

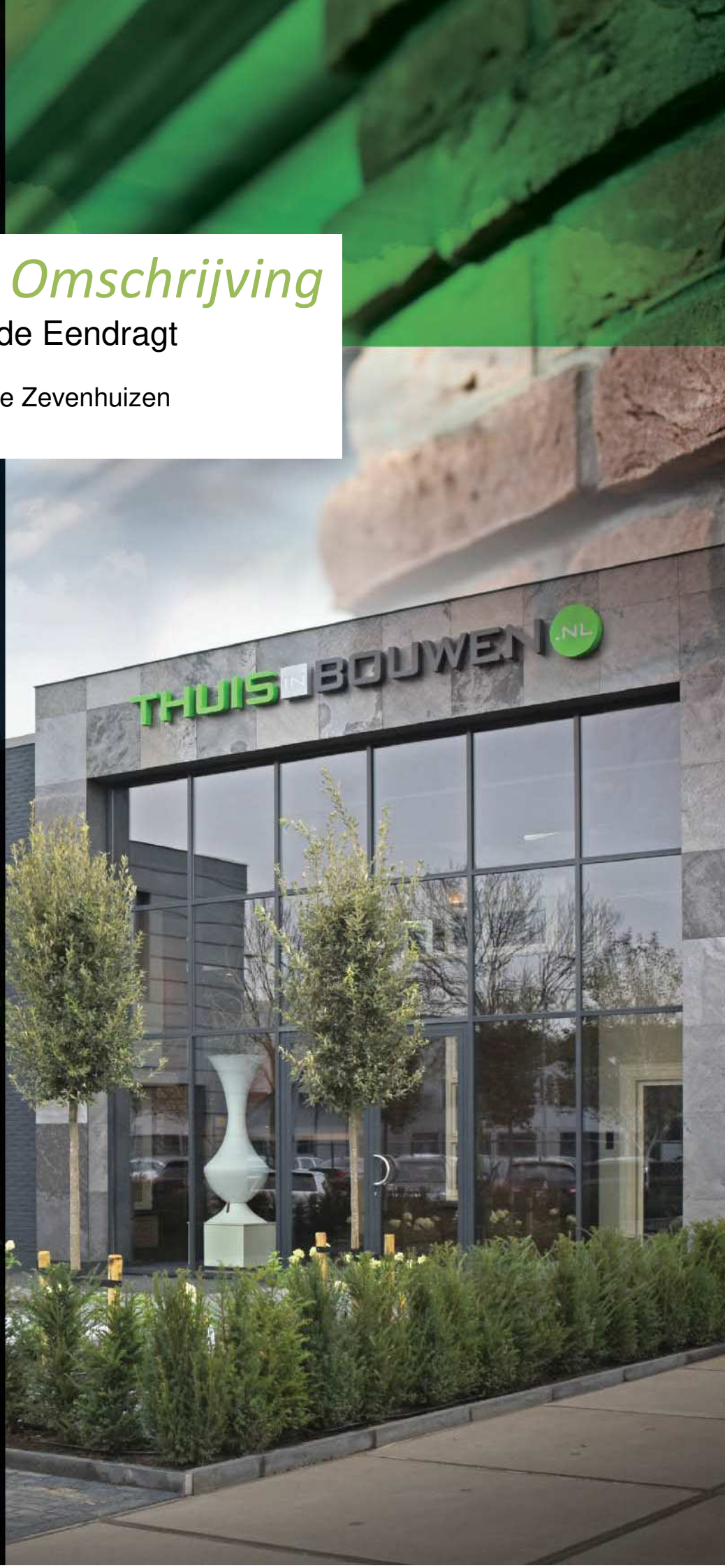
Technische Omschrijving

Landgoed de Eendragt

37 woningen te Zevenhuizen
d.d. 18-11-2019

THUIS  **BOUWEN** 

DE CREATIEVE, INSPIRENDENDE VILLABOUWERS



INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	3
VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN	4
ALGEMEEN	4
UITGANGSPUNTEN	4
BOUWBESLUIT BEGRIPPEN	4
STELPOSTEN	5
MEER - EN MINDERWERK	5
TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN	5
AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN	5
VERZEKERINGEN	5
OPLEVERINGS- EN ONDERHOUDSTERMIJN	5
BETALINGEN	6
RISICOVERREKENING	6
GARANTIES	6
ONDERHOUD	6
PRIVACY	6
OPEN HUIS	6
BOUWOMSCHRIJVING WONING	7
BOUWPLAATS VOORZIENINGEN	7
PEIL EN UITZETTEN	7
GRONDWERK	7
RIOLERING	8
BESTRATING	9
TERREININVENTARIS	9
SONDERING & HEIWERK	9
BETONWERK	9
METSELWERK & GEVEL	9
VLOEREN	11
HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES	12
METALEN CONSTRUCTIES	12
KANALEN	12
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	13
TRAPPEN	14
DAKBEDEKKINGEN	15
THERMISCHE ISOLATIE	16
STUKADOORSWERK	16
NATUUR- EN KUNSTSTEEN	17
DEKVLOEREN	17
BINNENINRICHTING EN AFBOUWTIMMERWERK	18
BEGLAZING	18
SCHILDERWERK	18
WATERINSTALLATIES	19
SANITAIR EN TEGELWERK	19
VERWARMINGSINSTALLATIE	20
MECHANISCHE VENTILATIE	21
ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.	22

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Verkoop: **Timpaan West B.V.**

Polarisavenue 132
2132 JZ HOOFDORP
Telefoon: (0232) 001 600
Email: info@timpaan.nl

Ontwerp: **Zeinstra Veerbeek Architecten**

ILSY-Plantsoen 5
2497 GA DEN HAAG
Telefoon: (070) 347 85 94
Email: info@zeinstraveerbeek.nl

