KLOOSTERTUINEN
VILLAPARK BURGGOOI

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

7 vrijstaande woningen
Kloostertuinen fase 2

Villapark Burggooi in Alphen aan den Rijn

Inhoudsopgave

1 ALGEMEEN
2 PEIL VAN DE WONING
3 GRONDWERK
4 BUITENRIOLERING, HEMELWATERAFVOER (HWA) EN DRAINAGE
5 BESTRATINGEN
6 ERFAFSCHEIDINGEN
7 VRIJSTAANDE GARAGES
8 FUNDERING
9 VLOEREN
10 BOUWMUREN EN STABILISATIEWANDEN
11 GEVELS
12 GEVELKOZIJNEN EN BUITENDEUREN
13 DAKEN
14 BINNENWANDEN
15 BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN
16 TRAPPEN
17 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING EN SCHILDERWERK
18 KEUKEN
19 SANITAIR
20 LOODGIETERSWERK GAS, WATER EN RIOLERING
21 ELEKTRA
22 TELEFOONVOORZIENING
23 CENTRALE ANTENNE INRICHTING
24 ROOKMELDINSTALLATIE
25 MECHANISCHE VENTILATIE
26 VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw woning. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen. De op de tekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaardlevering.

Deze woning is met veel zorg samengesteld en zal ook met veel zorg worden gerealiseerd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn belangrijke thema's als u een nieuwe woning koopt. In de woningen hebben wij al deze zaken samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct.

1 ALGEMEEN

Voorwaarden

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK, zoals vastgelegd in de vigerende "SWK Garantie- en Waarborgregeling" inclusief garantie supplement module IE en IIP.
Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Wijzigingen voortvloeiende uit nader eisen van overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties zijn evenwel niet uit te sluiten. Ten aanzien daarvan wordt een voorbehoud gemaakt. Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die 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.

Tekeningen

Met het uitbrengen van deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc.

De op de tekening aangegeven radiatoren, schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, ventilatieroosters, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De situatie geldt alleen voor de ligging van de kavels. Van de inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, parkeerplaatsen en dergelijke) is een standopname gemaakt en is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente vastgesteld en aangelegd en wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van ons.

Rechten

De in de brochure opgenomen (perspectief)tekeningen, foto's en omslagtekeningen van de woningen dienen enkel ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen en/of foto's. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden niet geleverd.

De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die we nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de SWK Garantie- en waarborgregeling en de invloedsfeer van ons dan wel onze opdrachtgever.

De woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht. Andere woningen in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning moet nog worden aangebracht.

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
  - Openbare Nutsbedrijven
  - Brandweer
- De bepalingen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit 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 Bouwbesluit	Benaming brochure / Technische Omschrijving
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer
Verkeersruimte	entree, hal, overloop
Onbenoemde ruimte	zolder
Technische ruimte	meterkast, technische ruimte, berging
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Buitenruimte	tuin

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Energie Prestatie Coëfficiënt
Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A (meest zuinig) tot en met G (minst zuinig). Grofweg wordt het energielabel berekend aan de hand van de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) waarmee de woning is ontworpen.

De woningen zijn ontworpen met een EPC van 0,4 en valt daarmee minimaal in categorie label A. Dit is conform de eisen uit het bouwbesluit.

Politiekeurmerk Veilig Wonen
Politiekeurmerk Veilig Wonen is voor dit project niet van toepassing.

Wateroverlast
Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de kruipruimte en/of berging. Wateroverlast ontstaat over het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. BPD Ontwikkeling B.V. en wij zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

Zettingen

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De grond, waarop uw woning gebouwd wordt, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting.

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 50 cm in 5 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) inclusief een gedeelte van uw voortuin is voorbelast zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kunnen wij niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. U dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

U dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin.

Wij adviseren u met nadruk om rondom de woning en de tuin een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als u verhardingen aanbrengt rondom uw woning wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kunt u het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Wij adviseren u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen, die niet op een paalfundering geplaatst worden, kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Wij raden u aan de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Dura Vermeer Bouw Zuid BV aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

Bouwnummers
Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren woningen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de verkrijger verstrekt.

Beglazing
De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project niet van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

Schoonmaak en oplevering
De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden voor oplevering schoongemaakt. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

2 PEIL VAN DE WONING

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil= 0). Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P. op aanwijzing van de gemeentelijke instanties.

