TECHNISCHE OMSCHRIJVING

DAS locatie - Assen

d.d. 06-10-2026



GEVEKE

Inhoudsopgave

00 Algemeen 3
01 Peil en maatvoering 5
12 Grondwerk 6
14 Buitenriolering 6
15 Terreingrenzen en verhardingen 6
17 Berging 6
20 Fundering/Heiwerk 6
21 Vloeren 7
22 Metselwerk 7
23 Binnenwanden 7
23 Constructieonderdelen 7
25 Metaalwerken 7
30 Kozijnen en deuren 7
32 Trappen en hekken 8
33 Daken 8
41 Tegelwerk 8
42 Dekvloer 9
45 Binnentimmerwerk 9
46 Binnenschilderwerk 9
47 Keuken 9
48 Plafond-, wand- en vloerafwering 9
51 Binnenriolering 10
52 Waterinstallatie 10
53 Sanitair 10
60 Verwarmingsinstallatie 11
61 Mechanische ventilatie 12
70 Elektrische installatie 12
70 PV - panelen 13
75 Rookmelders 13
75 Communicatie 13
Kleur- en materiaalstaat 14

00 Algemeen
Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische- en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven.

Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Aan de situatietekening kan de verkrijger geen rechten ontlenen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. De maatvoering van de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anders dan Geveke) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Tekeningen/maten
De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen, lantarenpalen e.d.) is opgesteld in afstemming met het bevoegd gezag. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Geveke.

De genoemde maten in de tekeningen en in de technische omschrijving zijn nooit exact. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaal keuze kunnen mogelijk zijn.

De positie van de op de tekening aangegeven, schakelaars, lichtaansluitpunten, verwarmingselementen, ventilatieventielen, vloerluiken, enz. is indicatief.

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)
Uw woning wordt gerealiseerd met een SWK waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning maar bent u ook beter beschermd bij een faillissement van één van de uitvoerende partijen. Meer informatie kunt u vinden op www.swk.nl.

Volgorde van stukken
Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, geldt onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Bij tegenstrijdigheden gaat de Technische Omschrijving vóór de contracttekeningen.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en andere regelgeving
In het Bbl (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

Benaming Bbl	Benaming brochure / Technische Omschrijving
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer
Verkeersruimte	entree, hal, gang, overloop
Technische ruimte	meterkast, ruimte waar de installaties gepositioneerd staan, bijvoorbeeld een (gedeelte van) de zolder
Toiletruimte	toilet, wc
Badruimte	badkamer, douche
Buitenruimte	terras of balkon

Naast de inpandige ruimten ten behoeve van de woning zelf, kan het bestaan dat begrippen als stallingsruimte en berging voorkomen. Bij een stallingsruimte wordt een verblijfsruimte voor het stallen van voertuigen tot een maximaal gewicht, opgeven door de constructeur, bedoeld. Een berging betreft een ruimte die is bedoeld voor het opslaan van goederen.

Tevens kunnen één of meerdere ruimten aangemerkt zijn als "*onbenoemde ruimte*". Dit zijn ruimten waaraan geen specifiek gebruik is toegewezen. Zolang deze ruimte niet voor een bepaald gebruik in gebruik genomen wordt, hoeft deze niet te voldoen aan de eisen voor verblijfs- of functiegebieden.

Naast het Bbl zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:
- Gemeentelijke bouwverordeningen;
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht;
- Nutsbedrijven;
- Brandweer/veiligheidsregio;
- Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

<u>Kopersopties</u>
In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze de woning in de basis wordt samengesteld en afgewerkt. Daarnaast is een lijst met meer-/minderwerk, ook wel kopersopties genoemd, samengesteld. Hiermee wordt u in de gelegenheid gesteld om keuzes te maken voor wijzigingen om de woning naar uw wens aan te passen. De desbetreffende kopersoptie is niet in deze Technische Omschrijving opgenomen. Deze lijst wordt per project of per woningtype separaat verstrekt.

<u>BENG</u>
Uw woning voldoet aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, deze zijn globaal te omschrijven als:
1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het fossiele energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

De tweede eis gaat over hoeveel energie nodig is om in de energiebehoefte van een woning te voorzien. Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook met warm tapwater en hulpenergie. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.
Tot slot wordt van nieuwe woningen verwacht dat voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, zonnepanelen, biomassa of windenergie.