Aannemer: **Bot & van der Ham Bouw & Ontwikkeling BV**

Energieweg 17
4231 DJ MEERKERK
Telefoon: (0183) 351 334
Email: info@thuisinbouwen.nl

VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, aanvullende eisen en wensen van overheden, welstandcommissie, nutsbedrijven en de verkrijger, deze zijn verrekenbaar. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen en afwerking, welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de woning. In materialen kunnen kleurnuance verschillen voorkomen ten opzichte van bemonstering en ten opzichte van partijleveringen. Dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. Aan eventueel opgenomen Artist Impressions, situaties, teksten, schetsen, etc. in de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

UITGANGSPUNTEN

Op het werk zijn van toepassing, voor zover in deze technische omschrijving niet anders bepaald, de navolgende uitgangspunten:

- Eisen overheid conform Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening
- Keuringseisen KOMO, KIWA en KEMA
- EPC ≤ 0.2
- Luchtdichtheid ≤ 0.4
- De voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouw benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen incl. de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit Bouw.
- De voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouw en de bouw van de woningen benodigde constructietekeningen, constructieberekeningen en installatietekeningen

BOUWBESLUIT BEGRIPPEN

De overheid hanteert voor zijn regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning, activiteit Bouw) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen zoals slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Op de verkoopdocumentatie en tekeningen zijn de oude ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

<u>Ruimte omschrijving</u>	<u>Bouwbesluitbegrip</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamers	verblijfsruimte*
Berging	bergingsruimte*
Badkamer	badruimte*
Toilet	toiletruimte*
Hal, overloop	verkeersruimte*
Vliering, zolder(kamer(s)), hobbyruimte	onbenoemde ruimte*
Meterkast	meterruimte*

* Voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit

STELPOSTEN

Wanneer van toepassing, zijn de in deze technische omschrijving genoemde stelposten inclusief aannemersprovisie en BTW.

MEER -EN MINDERWERK

Meer- en minderwerk wordt alleen uitgevoerd als hierover schriftelijk overeenstemming is bereikt. De verrekening vindt plaats voor de oplevering van de woning. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minder- en meerwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorzwaarden, dus ook het Bouwbesluit.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle minder- en meerwerkopdrachten schriftelijk bevestigd te worden. U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. We zijn gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in de offerte.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN

Bij verschil in uitleg tussen deze technische omschrijving, verkoopdocumentatie en tekeningen, prevaleert het gestelde in deze technische omschrijving.

AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN

In de prijsaanbieding is rekening gehouden met aanleg- en aansluitkosten en ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water en riolering. De verbruikskosten bouwwater en elektriciteit tijdens de bouwperiode zijn voor rekening van de aannemer. De coördinatie en begeleiding van de aanvraag van de diverse aansluitingen gebeurt door de aannemer. Tijdelijke watermeterput en stroomkast worden door de aannemer op de bouw geleverd en geplaatst. In de prijsaanbieding is rekening gehouden met legeskosten voor de benodigde vergunning(en).

VERZEKERINGEN

De bouw wordt tot aan de oplevering door de projectontwikkelaar verzekerd onder de dekking van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering.

OPLEVERINGS- EN ONDERHOUDSTERMIJN

De oplevering van de woning vindt plaats binnen een in de aannemingsovereenkomst genoemd aantal werkbare werkdagen. Na opleveringsdatum geldt een onderhoudstermijn van zes maanden.

BETALINGEN

De betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen. Het aantal en moment van betaling is in de aannemingsovereenkomst opgenomen.

RISICOVERREKENING

Risicoverrekening is niet van toepassing. De overeengekomen prijsaanbieding staat vast. Een eventuele wijziging in het BTW tarief wordt wel verrekend (volgens artikel 52 van de Wet op de omzetbelasting 1968).

GARANTIES

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling is van toepassing. Deze garantie biedt een afbouwwaarborg en herstelwaarborg. Er wordt hiervoor een certificaat afgegeven. Conform de regeling is hiermee voor de verkrijger de afbouw van de woning volgens alle gemaakte afspraken en de bouwkundige kwaliteit gegarandeerd.

ONDERHOUD

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO-voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, een en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

PRIVACY

Voor zover in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden persoonsgegevens worden verwerkt, zullen deze persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt en overeenkomstig de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming. We verwerken uw persoonsgegevens en de adresgegevens van de woning die door ons gerealiseerd gaat worden en die verkregen zijn uit de ((koop-/aannemings-) overeenkomst die we met u gesloten hebben. De persoonsgegevens worden door ons verwerkt om;

- het uitvoeren van het in uw opdracht gegeven of op uw verzoek gevraagde informatie voor het realiseren van uw woning en hierover contact met u te kunnen onderhouden;
- het kunnen informeren en/of indien opgenomen in een overeenkomst uit uw naam opdracht geven aan onderaannemers en onderaannemers in de gelegenheid te stellen om contact met u te kunnen opnemen;
- het uitvoeren van de onderhoudsverplichting na realisatie van de woning;
- om met u in contact te kunnen treden en te reageren op door u gestelde vragen;
- om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

Daarnaast maken we gebruik van beeldmateriaal van u en uw woning voor journalistieke en informatieve doeleinden.

OPEN HUIS

Tijdens de bouw van de woning wordt de woning mogelijk opengesteld voor marketing doeleinden.

BOUWOMSCHRIJVING WONING

BOUWPLAATS VOORZIENINGEN

Schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden 'nat afgenomen' en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

PEIL EN UITZETTEN

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en de benodigde constructieve wanddikte.

De verkrijger dient er rekening mee te houden dat de binnenmaten kunnen afwijken bij het bestellen/plaatsen van de keuken, kasten, etc.

