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser - enkele wandcontactdoos t.b.v. oven/magnetron - enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap - twee dubbele wandcontactdozen boven werkblad 1200+ - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt - enkele wandcontactdoos naast schakelaar - 3 afzuigpunten mechanische ventilatie (kunnen 2 worden) - wateraansluitpunt afgedopt (warm en koud) - wateraansluitpunt afgedopt (koud) t.b.v. vaatwasser
Woonkamer	beton v.v. vloerverwarming, monolithisch afgewerkt	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	22°C	2		4	- 1 bedrade 1 zijdig afgemonteerde UTP aansluiting - 1 bedrade 1 zijdig afgemonteerde CAI aansluiting - 2 enkelpolige schakelaars t.b.v lichtpunten - 1 kamerthermostaat - CO-2 sensor - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. buitenlichtpunt
Trapkast (niet t.p.v. bouwnummer 15)	beton v.v. vloerverwarming, monolithisch afgewerkt	onafgewerkte witte gipsplaten	onderzijde trap onafgewerkt	n.v.t.	1	1		- 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. wandlichtpunt - enkele wandcontactdoos naast schakelaar - vloerverdeler vloerverwarming, niet omkast (bij bnr 15 in hal, wel omkast)
Overloop	anhydriet dekvloer	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	n.v.t.	1	1		- 1 wisselschakelaar t.b.v lichtpunt zolder - 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop - rookmelder
Slaapkamers	anhydriet dekvloer	uitgevlakt niveau D	uitgevlakt niveau D	22°C	1		2	- 1 elektrische radiator
Badkamer	cementgebonden dekvloer v.v. tegels	Tegelwerk tot plafond	uitgevlakt niveau D	22°C	2	1		- toiletcombinatie (zie sanitairlijst) - wastafelcombinatie (zie sanitairlijst) - douchecombinatie (zie sanitairlijst) - 1 afzuigpunt mechanische ventilatie - enkele wandcontactdoos t.p.v. wastafelcombinatie - 1 elektrische radiator - bediening mechanische ventilatie - 1 aardingspunt - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. plafondlichtpunt - 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. wandlichtpunt
Trapopgang naar de 2e verdieping	n.v.t.	uitgevlakt niveau D	n.v.t.	n.v.t.				- vurenhouten open trap, wit gegrond - aluminium leuninghouders - rechthoekige, wit gegronde, trapleuning
Overloop	anhydriet dekvloer	onafgewerkte witte gipsplaten	onafgewerkte houten balklaag	n.v.t.	1	1		- 1 wisselschakelaar t.b.v lichtpunt zolder - 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop - rookmelder
2e verdieping	anhydriet dekvloer	onafgewerkte witte gipsplaten	onafgewerkte houten balklaag	n.v.t.	1	1		- rechte wanden voorzien van (onafgewerkte)gipsplaten - hellend dak voorzien van constructieplaat - drukkalklaag voorzien van constructieplaat - 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt zolder - 1 enkele wandcontactdoos - 1 rookmelder
Technische ruimte	anhydriet dekvloer	onafgewerkte witte gipsplaten	onafgewerkte witte gipsplaten	n.v.t.	1			- 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt - 1 enkele wandcontactdoos - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasdroger - 1 werkschakelaar op aparte groep t.b.v. omvormer - 1 opstelplaats wasmachine inclusief kraan en afvoer - opstelplaats ventilatiewarmtepomp incl. appendages - 1 afzuigpunt mechanische ventilatie