<u>TO-juli</u>
De woningen dienen te voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding wordt op diverse manieren voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van zonwering, zonwerende beglazing of actieve koeling.

Schoonmaak bij oplevering
Alle onderdelen, die tijdens de bouw verontreinigd zijn geraakt en waarbij de kans aanwezig is dat deze materialen aangetast worden zijn meteen gereinigd. De woning wordt bij oplevering opleverschoon (lees bezemschoon) ter beschikking gesteld en bij opneming droog gereinigd, hierbij wordt de gehele woning vrijgemaakt van:
• Stickers, inclusief lijmresten;
• Specieresten;
• Stof;
• Vervuiling op de beglazing en kozijnen (zowel aan de binnen- en buitenzijde schoongewassen);
• Vervuiling door verf, stucwerk etc.;
• Bouwafval (ook ter plaatse van kruipruimte).

Consumentendossier
Op basis van artikel 7:757a BW is Geveke verplicht om bij oplevering een consumentendossier beschikbaar te stellen aan u als koper. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld zodra het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de koop-/aanneemovereenkomst door Geveke en de door of onder de verantwoordelijk van Geveke uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de koop-/aanneemovereenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen:
• SWK waarborgcertificaat;
• Energielabel;
• Meetrapport mechanische ventilatie.

Tekeningen en berekeningen:
• Bouwkundige revisietekeningen;
• Revisietekeningen inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen (W-installatie);
• Revisie inzake elektra en groepenoverzicht (E-installatie);
• Kopers optietekeningen + meterkastlijst.

Gebruikshandleidingen:
• Warmtepomp;
• PV-panelen en omvormer (indien van toepassing);
• Rookmelders;
• Opstookprotocol vloerverwarming (indien van toepassing).

Onderhoudsadviezen:
• Beglazing;
• Kozijnen;
• Kitwerk;
• Schilderwerk.

Service:
• Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen;
• Overzicht garantie.

01 Peil en maatvoering
Peil
Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de gemeente bij de aanvang van het werk vastgesteld. In verband met gebruik, wordt de bovenkant van de voordeurdorpel 35 mm[1] boven peil aangebracht. Er wordt uitgegaan van 15 mm[1] vloerafwerking.

Maatvoering
Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) circa maten en uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

12 Grondwerk
Hierbij behoren alle noodzakelijke grondwerken voor fundering en grondleidingen. Voor de fundering van de woningen wordt ontgraven tot onderkant fundatie. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, de leidingsleuven en dergelijke. Als bodemafsluiting in de kruipruimte wordt ca. 5 cm zand toegepast, wanneer dit niet van nature aanwezig mocht zijn.

Voor graafwerkzaamheden wordt een Klic-melding gedaan waarbij informatie over mogelijk in de grond aanwezige kabels en leidingen wordt opgevraagd. De eventuele leidingen worden getraceerd en er wordt voor gezorgd dat tijdens de graafwerkzaamheden geen schade aan de kabels en leidingen ontstaat.

14 Buitenriolering
Vuilwater
De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn bij de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen. De diverse afvoerpunten voor vuilwater van de woning worden uitgevoerd in PVC of PE en aangesloten op de riolering. Ongeveer een halve meter buiten de gevel zal een ontstoppingsvoorziening worden opgenomen. Het systeem wordt aangesloten op het gemeenteriool volgens de geldende richtlijnen.

Hemelwater
Het regen- of hemelwater van de woningen wordt afgevoerd conform voorschriften van de gemeente. Er is geen sprake van een gescheiden systeem. Hemelwater en vuilwater zullen op 1 rioolstelsel van de gemeente worden aangesloten

15 Terreingrenzen en verhardingen
De terreingrenzen worden aangegeven door middel van houten piketten op de hoekpunten van de kavel. Na oplevering is de eigenaar verantwoordelijk voor het handhaven van deze pikketten.
De kavels worden niet voorzien van zand en bestrating afgezien van een pad naar de voordeur. Zie hiervoor de situatietekening.
De koper is zelf verantwoordelijk voor de waterhuishouding/afwatering op de kavel, inclusief het voorkomen van wateroverlast door grond- en/of regenwater.

Dit geldt niet voor het gemeenschappelijke terrein. Zie hiervoor de situatietekening. Dit wordt door de aannemer verzorgd. Erfafscheidingen worden, indien van toepassing, aangebracht conform de situatietekening.

