

Technische omschrijving

Buurtschap Rodeo

Twee-onder-één-kapwoningen

datum : 22-10-2024

status: DEFINITIEF



BUURTSCHAP
RODEO

Inhoudsopgave

Technische omschrijving	1
Inhoudsopgave	2
AI-1.0 Algemene informatie	4
AI-1.01 Het project	4
AI-1.02 Vrij Op Naam prijs Woning	4
AI-1.03 Koop- en aannemingsovereenkomst	5
AI-1.04 Toegang tot de bouwplaats	5
AI-2.0 Algemene informatie : De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken	6
AI-2.01 De aannemingsovereenkomst	6
AI-2.02 Technische Omschrijving	6
AI-2.03 Verkooptekeningen	6
AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen	6
AI-2.05 Wijzigingen	6
AI-2.06 Begripsbepalingen BBL	7
AI-2.07 BENG	7
AI-2.08 Energielabel	8
AI-2.09 Klant begeleidingsproces	8
AI-2.10 Consumentendossier	8
AI-2.11 Oplevering	9
AI-2.12 Definities en afkortingen:	10
1.0 Constructie	13
1.1 Algemeen	13
1.2 Onderbouw hoofddraagconstructie: fundering t/m BG-vloer	13
1.3 bovenbouw hoofddraagconstructie: vanaf begane grond vloer t/m dak	13
2.0 Extérieur, gevel	15
2.1 Binnenspouwbladen	15
2.2 Gevelafwerking	15
2.3 Buitenkozijnen	15
2.4 Gevelaansluitingen buiten	16
2.5 Elementen aan de gevel	16
2.6 Hemelwaterafvoeren	17
3.0 Extérieur, dak	18
3.1 Dakbedekking	18
3.2 Installatiecomponenten	18
4.0 Interieur Woningen	20
4.1 Binnenkozijnen en -deuren	20
4.2 Binnenwanden	21
4.3 Dekvloeren	21
4.4 Trappen	21
4.5 Tegelwerk	22
4.6 Sanitair	22
4.6b: Sanitair in badkamer	23

4.7 Keukens	23
4.8 Vensterbanken	24
4.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking	24
5.0 Installaties Woningen	26
5.1 Meterkast	26
5.2 Loodgieters Installatie	26
5.3 Verwarmingsinstallatie	27
5.4 Ventilatie	28
5.5 Elektrische installatie	29
6.00 Terreininrichting	31
6.01 Buitenbergingen (bouwnummer 3)	31
6.02 Garages (bouwnummer 2, 5 en 6)	31
6.03 Terreinverharding	31
6.04 Erfgrens	32
6.05 Buitenriolering	32
6.06 Waterkant achter in de tuinen	32
Bijlagen	33
1: Basis sanitair overzicht	33

AI-1.0 Algemene informatie

AI-1.01 Het project

Het project Rodeoterrein in Broek op Langedijk bestaat uit 16 appartementen en 36 eengezinswoningen. De eengezinswoningen zijn weer onderverdeeld in de volgende typen:

- Vrijstaande villa's (blok 1 + 3 / bouwnummers 1 & 4);
- Twee-onder-één-kapwoningen (blok 2 + 4 / bouwnummers 2, 3, 5 en 6);
- Herenhuizen met tuin (blok 9 + 10 / bouwnummers 26 t/m 33);
- Herenhuizen XL met terras (blok 8 / bouwnummers 22 t/m 25);
- Eengezinswoningen (hoek / tussen) (blok 5 t/m 7 / bouwnummers 7 t/m 21);
- Comfortwoningen (blok 11 / bouwnummers 34 t/m 36);

Deze technische omschrijving is gericht op de Twee-onder-één-kapwoningen, bouwnummers 2, 3, 5 en 6. Als koper wordt u eigenaar van één van deze woningen (hierna: de Woning).

AI-1.02 Vrij Op Naam prijs Woning

De aankoop prijs van uw Woning is een Vrij Op Naam prijs (hierna: V.O.N-prijs). Een V.O.N-prijs wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen Woning zijn gemoeid, zijn inbegrepen:

- Overdrachtsbelasting over de grond;
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de Woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, water en riool;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Sanitair, tegelwerk badkamer en toiletruimte;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw Woning zijn niet bij de V.O.N-prijs inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie/advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst (zie onder) reeds zijn vervallen.

Andere kosten die (onder andere) niet in de V.O.N-prijs zijn inbegrepen en door koper geregeld dienen te worden:

- Aansluit- / Abonnee- / Verbruiskosten voor telefoon/radio/televisie/internet;
- Abonnee- (vast recht) / verbruiskosten voor elektra en water;
- Kosten van eventueel door u gekozen meerwerk;
- Onderhoudskosten;
- Meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, keuken etc.

AI-1.03 Koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw Woning is geregeld middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst; een koopovereenkomst voor de aankoop van uw Woning met onderliggend perceel

(hierna; KO) en een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw nog te realiseren Woning (hierna: AO), waarbij de V.O.N-prijs wordt gesplitst in een koopsom (opgenomen in de KO) en een aanneemsom (opgenomen in de AO). De aankoop van uw Woning geschiedt middels het sluiten van een KO met de grondeigenaar/ontwikkelaar Vink Bouw B.V. (hierna; Vink Bouw) en het sluiten van een AO met De Geus Bouw B.V. (hierna; De Geus Bouw).

AI-1.04 Toegang tot de bouwplaats

Het totale bouwwerk cq het bouwterrein valt tot de oplevering van het woningen of een gedeelte van de woningen onder verantwoording en risico van De Geus Bouw. Het is kopers derhalve verboden om zonder toestemming van de ter plaatse verantwoordelijke uitvoerder het bouwterrein en/of de woning te betreden. Verder geldt dat het dragen van een veiligheidshelm en –schoenen op de bouwplaats verplicht is.

De koper zal, indien van toepassing, op of bij het startmoment, de kijkdag, de vooroplevering en de oplevering de gelegenheid krijgen het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken. De bezoeken zullen niet op zaterdag, zondag, nationale feestdagen of vakantie- c.q. ATV-dagen kunnen plaatsvinden. Buiten deze dagen is het niet toegestaan het bouwwerk te betreden.

Tenslotte benadrukken wij dat het voor kinderen onder de 15 jaar niet toegestaan is het bouwterrein c.q. het bouwwerk te bezoeken.

AI-2.0 Algemene informatie : De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken

AI-2.01 De aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de AO verplicht De Geus Bouw zich tot de bouw van de Woning, terwijl u zich verplicht tot het betalen van de aanneemsom. U geeft derhalve opdracht tot de bouw van de Woning en De Geus Bouw aanvaardt deze opdracht. Nadat de AO door u en De Geus Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan (digitaal in volg je woning.nl). Het exemplaar wordt ook naar de notaris gezonden, die de akte van levering zal verzorgen.

AI-2.02 Technische Omschrijving

Deze technische omschrijving is opgesteld voor de Woning. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en), welke aan de aannemingsovereenkomst worden gehecht.

AI-2.03 Verkooptekeningen

De verkooptekening van de Woning is voorzien van o.a. ruimtes, maatvoering en materiaal.

De maten op tekening zijn 'circa' maten, uitgedrukt in millimeters, en kunnen in werkelijkheid afwijken. Posities van installaties en andere voorzieningen zijn indicatief en afhankelijk van o.a. de technische eisen aan de constructie. Installaties worden in de verdere uitwerking geoptimaliseerd om zo de benodigde ruimte (o.a. schachten) te minimaliseren. Posities en aantallen van aansluitpunten zijn indicatief aangegeven en kunnen nog wijzigen. Alle maten zijn gemeten t.o.v. onafgewerkte wanden en vloeren. Gestippelde lijnen in de verkooptekening geven uitsluitend opstelplaatsen voor niet geleverde apparaten en/of bouwkundige onderdelen aan, tenzij anders vermeld.

AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden voor de Woningen onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de (model)overeenkomst, zoals gehanteerd en voorgescreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als de koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

AI-2.05 Krijtstreepmethode / daglichttoetreding

Vanwege voorschriften en rekenmethodes uit het BBL kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of de verblijfsruimte hoort. Op de plattegronden van de Woning staat dit aangegeven met een stippellijn en de vermelding o.r. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt dan formeel geen deel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan. Dit noemt men de zogenaamde 'krijtstreepmethode'.

AI-2.05 Wijzigingen

Alle informatie in de documentatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van nader gestelde eisen, verdere uitwerkingen van het plan, wensen of goedkeuringen van installateurs, de overheid en/of nutsbedrijven. Alle fabricaten en leveranciers zoals genoemd kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteitseisen hebben.

De Geus Bouw behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de Woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

De “artist impressions” geven een indicatief (sfeer)beeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen, de kozijnen en de dakopbouw / afwerking kunnen afwijken. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

AI-2.06 Begripsbepalingen BBL

In Nederland geldt het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (hierna: BBL). In het BBL zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het BBL kent voor diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Omwille van de duidelijkheid in deze technische omschrijving, hanteren wij in deze technische omschrijving de benamingen van de ruimten die voldoen aan de voorschriften van het BBL. Het BB hanteert de volgende benamingen:

Benaming Verkooptekening:

woonkamer
slaapkamer
keuken
hal / overloop
toilet
badkamer
meterkast (MK)
trapkast
techniek
berging
zolder
onbenoemde ruimte
dakterras

Benaming volgens BBL:

verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verkeersruimte
toiletruimte
badruimte
technische ruimte
onbenoemde ruimte
technische ruimte
bergruimte
onbenoemde ruimte
onbenoemde ruimte
buitenruimte

AI-2.07 BENG

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde energieprestatie-eis ingevoerd. De energieprestatie wordt tegenwoordig uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3.

Een toelichting op deze eisen is:

- BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw Woning gemiddeld aan energie nodig, om de Woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.
- BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw Woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warm water en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte, etc.
- BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de Woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor ‘hernieuwbare’ energie.

Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort, te weten de TO-Juli eis (Temperatuur Overschrijding indicator voor referentiemaand Juli).

Voor de Woning geldt dat deze voldoet aan de wettelijke eisen voor BENG 1, BENG 2, BENG 3 en de eisen aan TO Juli.

AI-2.08 Energielabel

De Geus Bouw is als uw contractpartij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van uw Woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt (grotendeels) de hoogte van het energielabel bepaald. Het definitieve energielabel wordt berekend vlak voor de oplevering van uw Woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw Woning en wat u bij het consumenten dossier ontvangt.

AI-2.09 Klant begeleidingsproces

De kopers van een Woning worden in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de Woning nader aan te passen met de in de sanitair en wand- en vloertegelwerkbrochure vermelde mogelijkheden. U ontvangt een koperskeuzelijst met kopersopties.

Na het ondertekenen van de contractstukken, wordt u uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek met uw persoonlijke klantbegeleider. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw klantbegeleider u verder informeren over sluitingsdata, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project. Binnen uw klant begeleidingstraject hoort ook een eventueel tweede gesprek. Deze tijd met uw klantbegeleider kunt u naar eigen inzicht gebruiken. Denkt u hierbij aan het toelichten van uw keuzes of eventueel advies. Wanneer u graag extra begeleiding wilt, dan worden hiervoor kosten in rekening gebracht.

Uw klantbegeleider geeft u informatie over de uiterlijke beslismomenten en sluitingsdata voor het opgeven van keuzes. Deze momenten zijn bepaald naar aanleiding van het voorbereidingsproces van de bouw.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het BBL. Dit geldt tevens voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Na het ondertekenen van de contractstukken, worden de kopers van een Woning uitgenodigd voor het digitale portaal van De Geus Bouw (volg je woning.nl). Middels dit portaal wordt u op de hoogte gehouden van de voortgang van het project en kunt u vragen stellen. Daarnaast worden ook de bij de klantbegeleider gekozen opties en bijvoorbeeld voor de afwerking van de badkamer en de positie van de keuken vastgelegd in dit portaal.

AI-2.10 Consumentendossier

Rondom de oplevering ontvangt u van ons de informatie over uw Woning. Dit is het zogenaamde consumentendossier als bedoeld in artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek. Door middel van het consumentendossier, ook wel opleverdossier genoemd, weet u straks precies hoe de realisatie van uw Woning is verlopen en kunt u er makkelijker vanuit gaan dat de kwaliteit in orde is.

Ter zake van het consumenten opleverdossier geldt dat de koper ten tijde van de oplevering van de Woning van de De Geus Bouw een opleverdossier ontvangt dat bestaat uit, en beperkt is tot, de hieronder benoemde zaken. Dit voor zover de installaties en materialen zijn aangebracht door de De Geus Bouw en onderdeel zijn van de aannemingsovereenkomst en het overeengekomen meer- en minderwerk.

- Specifieke gebruiksvoorschriften van toegepaste materialen in de woning, indien van toepassing.
- Specifieke onderhoudsadviezen van toegepaste materialen in de woning, indien van toepassing.
- Gebruikershandleidingen van toegepaste installaties de woning.
- Revisietekeningen waarop aangegeven de aansluitposities van de installaties in de woning.
- Instelgegevens ventielen van de ventilatie-installatie van de woning.
- Groepenkaart van de meterkast in de woning.
- Kleur- en materialenstaat van de in het zicht blijvende materialen van de woning.
- Informatieblad meldingen garanties en storingen.

Uw woning valt onder de Wet kwaliteitsborging. Na oplevering ontvangt u hiervan de verklaring.

AI-2.11 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering van de Woning. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Eventueel sanitair, binnenkozijnen, binnendeuren en beglazing worden 'nat' gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden op eventuele onvolkomenheden. Op tegelwerk kan nog cementsluiser zitten bij de oplevering.

Bij de oplevering van de Woning, eventueel voorafgegaan 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. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Wat houdt de oplevering van de Woning in:

- Tijdens de oplevering wordt de Woning geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door één deskundige, en een afgevaardigde van De Geus Bouw. Van deze keuring wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt;
- Voor de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn inclusief het eventueel meer- en minderwerk;
- U krijgt de sleutels overhandigd (mits alle facturen betaald zijn);
- De oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd;
- Na de oplevering heeft De Geus Bouw toestemming van u nodig om de Woning te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele herstelwerkzaamheden;
- Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor de Woning overgaat van De Geus Bouw op de koper. Vanaf deze datum dient u zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van De Geus Bouw. Reden hiertoe is dat na de oplevering niet meer kan worden vastgesteld of de beschadigingen zijn ontstaan tijdens de werkzaamheden van De Geus Bouw of de werkzaamheden welke door u zijn verricht.

Verborgen gebreken welke binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder garantie van De Geus Bouw.

Na de onderhoudstermijn zijn de garantietermijnen van toepassing. Bij de oplevering ontvangt u een digitale bewoners informatieboek. In dit informatieboek vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaal schema, tekeningen van de installaties, enz.

AI-2.12 Definities en afkortingen:

Begane grondvloer:

De begane grondvloer van de Woning is de vloer welke aansluit op het maaiveld. De begane grondvloer wordt ook wel aangegeven als BG-vloer.