Het peil 'P' is de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer van de woning, vanuit dit peil worden de hoogte maten gemeten. Het peil wordt door de gemeente aangegeven.

GRONDWERK

Grondwerk

Er wordt gewerkt met een zogeheten gesloten grondbalans. Eventueel overgebleven grond wordt geëgaliseerd in het terrein aangebracht. Een bodemafluiting van schoon zand wordt aangebracht.

Grondwerk ten behoeve van bestrating en/of tuinrichting

Verkrijger zal zelf het benodigde grondwerk verzorgen.

Tuin

Door de civiele aannemer wordt in de oever een rietkraag aangeplant, voor iedere kavel wordt circa 5 meter rietkraag aangeplant. Daar waar volgens de situatietekening van toepassing, wordt eveneens door de civiele aannemer, een vlonder in het talud aangebracht. Het vlonder van hardhout heeft een afmeting van $\pm 2,00 \times 3,00$ m¹.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken van het plangebied gebeurt door de civiele aannemer.

RIOLERING

Algemeen

Bij het aanleggen van de riolering wordt deze aangesloten op de uitlopers van de gemeente.

Riolering (vuilwater)

Riolering wordt uitgevoerd in PVC compleet met de nodige hulpstukken zoals ontstoppings-, verloop- en spuitstukken en beluchtingen. Riolering wordt aangebracht in;

Toiletruimte(n):

- toilet
- fonteintje

Keuken:

- spoelbak
- afwasmachine (gecombineerd)

Badkamer(s):

- wastafel
- douche
- bad

Berging (voor type E, zolderverdieping):

- wasmachine
- wasdroger (gecombineerd)

Riolering (hemelwater) t.b.v. woningtype D

Riolering wordt uitgevoerd in PVC onder het maaiveld. De hemelwaterafvoeren tot 10 cm boven maaiveld worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium.

Hemelwaterafvoeren zoals is aangegeven op de tekening, worden afgevoerd naar open water. De lozing nabij de, door derden aan te leggen, vlonder, of waar deze niet van toepassing is, naar inzicht van de aannemer.

Riolering (hemelwater) t.b.v. woningtype A, B, C & E, voorzien van pannen

Riolering wordt uitgevoerd in PVC onder het maaiveld. De hemelwaterafvoeren tot 10 cm boven maaiveld worden uitgevoerd in zink.

Hemelwaterafvoeren zoals is aangegeven op de tekening, worden afgevoerd naar open water. De lozing nabij de, door derden aan te leggen, vlonder, of waar deze niet van toepassing is, naar inzicht van de aannemer.

Riolering (hemelwater) t.b.v. woningtype A, B, C & E, voorzien van riet

Riolering wordt uitgevoerd in PVC onder het maaiveld. De hemelwaterafvoeren tot 10 cm boven maaiveld worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium.

Ter plaatse van de rieten kappen is geen hemelwaterafvoer voorzien, enkel de platte daken worden voorzien van een hemelwaterafvoer.

Hemelwaterafvoeren zoals is aangegeven op de tekening, worden afgevoerd naar open water. De lozing nabij de, door derden aan te leggen, vlonder, of waar deze niet van toepassing is, naar inzicht van de aannemer.

Bij de rieten daken wordt het hemelwater op een natuurlijke manier afgewaterd. Wij adviseren u in uw tuinaanleg rekening te houden met een goede waterdoorlatende laag, daar waar de rieten kap afwatert.

BESTRATING

Bestrating

Er worden door de aannemer geen bestratingen aangebracht.

Bestratingen, staptiegels 40x60 cm, met een onderlinge afstand van 40 cm, benodigd voor het woonrijp opleveren, worden geleverd en aangebracht door de civiele aannemer.

TERREININVENTARIS

Erfscheiding & Tuinhekken

De onderhoudsplichtige Zeeuwse hagen voor het woonrijp maken, worden geleverd en aangebracht door de civiele aannemer.

SONDERING & HEIWERK

Sondering

Voor het bepalen van de lengte van de heipalen zijn er de benodigde sonderingen met een funderingsadvies uitgevoerd. Aan de hand van deze sonderingen heeft de constructeur een opgaaf gedaan van het type, het aantal en de lengte van de palen per woningtype.

Funderingspalen

Conform opgaaf constructeur.

BETONWERK

Fundering

Uitgevoerd als een prefab betonnen fundatie met de nodige wapening volgens opgave constructeur.

METSELWERK & GEVEL

Algemeen

De gevels worden als volgt opgebouwd:

- plint, metselwerk (woningtype A, B, C en E), volgens geveltekeningen,
- begane grond, metselwerk, volgens geveltekeningen schoonwerk of voorzien van sierpleister (woningtype D)
- gevelisolatiesysteem voorzien van sierpleister,
- gevelisolatiesysteem voorzien van steenstrips.

De aansluitingen van de verschillende materialen en bouwonderdelen zullen op een deugdelijke manier, volgens de detailleringen worden afgewerkt.

Daar waar benodigd zullen dilataties worden aangebracht.

Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden en binnenspouwbladen zijn conform opgaaf constructeur. Op de begane grond zijn deze uitgevoerd als kalkzandsteen elementen.

Vanaf de 1^e verdiepingvloer zijn de dragende binnenwanden en binnenspouwbladen uitgevoerd in houtskeletbouw (HSB) wanden. De binnenwanden, worden aan beide zijde van de wand voorzien van een enkele plaat.

Bij type D zijn de dragende wanden op de begane grond en 1^e verdieping zijn deze uitgevoerd in kalkzandsteen elementen, geen houtskeletbouw (HSB) wanden.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden/separatiewanden op de begane grond zijn van gipsblokken (70 mm dik).

