

**CONCEPT Technische Omschrijving
8 grondgebonden woningen Jozefpark
te Hillegom**

Datum: 4 augustus 2020



INHOUDSOPGAVE

01.	INLEIDING	3
02.	GRONDWERKEN.....	8
03.	TERREININRICHTING.....	8
04.	CONSTRUCTIE	9
05.	GEVEL-EN DAKAFWERKING.....	10
06.	BINNENINRICHTING	11
07.	INSTALLATIES	14
08.	STAAT VAN AFWERKING.....	18
09.	KLEUR-EN MATERIAALSTAAT	19

CONCEPT

ww

01. INLEIDING

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven 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 uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

Algemeen

- Wij willen u uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:
- De technische omschrijving en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.
- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen is hetgeen omschreven in deze Technische Omschrijving bepalend.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken te aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- De aangegeven maatvoeringen (in mm) op tekeningen zijn ter indicatie en derhalve circa-maten en zijn excl. wandafwerking. Aan de opgeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u de maten van uw woning ter plaatse op te nemen.
- Bovenstaande geldt ook voor de positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de zonnepanelen, inblaas- afzuigventielen, radiator (badkamer), vloerverwarmingsverdelers, elektrapunten en lichtpunten. Op maatvoering is een tolerantie van toepassing.
- Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw kopers contract wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum.
- Daar waar in de brochure en op tekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- Indien en voor zover er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de eventueel algemene verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- De verkoopbrochure geldt niet als contractstuk. Aan de inhoud van deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- De eventueel opgenomen perspectief tekeningen geven een impressie weer. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De

situatietekeningen die op de tekeningen zijn opgenomen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk.

- De aangegeven nummers op de situatie zijn zgn. bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- Ten aanzien van afwijkingen in perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst.

Voorwaarde Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen. Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Bouwbesluit en overige regelgeving

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen gebruik gemaakt van de "ingeburgde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Woonkamer – Slaapkamer--(bij)keuken
Hal -- Overloop
Toilet
Meterkast (MK)
Badkamer
Berging (buiten)
Kast
Zolder

Ruimtebenaming Bouwbesluit

= verblijfsruimte
= verkeersruimte
= toiletruimte
= meterruimte
= badruimte
= bergruimte
= overige gebruiksfunctie
= onbenoemde ruimte

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De in het Bouwbesluit geldende NEN-normen;
- De gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente;
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht;
- Nutsbedrijven.
- Brandweer

Energie Prestatie Norm en Energielabel

De isolatie en installatie van de woning is dusdanig dat de in het Bouwbesluit gestelde "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van 0,4 wordt gehaald. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van de woning een rol spelen. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" voor de woningen is 0.

Bij de oplevering van uw woning ontvang u het definitieve Energielabel A van uw woning.

Koperswijzigingen

In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperswijzigingen. Levering, plaatsing en aansluiting van keuken, sanitair en diverse andere delen van de woningen kunnen worden aangepast via de geldende procedures zoals omschreven in de kopershandleiding. Individuele koperswijzigingen zijn soms mogelijk maar dienen altijd ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de kopersbegeleider van Bouwmij Weboma BV. Hierbij wordt gekeken naar onder andere de technische haalbaarheid, het voldoen aan de van toepassing zijnde regelgeving en de invloed op het gestandaardiseerde bouwproces.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van Bouwmij Weboma BV en /of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en /of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Eén en ander in overleg met de architect.

Afwijkingsmogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Aansluitingen

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, electriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik voor oplevering van uw woning zijn voor rekening van Bouwmij Weboma bv. Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra.

De woning wordt opgeleverd met tenminste één aansluiting in de meterkast voor internet en/of televisie.

Door de geliberaliseerde telecommarkt zijn leveranciers niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. Uw woning is dan ook niet voorzien van een separate huisaansluiting voor telefonie.

U heeft de mogelijkheid om voor een eventuele huisaansluiting telefonie zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren.

