

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

NIEUWBOUW 7 RIJWONINGEN IN HET PLAN "VIJVERPARK" TE HAARLEM (BLOK 10.4)

Blok 10.4: bouwnrs 23 (10.4.12), 24 (10.4.13), 25 (10.4.14), 26 (10.4.15), 27 (10.4.16), 28 (10.4.17) en 29 (10.4.18)

Een initiatief van

ONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPIJ 023 CV

Bezoekadres: IJsbaanpad 1
1076 CV AMSTERDAM

Postadres: Postbus 51262
1007 EG AMSTERDAM



Architecten

DE WILDE STUDIO, Paul de Wilde

HANS BEEN ARCHITECTEN, Jelmer van der Veer

DE WILDE STUDIO

HANS BEEN
ARCHITECTEN BNA

Uitvoering

BOUWBURO H. TAUBER BV

Bezoekadres: Schuit 10
1724 BD OUDKARSPEL

Postadres: Postbus 24
1724 ZG OUDKARSPEL

BOUWBURO

TAUBER

in samenwerking met

Constructeur

Ingenieursburo Meijer & Joustra BV

Bezoekadres: Businesspark Friesland-West 27B
8447 SL HEERENVEEN

Postadres: Postbus 283
8440 AG HEERENVEEN



Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Bouwburo H. Tauber BV.

Inleiding

Voor deze woning is door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Bij toepassing van andere merken of typen dienen deze materialen minimaal gelijkwaardig te zijn. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken informeren wij u hier over.

2. Indeling van de woning in verblijfsgebieden

* Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- woonkamer
- keuken

* Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3

3. Peil en uitzetten

De gemeente geeft het peil van de bovenkant van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare weg aan. Ter plaatse van buitendeuren is de opstap maximaal 20 mm. De grond sluit ca. 10 cm onder het vloerniveau tegen de gevel van de woning en de aangebouwde en vrijstaande berging aan.

4. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan.

De aanvulling geschiedt met uit het werk komende, gebiedseigen, grond. Overtollige grond wordt afgevoerd of verwerkt op het terrein.

De bodemafsluiting in de kruipruimten bestaat uit schoon zand.

De tuin wordt geëgaliseerd met uit het werk komende, gebiedseigen, grond.

5. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De riolering in de woning is van kunststof en/of PVC met hergebruikgarantie. De buitenriolering is van PVC met hergebruikgarantie.

De hemelwaterafvoeren aan de gevels van de woning en aanbouwen zijn van zink.

De hemelwaterafvoer aan de gevel van de vrijstaande berging is van PVC.

De hemelwaterafvoeren aan de gevel van de vrijstaande berging bouwnr 23 (10.4.12) zijn van zink.

De binnenriolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Van de woning wordt de vuilwaterafvoer aangesloten op het gemeente riool, voorzien van ontstoppingsstuk.

Van de woning wordt het hemelwater geloosd op het gemeente riool, voorzien van ontstoppingsstuk.

Op de percelen bevindt zich een gezamenlijke drainage inclusief doorspoel- inspectieputten dan wel verzamelputten waarvan de ene inspectieput is gelegen op het perceel met bouwnummer 29 (10.4.18) en de andere inspectieput is gelegen op openbaar gebied tegen de erfgrans van het perceel met bouwnummer 23 (10.4.12). De eigenaars van de percelen met de bouwnummers 23 (10.4.12) tot en met 29 (10.4.18) zijn verplicht voor gezamenlijke rekening deze drainage periodiek door te spuiten, waarbij zij voor het gebruik van de inspectieput op het openbaar gebied vooraf toestemming bij de gemeente dienen te vragen. E.e.a. conform het gestelde in de K.O. Deze drainageleiding valt buiten de woningborggarantie.

6. Bestratingen

De bestratingen zijn aangegeven op de situatietekening.

De volgende bestrating bestaat uit grijze betontegels met de afmeting 300 x 300 x 40 mm. De betontegels zijn voorzien van 20% puingranulaat.