17 Berging
Er wordt achter uw woning een berging geplaatst. De berging staat op een betonnen vloer. In de berging wordt een zandcementdekvloer aangebracht. De berging heeft halfsteens metselwerk en een houten buitendeur. De berging heeft een platdak met isolatie (min. 30 mm PIR og.) en een bitumineuze dakbedekking. Verder is de berging voorzien van ventilatieroosters. In de berging zit een lichtpunt met schakelaar in combinatie met een enkele wandcontactdoos. Leidingwerk elektra, schakelaar en wandcontactdozen worden uitgevoerd als opbouw. De hemelwaterafvoer van de berging vloeit af op het maaiveld. De berging wordt mogelijk gecombineerd uitgevoerd met de naastliggende woning.

20 Fundering/Heiwerk
Fundering woning
De fundering zal conform het advies van de constructeur worden uitgevoerd. Aan de funderingswijze en afmetingen liggen berekeningen van de constructeur ten grondslag. Deze kunnen per woning verschillen. Vooralsnog is uitgegaan van prefab fundatiebalken op in het werk gevormde boorpalen afhankelijk van de resultaten uit het funderingsadvies. De funderingsbalken en palen zijn voorzien van (gewapend) beton.

Kruipruimte
Voor de toegang van de kruipruimte wordt in de woning een sparing gemaakt in de begane grondvloer en voorzien van een geïsoleerd vloerluik. De kruipruimte wordt conform de BENG-berekening niet geventileerd uitgevoerd. Door de grondwaterstanden in het gebied kan het mogelijk zijn dat er water in de kruipruimte zal komen te staan.

21 Vloeren
De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde ribcasettevloer van prefab beton. De Rc-waarde (isolatiewaarde) van de totale vloerconstructie heeft tenminste de waarde zoals aangegeven in de BENG-berekening, die is uitgevoerd conform de geldende normen en voorschriften. De verdiepingsvloeren bestaan uit een ongeïsoleerde kanaalplaatvloer.

22 Metselwerk
De gevels worden uitgevoerd in metselwerk van bakstenen. De bakstenen kunnen in verschillende verbanden worden aangebracht, zie daarvoor de geveltekeningen en kleur- en materialenstaat.

In het buitenmetselwerk worden de benodigde dilatatievoegen aangebracht. De dilatatievoegen worden, in overleg met de constructeur en de baksteenleverancier, aangebracht op de door deze partijen noodzakelijk geachte plaatsen. De Rc-waarde van de totale constructie heeft tenminste de waarde zoals aangegeven in de BENG-berekening. Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

23 Binnenwanden
De niet dragende binnenwanden van de woning worden samengesteld uit gasbetonelementen met een dikte van circa 100 mm. Waar nodig worden, in verband met extra geluidswering, zwaardere gasbetonelementen toegepast dan tussen de overige ruimten.

23 Constructieonderdelen
Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Fundering	- betonbalken + betonpalen
Gevelmetselwerk	- gevelsteen volgens kleur- en materiaalstaat
Woningscheidende wanden	- betoncasco
Binnenspouwbladen	- betoncasco
Lichte scheidingswanden begane grond	- gasbetonelementen o.g.
Lichte scheidingswanden verdieping 1	- gasbetonelementen o.g.
Vloer begane grond	- geïsoleerde ribcassettevloer
Vloer verdiepingen	- kanaalplaatvloer
Kap	- houtskeletbouw (HSB)

25 Metaalwerken
Boven de buitenkozijnen en eventueel andere muuropeningen wordt een stalen latei of geveldrager toegepast. Bij het trapgat, ter plaatse van de betonnen verdiepingsvloeren zal een raveling worden toegepast. Plaatselijk en waar nodig kan er in overleg met de constructeur, een staalconstructie worden toegepast. Alle metalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen, worden thermisch verzinkt en in geval van zichtwerk eventueel gepoedercoat in kleur, conform de kleur- en materiaalstaat.

30 Kozijnen en deuren
Buitenkozijnen
De buitenkozijnen en ramen in de gevels zijn van hout in kleur conform de kleur- en materiaalstaat en voorzien van isolerende beglazing, specificaties conform de BENG-berekening. De draaiende delen zijn voorzien van tochtrubbers. De kleur van de kozijnen en ramen aan de binnen- en buitenzijde is conform tekening en kleur- en materiaalstaat van de architect, uitgevoerd in 1 kleur. Aan de binnenzijde worden de kozijnopeningen ter plaatse

van borstweringen voorzien van kunststof afgewerkte vensterbanken en aan de buitenzijde van aluminium waterslagen of betonnen dorpels. Zie hiervoor tevens de kleur- en materiaalstaat.