3 GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen, tegelpaden en overige bestratingen binnen de eigendomsgrenzen. Het terrein ter plaatse van de woning, de garage en eventuele tuinmuur wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein egaal wordt opgeleverd. Als bodemafsluiting wordt tussen de funderingsbalken 100 mm schoon zand aangebracht.

Onder de te maken bestrating wordt een zandpakket toegepast van 20 cm ter plaatse van de bestratingen.

4 BUITENRIOLERING, HEMELWATERAFVOER (HWA) EN DRAINAGE

Buitenriolering

De rioleringsleidingen van het regenwater (garage) en de vuilwaterriolering van voldoende diameter, met de nodige hulpstukken, loopt door uw voortuin naar de bestrating waar het riool individueel wordt aangesloten op het hoofdriool van de gemeente.

In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht. Ten gevolge van de bovengemiddelde zetting van de grond wordt het flexibel aansluitstuk ondersteund door een stalen hoeklijn voorzien van een stalen plaat. Deze ondersteuningsconstructie is bevestigd aan de fundering. U bent verantwoordelijk voor dit riool tot en met de aansluiting op het hoofdriool.

Hemelwaterafvoer

Vanaf de garage wordt de HWA naar de grondleiding gebracht. De HWA wordt naar de voorgevel gebracht waar deze op de eerdergenoemde buitenriolering wordt aangesloten.

Drainage

Ten behoeve van het droog houden van de kruipruimte wordt onder de woning drainage aangebracht. Voor het doorspuiten van de drainageleiding wordt per blok één inspectie-/doorspoelput aangebracht, beide gepositioneerd op eigen terrein. De posities zijn bekend op het moment dat de begane grondvloer gereed is.

Bij hoge/ gewijzigde grondwaterstanden of natte weerperiodes kan water in de kruipruimte en/of voor- en achtertuin niet worden vermeden. U kunt ons nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk houden. Drainagesystemen vallen niet onder de SWK-garantie.

Voor een goed functionerend drainagesysteem, is periodiek onderhoud noodzakelijk. Deze voorziening valt buiten de garantie welke door het SWK aan u wordt afgegeven.

5 BESTRATINGEN

Er wordt op de kavel slechts bestrating aangebracht die op contracttekening is aangegeven. Deze worden uitgevoerd in grijze betontegels van 40X 60 cm.

Bestrating ter plaatse van de openbare ruimte wordt in de woonrijpfase door of namens de gemeente aangebracht.

6 ERFAFSCHEIDINGEN

Ter plaatse van de erfafscheiding met de naastgelegen kavel wordt een perkoenpaal geplaatst. De op de juridische situatietekening aangegeven haag en hekwerk met hedera behoort tot de levering van de grond (zie koopovereenkomst). De haag wordt in het plantseizoen aangebracht. De hagen vallen niet onder SWK-garantie.

7a VRIJSTAANDE GARAGE

Op de kavel wordt een ongeïsoleerde garage geplaatst volgens de situatietekening. De garage bestaat uit:

- Een onderheide betonnen vloerplaat. De bovenkant van de vloer wordt niet nader afgewerkt;
- Buitenwanden van Plastica Cape Cod rabatdelen kleur A, zwart C060;
- Een handbediende ongeïsoleerde stalen kanteldeur;
- Een hardhouten kozijn en deur met glasopening van mat glas;
- Een plat dak voorzien van een bitumineuze dakbedekking;
- Een zinken hemelwaterafvoer, deze wordt aangesloten op het rioleringsstelsel;
- Een elektrische installatie welk als opbouw wordt uitgevoerd en aangesloten op de installatie van de woning, hiervoor loopt een kabel door uw tuin.

8 FUNDERING

De fundering van de woning bestaat uit een betonnen balkenraster en wordt in het werk gestort rustend op prefab betonnen palen.

9 VLOEREN

De begane grondvloer van de woning en de aangebouwde garage is een geïsoleerde ribcassettevloer met een minimale Rc-waarde van 3,5 m2 K/W, waarmee wordt voldaan aan het bouwbesluit. De vloer is voorzien van een geïsoleerd luik met metalen omranding.

De verdiepingsvloeren bestaan uit een geprefabriceerde betonnen schil met een in het werk gestorte laag beton. Aan de onderzijde van deze plaatvloeren (de plafonds van de onderliggende ruimten) blijven de v-naden in het zicht.