De kosten voor één aansluiting zit in de VON-prijs van uw woning inbegrepen, de kosten voor een separate huisaansluiting voor telefonie en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner zelf, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk. U wordt tijdens de bouw door ons uitgenodigd voor deze kijkmomenten.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van de door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de aannemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Oplevering en schoonmaak

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering van de woning plaatsvindt. Eventuele resterende onvolkomenheden worden dan schriftelijk vastgelegd op het "procesverbaal 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.

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden na oplevering kunt u de aannemer berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de oplevering zijn opgelost alsmede onvolkomenheden te melden, welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen.

Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd met materialen die nog kunnen gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in de hoeken bij stucwerk en spuitwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. U Bouwmij Weboma hier niet verantwoordelijk voor stellen.

02. GRONDWERKEN

Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerken

Voor de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, erfafscheidingen, bergingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerken verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld en geëgaliseerd met uit de ontgravingen verkregen grond. Het terrein om de woning zal voor oplevering schoongemaakt worden van eventuele bouwresten waarna het gehele terrein zal worden geëgaliseerd.

03. TERREININRICHTING

Bestratingen

De collectieve voorpaden en terrassen worden voorzien van bestrating volgens contracttekeningen. De parkeervakken en het openbare trottoir wordt door de gemeente aangelegd en valt niet binnen de aanneemovereenkomst van Bouwmij. Weboma bv. e.e.a. conform de situatietekening. Op het terras/ achtertuin wordt een terras aangelegd van betegels 300x300mm.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen zijn gemetseld met dezelfde steen als de woningen volgens contracttekeningen. In de gemetselde erfafscheiding wordt beplanting aangebracht. Het terras wordt van het openbaar gebied afgesloten door middel van een lamellenhekwerk.

Groenvoorzieningen

In het openbare gedeelte wordt groenvoorziening aangelegd conform de situatietekening. In de plantenbakken aan de terraszijde zullen de planten worden aangelegd door Bouwmij. Weboma bv. volgens contracttekeningen.

Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en is voorzien van het KOMO-keurmerk en wordt aangesloten op het gemeenteriool. Aan de voorzijde van de woning wordt de riolering voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid. De riolering loopt door uw voor- en/of achtertuin naar de openbare weg. In de woningen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitaire toestellen, wasmachineaansluiting en de keukenzone. De standleidingen worden bovendaks ben ontvlucht.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente. In de hemelwaterafvoeren worden iets boven maaiveldniveau zgn. bladvangers aangebracht.

De regenpijpen van de achter- en/of zijgevel worden met een rioleringsbuis door de garage naar de voor- of achtergevel gebracht of via een zgn. ringleiding rondom de gevel van de woning aangesloten op het openbare riool.

04. CONSTRUCTIE

Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd op in de grond gevormde betonpalen volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht

Vloeren

De begane grond en verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd als betonnen systeenvloeren. Alle vloerdiktes en benodigde wapening zijn volgens de opgaves van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met V-naden aan plafondzijde en aan de bovenzijde worden afgewerkt met een cementdekvloer. Benodigde stalen ravelingen / opvangbalken t.b.v. opvang van vloeren worden door de constructeur bepaald en blijven aan de onderzijde in het zicht.

Wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in beton (dikte volgens opgave van de constructeur) en zo nodig voorzien van dilataties. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton, conform de geldende (geluids)isolatievoorschriften uit het Bouwbesluit ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van de woning welke zijn voorzien van metselwerk worden uitgevoerd als spouwmuur bestaande uit beton, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad (conform de geldende (geluids)isolatievoorschriften uit het Bouwbesluit).

Kolommen en Lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken, op kleur gecoate, stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden prefab betonnen lateien / stalen lateien-balken toegepast. Mocht dit niet noodzakelijk of constructief niet mogelijk zijn, zullen de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd worden.

Bij sparingen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen balken onder de vloeren voorkomen.

Stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekening en tekening van de constructeur aangebracht.