De niet dragende binnenwanden/separatiewanden vanaf de 1^e verdieping zijn van houtskeletbouw (HSB) wanden. De niet dragende binnenwanden, worden aan beide zijde van de wand afgewerkt met een enkele plaat (wanddikte ca 115mm).

Bij type D zijn de niet dragende wanden op de begane grond en 1^e verdieping van gipsblokken (70 mm dik).

Gevelopvangconstructies

Ter plaatse van de muuropeningen, of daar waar nodig, volgens opgaaf van de constructeur, worden stalen opvangconstructie conform opgaaf constructeur aangebracht.

Raamdorpels

Voor de raamdorpels onder de buitenraamkozijn (met uitzondering van de peilkozijnen en waar het gevelkozijn achter het metselwerk is geplaatst) worden aluminium waterslagen toegepast.

Daar waar de raamdorpels in een lijn liggen met de prefab betonnen spekbands, bij de overgang van de metselwerkplint naar het gevelstucstelsel, worden de raamdorpels uitgevoerd in prefab beton

Metselwerk

Het metselwerk van de gevelplint is van baksteen, welke wordt gemetseld in een stootvoegloos wildverband.

Voegwerk

Voegen worden terugliggend aangebracht.

Spouwisolatie

De spouwisolatie ter plaatse van het gevelmetselwerk bestaat uit harde persing isolatie $R_{c} \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Gevelisolatiesysteem voorzien van sierpleister

De gepleisterde gevels worden voorzien van een gevelisolatiesysteem.

Gevelisolatiesysteem voorzien van steenstrips

De steenstrip gevels worden voorzien van een gevelisolatiesysteem.

Voor de steenstrips wordt gebruikt gemaakt van dezelfde stenen welke in de plint van de woning zijn toegepast.

Voor de raamdorpels onder de buitenraamkozijnen (met uitzondering van de peilkozijnen en waar het gevelkozijn achter het metselwerk is geplaatst) worden aluminium waterslagen toegepast.

Daar waar de raamdorpels in één lijn liggen met de prefab betonnen spekbands, bij de overgang van de metselwerkplint naar het gevelstucstelsel, worden de raamdorpels uitgevoerd in prefab beton.

Spekbanden

De spekband ter plaatse van de overgang van het metselwerk naar de sierpleister afwerking, wordt uitgevoerd als een betonnen spekband. Alle overige spekbanden zoals deze zijn aangegeven op de tekening, worden uitgevoerd als aluminium waterslagen.

VLOEREN

Begane grond vloer

Begane grondvloer uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer is voorzien van isolatie van kunststof $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. De benodigde opvangconstructies worden door de constructeur bepaald en worden voor zover mogelijk in de constructie opgenomen of afgetimmerd.

De ruimte onder de vloer (kruipruimte) zal worden geventileerd middels kunststof roosters. Bereikbaarheid van de kruipruimte is mede afhankelijk van de locatie van de funderingsbalken, welke worden bepaald door de constructeur.

Op de tekeningen vindt u waar de geïsoleerde vloerluiken zijn voorzien.

1^e verdiepingsvloer

De 1^e verdiepingsvloer is uitgevoerd als breedplaatvloer, afwerking aan de plafondzijde overeenkomstig de ruimte afwerkstaat.

2^e verdiepingsvloer (alleen van toepassing bij type A, B, C en E)

De 2^e verdiepingsvloer is een houten vloer, welke onderdeel uitmaakt van de kapconstructie, zie houten draagconstructies.

Platte daken

Het platte dak bij type A en C van de geïsoleerde berging is uitgevoerd als breedplaatvloer, afwerking aan de plafondzijde overeenkomstig de ruimte afwerkstaat.

Het platte dak bij type E van de geïsoleerde berging is uitgevoerd als houten balklaag.

Het platte dak bij type D van het dakterras is uitgevoerd als breedplaatvloer, in één geheel met de 1^e verdiepingsvloer.

De dakconstructie van type D is een plat dak, welke wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, afwerking aan de plafondzijde overeenkomstig de ruimte afwerkstaat.

Afwerkvloeren

De betonnen vloeren in de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer.

Overstekken (buitenplafonds) woningtype D

Het gevelisolatiesysteem voorzien van sierpleister, wat is toegepast op de buitengevels wordt doorgezet naar de plafonds (overstekken).

HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES

Hellend dak

Het dakbeschot op hellende daken bestaat uit geïsoleerde dakelementen met een witte zichtzijde aan binnenkant (prefab dak), de naden van de prefab dak elementen worden afgewerkt met een witte houten koplát.

De gezamenlijke isolatie waarde van de dakconstructie bedraagt bij zowel riet gedekte woningen, als bij de woningen voorzien van pannen is ca. 6,0 m².K/W.

Constructief noodzakelijke knieschotten of kreupelestijlconstructie, worden samengesteld van regelwerk waartegen plaatmateriaal wordt aangebracht. Aan zichtzijde een witte afwerking.

In de knieschotten worden (indien van toepassing) inspectieluiken aangebracht (max. 1 per dakvlak).

Voordeurluifel

Het dakbeschot bestaat uit geschaafde houten balken waarop dakplaten worden aangebracht. Platte dak op voldoende afschot gelegd naar een spuwer. Platte dak is afgetimmerd met een Western Red Cedar (WRC) boeideel met WRC lijst of een garantieplex.

METALEN CONSTRUCTIES

Algemeen

Waar dat volgens de constructieberekeningen nodig is worden stalen balken, spanten, kolommen en lateien aangebracht.

KANALEN

Dakdoorvoer

In het dakvlak worden dakdoorvoeren aangebracht voor beluchting riolering en de mechanische ventilatie.