Buitendeuren
De buitendeuren worden uitgevoerd in hout. In de geïsoleerde voordeur wordt een smalle glasstrook opgenomen uitgevoerd in isolerende beglazing. Kleur van de deuren inclusief kozijnen als aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. Bij naar buiten draaiende deuren wordt een deurvanger met windhaak toegepast.

Binnenkozijnen
De binnenkozijnen in de woning zijn van plaatstaal en worden uitgevoerd als montagekozijn. Alle binnenkozijnen, met uitzondering van de binnenkozijnen in wanden onder het hellend dak, zijn uitgevoerd met bovenlicht, de plafondaansluiting is hierbij in de vorm van een afgeslankte bovendorpel. Binnenkozijnen in wanden welke zich bevinden onder het hellend dak, worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren met honingraatvulling. De binnendeuren en kozijnen worden fabrieksmatig gespoten. Stofdorpels worden niet toegepast. Waar van toepassing wordt een geluidswerende binnendeur toegepast. Het kozijn van de badkamer en het toilet wordt voorzien van een kunststeen dorpel.

Beglazing
In de buitenkozijnen, draairamen en buitendeuren wordt isolerende beglazing geplaatst, conform de BENG-berekening. In het bovenlicht van alle binnenkozijnen wordt blank floatglas toegepast, m.u.v. technische- en bergruimten, daar wordt een dicht paneel toegepast. Om lichamelijk letsel ten gevolge van glasbreuk te voorkomen, wordt daar waar nodig veiligheidsglas toegepast, conform NEN 3569.

Hang- en sluitwerk
De buitendeuren en ramen van de woning worden voorzien van hang- en sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basiseisen van het Bbl (inbraakwerendheid weerstandsklasse 2). De binnendeuren zijn voorzien van beslag bestaande uit deurkrukken met schilden. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De meterkastdeur wordt uitgevoerd met een kastslot.

32 Trappen en hekken
De trap in de woning wordt uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt als een dichte trap uitgevoerd. De trap vanaf de verdieping naar de zolder is een open trap. De trap met bijbehorend traphek wordt in de timmerfabriek voorzien van een laag grondverf (wit). Langs de muurzijde wordt een houten leuning aangebracht, deze wordt wit gegrond afgewerkt.

33 Daken
De schuine dakconstructie van de woning is als volgt samengesteld:’

- Geïsoleerde prefab dak elementen, afgedekt met dakpannen conform de kleur- en materiaalstaat;
- De onderzijde van de dakplaten is standaard naturel;
- De elementnaden worden aan de binnenzijde afgetimmerd met een aftimmerlat, plaatnaden niet;
- Indien noodzakelijk worden dragende knieschotten en/of druk- en trekbalken toegepast, inclusief één luik per zijde in het knieschot;
- De Rc-waarde heeft tenminste de waarde overeenkomstig de BENG-berekeningen.

Op het dak worden indien noodzakelijk PV-panelen aangebracht conform de BENG-berekeningen. Er worden onder andere dak-doorvoeren gemonteerd ten behoeve van de ventilatie en een doorvoer voor de rioolontluchting.

41 Tegelwerk
Het tegelwerk op de wanden van het toilet en de badkamer wordt uitgevoerd met keramische tegels met afmeting 250 x 330 mm (staand verwerkt). Het basis wandtegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur mat wit. Optioneel kunnen ook andere afmetingen en kleuren gekozen worden, zie voor de optiemogelijkheden de brochure sanitair en tegelwerk.

In de badkamer wordt het wandtegelwerk uitgevoerd vanaf de vloer tot aan het plafond, in het toilet tot een hoogte van ca. 1200 mm. De voegen tussen de wandtegels worden afgewerkt met voegmortel in de kleur

lichtgrijs. De voegen van de wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. De randafwerking van de tegels (t.p.v. uitwendige hoeken) worden voorzien van aluminium (blank) tegelprofielen.