Daken

De dakconstructie van de hellende dakvlakken van de woning worden uitgevoerd als prefab geïsoleerde dakelementen (conform de geldende (geluids)isolatievoorschriften uit het Bouwbesluit). De hellende dakelementen worden aan de binnenzijde voorzien van een wit gegronde plaat. De plaatnaden van de dakplaten worden niet afgewerkt, de elementnaden worden afgewerkt met wit gegronde houten afdeklatten. De aansluiting tussen de dakelementen en de wanden worden eveneens voorzien van wit gegronde afdeklatten. De wit gegronde plaat

en wit gegronde afdeklatten worden niet afgelakt en zijn geniet aan de constructie. De nietgaten worden niet afgewerkt.

De (dak)terrassen wordt uitgevoerd in prefab betonnen elementen die in het werk worden afgestort. Over het betonnen dek komt (afschot)isolatie (conform de geldende (geluids)isolatievoorschriften uit het bouwbesluit). Over de isolatie wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht en daarover heen komen betonnen tegels. De tegels volgen het afschot van de dakbedekking.

05. GEVEL-EN DAKAFWERKING

Gevelmetselwerk

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in een waalformaat baksteen. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie (conform de geldende (geluids)isolatievoorschriften uit het Bouwbesluit). In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie van de spouw. Tevens zijn er dilataties opgenomen voor uitzetting en krimp conform opgave constructeur/ fabrikant. Deze voegen en dilataties blijven open en worden niet afgewerkt. De posities van de dilataties worden nader bepaald.

De gevelstenen worden gemetseld in wildverband. De voegen worden licht verdiept uitgevoerd en de betimmering wordt geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd uit hardhout en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke spouwlaten, beglazings- en tochtweringsprofielen en aftimmeringen. De kozijnen welke grenzen tot aan het aangrenzende dakterras worden voorzien van een zgn. laagreliëfdorpel. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur met brievenbus met tochtwering. Model deur conform verkooptekening en kleur conform kleur- en materiaalstaat. In het dakvlak wordt een tuimelraam (afm. circa 800x1200mm) aangebracht

Buitenschilderwerk

De houten buitenkozijnen en deuren (binnen en buitenzijde gelijk) worden dekkend afgeschilderd. Alle overige houtwerken buiten zoals dakranden, goten, dakkapellen e.d. worden eveneens dekkend afgeschilderd e.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat.

Raamdorpels

De raamdorpels zijn van prefab beton.

Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen, en -deuren uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). Indien aanwezig worden de bovenlichten van de binnendeurkozijnen uitgevoerd in blank floatglas. In het bovenlicht van de meterkast en eventuele bergingskast komt een dicht paneel.

Hang- en sluitwerk

De deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, van de woning, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. Zo nodig dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is.

De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

Dakafwerking

De hellende daken worden voorzien van keramische dakpannen e.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat incl. de benodigde hulpstukken en verankeringen. De goten van de woning worden uitgevoerd met een zinken goot met aftimmering. Alle hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof, de positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen is indicatief. Ten behoeve van ontluchting riolering en afvoer mechanische ventilatie en de cv-installatie worden de benodigde dak doorvoeren geplaatst.

06. BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd met gipsblokken met een dikte van 70mm en 100 mm. In de onbenoemde ruimte wordt, daar waar nodig, een systeemwand aangebracht voor de ketelopstelling en MV- installatie.

Binnenkozijnen

Op de begane grond worden de kozijnen uitgevoerd als houten kozijnen voor stompe deuren met bovenlicht. Op de verdiepingen en kelder worden de kozijnen uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen opdekdeuren met bovenlicht m.u.v. de zolder deze worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

Kozijn tussen de entree en de woonkamer wordt uitgevoerd in de kleur zwart, de overige kozijnen in de kleur wit.

Binnendeuren

Op de begane grond worden de fabrieksmatige afgelakte binnendeuren uitgevoerd als stompe deuren. Op de verdiepingen en kelder worden de binnendeuren uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (kleur wit).

De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van een ventilatierooster boven en onder in de deur. De deur tussen entree en woonkamer wordt een industriële zwarte deur met glasvlakken.

Hang- en sluitwerk

Alle binnendeuren worden voorzien van aluminium kleurige deurkrukken en langschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt alleen voorzien van een sleutelrozet.

De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten.