Kanalen mechanische ventilatie (WTW)

De kanalen welke behoren tot de mechanische ventilatie (WTW installatie) zullen op de vloer van de 1^e verdieping worden ingestort, bij type D ook op de 2^{de} verdieping worden ingestort. Voor de 2^e verdiepingsvloer type A, B, C, en E zullen deze door het hart van de balken van de drukkalklaag worden aangebracht.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen en –ramen

De gevelkozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en fabrieksmatig afgewerkt met een dekkende verflaag. In het werk zullen de houten kozijnen nogmaals worden afgeschilderd.

Ter plaatse van de buitendeurkozijnen en peilkozijnen, worden onderhoudsarme Low-step onderdorpels toegepast.

Buitendeuren

De hoofdtoegangsdeur van de woning is van hardhout:

Voordeur type HV542 o.g. voorzien van staafgreep zonder brievenbus, standaard voordeur volgens leveringsprogramma leverancier.

De schuifpuien, standaard volgens leveringsprogramma leverancier, welke qua uiterlijk en indeling aansluiten op de getoonde deuren op de tekeningen van de architect.

Dubbele buitenbergingsdeuren type HGV52 o.g., standaard volgens leveringsprogramma leverancier, welke qua uiterlijk aansluit op de getoonde deur op de tekeningen van de architect.

Dubbele balkondeuren, standaard volgens leveringsprogramma leverancier, welke qua uiterlijk aansluit op de getoonde deur op de tekeningen van de architect.

Enkele buitenbergingsdeur, standaard volgens leveringsprogramma leverancier, welke qua uiterlijk aansluit op de getoonde deur op de tekeningen van de architect.

Hang- en sluitwerk gevelkozijnen

Alle hang- en sluitwerk voor de gevelkozijnen voldoet minimaal aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit (weerstandsklasse 2).

Deurkrukken en schilden type Vitoria in langschild rond model.

De sloten in de buitendraaideuren zijn gelijk sluitende cilindersloten met meerpuntssluitingen en voorzien van kerntrekbeveiliging.

De raamboompjes zijn uitgevoerd als type B114.

Daar waar benodigd, volgens bouwbesluit, wordt aan de binnenzijde in de dagkant van de kozijnsparring een witte aluminium doorvalbeveiling aangebracht, welke voldoet aan de NEN 6702.

Binnendeurkozijnen

De stompe binnendeurkozijnen zijn van staal zonder bovenlicht en fabrieksmatig afgelakt in RAL 9010.

Het stompe binnendeurkozijn tussen de entree en de woonkamer is van staal zonder bovenlicht, voorzien van een zijlicht en fabrieksmatig afgelakt in RAL 9010.

Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke stompe deuren, voorzien van honingraat vulling.
Afmeting binnendeuren 930 x 2.315 mm, met uitzondering van de meterkastdeur.
Meterkast binnendeur 830 x 2.315 mm.
De deuren zijn fabrieksmatig afgelakt in RAL 9010.

Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast. Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte laten van ± 20 mm voor het vrij draaien van de deuren.

Hang- en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen scharnieren.

De deurkrukken en schilden zijn van Victoria, o.g.

De volgende sloten worden aangebracht op de deuren;

- | | |
|-------------------|---------------------|
| - Meterkast | kastslot |
| - Badruimte(n) | vrij- en bezet slot |
| - Toiletruimte(n) | vrij- en bezet slot |
| - Overige | loopslot |

TRAPPEN

Trappen van hout

Eerste verdiepingstrap, van type A, B, C en D worden uitgevoerd als een open vuren houten trap. De eerste verdiepingstrap, van type E wordt uitgevoerd als een dichte vuren houten trap, voorzien van multiplex stootborden.

Tweede verdiepingstrap, van type A, B, C en E worden uitgevoerd als een open vuren houten trap.

Vuren hout is een zachte houtsoort en gevoelig voor beschadigingen. Er wordt van uitgegaan dat de traptreden na oplevering door derden worden bekleed.

Daar waar benodigd, worden op de verdiepingvloeren houten hekwerken aangebracht van vuren hout.

De leuning worden gemonteerd op aluminium leuningdragers.

De zichtzijde van de trapgaten worden afgetimmerd, met een multiplex plaat.

DAKBEDEKKINGEN

Pannen

De hellende daken worden voorzien van keramische dakpannen, inclusief de benodigde hulpstukken. Verankering van de pannen overeenkomstig advies van de leverancier / fabrikant.

Ter plaatse van de zonnepanelen wordt een indak-systeem toegepast.

Riet

De hellende daken worden gedekt met riet in een gesloten constructie (schroefdak).

De onderconstructie (hellende kap) is luchtdicht, waar dit niet het geval is dient de onderconstructie luchtdicht afgewerkt te worden (pur).

Dakramen in te werken in het riet, worden aan de onderzijde voorzien van een loodstrook. Aan de bovenzijde van het dakraam, zal een verdikking worden aangebracht in het riet.

De zonnepanelen worden ingewerkt in het rieten dak, de sparing voor de zonnepanelen wordt voorzien van EPDM om een waterdichte constructie te garanderen.

De nok wordt afgewerkt met een aluminium rietvorst, gepoedercoat in RAL 7037 (grijs).

Dakbedekking woningtype A, B, C en E

Platte daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking en/of EPDM-dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een gepoedercoat aluminium daktrim, in kleur RAL 7037 (grijs).

Dakbedekking woningtype D

Platte daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking en/of EPDM-dakbedekking. Ter plaatse van het dakterras worden daktegels op tegel dragers aangebracht, waarbij enkel hele en/of halve tegels worden toegepast (standaard leverbaar formaat tegels), van 400x200 mm en 400x400 mm. Eventuele vrije rand rondom wordt afgewerkt met een grindstrook.