Begane grond:

De begane grond van de Woning is de eerste (woon)laag welke aansluit op het maaiveld. De begane grond wordt ook wel aangegeven als BG.

Verdiepingsvloeren:

De vloeren welke zich boven de begane grondvloer bevinden. Deze worden afhankelijk van de positie waarop zij zich boven de BG-vloer bevinden aangegeven als 1^e verdiepingsvloer, 2^e verdiepingsvloer et cetera.

Verdiepingen:

De bouwlagen van het gebouw / de woning welke zich tussen de verdiepingsvloeren bevinden. De verdiepingen worden aangeduid met het nummer van de verdiepingsvloer waar zij zich boven bevinden. De 1^e verdieping is dus de bouwlaag die zich tussen de 1^e verdiepingsvloer en de 2^e verdiepingsvloer bevindt, et cetera.

[Geïsoleerde] Spouwmuurconstructie

Een buitenmuur bestaande uit twee losse wanden, spouwbladen genoemd, waartussen zich een ruimte, spouw genoemd, bevindt. Als sprake is van een geïsoleerde spouwmuur constructie wordt de spouw tussen de twee spouwbladen voorzien van isolatie en lucht (ventilatie).

Binnenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de binnenzijde van de Woning bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in de Woning bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

Buitenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de buitenzijde van de Woning bevindt.

Geïsoleerd houtskeletbouw element

Een geprefabriceerde wandconstructie van horizontale houten balken [regels] en verticale houten balken [stijlen] met daartussen isolatie. Tegen de houten stijlen en regels wordt aan de binnen- en buitenzijde folie aangebracht om het element voldoende water-, damp- en luchtdicht te maken. Tevens wordt aan de binnenzijde een beplating aangebracht om het element voldoende stevig te maken en als wand te kunnen laten functioneren. Houtskeletbouw elementen worden ook wel aangeduid als HSB-elementen.

Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in de Woning aan. Er gelden verschillende meetcriteria voor steenachtige binnenwanden en wanden welke zijn afgewerkt met gipsplaten. De criteria welke aan wanden worden gesteld die in dit document worden voorzien van de afwerkingsklasse “Behangklaar” staan in de tabellen hieronder:

Steenachtige binnenwanden		Groep 2
Toepassing		Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij kalkzandsteen en gipsblokken wanden zijn onregelmatigheden zijn oneffenheden in de vorm van ruwe plekken [bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte] met een hoogteverschil van max. 1mm toegestaan. Bij betonwanden gelden bovenstaande eisen ook, maar zijn in aanvulling hierop ook putjes met een diameter kleiner dan 15mm toegestaan.
Kleurverschillen		Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.5 mm
	1.0m	3.0 mm
	2.0 m	5.0 mm
	4.0 m	8.0 mm
	10.0 m	12.0 mm
	15.0 m	15.0 mm

Wanden afgewerkt met gipskartonplaten en/of gipsvezelplaten		Niveau C
Toepassing		Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met grove structuur en [spuit]pleisters met een korrelgrootte van 1mm t/m 3mm
Oppervlakte vereisten		Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.0 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	3.0 mm
Vlakheidstolerantie van een hoek bij een meetpunt afstand van	0.4 m	4.0 mm

Op behangklare wanden wordt geen behang of andere afwerking aangebracht. Een behangklare wand is in de basis niet geschikt om direct te sausen/schilderen.

Meterkast

Ruimte in de Woning waarin zich de aansluitingen voor de nutsbedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik zich bevinden.

[Gevel] Latei

Een latei is een dragend element welke indien nodig wordt toegepast boven een opening in een wand [of gevel], bijvoorbeeld voor een raam of een deur, om het gewicht van het gedeelte van de wand [of gevel] boven de opening op te vangen. Een latei ligt op de gedeelten van de wand [of gevel] welke naast de opening aanwezig zijn.

Geveldrager

Een geveldrager is een dragend element welke wordt gebruikt om hele [stukken] gevels op te vangen. Dit kan nodig zijn bij bijvoorbeeld hele grote openingen [te groot voor een latei], bij gevels welke niet op een onderliggende constructie staan of indien de gevels zo hoog zijn dat zij tussendoor opgevangen moeten worden om het gewicht te verdelen. Een geveldrager wordt bevestigd aan een constructieve wand of vloer van de Woning.

Metselwerkondersteuning

Verzamelnaam welke gebruikt wordt voor gevellateien en geveldraggers welke in het metselwerk van de gevels worden toegepast.

Metalstud wanden

Dit zijn wanden die opgebouwd worden uit metalen profielen, die met een beplating worden afgewerkt. Deze beplating wordt veelal als gipsplaat uitgevoerd. De wand kan, afhankelijk van de functie en prestatie eisen, nog voorzien worden van een isolatie.

Waterslagen / raamdorpels

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van de Woning gemonteerd onder de buitenkozijnen. Waterslagen / raamdorpels dekken de bovenkant van de gevelafwerking onder de buitenkozijnen af en zorgen ervoor dat er geen water in / achter de gevelafwerking kan komen.

Dekvloeren

De vloer welke aangebracht wordt op de constructieve vloer. In de dekvloeren worden indien nodig leidingen t.b.v. de installaties opgenomen.

RC-waarde

De RC-waarde is de aanduiding voor de isolerende waarde van een bouwkundig onderdeel. Hoe hoger de RC-waarde hoe beter de isolerende waarde.

Penant

Een gedeelte van een wand / gevel tussen twee kozijnen, openingen o.i.d. in.

Dilatatie

Een voeg welke in wanden, vloeren en/of gevels wordt gemaakt om zettingen op te vangen.

Afschot

Een opzettelijk gecreëerde schuinte, vaak zo'n 15mm per meter, in [ondergrond van] vloeren, dakbedekking etc. om water naar afvoerpunten te sturen en te voorkomen dat water op de vloer, dakbedekking etc. blijft staan.

1.0 Constructie

1.1 Algemeen

1.1a: Berekeningen door constructeur

De wijze van uitvoering van de gehele constructie (funderingssysteem, vloerdiktes, dragende voorzieningen, wapening etc) wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de geldende constructieve eisen, regelgeving en berekeningen.

1.1b: Peil en hoogtemaatvoering

Als peil=0 wordt de bovenkant van de dekvloer van de begane grond (ter plaatse van de hoofdentree) aangehouden. Alle hoogtematen worden aangegeven vanuit peil=0.

1.2 Onderbouw hoofddraagconstructie: fundering t/m BG-vloer

1.2a: Grondwerk

Voor de bouwput, de funderingen, leidingen en de bestrating worden de nodige grondwerken verricht.

1.2b: Heiwerk en fundering

De woning wordt in zijn geheel gefundeerd op in de grond gevormde betonpalen. Op deze palen wordt de funderingsconstructie aangebracht bestaande uit betonnen funderingsbalken.

1.2c: Begane grondvloer

De begane grondvloer is een geïsoleerde betonnen systeemvloer.

De thermische isolatie van deze vloer voldoet aan de eisen van het BBL en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG-berekening.

In de betonvloer worden de benodigde sparingen opgenomen, bijvoorbeeld voor een kruipluik en het invoeren van de nutsleidingen.

1.3 bovenbouw hoofddraagconstructie: vanaf begane grond vloer t/m dak

1.3a: Dragende constructie of wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenwanden.

Stabiliteitswanden worden conform opgave constructeur in kalkzandsteen of (prefab) beton uitgevoerd.

1.3b: Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloer(en) is / zijn een betonnen breedplaatvloer, hetgeen inhoudt dat een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat wordt gelegd op de dragende wanden en kolommen, hierop wordt de benodigde wapening en installaties aangebracht waarna de vloer wordt afgestort met een laag beton. Aan de onderzijde blijven de aansluitnaden tussen de bekistingsplaatvloeren (V-naden) in het zicht.