Trappen en hekwerken

De trappen in de woning worden uitgevoerd als een fabrieksmatig gegronde vuren of naald houten trap. De trappen worden uitgevoerd als een open trap. Alle trappen worden aan de muurzijde voorzien van een hardhouten leuning bevestigd op aluminium leuningdragers. Bij de trappen worden er conform de verkooptekeningen hekwerken aangebracht. De onder- en bovenregels en spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout.

Aftimmerwerken

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van de benodigde aftimmerlatten. Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk en installaties op zolder worden niet afgetimmerd. De woning wordt op de begane grond en 1e verdieping voorzien van witte mdv vloerplinten. Er worden geen plinten aangebracht ter plaatse van de betegelde ruimte ruimten, meterkast, trapkast, keukenblok.

Dorpels en vensterbanken

Onder de deur van de badkamer en toiletten wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Bij de overige deuren worden er geen dorpels toegepast.

Op de gemetselde borstweringen van de buitenkozijnen worden, aan de binnenzijde, kunststenen vensterbanken aangebracht met een dikte van circa 20mm. Er kunnen door de toepassing van handelslengtes naden ontstaan.

Binnenschilderwerk

De binnenzijde van de houten buitenkozijnen en deuren en aftimmerlatten van de houten buitenkozijnen worden dekkend afgeschilderd. De binnenzijde van de houten buitenkozijnen, -ramen, -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde geschilderd. De binnenkozijnen en de binnendeuren in de woning zijn fabrieksmatig afgelakt.

De trapbomen, traphekken, trapgataftimmeringen, de onderzijde van de open trappen en overige noodzakelijke aftimmering worden voorzien van een aflaklaag. De bovenzijde van de trap treden, stootborden en onderzijde van de dichte trap worden niet nader afgewerkt.

De hardhouten trapleuningen worden fabrieksmatig transparant gelakt.

Binnen schilderwerk hout

<u>Onderdeel:</u>	<u>Schilderwerk:</u>
Binnenzijde van de buitenkozijnen begane grond en aftimmerlatten	Dekkend geschilderd in kleur wit
Binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen, - deuren	Dekkend geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde
Houten binnen kozijnen begane grond	Dekkend geschilderd in kleur wit
Binnendeuren verdieping	Fabrieksmatig gelakt in de kleur wit
MDF vloerplinten begane grond	Fabrieksmatig gelakt in de kleur wit
De trap, traphekken, trapgataftimmering (dichte trappen aan de onderkant niet geschilderd)	Dekkend geschilderd in kleur wit
Houten trapleuningen	Fabrieksmatig gelakt in kleur transparant

Stukadoors- spuitpleisterwerk

Op de begane grond worden alle wanden (behalve in de meterkast) voorzien van glasvlies behang (scan) glad, en als basis wit gesaust. Op de verdiepingen wordt Briljant spuitwerk op de wanden aangebracht. Op de begane grond wordt het plafond voorzien van stucwerk en sauswerk. Op de eerst verdieping wordt het plafond voorzien Crystal spuitwerk. De V-naden in de plafonds blijven in het zicht.

Dekvloeren

De gehele woning wordt voorzien van een cementdekvloer. Daar waar vloerverwarming wordt aangebracht, zal er een zone gecreëerd worden tussen de aansluiting van wand en vloer, dit in verband met uitzetting door opwarming van de dekvloer.

Keukeninrichting

De woning is in basis voorzien van een Siematic keuken met Siemens apparatuur. Uiteraard kan de keuken helemaal naar eigen smaak worden ingericht/ aangepast. Er is keuze uit verschillende keukenstijlen. De keuken is standaard voorzien van een vaatwasser, combimagnetron, koelkast met vriesvak inductiekookplaat en recirculatiekap. In het werkblad zijn verschillende keuzes in graniet, de basis is zwart. Ook in de fronten van de kasten en lades zijn keuzemogelijkheden, de basis is hoogglans wit.

Sanitair

Toilet:

- Sanitair Villeroy & Boch, model Architectura, kleur wit;
- Closetcombinatie met inbouwreservoir incl. zitting met deksel;
- Fontein met chromen plugbekersifon met muurbuis;
- Fonteinkraan.