- Het pad van de openbare weg naar de voordeur, 900mm breed, voorzien van kantopsluiting.
- De voortuin van de bouwnrs 24 (10.4.13) t/m 28 (14.4.17)

De volgende bestrating bestaat uit gebakken klinkers.

- Het gemeenschappelijke pad op de erfgrans tussen bouwnrs 29 (10.4.18) en 30 (10.3.19), 1m breed en voorzien van kantopsluiting. T.p.v. de poorten wordt het pad over hele breedte tussen de woningen aangelegd.

In de achtertuin wordt geen bestrating aangebracht. Een terras of looppad van de woning naar de vrijstaande berging of achterpad dient de koper zelf te verzorgen.

7. Terreininventaris

Op de hoekpunten van de erfgrans worden perkoenpaaltjes in de grond aangebracht als aanduiding van de perceelgrans.

Gemetselde tuinmuren (ca. 50cm hoog) met lage penanten op de zij-erfgrans van bouwnr 23 (10.4.12) vanaf de openbare weg tot de woning, conform de situatietekening.

Gemetselde tuinmuren met metalen hekwerken met poort in de voortuin van de bouwnrs 24 (10.4.13) t/m 28 (14.4.17)

Gemetselde tuinmuren (ca. 50cm hoog) met hoge penanten (ca. 180cm hoog) en een gaashekwerk begroeid met hедера, op de zij-erfgrans van bouwnr 23 (10.4.12) met het openbaar gebied vanaf de woning tot de achtererfgrans/vrijstaande berging, conform de situatietekening.

Een houten schutting op de zij-erfgrans bij bouwnr 29 (10.4.18), vanaf het gemeenschappelijke pad tot de achtererfgrans van verticale planken met een hoogte van ca. 180cm, conform de situatietekening.

Een schutting op de achter-erfgrans tussen de vrijstaande bergingen, van verticale planken met een hoogte van ca. 180cm, conform de situatietekening.

Een houten poort in de schuttingen conform de situatietekening.

Houten poorten tussen de bouwnrs 29 (10.4.18) en 30 (10.3.19) aan het einde van het gemeenschappelijke pad, conform de situatietekening.

Op een deel van de voor-erfgrenzen zullen beukenhagen worden geplaatst van ca. 80 cm hoog, conform de situatietekening. Deze dienen in stand gehouden te worden.

De achtertuinen van de woningen zijn bereikbaar middels een gemeenschappelijk achterpad van 1500mm breed.

8. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen, is gekozen voor een funderingssysteem met gewapende betonnen funderingsbalken op heipalen, één en ander conform het advies van de constructeur.

9. Begane grondvloeren

De begane grondvloer van de woning is een gewapend betonnen systeemvloer in geïsoleerde uitvoering. De isolatiewaarde volgens de BENG berekeningen.

Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. De kruipruimte onder het woongedeelte is bereikbaar via een kruipluik.

De kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel.

Op de begane grondvloer van de woning komt een ca. 70 mm dikke afwerklaag van zandcement, vlakheidsklasse 3.

De begane grondvloer van de vrijstaande berging is een betonvloer. Deze wordt niet nader afgewerkt. Onder deze vloer bevindt zich geen kruipruimte.

10. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloer bestaat uit geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren met opstort met een dikte van 250 mm. Op deze vloeren komt een ca. 70 mm dikke afwerklaag van zand cement (vlakheidsklasse 3) m.u.v. de betegelde vloergedeelten. De minimale dikte van de afwerklaag is hier afhankelijk van de installaties welke mogelijk op de vloer worden aangelegd.

De zoldervloer bestaat uit geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren met opstort met een dikte van 250 mm. Op deze vloeren komt tussen de knieschotten een ca. 70 mm dikke afwerklaag van zandcement, vlakheidsklasse 3.

Op vloerniveau wordt de vloer van twee naast elkaar gelegen woningen gekoppeld middels wapeningsstaven conform opgave van de constructeur.