1.3c: Staalconstructie

In de hoofdraagconstructie zijn enkele stalen kolommen en/of liggers benodigd. De afmeting en uitvoering wordt door de constructeur bepaald.

De kolommen en liggers worden waar nodig (brandwerend) afgetimmerd of in de betonnen vloeren verwerkt. Het is echter niet uitgesloten dat deze elementen (of de contouren daarvan) wel zichtbaar zijn.

2.0 Extérieur, gevel

2.1 Binnenspouwbladen

2.1a: Dragende binnenspouwbladen

Dragende binnenspouwbladen zijn constructief noodzakelijk en veelal uitgevoerd in een steenachtig materiaal, deze zijn omschreven bij het onderdeel constructie. De isolatie welke hierop wordt aangebracht voldoet aan de eisen van het BBL en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG EPC-berekening

2.1b: Niet dragende binnenspouwblad (steenachtig)

Het niet dragende binnenspouwblad (de muur aan de binnenzijde van de woning aan de buitengevel) wordt uitgevoerd in kalkzandsteen, waarop isolatie wordt aangebracht. De thermische isolatie van de gevelopbouw voldoet aan de eisen van het BBL en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG EPC-berekening.

Ter plaatse van kozijnen en andere gevelopeningen worden (indien noodzakelijk) betonlateien toegepast om het bovenliggende materiaal te dragen.

2.1c: Niet dragende binnenspouwblad (HSB)

Het niet dragende binnenspouwblad op de 1e en 2e verdieping is een houtskeletbouw-element. De thermische isolatie van de gevelopbouw voldoet aan de eisen van het BBL en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG-berekening. Deze wand is afgewerkt met een gipsplaat.

2.2 Gevelafwerking

2.2a: Gevelafwerking voorzien van metselwerk

De woning krijgt, conform tekeningen, een metselwerk plint in een grijs/antraciete gevelsteen. De voegen worden in een bij de steen passende kleur uitgevoerd, e.e.a. door de architect nader te bepalen.

Waar nodig worden er vanwege bouwfysische eisen dilataties opgenomen in de gevel.

2.2b: Gevelafwerking voorzien van gevelbeplating

De gevels van de woning worden, conform tekeningen, afgewerkt middels een gevelbekleding.

Deze wordt verticaal aangebracht op de onderliggende geïsoleerde houten achterconstructie. Deze geveldelen zijn onderhoudsarm en zijn in een door de architect bepaalde (grijze) kleur afgewerkt.

2.3 Buitenkozijnen

2.3a: Buitenkozijnen van kunststof

De buitenkozijnen, -deuren en- ramen in de gevels (behoudens de woningentreedeuren en de buitenbergingsdeuren) worden uitgevoerd in kunststof.

Verder geldt voor deze kozijnen:

- De kunststof kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen/spouwbladen.
- De kozijnen worden voorzien van draaiende delen zoals aangegeven op de verkooptekeningen.
- (Deur)kozijnen grenzend aan maaiveld worden aan de onderzijde voorzien van een kunststenen onderdorpel in zwarte / antraciete kleur.
- De kozijnen hebben fabrieksmatig aangebracht een kleurfolie in een door de architect bepaalde kleur. Aan de binnenzijde hebben de kozijnen een standaard witte kleur.

2.3b: Buitenkozijnen van hout

De woningentree deurkozijnen en buitenberging deurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. Verder geldt voor deze kozijnen:

- De kozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een kunststenen of glasvezelversterkte kunststof onderdorpel in zwarte / antraciete kleur.
- De kozijnen worden (fabrieksmatig) afgelakt. De kleur van de kozijnen aan de buitenzijde wordt nader door de architect bepaald, de kozijnen hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als de buitenzijde.
- De kozijnen worden voorzien van deuren. De woningentree deur is voorzien van een glasopening, briefsleuf en een weldorpel aan onderzijde. De deur is (fabrieksmatig) afgelakt in een door de architect bepaalde kleur.

2.3c: Beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen is dubbele isolatiebeglazing HR++. Waar dit conform de geldende normen noodzakelijk is, wordt brandwerend, doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht. Bij het toepassen van gelaagd en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een geringe tint- / kleurverschil waarneembaar zijn.

2.3d: Hang- en sluitwerk

Alle bewegende delen worden voorzien van het nodige systeemgebonden hang- en sluitwerk in een blanke aluminium uitvoering of met een aluminium look. Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklasse 2 (SKG**). De bewegende delen worden waar nodig uitgevoerd met een tochtweringsprofielen.

2.4 Gevelaansluitingen buiten

2.4a: Gevelaansluiting op gevelafwerking

De kozijnen in de gevels voorzien van geveldelen worden aan de onderzijde, waar nodig, voorzien van een aluminium waterslag. De aluminium waterslagen zijn fabrieksmatig gecoat in een door de architect bepaalde kleur.

Ter plaatse van de overgang tussen de houtlook gevelbekleding (op de verdiepingen) naar een afwerking van metselwerk, wordt tevens een aluminium waterslag/lekdorpel toegepast. De aluminium waterslagen/lekdorpels zijn fabrieksmatig gecoat in een door de architect bepaalde kleur. In verband met de lengte worden deze waterslagen/lekdorpels opgedeeld en zit er een verbindingstuk aan.

2.5 Elementen aan de gevel

2.5a: Gevelrooster

In de (voor)gevel worden, conform tekening, gevelroosters opgenomen. De roosters zijn aangesloten op de luchtaanzuigkanalen van de WTW-unit. Deze roosters worden in metaal uitgevoerd en zijn fabrieksmatig in kleur gecoat.

2.6 Hemelwaterafvoeren**2.6a Hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren worden aan de gevel van de woning gemonteerd en zijn uitgevoerd in metalen-buisleidingen. Het regenwater wordt geloosd op het openbaar riool/oppervlaktewater.

3.0 Extérieur, dak

3.1 Dakbedekking

3.1a: Dakbedekking hellende daken

Het schuine dak bestaat uit een geïsoleerde houten dakconstructie. De thermische isolatie van de totale dakconstructie voldoet aan de eisen van het BBL en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG-berekening.

Aan de onderzijde (zichtzijde vanuit zolder) zijn de dakplaten onafgewerkt (bruin of groen) uitgevoerd. Daar waar er een slaapkamer onder het hellende dak aanwezig is, worden de eventuele element/plaatnaden voorzien van een aftimmerlat in hetzelfde plaatmateriaal als de binnenzijde van dakelement.

Het knieschot is een constructief onderdeel van de kapconstructie en dient niet als opbergruimte gezien en gebruikt te worden. De positie van het knieschot wordt bepaald door de leverancier en kan mogelijk afwijken van de verkooptekening. Achter het knieschot wordt geen dekvloer aangebracht.

Op deze dakconstructie worden keramische dakpannen aangebracht. De nok van het dak wordt afgewerkt middels nokvorsten. Pannen en hulpstukken worden in een donkergrijze/antraciete/zwarte kleur uitgevoerd.

3.1b: Dakgoten

De goten zijn bak/mastgoten van metaal en worden gemonteerd aan de dakrand.

3.1c: Dakramen

In het schuine dak wordt, daar waar op tekening aangegeven, een houten tuimeldakraam aangebracht (afmetingen volgens tekening).