Badkamer:

- Sanitair Villeroy & Boch, model Architectura, kleur wit;
- Closetcombinatie met inbouwreservoir incl. zitting met deksel;
- Thermostatische douchemengkraan met doucheslang en handdouche met glijstang;
- Douchegoot;
- Dubbele wastafel met chromen plugbekersifon met muurbuis;
- Wastafelmengkraan;
- Spiegel met spiegelklemmen.

Tegelwerk

De wanden van de toiletten worden tot 120cm + vloerpeil betegeld en in de badkamer worden de wanden plafond hoog betegeld. De wandtegels hebben een afmeting van 30x60 cm. en zijn in diverse kleuren mogelijk.

De vloeren van de badkamer en de toiletten in de woning worden voorzien van vloertegels. De vloertegels hebben een afmeting van 60x60 cm. en zijn in diverse kleuren mogelijk.

De wandtegels zullen niet strokend met de vloertegels worden aangebracht.

Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht.

Onder de binnendeuren van de badkamer en de toiletten worden kunststenen dorpels toegepast.

Vloerafwerking

Op de begane grond en kelder wordt een PVC vloer. Langs de wanden komt een MDF plint, kleur wit.

Op de eerste en tweede verdieping komt een laminaat vloer. Aangebracht op een ondervloer. Langs de wanden komt een MDF plint, kleur wit.

Bij de entree is een standaard schoonloopmat voorzien.

07. INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd en voorzien van warmwater middels een warmtepompsysteem (bodem) dat voorziet in verwarming, comfortkoeling en warmwatervoorziening.

Het warmtepompsysteem (positie indicatief op tekening aangegeven) en wordt voorzien van de benodigde appendages waaronder een voorraadvat van 180 liter. Het water in het voorraadvat wordt dagelijks verwarmd tot circa 60°C e.d. Leidingwerk van de cv-installatie, in deze ruimte, blijft in het zicht.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften. Bij een gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, worden voor de volgende ruimte ten minste de navolgende temperaturen gehaald:

- woonkamer 22°C
- keuken 22°C
- slaapkamer 22°C
- badkamer 22°C
- hal / overloop 20°C
- zolder 20°C

Ten behoeve van de temperatuurregeling wordt in alle verblijfsruimten en de badkamer een thermostaat aangebracht. De standaard aangebrachte thermostaat is geen programmeerbare klokthermostaat.

De installatie wordt uitgevoerd volgens een tweepijpsysteem, waarbij de leidingen zoveel als mogelijk in de afwerkvloer zijn opgenomen. Spijkeren in de vloer wordt dan ook ten zeerste afgeraden.

De entree kelder, berging kelder, begane grondvloer in de woning (woonkamer-keuken-eetkamer-hal) en de hele 1^e en 2^e verdieping met uitzondering van de douchehoek zal worden voorzien van vloerverwarming welke in de afwerkvloer zal worden opgenomen. Voor de vloerverwarming zijn op iedere verdieping verdelers benodigd.

De ruimte temperatuur wordt geregeld door een thermostaat (geplaatst in de woonkamer) t.b.v. de vloerverwarming op de begane grond, eerste verdieping en de zolder, welke functioneert op een laag temperatuur systeem. De temperatuur van de ruimtes waar vloerverwarming wordt toegepast zijn niet afzonderlijk van elkaar te regelen.

Gasinstallatie

Er zal geen gasinstallatie worden aangelegd in de woning.

Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en worden conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en met de benodigde hulpstukken op de diverse toestellen aangesloten.

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken (gecombineerd met vaatwasser)
- de closetcombinatie in het toilet(ten)
- de fonteynkraan in het toilet begane grond
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de wasmachinekraan op zolder
- de vulkraan t.b.v. de cv-installatie voor zover niet combineerbaar met de wasautomaataansluiting

Vanaf de warmtapwatervoorziening wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer.