De vloer van de 1ste verdieping wordt deels opgevangen door een staalconstructie bestaande uit stalen kolommen en stalen balken, welke in het zicht komen. De staalconstructie wordt bekleed met brandwerend materiaal waar nodig.

De begane grondvloer en eerste verdiepingsvloer worden voorzien van een dekvloer. Achter de knieschotten op de 1ste verdieping en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht. De dekvloeren in de woning worden gemaakt van zandcement. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen.
De vloer van de meterkast bestaat uit een prefab vloerplaat. De ruimte voldoet aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

10 BOUWMUREN EN STABILISATIEWANDEN

De dragende wanden op de begane grond worden uitgevoerd als kalkzandsteenwanden.

11 GEVELS

Gevels Begane grond, 1ste en 2de verdieping

De gevels van de woningen worden op de begane grond en 1ste verdieping uitgevoerd als spouwmuurconstructie. De voor-, zij en achtergevels bestaan uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen, isolatie van minerale wol en een buitenspouwblad van schoonmetselwerk wat boven de plint wordt geschilderd. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van deze buitengevels (uitwendige scheidingsconstructie) bedraagt minimaal 4,5 m2K/W, waarmee wordt voldaan aan het bouwbesluit. Ter plaatse van het hoekkozijn in de woonkamer worden stalen kolommen en stalen balken toegepast voor de opvang van de bovengelegen constructie. De staalconstructie wordt waar brandwerend afgewerkt waar nodig. Deze brandwerende afwerking komt in het zicht en ligt niet in hetzelfde vlak als de binnenwand en /of betonnen plafond. Boven het hoekkozijn komt een gevelafwerking van Zweedse rabatdelen Plastica Cape Cod. Vanaf de zolderverdieping wijzigt het bouwsysteem in houtskeletbouw gevelelementen van binnen naar buiten bestaande uit:

- Gipsplaat WR, behangklaar;
- Vurenhouten stijl- en regelwerk met isolatie met een isolatiewaarde (Rc-waarde) minimaal 4,5 m2K/W, waarmee wordt voldaan aan het bouwbesluit;
- Buiten spouwblad van schoonmetselwerk

Goot- en kopgevelbetimmeringen

De boeiboorden worden uitgevoerd in behandeld multiplex. De boeiboorden worden voorzien van een meranti opdikregel. De gevelbetimmeringen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en in het werk afgelakt. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Schoorstenen

De schoorstenen worden aan de hebben aan de buitenzijde het uiterlijk van geschilderd geschilderd en zijn afgedekt met een stalen zetwerk kap. De schoorstenen zijn loos en kunnen niet voorzien worden van een rookkanaal om aan de gestelde EPC-eis te voldoen.

Lateien en geveldragers

Waar noodzakelijk worden stalen lateien of stalen geveldragers ten behoeve van de opvang van metselwerk aangebracht. Deze worden thermisch verzinkt en gepoedercoat.

Dilataties en voegwerk

In het gevelmetselwerk worden tevens de nodige dilataties aangebracht. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Het gevelmetselwerk wordt t.p.v. de plint doorgestreken, ca 5 mm terugliggend gevoegd. Boven de plint wordt het gevelmetselwerk voegwerk platvol geborsteld en geschilderd. Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Rollaag

Tussen de overgang van de plintsteen naar het geschilderde opgaande metselwerk wordt een rollaag in de kleur van de plintsteen opgenomen.

Ventilatie
De kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel.

Huisnummerbordje
De woningen worden voorzien van een huisnummerbordje conform kleur- en materiaalstaat.

12 GEVELKOZIJNEN EN BUITENDEUREN

Alle gevelkozijnen, -ramen en terrasdeuren worden uitgevoerd in hardhout. Voor de draaiende delen in de gevelkozijnen is gekozen om draaikiep beslag toe te passen. De houten gevelkozijnen, -ramen en terrasdeuren worden dekkend geschilderd, in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De gevelkozijnen worden voorzien van de nodige voegbanden en vochtkeringstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking.

De onderdorpels van de buitendeurkozijnen worden uitgevoerd in glasvezelversterkt kunststof.