3.1d: Dakrandafwerking

De voor- en achtergevels worden, ter plaatse van de aansluiting op het dak (en conform tekeningen), voorzien van een gezet metalen afwerkingsprofiel. Ditzelfde profiel komt ook voor bij diverse woningen tussen de dakvlakken onderling, e.e.a. als op de gevel-/daktekeningen aangegeven. Het metalen profiel wordt fabrieksmatig gecoat in een door de architect bepaalde grijze kleur.

Daar waar een goot wordt aangebracht (de dakvoet), wordt dit profiel niet voorzien.

3.2 Installatiecomponenten

3.2a: Installatiecomponenten op/in dak

Op het dak worden de benodigde installatiecomponenten aangebracht;

- de ontluchtingen van het riool,
- de uitmondingen van de WTW-installatie (luchtuitblaas)
- de buitenunit van de lucht-water warmtepomp, verwerkt in een metalen dakkap cq 'schoorsteen'. Dakkap gecoat in een antraciete/zwarte kleur.

3.2b: PV-panelen

In de BENG berekening wordt omschreven hoeveel pv-panelen benodigd zijn voor de woning. Deze pv-panelen worden op het hellende dak geplaatst. Deze pv-panelen worden op de dakpannen gemonteerd. De pv-panelen worden nader omschreven bij de installaties.

De hoeveelheid en exacte uitvoering van de zonnepanelen op de daken wordt door de betrokken installateur nader uitgewerkt. De ontwikkelingen in de zonnepanelen gaan razendsnel en dat kan mogelijk gevolgen hebben voor de afmetingen en exacte indeling van het dak. U wordt hier in een later stadium nader over geïnformeerd.

4.0 Interieur Woningen

4.1 Binnenkozijnen en -deuren

4.1a: Binnenkozijnen en -deuren (staal opdek met bovenlicht)

De binnenkozijnen in de woningen (m.u.v. de meterkast en de kozijnen op de 2e verdieping) worden aangebracht volgens tekening en worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen:

- Fabrieksmatig afgelakt in de kleur RAL 9010
- Kozijnen uit te voeren met bovenlicht.
- De bevestigingspunten worden afgewerkt met een kunststof dopje in kleur van het kozijn.
- Er blijft een vrije ruimte van minimaal 25mm over onder de deur welke gewaarborgd moet worden voor een goede ventilatie.

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder stofdorpel uitgevoerd.

De binnendeuren in bovengenoemde kozijnen worden uitgevoerd als opdekdeuren zonder glasopening (behoudens bij meterkasten met een prefab front conform par. 5.1d) :

- Hoogte deuren ca 2315mm
- Fabrieksmatig afgelakt kleur: Ral 9010
- Hang en sluitwerk;
 - Deuren badkamer en toilet met 'vrij & bezet' slot
 - Overige deuren met loopslot

4.1b: Binnenkozijnen en -deuren (staal opdek zonder bovenlicht)

De binnenkozijnen op de 2e verdieping en van de meterkast van de woningen worden aangebracht volgens tekening en worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen:

- Fabrieksmatig afgelakt in de kleur RAL 9010
- Kozijnen uit te voeren zonder bovenlicht.
- De bevestigingspunten worden afgewerkt met een kunststof dopje in kleur van het kozijn.
- Er blijft een vrije ruimte van minimaal 25mm over onder de deur welke gewaarborgd moet worden voor een goede ventilatie.

Het deurkozijn van de technische ruimte wordt voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder stofdorpel uitgevoerd.

De binnendeuren in de bovengenoemde kozijnen worden uitgevoerd als opdekdeuren zonder glasopening:

- Fabrieksmatig afgelakt kleur: Ral 9010
- Hang en sluitwerk;
 - Deuren met loopslot of kastslot.

4.1c: Meterkast standaard

De meterkast bevindt zich in de hal en bevat de elektra- en watermeter. De meterkastdeuren worden uitgevoerd gelijk aan de standaard binnendeur en waar nodig voorzien van ventilatieroosters, volgens eisen van de NUTSbedrijven.

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTSvoorzieningen. De bodem van de

meterkast bestaat uit een standaard meterkastvloerplaat, waar de benodigde invoerbochten voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTSbedrijven in uitkomen.

4.2 Binnenwanden

4.2a: Scheidingswanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gips- of cellenbeton in dikte 70 en 100 mm. De wanden op de 2e verdieping, in aansluiting op de schuine kap, worden mogelijk uit metalstud gemaakt. De scheidingswanden worden behangklaar afgewerkt, conform afwerkstaat. Deze wanden zijn in de basis niet geschikt om direct te sausen/schilderen.

4.3 Dekvloeren

4.3a: Dekvloer

Op de ruwe constructieve betonvloer wordt een dekvloer aangebracht (anhydriet of zandcement). In deze dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Op deze dekvloer kunt u uw vloerafwerking aanbrengen, in de bouwkundige detaillering houden we rekening met een maximale dikte van 15 mm van deze vloerafwerking. Bij deze vloerafwerking is rekening gehouden met een RC-waarde van maximaal 0,09 m²K/W.

In de keuken-zone wordt een dekvloer aangebracht, maar deze is plaatselijk gespaard van vloerverwarming.

4.4 Trappen

4.4a: Trappen

De woningen krijgen vurenhouten trappen:

- de volgende trappen worden als dichte trap uitgevoerd
 - van de begane grond naar de 1e verdieping.
- de volgende trappen worden als open trap uitgevoerd
 - van de 1e verdieping naar de 2e verdieping

Indien nodig worden trappen, conform tekening, uitgevoerd met een lepe hoek om installaties naar boven te leiden.

4.4b: Afwerking trappen en trapgaten

De [installaties in de] lepe hoeken en de vloerranden ter plaatse van de trapgaten worden afgetimmerd met fabrieksmatig wit gegrond plaatmateriaal en niet afgeschilderd.

De naden tussen trapbomen en wanden worden niet nader afgewerkt en kunnen het eerste jaar enkele millimeters groter / kleiner worden als gevolg van het drogen van de woning en het werken van het hout.

4.4c: Hekwerken en balustraden

Waar de trap tegen wand[en] staat wordt tegen de wand een wit gegrond houten ronde leuning op aluminium leuninghouders aangebracht.

De vrije zijde van de trappen en de trapgaten worden, conform het BBL, voorzien van een houten hekwerk.

4.4d: Schilderwerk trappen

De trappbomen, -spillen en -hekwerken, trap treden (inclusief eventuele stootborden) en aftimmeringen van lepe hoeken / vloerranden worden wit gegrond en niet verder afgelakt.

4.5 Tegelwerk

4.5a: Wandtegelwerk

De badkamers en toiletten worden voorzien van vloer- en wandtegels: wandtegels wit glanzend, voorzien van wit voegwerk, in de afmetingen 20 x 25 cm [staand]:

- in toilet tot bovenzijde inbouwreservoir (ca. 120cm + vl), daarboven spuitwerk
- in de badkamer tot het plafond

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. De uitwendige hoeken, bijvoorbeeld boven op het inbouwreservoir, wordt voorzien van een kunststof profiel. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

4.5b: Vloertegelwerk

Vloertegels antraciet, voorzien van grijs voegwerk, in de afmetingen 30 x 30 cm.

- In toiletruimte(s)
- in de badkamer met uitzondering van de douchehoek, deze wordt voorzien van 15 x 15 cm tegels

De vloer wordt ter plaatse van de douchehoek voorzien van een verdiepte douchehoek op afschot naar de vloerput (afgewerkt met rvs afdekker ca 15 x 15 cm). Ter plaatse van de verdiepte tegel wordt er een afschotprofiel geplaatst. a 15 x 15 cm). Ter plaatse van de verdiepte tegel wordt er een afschotprofiel geplaatst.

4.5c: Kitwerk

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken, het sanitair en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht.