Binnenriolering

De binnen rioleringen zijn, voor zover mogelijk, van kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioelstelsel aangesloten. Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine op zolder (in het zicht)
- de closetcombinatie begane grond
- de closetcombinatie 1e verdieping
- de fonteyn in het toilet begane grond
- de wastafel
- de douchehoek
- de gootsteen van de keuken
- de vaatwasmachine (gecombineerd met gootsteen keuken)
- de cv-installatie (in het zicht)

Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van mechanische toe- en afvoer van lucht.

De woningen zijn voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. In de verblijfsruimten wordt ventilatielucht ingeblazen en in de sanitaire ruimte, keuken en berging wordt de vervuilde ventilatielucht afgezogen.

Het is vanwege stroming van verse lucht door de woning van belang dat er een ruimte onder de binnendeuren, na aanbrengen van de vloerafwerking, nog minimaal 15mm overblijft. Deze ruimte, ook wel overstroomvoorziening genoemd, is nodig om er voor te zorgen dat er verse lucht door de hele woning kan stromen.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- Keuken
- Toiletten
- Badkamer
- Standaard opstelplaats wasmachine (op de MV box)

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De positie van de ventielen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven worden door de installateur exact bepaald.

Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem. Er wordt dringend afgeraden om afzuigkappen zonder motor aan te sluiten, omdat dat het systeem onnodig vervuult.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en/of verzinkt plaatstaal en zijn ingestort in de verdiepingvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. In de techniekruimte zijn de kanalen/leidingen in het zicht.

De ventilatie-unit wordt op zolder geplaatst en is indicatief op de verkooptekening aangegeven.

De hoofdbediening voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst nabij de thermostaat in de woonkamer.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan het normblad NEN1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A.

Het exacte aantal groepen dat benodigd is wordt bepaald door de installateur. De volgende wandcontactdozen zijn in ieder geval aangesloten op een aparte groep:

- Koken (2 x 230V perilex);
- Combimagnetron;
- Vaatwasser;
- Wasmachine en wasdroger.

Tenzij op de Kopers- contracttekeningen anders is aangegeven, is het schakelmateriaal op de volgende hoogtes aangebracht:

- Schakelaars ca. 105 cm
- Combinatie schakelaar met wandcontactdoos ca. 105 cm
- Wandcontactdozen* ca. 30 cm

- Cai/ data aansluiting ca. 30 cm
- Loze leidingen ca. 30 cm
- Wandlichtpunt badkamer ca. 180 cm
- Bediening MV ca. 160 cm

“ * de aansluitpunten in de keuken worden op de positie en hoogte aangebracht conform nul tekening.”

De schakelaars en wandcontacten in de woning zijn horizontaal geplaatst en zijn geheel inbouw, kleur wit.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en een gongsysteem.

Data (telefoon), centrale antenne, loze leidingen

In de woning worden aansluitingen tbv data en centrale antenne aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. De aanvraag van data en telefonie zal de koper zelf dienen te regelen. In de woning worden vanaf de meterkast loze leidingen aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening. Deze worden niet bedraad en aangesloten en zijn voorzien van een indicatiedraad, deze is niet geschikt als trekdraad. De inbouwdoos in de slaapkamers wordt voorzien van een zelfklemmende afdekplaat.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

Branddetectie

Daar waar op tekening aangegeven worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling doorgekoppeld en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van uw woning worden, conform de bouwbesluitberekeningen, standaard een aantal PV-panelen geplaatst om te voldoen aan de EPC-eis van de omgevingsvergunning.

Aantal en geveloriëntering wordt bepaald aan de hand van EPC berekening. Dit kan per woning verschillend zijn.

De panelen worden op het pannendak aangebracht op een aluminium draagconstructie boven de dakpannen. De basis posities van de zonnepanelen kunnen individueel niet worden aangepast. Het aantal kan i.v.m. eventuele individuele optionele keuzes (uitbouw e.d.) nog wijzigen.

De PV-panelen zijn uitgevoerd in een zwarte kleur.

De geproduceerde gelijkstroom van de PV-panelen wordt door een omvormer omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer wordt in de techniekruimte op zolder gemonteerd op een door de installateur nader te bepalen positie. Het leidingwerk blijft in het zicht.