Entreedeur
De entreedeur van de woning is een massief houten deur met glasopening, model zoals aangegeven op tekening. In de deur wordt een brievensleuf aangebracht welke voldoet aan de eisen van PostNL. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer/afwerkvloer bij de voordeur is ca. 35 mm.

U dient er zorg voor te dragen dat de vloer ter plaatse van een toegang een hoogteverschil heeft met het aansluitende terrein niet groter dan 2 centimeter.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen, - ramen en -deuren
Het hang- en sluitwerk voldoet minimaal aan de basiseisen inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De cilinders van de sloten van de verschillende buitendeuren worden uitgevoerd als een gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle buitendeuren te bedienen zijn. Bij elke woning worden drie sleutels geleverd.

Ventilatieroosters
Waar op tekening aangegeven worden in de gevelkozijnen aluminium ventilatieroosters aangebracht. De ventilatieroosters worden zoveel mogelijk in het bovenpaneel van het kozijn achter het metselwerk of achter de gevelbekleding aangebracht. De ventilatieroosters hebben aan de binnenzijde van de woning een uitstekend deel. De ventilatieroosters zijn bedienbaar met een stang. Er worden 2 stuks stangen in de meterkast opgehangen.

Beglazing
Waar op tekening aangegeven wordt de hoogwaardige isolerende HR ++ beglazing in de kozijnen/ramen voorzien van wienersprossen en plakroeden aan de buitenzijde. Door toepassing van verschillende diktes bij de isolerende beglazing kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil optreden.

Waterslagen en kozijnkaders
Onder de kozijnen in het gevelmetselwerk worden betonnen waterslagen toegepast.

Vensterbanken
Aan de binnenzijde wordt de borstwering van de kozijnopeningen voorzien van marmercomposiet vensterbank, zoals op de tekeningen is aangegeven.

13 DAKEN

Hellend dak

Het hellende dak van de woning is opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde houten daksegmenten en wordt afgedekt met riet, inclusief benodigde nokvorsten e.d. Het riet wordt door middel van gegalvaniseerde spandraad en RVS binddraad bevestigd. De binnenbeplating van de kap bestaat uit 11 mm houtspaanderplaat, kleur licht bruin en onafgewerkt ter plaatse van de zolder. De plaatnaden worden niet afgetimmerd ter plaatse van de zolder. Ter plaatse van de 1ste verdieping wordt de onderzijde van de kap voorzien van rachels en gipsplaten.

De isolatiewaarde van de dakconstructie in combinatie met de afwerking van riet bedraagt minimaal 6,0 m2K/W, waarmee wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

In het hellende dak worden diverse afvoeren voor onder andere de mechanische ventilatie, centrale verwarmingsinstallatie en de ontluchting van de riolering aangebracht. Deze worden in het riet ingedekt.

Knieschotten en muurplaten

Nabij de plaats waar dak en 1ste verdiepingsvloer op elkaar aansluiten wordt onder het hellende dak een constructief knieschot van ca. 1000 mm hoog aangebracht, zoals aangegeven op tekening. Het knieschot is opgebouwd uit stijl- en regelwerk en wordt afgewerkt met 11 mm houtspaanderplaat, kleur licht bruin en onafgewerkt. De plaatnaden worden niet afgetimmerd.

In het knieschot wordt een afschroefbare plaat aangebracht voor de bereikbaarheid van de ruimte achter de knieschotten.

De muurplaten achter het knieschot voor ondersteuning van de daksegmenten worden uitgevoerd in vurenhout. De verankeringsmiddelen zijn van verzinkt staal. De muurplaten worden niet afgewerkt.

Dakkapel

De dakkapellen bestaan uit:

- Zijwangen en boeiboorden worden voorzien van aluminium felsbeplating op ruwe vurenhouten delen;
- Binnenbekleding dak en zijwangen van houtspaanderplaat, kleur licht bruin en onafgewerkt;
- Dakbeschot van houtspaanderplaat;
- Isolatie dak met hardschuim isolatieplaat met een isolatiewaarde (Rc-waarde) minimaal 6,0 m2K/W, waarmee wordt voldaan aan het bouwbesluit;
- Isolatie zijwangen met minerale wol met een isolatiewaarde (Rc-waarde) minimaal 3,5 m2K/W, waarmee wordt voldaan aan het bouwbesluit;
- Dakbedekking.
- Hardhouten gevelkozijn met vensterbank.