4.6 Sanitair

4.6a: Sanitair in toiletten

De woning wordt voorzien van sanitair in het toilet zoals aangegeven op de verkooptekening. In de koperskeuze lijst zijn diverse opties op deze uitvoering opgenomen.

- Toiletcombinatie:
 - Inbouwreservoir; standaard ca 1200 mm hoog, tenzij anders aangegeven
 - Toilet: Villeroy en Boch O' novo, wandhangend, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01 o.g., kleur wit
- Fonteincombinatie
 - Fontein: Villeroy en Boch O.Novo 45x35cm, kleur wit
 - Fonteinkraan: Grohe Costa L

4.6b: Sanitair in badkamer

De woningen worden voorzien van sanitair in de badkamers zoals aangegeven op de verkooptekening. In de koperskeuze lijst zijn diverse opties op deze uitvoering opgenomen.

- Enkele wastafelcombinatie
 - Wastafel: Villeroy en Boch O'novu 60x46cm, kleur wit, wand aansluiting sifon in de kleur chrome
 - Wastafelkraan: Grohe Euroeco S size
 - Spiegel; 60x40cm (staand)
- Douchecombinatie
 - Doucheput Doucheput 15x15cm
 - Douchekraan: Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch
 - Doucheset; Glijstang + handdouche: Grohe New Tempesta 100 met 2 stralen o.g.
- Toiletcombinatie (niet in alle badkamers aanwezig, wordt alleen gemaakt in de badkamers waar een toiletcombinatie is aangegeven op de verkooptekeningen):
 - Inbouwreservoir; standaard ca 1200 mm hoog, tenzij anders aangegeven
 - Toilet: Villeroy en Boch O'novu, wandhangend, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01 o.g., kleur wit

Voor de afbeeldingen van de sanitaire toestellen verwijzen wij u naar het sanitair blad.

4.7 Keukens

4.7a: Installatie voorziening keuken

Ten behoeve van de keuken worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- Gecombineerde afvoer voor gootsteen en vaatwasser
- Koudwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Warmwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex aansluiting geschikt voor:
 - Geschikt voor 2*230V/16B aansluiting of
 - Geschikt voor 1*400V/230V/16AB aansluiting
- Vaatwasser [*wandcontactdoos op aparte groep*]
- Combi- magnetron [*wandcontactdoos op algemene groep*]
- Koel/vries combinatie [*wandcontactdoos op algemene groep*]
- Recirculatie wandafzuigkap [*wandcontactdoos op algemene groep*] [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik.

Bij het niet tijdig aanleveren, conform de sluitingsdata zoals deze gedeeld worden door de kopersbegeleider, van de keukeninstallatietekening, wordt de installatie aangebracht zoals op de verkooptekeningen aangegeven is.

4.7b: Keukenopstelling

Er wordt niet voorzien in een keukenopstelling

4.8 Vensterbanken

4.8a: Vensterbank

De kozijnen met een borstwering worden voorzien van een kunststeen vensterbank in de kleur wit gemeleerd.

4.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking

4.9a: Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden afgewerkt met dekvloeren volgens paragraaf 4.3a en in het toilet en de badkamer met tegelwerk volgens paragraaf 4.5b. Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht. Voor de later door bewoner zelf aan te brengen vloerafwerking wordt standaard 15mm ruimte gereserveerd. In verband met een goede werking van de vloerverwarming mag de door koper aan te brengen vloerafwerking een RC-waarde van maximaal 0,09 m²k/W hebben.

4.9b: Wandafwerking behangklaar

De wanden in de woningen (behoudens in de meterkasten) worden behangklaar afgewerkt. De wanden worden plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt, enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden. In het toilet en de badkamer wordt wandafwerking aangebracht volgens paragraaf 4.5a. Behangklare wanden zijn in de basis niet geschikt om direct te sausen/schilderen.

4.9c: Plafondafwerking

De (beton)plafonds in de woningen worden (behoudens in de meterkasten) afgewerkt met spackspuitwerk in een witte kleur. De V-naden van de breedplaatvloeren blijven zichtbaar. Het plafond op de 2e verdieping (onder het hellende dak) is afgewerkt conform paragraaf 3.1a.

4.9d: Afwerkstaat

	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Woonkamer en keuken	4.9c; spuitwerk	4.9b; behangklaar	4.9a; anhydriet / zandcement dekvloer	
	Hal	4.9c; spuitwerk	4.9b; behangklaar	4.9a; anhydriet / zandcement dekvloer	
	Meterkast	geen afwerking	geen afwerking	4.9a; anhydriet / zandcement dekvloer	nuts voorzieningen
	Toilet BG	4.9c; spuitwerk	4.9b; wanden tot inbouwreservoir hoogte met tegelwerk,	4.9a; vloertegelwerk	sanitair volgens par. 4.6a

			daarboven spuitwerk		
	Trapkast	geen afwerking	4.9b; behangklaar	4.9a; anhydriet / zandcement dekvloer	
	Badkamer	4.9c; spuitwerk	4.9b; wandtegelfwerk	4.9a; vloertegelfwerk	sanitair volgens par. 4.6a
	Overloop 1e verdieping	4.9c; spuitwerk	4.9b; behangklaar	4.9a; anhydriet / zandcement dekvloer	
	Slaapkamers 1e verdieping	4.9c; spuitwerk	4.9b; behangklaar	4.9a; anhydriet / zandcement dekvloer	
	Toilet 1e verdieping	4.9c; spuitwerk	4.9b; wanden tot inbouwreservoir hoogte met tegelfwerk, daarboven spuitwerk	4.9a; vloertegelfwerk	sanitair volgens par. 4.6a
	Zolder	4.9c: standaard dakplaat	4.9b; behangklaar	4.9a; anhydriet / zandcement dekvloer	technische installatie, kanalen in het zicht
	Separate technische ruimte	4.9c: standaard dakplaat	4.9b; behangklaar	4.9a; anhydriet / zandcement dekvloer	technische installatie, kanalen in het zicht

5.0 Installaties Woningen

5.1 Meterkast

5.1a: Meterkast koud

De woning wordt voorzien van een “koude” meterkast met:

- Aansluiting elektra 3x25 amp. en een groepenkast met 7 groepen
- Wataansluiting met een watermeter en hoofdkraan
- Invoer leiding ten behoeve van de dienstleiding CAI (geen aansluiting)
- Invoer leiding ten behoeve van de dienstleiding telecom/kabelexploitant (geen aansluiting)

Op zolder/in berging wordt een omvormer geplaatst welke er voor zorgt dat de opgewekte energie van de PV panelen gebruikt wordt in de woning. Installatiewerk in ruimten welke niet als verblijfsruimte aangeduid zijn, zal mogelijk als opbouw in het zicht worden aangebracht. Bijvoorbeeld de zolder, berging en technische ruimte.

5.2 Loodgieters Installatie

5.2a: Riolering

In de woning worden de volgende aansluitpunten voor de riolering aangebracht:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condens afvoer WTW
- condens afvoer warmtepomp/boiler

5.2b: Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt aangelegd vanaf de afsluiter bij de watermeter, welke geplaatst is in de meterruimte. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate (bij normale bewoning) beschermd tegen bevriezing.

In de woning worden de volgende tappunten aangeboden:

- Een koudwaterleiding vanaf de hoofdkraan in de meterkast naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - fonteinkraan
 - keuken (leiding eindigd met stopkraan);
 - inbouwreservoir toilet;
 - wasmachinekraan;
 - de warmtepomp
- Een warmwaterleiding vanaf de warmtepomp naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - keuken (leiding eindigd met stopkraan);

De hoeveelheid warm water wordt bepaald door de inhoud van de boiler van de warmtepomp.