De vloer van het toilet en de badkamer wordt betegeld met keramische vloertegels van 300 x 300 mm. Het basis vloertegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur antraciet. Hiervoor kunnen optioneel andere afmetingen en kleuren gekozen worden, zie voor de optiemogelijkheden de brochure sanitair en tegelwerk. Ter plaatse van de douchehoek (afmeting ca. 900 x 900 mm of 800 x 1000 mm) worden de tegels doorgesneden t.b.v. afschot naar de douchedrain. De vloertegels in de badkamer worden in tegellijm gelegd. De voegen tussen de vloertegels worden afgewerkt met voegmortel in de kleur donker grijs. De randafwerking van de tegels (t.p.v. de douchehoek) wordt voorzien van een aluminium (blank) tegelprofiel. Alle tegelvlakken worden vanuit het midden verdeeld. In de basis wordt er geen keuken geplaatst, hierdoor wordt er geen tegelwerk ter plaatse van de keukenopstelling meegenomen.

42 Dekvloer
Op de begane grondvloer en verdiepingsvloeren welke bereikbaar zijn met een vaste trap, wordt een afwerkvloer, conform vlakheidsklasse 4, aangebracht. Dekvloeren worden als zandcement dekvloeren (o.g.) uitgevoerd van ca. 60mm. In de dekvloeren lopen diverse vloerverwarming-, water- en elektraleidingen. Om deze reden, raden wij het ten zeerste af om in de dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren, frezen enz. Indien u hier toch voor kiest is dit geheel op eigen risico.

45 Binnentimmerwerk
In de woning worden geen plinten aangebracht en geleverd. Waar van toepassing zullen leidingkokers worden afgetimmerd met plaatmateriaal op achterliggend regelwerk. De kap wordt wel voorzien van binnentimmerwerk, raadpleeg daarvoor hoofdstuk 33 Daken.

46 Binnenschilderwerk
In het zicht komend hout is voorzien van een laag grondverf. Voor het binnenschilderwerk op hout wordt een watergedragen grondverf toegepast. Naden tussen aftimmeringen en constructiedelen worden door ons niet afgekit, dit dient in eigen beheer uitgevoerd te worden. De beplating aan de binnenzijde van de meterkast wordt niet voorzien van een laag grondverf.

47 Keuken
In de woning wordt geen keuken geplaatst. Wel is het mogelijk gebruik te maken van de projectaanbieding van de desbetreffende projectleverancier. De projectaanbieding kunt u vinden als apart document bij de verkoopstukken.

Mocht u een andere keuken willen of van een andere keukenleverancier dan de projectleverancier gebruikmaken, dan biedt Geveke de mogelijkheid om het standaard elektra-en leidingwerk aan te passen aan uw keuken. Voor het verplaatsen van het standaard leidingwerk dient u een goede technische tekening met maatvoering, met daarop het aan te passen leidingwerk en/of aansluitpunten inclusief vermogen, vroegtijdig in te dienen. Op de technische tekening met maatvoering moeten ook de wandcontactdozen aangegeven zijn die u denkt nodig te hebben voor huishoudelijk apparatuur, zoals een keukenmixer en dergelijke.

Het verplaatsen van de standaard elektra-aansluitingen en het aanbrengen van extra aansluitingen heeft een meerprijs tot gevolg. Ventilatieventielen van de toe- en afvoer van de mechanische ventilatie, worden niet op de definitieve keukenopstelling aangepast.

48 Plafond-, wand- en vloerafwering
<u>Wandafwerking</u>
De wanden in de woning worden daar waar nodig uitgevlakt en geheel behangklaar opgeleverd (vlakheidsklasse conform oppervlaktebeoordelingscriteria “stukadoorswerk binnen” groep 2). U dient ermee rekening te houden, dat alvorens kan worden behangen, voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht. Dit betreft het vullen van kleine gaten/oneffenheden, het stofvrij maken en waar nodig het behandelen van sterk zuigende ondergronden.
Let op: behangklare wanden zijn niet geschikt om direct te sauzen of te behangen.

Plafondafwerking
Op de plafonds in de woning wordt spuitwerk in een witte kleur aangebracht. Ditzelfde spuitwerk wordt ook boven het tegelwerk aangebracht op de wanden in het toilet. Eventuele oneffenheden in V-naden in het plafond worden gerepareerd. Echter de V-naden zelf blijven in het zicht.