De dakranden worden afgewerkt met een gepoedercoat aluminium afdekkap toegepast, in kleur RAL 7037 (grijs).

Ter plaatse van het balkon wordt een gepoedercoat aluminium afdekkap toegepast, voorzien van een handregel, zodat de totale borstweringshoogte tenminste voldoet aan de eisen gesteld in het bouwbesluit. De afdekkap en handregel, worden afgewerkt in kleur RAL 7037 (grijs).

THERMISCHE ISOLATIE

Wandafwerking buiten

Achter de gevelbekleding/buitenbetimmering van geïsoleerde ruimten wordt isolatie aangebracht met een gezamenlijke isolatiewaarde van $R_{c} \geq 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Dakbeschot hellend dak

Het dakbeschot op de hellende pannendaken is voorzien van isolatie $R_{c} \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Bij het rieten dak is de totale isolatie $R_{c} \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Plafonds(geïsoleerd) buiten, woningtype D

Het geïsoleerde buitenplafond dient te worden voorzien van isolatie, met een gezamenlijke isolatiewaarde van $R_{c} \geq 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Platte daken

Platte daken van geïsoleerde ruimte worden voorzien van isolatie, met een gezamenlijke isolatiewaarde van $R_{c} \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

STUKADOORSWERK

Stukadoorswerk wanden

De wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, tenzij anders staat vermeld in de ruimteafwerkstaat.

De wanden worden glad opgeleverd welke geschikt zijn voor een later aan te brengen (dikker) behang, sierpleister. Beoordeling overeenkomstig groep 2 van de oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerken Binnen.

Stukadoorswerk plafonds

De (horizontale) plafonds in de woning worden voorzien van een spuitpleister afwerking, tenzij anders staat vermeld in de ruimteafwerkstaat.

Afwerking door middel van een Brander Crystal o.g. Plafondafwerking zoals staat omschreven in de afwerkstaat.

Gevelstucwerk, woningtype D

Conform de detaillering, komt er op een aantal locaties gevelstucwerk voor. Achtergrond metselwerk en ter plaatse van het balkon een cementgebonden plaat. Oppervlakte gelijk aan de toplaag van de sierpleisterlaag van de omliggende gevels.

NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Hardstenen binnendeurdorpels

Onder de binnendeuren van de toiletruimte en bad-/doucheruimte worden hardstenen dorpels aangebracht.

Vensterbanken

Op de binnenspouwbladen ter plaatse van raamkozijnen met een borstwering worden vensterbanken uitgevoerd als Bianco C. De vensterbanken steken circa 50 mm over ten opzicht van de onderliggende wand.

Er worden geen vensterbanken aangebracht in toilet-, bad- en doucheruimte en ter plaatse van de keukenopstelling.

DEKVLOEREN

Afwerkvloeren, begane grond

Op de begane grond wordt een dekvloer van zandcement met een dikte van circa 7 cm aangebracht. In deze dekvloer zullen de leidingen voor de vloerverwarming worden opgenomen.

Afwerkvloeren, 1^e verdieping

Op de 1^e verdieping wordt een dekvloer van zandcement met een dikte van circa 7 cm aangebracht. In deze dekvloer zullen de leidingen voor de vloerverwarming worden opgenomen.

Ter plaatse van de badkamers is rekening gehouden met het op afschot smeren van de douchehoek naar de draingoot.

Afwerkvloer, zolderverdieping (niet van toepassing bij woningtype D)

De zoldervloer krijgt een estrich dekvloer.

In verband met de vloerleidingen is het niet mogelijk in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en of te nieten.

BINNENINRICHTING EN AFBOUWTIMMERWERK

Leidingkokers

Ventilatiekanalen/ standleidingen, zoals deze zijn aangegeven op de tekening. Ter plaatse van de vloerverwarmingsverdelers in de dikke wanden wordt een houten uitneembaar luik toegepast, voor de bereikbaarheid van deze verdelers.

Daar waar mogelijk worden de leidingkokers zoveel mogelijk uitgevoerd in gipsblokken of HSB binnenwanden. Daar waar dit niet is aangegeven op de tekening zullen de leidingkokers worden afgetimmerd met multiplex. De afwerking van deze kokers is wit gegrond en worden niet afgeschilderd.

In de bergingen (en technische ruimte voor woningtype E), bij de opstelling van de installaties, zijn alle leidingen in het zicht en niet in kleur afgewerkt.

Keukeninrichting

Voor de keukeninrichting wordt door Timpaan een keukencheque verstrekt.

Meterkast

De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een meterschot volgens voorschrift van het energiebedrijf.

Vloerverwarming verdeler

De omtimmering van de vloerverwarming verdeler, welke is gesitueerd op de begane grond (zoals is weergegeven op de tekening) worden uitgevoerd in multiplex (indien van toepassing).

BEGLAZING

Gevelbeglazing

De beglazing van buitenkozijnen, ramen en deuren bestaat, voor zover niet anders is aangegeven, uit isolerend dubbel glas (HR ++).

SCHILDERWERK

Buiten schilderwerk type A, B, C en E

Het onderstaande buiten schilderwerk wordt dekkend afgelakt:
Houten buitenkozijnen, ramen en deuren afgelakt in RAL 7006.
Luifel in RAL 7037.
Zijwangen dakopbouw in RAL 9010.
Betimmeringen en overstekken van hout in RAL 7037.
Het sierpleister wordt met een algwerende laag afgewerkt.

Buiten schilderwerk type D

Het onderstaande buiten schilderwerk wordt dekkend afgelakt:
Houten buitenkozijnen, ramen en deuren afgelakt in RAL 7006.
Overige betimmeringen van hout in RAL 7037.
Het sierpleister wordt met een algwerende laag afgewerkt.