Spijkeren of boren in de borstweringen, hellende daksegmenten, de dakkapel alsmede het platte dak van de dakkapel is niet toegestaan. Spijkeren of boren kan de waterkerende laag beschadigen en lekkages tot gevolg hebben.

14 BINNENWANDEN

De binnenwanden van de woning worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 7 of 10 cm. Tussen de slaapkamers onderling worden, in verband met extra geluidswering, zwaardere blokken toegepast dan tussen de overige ruimten.

De niet dragende zolderwanden worden in verband met de hoogte uitgevoerd als metal-studwanden, welke zijn afgewerkt met gipsplaat.

De wanden in de woning worden niet afgewerkt met plinten.

15 BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN

Alle binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeur 2300mm hoog uitgezonderd de deur van de hal naar de woonkamer welke wordt uitgevoerd als een stompe designdeur (CN07). Alle deuren worden voorzien van deurbeslag van schilden en deurkrukken. De navolgende sloten worden toegepast:

- Woonkamer, slaapkamers, werkkamer — loopslot
- Badkamer en toiletruimte — vrij- en bezetslot
- Trapkast — kastslot
- Meterkast — kastslot
- Bijkeuken — loopslot
- Techniekruimte 2e verdieping — loopslot

De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles in montagekozijnen van gemoffeld plaatstaal zonder bovenlicht.

Het kozijn van het toilet en de badkamer wordt voorzien van een kunststenen dorpel. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De deur van de meterkast wordt uitgevoerd met 2 ventilatieroosters die boven en onder in de deur worden gemonteerd t.g.v. meterkastruimte-eisen van NUTS-partijen.

16 TRAPPEN EN HEKKEN

De trappen worden gemaakt van vurenhout. De trap op de begane grond worden uitgevoerd als een open trap. Op de verdieping waar een trapkast onder de trap gesitueerd, wordt een gesloten trap aangebracht. Langs de wanden van de trappen worden houten leuningen gemonteerd. Houten traphekjes worden geplaatst tussen de spillen en bij het trapgat op de eerste verdieping en rondom het trapgat op zolder.

Ter plaatse van het trapgat worden de kopse kanten van de verdiepingsvloerplaten afgetimmerd met MDF beplating.

17 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING EN SCHILDERWERK

Plafondafwerking

Alle betonplafonds van de woning worden voorzien van structuurspuitwerk. Het plafond van de meterkast, trapkast en de schuine kap op de zolder worden niet nader afgewerkt. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen platen zichtbaar. De plafondnaden van de kap blijven op de zolderverdieping zichtbaar. Het plafond van de kap en de houten zoldervloer op de 1ste verdieping wordt voorzien van rachels en gipsplaten met structuurspuitwerk.

Ter plaatse van de raveelijzers onder de 1e verdiepingsvloer wordt een stuclaag aangebracht welke wordt voorzien van spuitwerk. De V-naden worden hier onderbroken door de raveelijzers en lopen hier daarom niet door.

Wandafwerking
De wanden worden behangklaar afgewerkt uitgezonderd de wanden van de garage, (meter)kasten en zolder. Behangklaar wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van kleine oneffenheden een behang aangebracht kan worden.

Als achterwand van de meterkast wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een beplating aangebracht.

Wand- en vloertegelwerk
Op de hieronder genoemde plaatsen worden wandtegels conform de kleur- en materiaalstaat aangebracht.

- Toiletruimten: tot plafond / tot schuine kap;
- Badkamer: tot plafond / tot schuine kap.

Ter plaatse van alle uitwendige hoeken wordt een tegelprofiel aangebracht.

In de toiletruimten en badkamer worden vloertegels conform de kleur- en materiaalstaat op de dekvloer aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels verdiept aangebracht ten opzichte van de rest van de vloer.

De vloer wordt gevoegd met een grijze voeg. De wandtegels worden gevoegd in de kleur zilvergrijs. De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wanden.

Siliconenkit wordt aangebracht:
- In alle inwendige hoeken van tegelwerk;
- Bij aansluitingen van tegelwerk op kozijnen;
- Tussen de wandtegels en plafond.

Schilderwerk
De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem. De trapbomen, -hekken en -spillen worden één keer dekkend geschilderd. De muurleuning wordt transparant afgelakt. De traptreden van de trappen worden fabrieksmatig behandeld met grondverf.

Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke.

Zowel de binnen- als buitenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

De binnendeuren en –kozijnen en de radiatoren worden in de fabriek al volledig voorzien van een kleurafwerking. Het is niet nodig om deze onderdelen tijdens de bouw van de woning te voorzien van een nadere afwerking.

18 KEUKEN

De woningen worden opgeleverd zonder keukeninrichting. De achterwand van de keuken zal behangklaar worden opgeleverd zonder tegelwerk en/of spuitwerk.

De keukeninstallatie wordt afgedopt geleverd op de standaard plaats volgens de contracttekening.

19 SANITAIR

Het sanitair in de woningen wordt uitgevoerd conform de sanitairbrochure, het volgende sanitair wordt standaard voorzien:

Toilet begane grond:	wandcloset met zitting en bedieningsplaat fontein met kraan
Badkamer:	Wandcloset met zitting en bedieningsplaat Wastafel met mengkraan, waarboven een spiegel Douchekraan met garnituur Douchedrain Bad met badkraan en handdouche
Toilet 1e verdieping:	wandcloset met zitting en bedieningsplaat fontein met kraan

Op de 2e verdieping in de techniekruimte wordt een vulkraan aanbracht voor het vullen van de CV-installatie.

20 LOODGIETERSWERK GAS, WATER EN RIOLERING

Gas

De woning wordt aangesloten op het gasleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. In de meterkast wordt een gasaansluiting met een gasmeter gerealiseerd door het Nutsbedrijf. De individuele gasmeter blijft eigendom van het Nutsbedrijf.

Van de gasmeter wordt een gasleiding gemonteerd naar de keuken waar deze wordt afgedopt. Daarnaast wordt een gasleiding gelegd naar de installatiehoek op zolder waar deze wordt aangesloten op de HR-combiketel.

Water

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter gerealiseerd door het Nutsbedrijf. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof. Van de watermeter en van de combiketel worden koud- en warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht.

Alleen een koudwaterleiding naar:

- Vulpunt cv-ketel;
- De opstelplaats wasmachine (opbouw);
- De spoelinrichting van de toiletcombinaties op de begane grond en de eerste verdieping;
- De fonteincombinaties op de begane grond en de eerste verdieping.

Een koudwaterleiding en een warmwaterleiding naar:

- Keuken (afgedopt);
- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie;
- Badcombinatie.

Riolering

In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de binnenriolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp in het dak. De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met kunststof hulpstukken.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- Wasmachine-opstelplaats (opbouw);
- Toiletcombinaties op de begane grond en de eerste verdieping;
- Fonteincombinaties op de begane grond en de eerste verdieping;
- Keuken ten behoeve van de spoelbak (afgedopt boven de afwerkvloer);
- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie;
- Badcombinatie.

21 ELEKTRA

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de Nutspartijen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen.

De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars en 5 groepen voor de woninginstallatie, inclusief aparte groepen voor de wasmachine en de wasdroger.

Van de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraal dozensysteem, conform de vereisten van de NEN 1010. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de technische ruimte, het knieschot op zolder en de vrijstaande garage. De stopcontacten (ook wel wandcontactdozen genoemd) en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw, compact uitvoering (horizontaal geplaatst).

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- De schakelaars op 105cm (in de toiletruimten op 135cm);
- De wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars op 105cm;
- De wandcontactdozen en loze leidingen in de verblijfruimten op 30cm;
- De wandcontactdoos in de badkamer op 105cm;
- De wandcontactdozen in de keukenruimte boven het werkblad voor algemeen gebruik op 125cm;
- De wandcontactdoos in de keukenruimte ten behoeve van een afzuigkap op 225cm;
- De wandcontactdoos in de keukenruimte ten behoeve van een koelkast op 7cm;
- De loze leidingen in de keukenruimte op 65cm.

Alle wandcontactdozen zijn geaard. De inbouw wandcontactdozen en inbouw schakelaars zijn van kunststof. De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de plattegronden weergegeven, de werkelijke plaats kan iets afwijken.

Plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak.

Loze leidingen zijn alle te bereiken in de meterkast en zijn voorzien van controledraad (geen trekdraad).

De woningen hebben een draadloze belinstallatie bestaande uit een schel in de hal en een beldrukker bij de voordeur. Voor de schel is een wandcontactdoos in de hal voorzien als aangegeven op tekening.