51 Binnenriolering
In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp in het dak. Op de binnenriolering worden de volgende toestellen aangesloten:

Algemeen:	- ontspanningsleiding riolering op dak doorvoer
Toilet:	- closet
Toilet:	- fonteintje
Keuken:	- spoelbak (afgedopt)
Badkamer:	- closet
Badkamer:	- wastafel
Badkamer:	- douchedrain
Techniekruimte/zolder:	- eventueel wasmachine (zie tekening)
Techniekruimte/zolder:	- afvoer overdrukventiel warmtepomp

52 Waterinstallatie
In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter gerealiseerd door het Nutsbedrijf. Van de watermeter en van de warmtepomp worden koud respectievelijk warm waterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht. Het aanleggen van een koud- en warmwaterleidingsysteem wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.

Aansluitpunten koud waterleiding ten behoeve van:

Toilet:	- closet reservoir
Toilet:	- fonteintje
Keuken:	- keukenkraan (afgedopt)
Keuken:	- vaatwasser (afgedopt)
Badkamer:	- closet reservoir
Badkamer:	- wastafelmengkraan
Badkamer:	- douchemengkraan
Techniekruimte:	- eventueel wasmachine (zie tekening)
Techniekruimte:	- warmtepomp

Aansluitpunten warmwaterleiding ten behoeve van:

Keuken:	- keukenkraan (afgedopt)
Badkamer:	- wastafelmengkraan
Badkamer:	- douchemengkraan

53 Sanitair
De woning wordt standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de badkamer en het toilet. In deze paragraaf volgt een omschrijving van het standaard sanitair dat wordt toegepast. Zie voor de optiemogelijkheden de brochure sanitair en tegelwerk.

Badkamer
Wastafelcombinatie:
- Wastafel 550 mm, kleur wit;
- Spiegel 600 x 900 mm, staand;
- Wastafelmengkraan, chrome;
- Dompelbuissifon, afvoer horizontaal.

Douchecombinatie:
• Thermostatische douchemengkraan;
• Glijstang chroom combinatie met douchekop;
• Douchevloergoot 700 mm met RVS rooster

Toiletcombinatie:
• Wandclosetcombinatie, kleur wit met witte toiletbril en deksel.

Toilet
Toiletcombinatie:
• Wandclosetcombinatie, kleur wit met witte toiletbril en deksel.

Fonteincombinatie:
• Fontein, kleur wit;
• Toiletfonteinkraan, chrome;
• Dompelbuissifon, afvoer horizontaal.

60 Verwarmingsinstallatie
Als verwarmingssysteem wordt lage temperatuur (LT) vloerverwarming toegepast in de gehele woning. Vloerverwarming is een verwarmingssysteem waarbij de warmte wordt afgegeven door kunststofleidingen welke in de vloer zijn opgenomen. De warmteoverdracht geschiedt door straling van het vloeroppervlak naar de omgeving. Het afgiftesysteem in de vloeren zorgt voor een aangename verwarming. Doordat deze installatie warmte rustig gespreid afgeeft, is minder luchtbeweging in de woning. In de zomer kan het systeem ook gebruikt worden om de woning te koelen.

Om de warmteoverdracht goed te kunnen laten plaatsvinden is het van belang dat de vloerafwerking die u kiest de warmte goed kan geleiden.

Over het algemeen geldt dat voor het ontwerp van de vloerverwarming rekening is gehouden met vloerbedekking met een maximale warmteweerstand (R-waarde) van 0,13 m2 K/W (inclusief de overgang weerstanden). Dit betekent dat vrijwel alle steenachtige vloerbedekkingen toegepast kunnen worden. Alleen sterk spiegelende natuursteen vloeren zijn niet aan te bevelen, deze vloeren kunnen weinig warmte uitstralen. Ook zachte vloerbedekking zoals tapijt en dergelijke kunnen worden toegepast mits deze zijn voorzien van een label ‘’geschikt voor vloerverwarming’’. Hoogpolig tapijt of tapijt met een rug van foam dienen niet te toegepast te worden. Ook ondertapijt en viltlagen e.d. mogen niet toegepast worden. Uw vloerleverancier dient u hierin goed te adviseren.

De woning wordt uitgerust met een systeem van bodemwarmtepomp en vloerverwarming. Door leidingen naar de bron, zal de warmtepomptechniek de warmte uit de bodem onttrekken voor verwarming van de woning. Een lage brontemperatuur is hiervoor al voldoende. Het systeem bestaat verder uit o.a. een boiler: de inhoud van deze boiler bedraagt circa 200 liter en deze boiler levert het benodigde warm tapwater. Het systeem wordt volledig elektrisch geregeld.