11. Constructieve wanden

De dragende binnenspouwbladen op de begane grond, de eerste verdieping en de zolder zijn van kalkzandsteenelementen, met een dikte van 100/120 mm.

De woningscheidende wand op de begane grond, 1^e verdieping en zolder is een anker loze spouwmuur van kalkzandsteenelementen, met een dikte van 120 mm.

12. Gevels

De gevels van de woning zijn uitgevoerd als gemetselde spouwmuur. Zie de kleurenstaat en de monsterborden voor de kleur en het verband van het metselwerk.

De spouw is voorzien van thermische isolatie met een isolatiewaarde volgens de BENG berekeningen.

De voegen van het metselwerk zullen iets terugliggend worden uitgevoerd met een nader te bepalen voegmortel. Zie de monsterborden voor de kleur van het voegwerk.

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk rollagen en (waar nodig) lateien van gecoat metaal opgenomen.

Tussen de kozijnen in de voorgevel behalve bij bouwnr 29 (10.4.18) wordt stand en terugliggend metselwerk aangebracht.

Onder de onderdorpel van de raamkozijnen worden prefab betonnen waterslagen aangebracht. Deze vallen over het metselwerk heen.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

De dilataties van het gevelmetselwerk en de binnenmuren worden volgens de voorschriften van de leveranciers aangebracht.

De gevels van de niet geïsoleerde vrijstaande bergingen zijn uitgevoerd in:

- Houten stijl en regelwerk met beplating vanaf de betonvloer, afgewerkt met houten delen. Let op het vrijhouden van de bestrating rondom de berging (min 10 cm). In de wanden zitten ventilatieopeningen t.b.v. natuurlijke ventilatie.

De gevels van de niet geïsoleerde vrijstaande berging bouwnr 23 (10.4.12) zijn uitgevoerd in:

- Halfsteens gevelmetselwerk (let op: vochtig binnenklimaat).

13. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden zijn van gipsblokken, 70/100mm dik. De wanden van de gipsblokken hebben een aansluiting op de constructieve wanden met een verend anker en band.

De binnenwanden tussen verblijfsruimten worden uitgevoerd in geluidsisolerende gipsblokken.

De wanden van de badkamer worden uitgevoerd in vochtbestendige gipsblokken, 100mm dik.

14. Daken

De hellende daken van de woning worden als volgt uitgevoerd: een watervaste binnenbeplating, dampdichte folie, sporen met isolatie ertussen, waterkerende dampopen folie, tengels en panlatten. Het dak heeft een isolatiewaarde volgens de BENG berekeningen. Dragende knieschotten ondersteunen het schuine dakvlak.

De schuine daken worden bedekt met keramische dakpannen. Zie voor de kleuren en het formaat de kleurenstaat en de monsters.

De goot onderaan het schuine dak is een zinken maatwerk goot in een getimmerd gootoverstek. De plafonds en gootoverstekken zijn getimmerd en uitgevoerd in plaatmateriaal van hout.

De goot onderaan het schuine dak aan de voorgevel bij de bouwnrs 24 (10.4.13), 25 (10.4.14), 27 (10.4.16) en 28 (10.4.17) is een aluminium zelfdragende bakgoot.

De korte goten van de dwarskap van bouwnr 26 (10.4.15) is een zinken mastgoot in beugels.

Op het schuine dak wordt bij bouwnr 24 (10.4.13), 25 (10.4.14), 27 (10.4.16) en 28 (10.4.17) conform de tekeningen een dakkapel geplaatst.

De dakkapel wordt aan de buitenzijde afgewerkt met zinken beplating.

Het dak wordt voorzien van een dakbedekking en een zinken dakrand.

Langs de dakkapel worden verholde goten van zink aangebracht.

De binnenzijde van de dakkapel wordt voorzien van eenzelfde beplating als het schuine dak en blijft verder onafgewerkt.