08. STAAT VAN AFWERKING

Hal/Entree Kelderverdieping

Vloer: Cementdekvloer, afgewerkt met PVC, voorzien van vloerplinten.
Wanden: vlak glasvlies behang, wit gesausd;
Plafond: Stucwerk, wit gesausd, V- naden worden niet dicht gezet.

Technische ruimte kelderverdieping

Vloer: onafgewerkt
Wanden: onafgewerkt
Plafond: onafgewerkt.

Hal/Entree

Vloer: Cementdekvloer, afgewerkt met PVC, voorzien van vloerplinten. Schoonloopmat achter de voordeur;
Wanden: vlak glasvlies behang, wit gesausd;
Plafond: Stucwerk, wit gesausd, V- naden worden niet dicht gezet.

Toilet begane grond

Vloer: Cementdekvloer met tegels 60x60cm;
Wanden: Tegels 30x60cm tot 1.20m hoogte, daarboven glad stucwerk, glasvlies wit gesausd;
Plafond: Stucwerk, wit gesausd, V-naden worden niet dichtgezet.

Woonkamer

Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met PVC voorzien van vloerplinten;
Wanden: vlak glasvlies behang, wit gesausd;
Plafond: stucwerk, wit gesausd, V-naden worden niet dichtgezet

Keuken

Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met PVC voorzien van vloerplinten;
Wanden: vlak glasvlies behang, wit gesausd (behalve ter plaatse van de keuken);
Plafond: stucwerk, wit gesausd, V-naden worden niet dichtgezet

Overloop

Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met laminaat met plakplinten;
Wanden: Briljant spuitwerk;
Plafond: Crystal Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet

Slaapkamers

Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met laminaat met plakplinten
Wanden: Briljant spuitwerk;
Plafond: Crystal Spuitwerk, V-naden worden niet dichtgezet (verdieping).
Dakplaten en afdeklatten, wit gegrond, niet nader afgewerkt (zolder)

Badkamer

Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met tegels 60x60cm;
Wanden: Tegels 30x60cm tot aan het plafond;
Plafond: Crystal Sputwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet

Zolder

Vloer: Cementdekvloer.
Wanden: Behangklaar
Plafond: Dakplaten en afdeklatten, wit gegrond, niet nader afgewerkt

09. KLEUR-EN MATERIAALSTAAT

Kleuren als hieronder beschreven worden door de architect definitief vastgesteld. N.B. Een voorbehoud wordt gemaakt op eventuele kleurwijzigingen. Door verschil in het toegepaste materiaal, glansgraad, toegepaste verwerkingstechniek en lichtval kunnen er kleurverschillen ontstaan bij onderdelen met dezelfde kleur.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk	Baksteen	Koper roodbont
Voegwerk donker metselwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Waterslagen/ afdekkers	beton	Grijs
Lateien metselwerk	Staal	Antraciet
Gevelkozijnen	hout	Wit
Voordeur	hout	Antraciet
Gevelbetimmering	Houten delen	Wit, zijdeglans gelakt
Daken / goten		
Hellende daken	Keramische pannen	Zwart
Platte daken	bitumineuze dakbedekking	Grijs/zwart
Goot-en boei betimmering	Houten delen	Wit
Gootbekleding	Zink	naturel
Daktrim (kraal)	Zink	naturel
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	naturel
Buitenzijde dakkapel	Multiplex	wit
Kozijnen / ramen / deuren		
Gevelkozijnen Dubbel genoemd	Hardhout	wit
Gevelramen	Hardhout	wit
Raamdorpels	prefab beton	antraciet
Voordeur Dubbel genoemd	Multiplex	antraciet
Tuindeur	Hardhout	wit
Binnenafwerking		
Binnenkozijn entree / woonkamer	Hout	Zwart
Binnenkozijnen overig	Hout	Wit (Ral 9010)
Binnendeur entree - woonkamer	Hout	Zwart
Binnendeuren overig	Hout	Wit (ral 9010)

Trappen, hekwerken, aftimmeringen, plinten	Hout	Wit (RAL9010)
Vensterbanken	Kunststeen	Wit/grijs genuanceerd

CONCEPT