Binnen schilderwerk

Het onderstaande binnen schilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf en dekkend afgelakt:

Neggelatten, gevelkozijnen, buitendeuren aan de binnenzijde in RAL 7006.

Van de houten trappen zijn de zichtzijden van de bomen en de spillen in RAL 9010.

De treden zijn fabrieksmatig wit gegrond.

De traphekken en de muurleuning is afgelakt in RAL 9010.

De omtimmeringen van de vloerverwarming verdeler op begane grond RAL 9010.

De inspectieluiken van de leidingkokers op de 1^e verdieping RAL 9010.

Stalen kolommen in het zicht, worden in kleur aangeleverd, kleur nader te bepalen door architect.

WATERINSTALLATIESKoud- en warmwaterinstallatie

De leidingen worden zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt en aangelegd naar, daar waar nodig worden de leidingen afgedopt opgeleverd:

Koudwaterleiding:

- gootsteen en afwasmachine in de keuken
- wandcloset en handwasbakje in de toiletruimte van de begane grond
- wandcloset en handwasbakje in de toiletruimte van de 1^e verdieping
- warmtepomp in de berging (*bij type E in technische ruimte*)
- wasmachine in de berging (*bij type E op zolder*)
- badkraan, wastafel(s) en douchekraan in de badkamer(s)

Warmwaterleiding:

- gootsteen in de keuken
- badkraan, wastafel(s) en douchekraan in de badkamer(s)

SANITAIR EN TEGELWERKStelpost sanitair en tegelwerk

Voor het sanitair en tegelwerk van de woningen is een totale stelpost beschikbaar, inclusief aannemersprovisie en BTW, van;

• Woningtype A	€ 15.245,=
• Woningtype B	€ 15.070,=
• Woningtype C	€ 11.390,=
• Woningtype D	€ 13.685,=
• Woningtype E	€ 15.245,=

Deze stelpost is bedoeld voor de invulling van de volgende ruimten;

Toilet begane grond	Sanitair, tegelwerk en kitwerken
Toilet 1 ^e verdieping	Sanitair, tegelwerk en kitwerken
Badkamer 1 ^e verdieping	Sanitair, elektrische radiator, tegelwerk en kitwerken
<i>Voor type A, B, D en E</i>	
2 ^e Badkamer 1 ^e verdieping	Sanitair, elektrische radiator, tegelwerk en kitwerken

Standaard wordt geleverd:

Berging;

- Kraan met slangwartel ten behoeve van wasmachine (*Type E – op zolder*)
- Kraan met slangwartel ten behoeve van warmtepomp (*Type E – technische ruimte onder trap*)

VERWARMINGSINSTALLATIE

Algemeen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten indien er 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.

Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit zoals Woonkamer, overige kamers en keuken:	20° Celsius
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals Gang, hal, trap en overloop:	15° Celsius
Toiletruimte:	15° Celsius
Douche- en/of badruimte:	22° Celsius
Zolder:	niet verwarmd
Berging:	10° Celsius

Vorbereiding is opgenomen voor ca 20 m² extra begane grondvloer uitbreiding tijdens de bouw aan de woning (uitgezonderd type D).

Warmtebron

Er wordt een aardwarmtepomp toegepast met circa 300 liter boiler. Per woningtype zal een herziene EPC berekening en een transmissieberekening worden opgesteld, nadat alle opties uitbreidings- en/of op EPC van invloed zijnde opties zijn gekozen. De leverancier van de warmtepomp dient per verkoopoptie vooraf aan te geven welke verwachting er is voor de verzwaring van de bron.

De basiswoningen zijn berekend en zullen standaard worden voorzien van de volgende installatie:

Woningtype A	Warmtepomp	W/W pomp 12 KW
	Grondboring (in kW)	8
Woningtype B	Warmtepomp	W/W pomp 12 KW
	Grondboring (in kW)	7,8
Woningtype C	Warmtepomp	W/W pomp 12 KW
	Grondboring (in kW)	7,4
Woningtype D	Warmtepomp	W/W pomp 12 KW
	Grondboring (in kW)	9,6
Woningtype E	Warmtepomp	W/W pomp 12 KW
	Grondboring (in kW)	7,8

De woningen worden voorzien van een warmtepomp met warmwatervoorziening, de warmtepomp is aangesloten op een gesloten bodemlus (grondboring). Voor de warmwatervoorziening is een 300 liter boiler voorzien.

Het systeem bestaand uit een vloerverwarmingssysteem op de begane grond en de 1^e verdieping, enkel de slaapkamer op de zolderverdieping en in de badruimte(n) zal een (extra) elektrische (handdoek) radiator worden geleverd en aangebracht.

De warmtepomp zelf wordt aangeboden middels een membership.

De verdelers zijn aangegeven op de tekening, op de verdiepingen is deze bereikbaar door een inspectieluik in de leidingkoker en op de begane grond wordt er een omtimmering geplaatst bij de verdeler. Het leidingwerk wordt uitgevoerd in een kunststof pijpsysteem, welke zoveel als mogelijk in de afwerkvloeren worden aangebracht. In de berging (bij woningtype A, B, C en D) en in de installatieopstelruimte (woningtype E) blijven de leidingen in het zicht.

Temperatuurregeling

In de woonkamer zal een binnentemperatuur voeler worden gemonteerd. Per verblijfsruimte is de temperatuur na te regelen.

Vloerverwarming als hoofdverwarming

De begane grond (exclusief meterkast) en 1^e verdieping worden verwarmd door vloerverwarming op basis van hoofdverwarming.

De capaciteit van de vloerverwarming is berekend op een steenachtige vloerafwerking. Het toepassen van hoog isolerende vloerafwerkingen zoals hout wordt afgeraden omdat de genoemde temperaturen dan niet gehaald kunnen worden.