Het platte dak van de ongeïsoleerde vrijstaande berging is een houten balklaag met daarover houten plaatmateriaal, afgewerkt met een kunststof dakbedekking en voorzien van een daktrim.

De hellende daken van de ongeïsoleerde vrijstaande berging van bouwnr 23 (10.4.12) worden als volgt uitgevoerd: gordingen, houten beplating, waterkerende dampopen folie, tengels, panlatten en keramische pannen.

De goot onderaan het schuine dak is een zinken mastgoot in beugels.

15. Trappen

De trap van de begane grondvloer naar de eerste verdieping is een vurenhouten dichte trap met MDF stootborden.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een vurenhouten open trap.

Aan de wandzijde langs de trappen komt een houten leuning. Van de benodigde traphekken zijn de onder- en bovenregel van vurenhout en de spijlen van hardhout of een vulling met een dicht paneel.

In de buitenhoeken van de trap worden lepe hoeken toegepast (leidingkoker).

16. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen zijn van hardhout. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

Alle bewegende delen, behalve in de vrijstaande berging, zijn voorzien van tochtweringsprofielen.

De buitendeuren zijn van hardhout en conform de tekeningen voorzien van glasopeningen.

De gevelkozijnen zijn waar nodig inbraak werend uitgevoerd volgens de eisen van het bouwbesluit (WK2)

Onder de raamkozijnen in de gevels, aan de binnenzijde, komen vensterbanken van kunststeen in een lichte kleur.

17. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in de woning zijn inmetzel kozijnen, type stomp, van hout. De houten kozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag.

Boven de binnendeuren zit geen bovenlicht.

De dorpels ter plaatse van de toiletten en de badkamer zijn van hardsteen. Onder de overige deuren komen geen dorpels.

De binnendeuren zijn stompe lijn-deuren, fabrieksmatig afgewerkt en afgelakt. Van de hal naar de woonkamer zijn de deuren voorzien van glas.

In de meterkastdeur zit aan de onder- en bovenzijde een ventilatie rooster conform voorschriften van de Nutsbedrijven.

18. Hang- en sluitwerk

Buitenkozijnen:

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is conform het Bouwbesluit en daar waar nodig voorzien van inbraak werend beslag.

De producten voldoen aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven keurmerk, inbraakwerendheid klasse 2.

In de buitendeuren van de woning is een zogenaamde 3-puntssluiting met cilinderslot opgenomen. De voordeur is sleutel-bediend, de overige deuren kruk-bediend. In de voordeur is een briefopening opgenomen met aan de buitenzijde een briefplaat met valklep en aan de binnenzijde een binnenplaat met borstel. In de buitendeur van de vrijstaande berging is een sluiting met cilinderslot opgenomen. Alle cilinders van sloten in buitendeuren van de woning en de vrijstaande berging zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

De ramen zijn van het draai-kiep systeem (naar binnen draaiend of kiepend) en in sommige gevallen in de keuken naar buiten draaiend (i.v.m. mogelijkheid keuken onder raamkozijn).

De bovenlichten in de gevelkozijnen van de bouwnrs 24 (10.4.13) t/m 28 (10.4.17) zijn valramen.

De achterdeuren en berging-deuren draaien naar buiten toe open.

Op de voorgevel en/of de voordeur van de nummers 24 (10.4.13) t/m 28 (10.4.17) wordt messing beslag gemonteerd: Deurknop en -kruk, cilinderrozet, beldrukker, huisnummer, briefplaat. De vlaggenstokhouder is van metaal in de kleur groen.

Op de voorgevel en/of de voordeur van de nummers 23 (10.4.12) en 29 (10.4.18) wordt RVS beslag gemonteerd: Deurknop en -kruk, cilinderrozet, beldrukker, briefplaat en vlaggenstokhouder. Het huisnummerplaatje is van metaal in de kleur wit met zwarte cijfers.

De naar buiten draaiende deuren worden voorzien van windhaak / stootbuffer op de gevel.