De warmtepomp wordt geregeld via een ruimtethermostaat in de woonkamer (zogenaamd master-slave). Ook in de slaapkamer(s) en andere verblijfsruimten bevindt zich een ruimtethermostaat (naregeling). Echter de ruimtethermostaat in de woonkamer is leidend en stuurt de verwarmingsinstallatie aan. De badkamer wordt aanvullend verwarmd door een elektrische radiator. Op de begane grond en verdieping/zolder wordt een verdeler van de vloerverwarming geplaatst. Plaats van de verdeler zoals op tekening is aangegeven. De verdeler wordt, indien deze niet in een techniekruimte of bergzolder staat, afgewerkt met een omtimmering.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie geldt de navolgende normtemperatuur:
• Buitentemperatuur -10˚ C
• Windsnelheid 5 meter/ seconde
De volgende temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, 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.

In de volgende ruimten worden de volgende minimaal temperaturen gerealiseerd:

Woonkamer	: 20˚ C
Keuken	: 20˚ C
Entree/hal	: 15˚ C
Slaapkamers	: 18˚ C
Badkamer*	: 22˚ C (geen vloerverwarming onder de douchehoek)
Zolder	: geen verwarming
Toilet	: verwarmd (middels enkele lus in de vloerverwarming)
Inpandige bergruimte	: onverwarmd
Techniekruimte	: onverwarmd
Losse berging	: geen verwarming

*De badkamer wordt bij verwarmd door middel van een elektrische radiator.
**Overige ruimten zijn onverwarmd.

61 Mechanische ventilatie
Om gezonde lucht in de woning te realiseren is het belangrijk om te ventileren. De woning wordt voorzien van een mechanische ventilatie unit. Dit systeem wordt geregeld middels een standenschakelaar in de woonkamer en de badkamer. De ventilatie-unit wordt in de techniekruimte/ zolder aangesloten op een wandcontactdoos. De lucht aan- en afvoerleidingen, voorzien van kunststof afzuigventielen, worden aangesloten op de ventilatie-unit en de dakdoorvoeren. In de keuken is een recirculatie afzuigkap het uitgangspunt (deze is niet inbegrepen).

Vanaf de mechanische ventilatie unit wordt de lucht afgezogen via (ingestorte) kanalen met eventuele (flexibele) hulpstukken. In de keuken, toilet en badkamer worden kunststof afvoerventielen aangebracht op vaste posities. Ter plaatse van de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamer) worden ten behoeve van de luchttoevoer aanvoerventielen in het plafond op vaste posities aangebracht.

De plaats van de aan- en afvoerventielen is indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. De exacte plaats van de ventielen en de ventilatie unit wordt uiteindelijk door de installateur bepaald. Het wijzigen van de plaats van de aanvoer- en afvoerventielen is niet mogelijk.

70 Elektrische installatie
De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over de diverse ruimten, geheel overeenkomstig NEN 1010. Standaard bestaat de meterkast (3x25A).

De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren. De wandcontactdozen en schakelaars zijn van het zogenaamde inbouwmodel en worden afgewerkt met een kunststof frontplaat kleur wit. In de buitenberging wordt het elektrawerk als opbouwmateriaal aangebracht. Loze leidingen worden voorzien van een controledraad, om te laten zien dat de leiding open is. Voor het trekken van elektradraden zal een trekveer moeten worden gebruikt.

De dubbele wandcontactdozen in de verblijfsruimten worden geplaatst op een hoogte van circa 300 mm boven de afgewerkte afwerkvloer en ter plaatse van het keukenblok op een hoogte van circa 1200 mm boven de afwerkvloer. De overige wandcontactdozen en schakelaars worden op een hoogte van circa 1050 mm boven de afwerkvloer aangebracht. Naast de voor- en achterdeur is een aansluitpunt voor buitenverlichting opgenomen.
De zwakstroominstallatie bestaat uit een beldrukker naast de voordeur en een bel in de hal.

70 PV - panelen
Op het dak van de woningen worden, conform de BENG-berekeningen zonnepanelen geplaatst. Deze worden uitgevoerd als *''all black panels''*. De omvormer wordt geplaatst in de technische ruimte/zolder waardoor de zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit.