In de woning wordt een wasmachine- en een wasdroger aansluiting gemaakt (opbouw) zonder dakdoorvoer.

PV-panelen

De woningen hebben een compleet zonnepanelensysteem bestaande uit PV-panelen op het dak van de vrijstaande garage. De omvormer wordt in garage geplaatst, welke de opgewekte energie omzet naar wisselstroom zoals gebruikelijk voor uw woning. Het aantal PV-panelen hangt af van de oriëntatie van de woning en de gekozen uitbreidingsopties. De locatie van de PV-panelen zijn indicatief aangegeven op de contracttekeningen.

Het aantal opgenomen PV-panelen is het minimaal benodigde waarmee de woning voldoet aan de EPC-eis. Bij het kiezen van kopersopties zoals een uitbouw, dakraam of een bepaalde indelingsvariant is het mogelijk dat er extra PV-panelen benodigd zijn om aan de EPC-eis te voldoen. Het definitief aantal PV-panelen en het legpatroon wordt bepaald n.a.v. de gekozen opties. Bij bepaalde combinaties van opties is het mogelijk dat het aantal extra PV-panelen niet op het dakvlak passen en kan de combinatie van opties niet worden gekozen.

22 TELEFOONVOORZIENING

In de meterkast wordt standaard geen telefoonaansluiting gerealiseerd door het Nutsbedrijf.

23 CENTRALE ANTENNE INRICHTING

De woning wordt aangesloten op het centraal antennesysteem (CAI) van een kabelexploitant. Ten behoeve hiervan wordt een leeg overnamepunt geplaatst in de meterkast en wordt in de woonkamer een afgemonteerde aansluiting aangebracht.

Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.

24 ROOKMELDINSTALLATIE

In de entree op de begane grond en op de overloop van 1e verdieping worden rookmelders geplaatst tegen het plafond. Op zolder wordt een rookmelder op een beugel tegen de wand geplaatst. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief.

25 MECHANISCHE VENTILATIE

In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van natuurlijke toevoer van lucht en mechanische afvoer van lucht. De natuurlijke toevoer geschiedt via zelfregulerende ventilatieroosters in het kozijn. De mechanische afvoer vindt plaats via een gemotoriseerde ventilatieboxen op zolder.

Vanaf de ventilatiebox wordt de lucht afgezogen via metalen kanalen in de betonvloer met eventuele (flexibele) hulpstukken. De keuken, de toiletten, badkamer, bijkeuken en de technische ruimte worden mechanisch afgezogen door middel van afzuigopeningen afgedekt met een afzuigventiel. De afzuigopeningen worden aangebracht op vaste posities. De afzuigventielen worden per vertrek ingeregeld.

In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem. Daarnaast is ook een extra (draadloze) bediening in de badkamer aanwezig.

De (vrijstaande) garage wordt natuurlijk geventileerd.

26 VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt verwarmd door een individueel gasgestookt CV-combiketel, warmwatercapaciteit CW-6. De ketel wordt geplaatst in de technische ruimte op de 2e verdieping
De verwarming van de begane grond vindt plaats middels vloerverwarming. De vrijstaande garage is onverwarmd. De verdiepingen worden verwarmd middels radiatoren.

De leidingen ten behoeve van de vloerverwarming zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. Waar een verdeelunit in een verblijfsruimte wordt gesitueerd is deze omkast.

De temperatuurregeling van de begane grond vindt plaats in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat, en een thermostaat (draadloos) op de 1e verdieping voor de radiatoren. De radiatoren kunt u bedienen met radiatorknoppen (geen thermostatische radiatorknoppen).

De werking en de capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoen aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen, waarbij het bepaalde in artikel 1.3c van SWK Module II P wordt uitgesloten bij twee of meer badruimtes. De berekeningen voor de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie is berekend conform de ISSO-publicatie 51 'Warmteverliesberekeningen voor woningen en woongebouwen'.

De horizontale verdeelleidingen vanaf de cv-ketel en/of -verdelers naar de radiatoren op de 1e en/of 2e verdieping zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. Op de begane grondvloer van alle woningen wordt vloerverwarming aangebracht.