Elektrische verwarming slaapkamer (alleen van toepassing bij woningtype A, B, C en E)

De slaapkamer gesitueerd op de 2^e verdieping wordt verwarmd door middel van een elektrische radiator.

Elektrische verwarming badkamer(s)

De badkamer(s) zijn standaard voorzien van een vloerverwarming, echter voor het behalen van de minimale temperatuur, dient de verkrijger bij het uitzoeken van het sanitair een elektrische radiator te voorzien van deze ruimten. De elektrotechnische voorbereiding is in de standaard hiervoor voorzien, de elektrische radiator maakt onderdeel uit van de stelpost sanitair & tegelwerken.

In verband met de vloerleidingen is het niet mogelijk in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en of te nieten.

MECHANISCHE VENTILATIE

WTW installatie

De lucht wordt mechanisch ingeblazen en afgezogen door middel van een warmteterugwinunit (WTW installatie).

Het gebalanceerde systeem is zo uitgewerkt dat er verse buitenlucht in de woon- en slaapkamers wordt aangevoerd, terwijl de lucht uit de toiletten, badkamer(s) en keuken juist direct naar buiten wordt afgevoerd.

De lucht wordt voor deze wordt ingeblazen in de woning voorverwarmd, door de geïntegreerde warmtewisselaar in de WTW-unit.

De WTW-unit wordt u aangeboden in een membership.

Bediening

De WTW-unit maakt integraal onderdeel uit van het warmtepompsysteem. De bediening van de WTW installatie gebeurt dan ook via hetzelfde display dat gebruikt wordt voor de verwarmingsinstallatie.

Recirculatiekap (voorheen afzuigkap)

Deze is voor rekening van de verkrijger, op te nemen in het keukenplan. Er dient een recirculatiekap te worden toegepast. Bij plaatsing na oplevering kan dit de werking van de ventilatie ontregelen.

Berging (type A, B, C en D)

Uw berging is voorbereid voor de opstelling van de wasmachine, wasdroger en installatieopstelling. Deze ruimte is in basis niet voorzien van een natuurlijke ventilatie, waardoor stalling van voertuigen voorzien van fossiele brandstoffen in de basisoplossing niet aan de eisen voldoet. Hiervan kan aanvullend een natuurlijke ventilatie worden aangebracht.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.

Elektra-installatie

Conform NEN 1010, laatste druk, minimaal conform afwerkstaat.

In de meterkast bevinden zich standaard 12 groepen (3 algemene groepen, 4 groepen ten behoeve van de keuken, 1 groepen voor de warmtepomp, 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de droger, 1 groep voor de PV-panelen en 1 groep voor de elektrische radiatoren), 2 x 3-fase aardlekschakelaars, een beltrafo en 1 x een hoofdschakelaar.

Elektraleidingen

Elektraleidingen worden zoveel mogelijk in wanden en vloeren weggewerkt. In het zicht komende elektraleidingen en opbouw montage komen voor waar dit staat aangegeven in de afwerkstaat.

Schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d.

Circa hoogtes inbouwmaterialen, tenzij anders op tekening aangegeven:

- wandcontactdozen in de woonkamer/eethoek 300 mm. +vloer
- wandcontactdozen in de slaapkamers 1050 mm. +vloer
- wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. hal) 1050 mm. +vloer
- CAI en telefoon 300 mm. +vloer
- dozen voor schakelaars 1050 mm. +vloer
- wandcontactdozen in keuken 1250 mm. +vloer
- wandcontactdoos voor afzuigkap 2150 mm. +vloer
- wandcontactdoos voor wasdroger en wasmachine 1250 mm. +vloer
- aansluitingen in badkamer(s) conform eisen

De plaats van de lichtaansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen en dergelijke van de elektrische installatie en telecommunicatievoorzieningen te zijner tijd in overleg met uitvoerend installateur (aantallen volgens afwerkstaat – eventueel aan te vullen met aantallen zoals benodigd conform de NEN 1010).

Aangegeven locatie van lichtpunten op tekening zijn indicatief. De plaats van de lichtpunten kan afwijken.

Schakelmateriaal en overige afdekplaten wandcontactdozen uitgevoerd als Niko in de kleur wit. Dubbele wandcontactdozen worden geplaatst in een verticaal afdekraam.

Rookmelder

De rookmelders, zoals vermeld in de ruimte afwerkstaat, worden tegen het plafond gemonteerd. Daar waar rookmelders op de schuine kapconstructie gesitueerd zijn, zullen deze op een pendel worden gemonteerd.

Alle rookmelders binnen de woning zijn onderling gekoppeld. Ten behoeve van de elektrische voeding worden de rookmelders aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

Telecommunicatievoorzieningen

Voor de aansluitmogelijkheid van de media worden er loze leidingen met controle draad aangebracht, in de ruimten zoals staat aangegeven op de afwerkstaat. De loze leidingen eindigen in een inbouwdoos met deksel.

De media aansluitingen op het net dienen tijdig door de verkrijger te worden aangevraagd.

Zonnepanelen

De woningen worden voorzien van zonnepanelen, aantallen volgens de tekening.

De zonnepanelen, kleur zwart, met bijbehorende aansluiting, regeling en omvormer, worden als volgt gemonteerd;

- woningen voorzien van riet op 2 dakvlakken – tussen het riet,
- woningen voorzien van pannen op 2 dakvlakken – met behulp van een indak systeem,
- woningtype D in 2 series op het platte dak.

Toe te passen panelen 300WP per paneel.

De omvormers worden gemonteerd bij de opstelling van de technische inrichting in de berging (technische ruimte voor type E) en direct gekoppeld op het lichtnet.

De zonnepanelen installatie zelf wordt aangeboden middels een membership.