5.3 Verwarmingsinstallatie

5.3a: Warmteopwekking (Lucht-water warmtepomp)

De woning wordt individueel voorzien van een lucht-water warmtepomp. Deze warmtepomp, voorzien van buitenunit, zet de energie uit de buitenlucht om in warmte, koeling of warm tapwater. De warmtepomp is voorzien van een geïntegreerd boilervat of van een extern boilervat. Uw kopersbegeleider kan meer informatie geven over het eventueel vergroten van het boilervat.

De buitenunit van de warmtepomp wordt geplaatst in de combi dakkap (zie paragraaf 3.2a) die zich op het dak van de woning bevindt.

5.3b: Regeling (vloerverwarming en vloerkoeling)

De temperatuurregeling in de woning werkt op basis van een ruimte gestuurd systeem, waarmee de temperatuur in de woonkamer en slaapkamers afzonderlijk kan worden ingesteld. Er is echter geen thermische isolatie tussen de verschillende ruimtes in de woning. Dit betekent dat het niet mogelijk is om met de thermostaten grote temperatuurverschillen tussen ruimtes te creëren. In de praktijk kan de temperatuur in de slaapkamers wel iets lager worden ingesteld dan in de woonkamer, maar na verloop van tijd zal de temperatuur in de hele woning naar een uniform niveau neigen.

Het systeem kan niet tegelijkertijd koelen en verwarmen in verschillende ruimtes. Daarnaast kunnen externe factoren, zoals geopende ramen en deuren, de buitentemperatuur en zonnestraling, de kamertemperatuur beïnvloeden. Deze factoren vallen buiten de controle van het systeem.

De woning is uitgerust met een laag- temperatuur verwarmingssysteem. Het is nadrukkelijk aan te bevelen om een stabiele insteltemperatuur aan te houden en geen gebruik te maken van nachtverlaging. Dit systeem werkt het meest efficiënt bij een constante temperatuur, waarbij grote schommelingen in temperatuur worden vermeden.

5.3c: Warmte afgiftesysteem (vloerverwarming en koeling)

De verwarmings- en (ver)koelingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd als een lage temperatuur vloerverwarming / vloerkoeling installatie. Voor de installatie is een verdeler nodig, waarvan de positie is aangegeven op de verkooptekening, welke wordt aangesloten op de warmtepomp. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen, de hoeveelheid en afstand te bepalen aan de hand van de ontwerp eisen aan de vloerverwarming opgenomen in de dekvloer. Door deze slangen wordt vanaf de warmtepomp ofwel verwarmd water ofwel gekoeld water rondgepompt waardoor de vloer (en daarmee de woning) ofwel wordt opgewarmd ofwel wordt verkoeld. Vloerverwarming en sturing is niet opgenomen in bergingen, technische ruimten en de zolder.

Een traditioneel opstookprotocol is niet van toepassing op deze installatie, deze wordt dan ook niet aangeleverd of uitgevoerd voor oplevering.

5.3d: Radiator badkamer

(INDIEN NOODZAKELIJK:) Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, zal indien nodig een elektrische radiator opgenomen. Verzinkt en gecoat in de kleur wit met thermostaatknop.

NB: in geval de elektrische radiator noodzakelijk is, zal de temperatuurregeling (verwarmen) van de badkamer middels de radiator geregeld worden.

5.3e: Ontwerpeisen

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende normeringen:

- Met betrekking tot de verwarming geldt dat bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$, zal ten minste de volgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden.
 - Verblijfsruimten (slaapkamer, woonkamer, keuken etc): minimaal $22\text{ }^{\circ}\text{C}$
 - Verkeersruimten: minimaal $18\text{ }^{\circ}\text{C}$
 - Toiletruimte: minimaal $18\text{ }^{\circ}\text{C}$
 - Badruimte: minimaal $22\text{ }^{\circ}\text{C}$
 - Berging / technische ruimte (binnen de woning): $15\text{ }^{\circ}\text{C}$
 - Buitenberging (buiten de woning): onverwarmd/ongekoeld.
- Met betrekking tot de koeling geldt dat dit een topkoeling is, hier zijn geen ontwerp eisen aan gesteld. Dit houdt in dat er een lagere aanvoertemperatuur van water door de vloerleidingen gaat, bijvoorbeeld 18 graden terwijl het buiten 25 graden is. De vloer is daarmee koel.

5.4 Ventilatie

5.4a: Gebalanceerde ventilatie (WTW)

In de woningen wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem toegepast. In alle verblijfsruimten wordt middels mechanische toevoer, via inblaasventielen in het plafond of wand, verse lucht ingeblazen. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt middels mechanische afvoer, via afzuigventielen in plafond of wand, lucht afgezogen. De hoeveelheid ingeblazen en afgezogen lucht zijn in balans met elkaar.

5.4b: WTW-unit

De woningen worden, ten behoeve van de mechanische toevoer en afvoer, voorzien van een WTW-unit (WarmteTerugWin-unit). Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze WTW unit wordt opgehangen in de berging / technische ruimte. De WTW-unit wordt aangesloten op de kanalen van/naar het dak zodat verse lucht van buiten de woning in en de afgezogen lucht de woning uit kan worden gebracht.

5.4c: Kanalen van WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen

De kanalen van de WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In de technische ruimte en op zolder komen echter de kanalen in het zicht.

5.4d: Regeling (WTW)

De regeling van de ventilatie geschiedt via een bedrade CO₂ sensor/standenschakelaar welke wordt aangebracht (opbouw) in de woonkamer. In overleg met de kopersbegeleider zijn er meerdere bedieningen aan te vragen.

5.4e: Inblaas- en afzuigventielen

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond / de wand op de verkooptekeningen zijn indicatief en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van richtlijnen en berekeningen. De inblaas- en afzuigventielen zijn witte kunststof ventielen.

De toe- en afvoerventielen worden door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Het is dan ook niet toegestaan deze instellingen achteraf te wijzigen. Uiteraard kunnen de ventielen wel worden gereinigd, zolang deze op dezelfde stand worden teruggezet.

5.4f: Recirculatie afzuigkap

In verband met het ventilatiesysteem is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is niet mogelijk om een afzuigkap / motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

5.5 Elektrische installatie

5.5a: Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in het centraaldozen systeem volgens geldende voorschriften en aangesloten op het plaatselijke net. Alle wandcontactdozen (wcd) en schakelaars (met uitzondering van evt. wandcontactdozen en schakelaars in meterkasten en technische ruimten) zijn inbouw en uitgevoerd met randaarde.

Type schakelmateriaal is Jung AS500, in een witte uitvoering.

Aantallen wandcontactdozen, schakelaars en lichtpunten conform de verkooptekening. Standaard hoogtes wcd's, schakelaars en aansluitpunten t.o.v. de afgewerkte vloer:

- wandcontactdozen in de woonruimte:
 - woonkamer / slaapkamer circa 30 cm
 - wandcontactdozen in de keuken:
 - boven het aanrecht circa 120 cm
 - overige: zie verkooptekening
- wandcontactdozen in badkamer circa 105 cm
- enkele wandcontactdozen in verkeersruimten / bergingen circa 105 cm
(deze worden gecombineerd met de lichtschakelaar)
- wandcontactdoos voor de wasmachine circa 115 cm
- wandcontactdozen in meterkast aan installateur
- wandlichtpunten (tenzij anders aangegeven) circa 180 cm
- lichtschakelaars (tenzij anders aangegeven) circa 105 cm
- thermostaat circa 150 cm
- (Loze) leidingen tbv CAI of telecom circa 30cm
- Werkschakelaar omvormer aan installateur

De hoogtes van wandcontactdozen t.b.v. woninggebonden installaties in meterkasten / technische ruimten / bergingen (bijvoorbeeld ventilatiewarmtepomp enzovoort) worden uitgevoerd conform de eisen / wensen van de installateur

5.5b: CAI en data

Er wordt zorg gedragen voor een CAI en telecom invoerleiding (aansluiting op een dienst en de daaraan verbonden aansluitkosten zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen) in de meterkast.