Wanneer u deze elektriciteit niet direct verbruikt, wordt de opgewekte elektriciteit via de meterkast terug geleverd aan het elektriciteitsnet. De elektriciteitsmeter registreert dan de hoeveelheid terug-geleverde elektriciteit. Op het moment dat er gelijktijdig stroom wordt opgewekt en gebruikt, wordt deze elektriciteit direct de woning ingestuurd naar de plek waar de elektriciteit wordt gevraagd. Omdat de benodigde elektriciteit door de panelen zijn opgewekt, wordt dit niet geregistreerd door de elektriciteitsmeter. De elektriciteitsmeter registreert op deze manier altijd het netto verbruik en de netto terug-geleverde elektriciteit. De opgewekte elektriciteit die direct verbruikt wordt komt dan ook niet terug op de afrekening van de energieleverancier. Op de jaarrekening van de energieleverancier wordt het netto elektriciteitsverbruik verrekend met de terug geleverde elektriciteit.

75 Rookmelders
De woning is ter plaatse van de hal, overloop/zolder, indien bereikbaar met vaste trap, voorzien van rookmelders. De rookmelders worden aangesloten op het elektranet en onderling verbonden, zodat het weergeven van een gezamenlijk alarmsignaal mogelijk is. Tevens zijn de rookmelders voorzien van een batterij, zodra de stroom uitvalt zullen de rookmelders gevoed worden door de batterij. De batterijen en rookmelders dienen periodiek vervangen te worden.

75 Communicatie
De woonkamer wordt voorzien van twee loze leidingen en de hoofdslaapkamer wordt voorzien van een loze leiding vanuit de meterkast (voorzien van controledraad) ten behoeve van bijvoorbeeld UTP en/of CAI. De hoogte van deze leidingen is circa 300mm boven de afwerkvloer.

Kleur- en materiaalstaat

EXTERIEUR			
	Onderdeel	**Materiaal**	**Kleur**
Gevel begane grond / verdieping			
-	Stalen lateien	Staal (therm. verzinkt)	Grijs
-	Metselwerkondersteuning	Staal (therm. verzinkt)	Grijs
-	Metselwerk	Baksteen (waalformaat)	Rood / geel genuanceerd
-	Voegwerk	Doorstrijkmortel	Grijs
Buitenkozijnen			
-	Kozijnen	Hout	Geel – grijs (of vergelijkbaar)
-	Draaiende delen	Hout	Geel – grijs (of vergelijkbaar)
-	Voordeuren	Hout	Geel – grijs (of vergelijkbaar)
-	Beglazing	Conform BENG	Blank (zonwerend)
-	Hang- en sluitwerk	Systeemgebonden	Blank / naturel
-	Waterslagen	Aluminium	Geel – grijs
Dak			
-	Dakpannen	Beton	Donkergrijs
-	PV-panelen	Op dak systeem	Zwart
-	Goten	Aluminium	RAL 9006
-	Afvoeren	Aluminium	RAL 9006
Bergingen			
-	Dakafwerking	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
-	Gevelafwerking	Halfsteensmetselwerk	Rood / geel genuanceerd
-	Kozijn	Hout	Geel – grijs (of vergelijkbaar)
-	Deur	Opgeklampte deur (hout)	Geel – grijs (of vergelijkbaar)

INTERIEUR			
	Onderdeel	**Materiaal**	**Kleur**
Binnenkozijnen			
-	Kozijnen	Staal	Wit
-	Deuren	Opdek	Wit
-	Hang en sluitwerk	Systeemgebonden	Blank / naturel
Binnenwanden			
-	Wandafwerking	Behang-klaar, groep 2	Beton / wit
-	Wandafwerking badkamer en toiletten	Tegelwerk, spackwerk in toilet boven wandtegelwerk	Conform brochure sanitair en tegelwerk Geveke
Vloeren			
-	Vloerafwerking	Zandcement	Naturel
-	Vloerafwerking badkamer en toiletten	Tegelwerk	Conform brochure sanitair en tegelwerk Geveke
Plafond			
-	Plafondafwerking	Spackwerk	Wit
Overig			
-	Rozetten gebalanceerde ventilatie	Kunststof	Wit
-	Rookmelders	Kunststof	Wit
-	Wandcontactdozen en schakelaars	Kunststof	Wit
-	Sanitair	Keramiek	Conform brochure sanitair en tegelwerk Geveke
-	Vensterbanken	Geperst hout met kunststof toplaag	Wit