De aantallen, plaats en afmeting van de verwarmingselementen zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. Conform de van toepassing zijnde SWK-garantieregeling kunnen, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, ten minste de onderstaande temperaturen worden behaald.
De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van het SWK, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur tot tenminste -8 °C, voor de volgende ruimten ten minste te zijn:

- Woonkamer en keuken : 20 graden;
- Slaapkamers : 20 graden;
- Badkamer : 22 graden;
- Entree en overloop : 15 graden;
- Zolder : 15 graden, standaard voorzien van 1 radiator;
- Berging : onverwarmd;
- Garage : onverwarmd.

Bij de installatie wordt verstrekt:

- Bedieningsvoorschriften, met een telefoonnummer van de storingsdienst;
- Sleutel(s) voor ontluchtingskraantjes en radiatoraftappers;
- Een vulslang.

Kleur- en Materiaalstaat – Exterieur

Onderdeel	Materiaal / Fabrikaat	Kleur
Gevels		
Metselwerk gevel, rollagen boven kozijnen	baksteen, handvorm geschikt voor schilderwerk wildverband	RAL 9010 geschilderd
Plint en rollaag boven plint 10mm terugliggend	baksteen, handvorm wildverband doorstrijkmortel	Wolfswaard Sargas 19090 Antraciet Remixnr. 400 zwart
Rabatdelen, zweeds rabbat 137mm gevelbekleding boven erkerraam en vrijstaande berging	Plastica Cape Cod bij mw kleur 2+3	Kleur A: Zwart C060
Raamdorpels	Prefab beton	Antraciet
Huisnummerbordje	aluminium, in kleur gecoat	wit met zwarte cijfers
Lateien	verzinkt staal,	naturel

Onderdeel	Materiaal / Fabrikaat	Kleur
Kozijnen		
Kozijnen	hardhout	Antraciet, Ral 9011
Draaiende delen	hardhout	Antraciet, Ral 9011
Glasroeden	houten plakroeden buitenzijde wienersprossen tussen glas	alulook
Voordeuren	houten deur met glasopening	Antraciet, Ral 9011
Overige buitendeuren	houten deur met glasopening	Antraciet, Ral 9011
Raamdorpels in metselwerk	prefab beton	Antraciet
Ventilatierooster	gemoffeld	Ral 9010, zuiver wit
Buitendeurdorpels	glasvezelversterkt kunststof	Antraciet
Dak		
Hellende daken	Riet	
Boeidelen en aftimmeringen	behandeld multiplex	Ral 9010, zuiver wit
Zijwangen dakkapellen	aluminium felsbeplating	naturel
Dakdoorvoeren	kunststof	antraciet
Dakrand platte daken	zinken kraal	naturel
Hemelwaterafvoeren	n.v.t.	
Vrijstaande garage		
Gevel	Plastica Cape Cod rabatdelen	kleur A: Zwart C060
	Kantplank	beton
Kanteldeur	staal, ongeïsoleerd, verticaal smal	Antraciet, Ral 9011
Loopdeur	houten deur met glasopening, mat glas	Antraciet, Ral 9011
Dakrand	aluminium trim	naturel
Hemelwaterafvoeren	zink	grijs

Kleur- en Materiaalstaat – Interieur

Onderdeel	Materiaal / Fabrikaat	Kleur
Binnendeuren hal/woonkamer	Stomp design CN07	Alpine wit
Binnendeuren overig	Opdekdeuren CN55	Alpine wit
Binnendeurkozijnen	Metalen montagekozijn	Alpine wit
Hang- en sluitwerk binnendeuren	Buvalux model D'sign plus	kleur F1
Traptreden	Vurenhout	Wit (RAL 9010)
Trapbomen, -spil en hekwerk	Vurenhout	Wit (RAL 9010)
Trapleuningen	Ronde houten leuningen, gelakt	Blank gelakt
Betimmering trapgat	Beplating	Wit (RAL 9010)
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C, gebroken wit
Vloertegels	Mosa 30x30cm Mosa 15x15cm (t.p.v. douchehoek)	Antraciet
Wandtegels	Mosa 20x25cm (liggend verwerkt)	Wit
Binnendeurdorpels	Holonite, kunststeen	Antraciet
Dorpel onder douchescherm	Holonite, kunststeen	Antraciet
Radiatoren	Plaatstaal	Wit (RAL 9016)
Schakelmateriaal	Kunststof Busch Jaeger Balance SI	Alpine wit