U dient zelf een telefoon- en/of kabelabonnement af te sluiten

5.5c: Lichtpunten

De woningen worden voorzien van lichtpunten, er worden geen armaturen aangebracht.

5.5d: rookmelders

De woningen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelders, zoals indicatief aangegeven op de verkooptekening.

5.5e Deurbel

Bij de voordeur van de woning wordt een beldrucker aangebracht, inclusief binnenbel in de hal.

6.00 Terreininrichting

6.01 Buitenbergingen (bouwnummer 3)

De fundering van de niet-inpandige berging bestaat uit een betonnen vloer op gestabiliseerd zand of palen. De wanden van de berging worden uitgevoerd in prefab houten elementen met een verticale rabat bekleding aan de buitenzijde, fabrieksmatig afgelakt in een donkere kleur. Het dak is een houten balklaag met dakbeschot en wordt afgewerkt met mechanisch bevestigde dakbedekking. De binnenzijde van het dak wordt niet nader afgewerkt.

Het deurkozijn van de berging is een houten kozijn met een houten deur voorzien van een glasopening. In de glasopening wordt enkel glas aangebracht. De deur is voorzien van een slot conform inbraakwerendheidsklasse 2 en met een cilinder welke gelijksluitend is met de voor- en achterdeur van de woning. Het kozijn en de deur van de berging zijn fabrieksmatig afgelakt en worden op het werk niet meer geschilderd.

In de berging wordt een lichtpunt en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De berging wordt voorzien van zinken mastgoten en hemelwaterafvoeren.

Door de opbouw van de bergingen zijn deze sterk geventileerd en onverwarmd en daardoor niet geschikt voor het opslaan van schimmel-, vocht- of vorstgevoelige attributen.

6.02 Garages (bouwnummer 2, 5 en 6)

De fundering van de garage bestaat uit een betonnen fundering op palen, voorzien van een betonnen systeemvloer. De wanden van de garage worden uitgevoerd in prefab houten elementen met een verticale rabat bekleding aan de buitenzijde, fabrieksmatig afgelakt in een donkere kleur. Het hellende dak is een houten balklaag met dakbeschot en wordt afgewerkt met keramische dakpannen.

Aan de voorzijde wordt de garage voorzien van een handmatig te bedienen stalen ongeïsoleerde kanteldeur, welke fabrieksmatig gecoat is. Het (zij-)deurkozijn van de garage is een houten kozijn met een houten deur voorzien van een glasopening. In de glasopening wordt enkel glas aangebracht. Het houten kozijn en de deur van de berging zijn fabrieksmatig afgelakt en worden op het werk niet meer geschilderd. De deur is voorzien van een slot conform inbraakwerendheidsklasse 2. Beide deuren krijgen een cilinder welke gelijksluitend is met de voor- en achterdeur van de woning.

In de garage wordt een lichtpunt en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De garage wordt voorzien van een hemelwaterafvoer van grijs PVC met stadsuitloop.

Door de opbouw van de bergingen zijn deze sterk geventileerd en onverwarmd en daardoor niet geschikt voor het opslaan van schimmel-, vocht- of vorstgevoelige attributen.

De garages zijn geschakeld uitgevoerd. Inwendig zijn de garages door een dicht houten framework voorzien van een plaatmateriaal gescheiden.

6.03 Terreinverharding

De woningen krijgen op de volgende posities een terreinverharding bestaande uit (stap)tegels welke uitgevoerd wordt in 60*40cm grijze betontegels:

- Tussen de voordeur en het openbaar gebied.
- Tussen de achterdeur en de buitenberging (indien aanwezig in achtertuin).
- Rijbaanverharding tussen openbaar gebied en de garage (indien aanwezig).

De tuinen worden zo veel mogelijk op hoogte gebracht met de uit het werk komende grond. Aanvullingen/ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd, dat het tot de tuin/kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd. Er wordt geen tuinaarde of potgrond toegepast.

6.04 Erfgrens

De erfgrenzen tussen tuinen onderling worden waar nodig aangegeven met perkoenpaaltjes. Er worden op de erfgrenzen tussen de tuinen onderling en van de tuin naar evt. openbaar gebied geen schuttingen o.i.d. geplaatst.

6.05 Buitenriolering

De buitenriolering in de openbare gebieden zal conform de eisen van de gemeente in een gescheiden systeem (vuilwater en hemelwater) worden aangelegd. In de eventuele achter- of zijpaden achter de woningen worden een aantal straatkolken gemaakt t.b.v. afvoer van hemelwater. Deze straatkolken zijn aangesloten op een hemelwaterafvoer welke wordt aangesloten op de openbare riolering.

6.06 Waterkant achter in de tuinen

De waterkant achter in de tuinen bestaat uit een nader te bepalen kantafwerking, welke voorafgaand aan de bouw van de woning is gerealiseerd door de ontwikkelaar.

De zone (een meter breed gemeten vanaf de waterkant de tuin in) langs de woningen die grenst aan het water is, in het Bestemmingsplan, bestemd als groen. Vergunningsvrij bouwen is binnen deze zone niet toegestaan (bijv. het realiseren van overkappingen, tuinhuisjes, schuurtjes etc). Binnen deze groenbestemming zijn wel vlonders toegestaan (één vlonder per woning) en worden hier beperkingen qua afmetingen aan gegeven. Hieronder de geldende beperkingen:

1. *Er maximaal één vlonder per bouwperceel toegestaan is;*
2. *De breedte van een vlonder bedraagt bij rijenwoningen maximaal 2,5 meter en wordt (qua hoogte) minimaal 0,4 meter en maximaal 1 meter boven het waterpeil gerealiseerd;*
3. *De breedte van een vlonder bedraagt bij vrijstaande woningen en dubbele woningen maximaal 5 meter en wordt (qua hoogte) minimaal 0,4 meter en maximaal 1 meter boven het waterpeil gerealiseerd;*
1. *In uitzondering op lid 1 en 2, mag ter plaatse van de aanduiding 'steiger' een vlonder ter grootte van het volledige aanduidingsvlak worden gebouwd die (qua hoogte) minimaal 0,4 meter en maximaal 1 meter boven het waterpeil wordt gerealiseerd..*

Bijlagen

1: Basis sanitair overzicht

BUURTSCHAP
RODEO

SANITAIR

Toilet



Wandcloset Villeroy en Boch
O'Novo



Bedieningspaneel Geberit
Sigma 01 wit



Fontein Villeroy en Boch
O'Novo



Kraan Grohe Costa L

Badkamer wastafel



Wastafel Villeroy en Boch
O'Novo



Kraan Grohe Euroeco



Spiegel 60x40cm staand
gemonteerd

SANITAIR

BADKAMER - DOUCHEHOEK



Doucheput



Douchemengkraan Grohe Grohtherm 1000

TEGELS



Wandtegel 20x25 cm
liggend wit glans met een
witte voeg
Hoogte toilet ca 100 mm boven vloer
Hoogte badkamer tot plafond



Vloertegel 30x30cm antraciet
met een grijze voeg en
15x15cm in de douche hoek.

**KLEUREN VAN DE AFBEELDINGEN
ZIJN TER INDICATIE**