Binnenkozijnen:

Het deurbeslag is een gebogen matte RVS deurkruk met een rozet.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet(ten);
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren;

De deuren worden in de kozijnen afgehangen met paumelle-scharnieren.

19. Stukadoorwerk

De wanden van de woning op de begane grond en de 1^e verdieping worden behangklaar (groep 2) opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van spuitwerk (boven tegelwerk indien niet tot plafond).

N.B. Groep 2 betekent dat de verkrijger zonder extra bouwkundige inspanningen kan overgaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, zoals spuitpleisterresten, kunnen door de koper verwijderd worden met bijvoorbeeld een plamuurmes. Gaatjes, bultjes, kleurverschillen, scheurtjes en smalle bewerkingsgroeven worden niet weggewerkt. Kleurverschillen in het uiterlijk van groep 2 opgeleverde wanden zijn volgens de voorschriften toegestaan.

De wanden van de zolder worden onafgewerkt opgeleverd.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet zijn afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

T.p.v. wandhoge dilataties in de wanden zullen er stucstopprofielen tegen elkaar worden toegepast, waardoor een verticale naad in het zicht zal blijven.

De betonplafonds in de woning zijn voorzien van wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur. De V-naden tussen de prefab vloerplaten blijven zichtbaar.

De onderzijde van het hellend dak op de zolder is onafgewerkt. De naden worden afgetimmerd met een wissellat.

Het plafond van de vrijstaande berging wordt niet afgewerkt (balklaag en houten plaatmateriaal in het zicht).

20. Tegelwerken en kunst-/ natuursteen

Op de wanden van de toiletten komen keramische wandtegels tot een hoogte van ca. 1,2 m. Tegelafmeting 300 x 600 mm, liggend verwerkt, fabricaat Procasa glanzend wit. De voeg tussen de wandtegels is van cement in de kleur wit. De kitafwerkingen op de tegelwanden zijn wit.

Op de wanden van de badkamer komen keramische wandtegels tot plafond. Tegelafmeting 300 x 600 mm, liggend verwerkt, fabricaat Procasa glanzend wit. De voeg tussen de wandtegels is van cement in de kleur wit. De kitafwerkingen op de tegelwanden zijn wit.

Op de vloer van de toiletten en de badkamer komen keramische vloertegels in de afmeting 600 x 600 mm, fabricaat Buchtal. De kleur van de vloertegels is antraciet. De voeg tussen de vloertegels is van cement in de kleur donkergrijs. De kitafwerkingen op de tegelvloeren zijn grijs.

De douchehoek zal worden uitgevoerd met naar de douchedrain afwaterende betegeling.

Op uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden PVC-strips toegepast in de kleur wit.

Wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht. Wand en vloertegels worden in principe vanuit het midden verdeeld, waardoor tegels niet kleiner dan een halve tegel worden toegepast op de grote vlakken. Ter plaatse van bad / wandje / kozijn kan dit afwijken. Hier wordt ter plaatse de mooiste oplossing gekozen.

21. Metaalwerken

Er worden diverse constructiewerken in metaal uitgevoerd..

De kruipluikomranding is van verzinkt metaal.

Het hekwerk van het frans balkon van bouwnrs 23 (10.4.12) en 26 (10.4.15) is in metaal uitgevoerd en in kleur gepoedercoat.

De muurafdekkers t.p.v. de gemetselde topgevels zijn van zink en voorzien van druij/geleidingsstrippen.

De (gecombineerde) schoorstenen op het schuine dak zijn van kunststof.

22. Binnen timmerwerk

De binnenzijden van de buitenkozijnen zijn waar nodig afgetimmerd met hout.

Tegen de behangklare wanden komen langs de vloer en het plafond geen plinten.

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal.

In de knieschotten op zolder zit aan iedere langszijde een afneembaar toegangsluik.

In de meterkastdeur zit aan de onder- en bovenzijde een ventilatie rooster conform voorschriften van de Nutsbedrijven.

Het kruipluik is van plaatmateriaal met verzonken ring en voorzien van isolatie.

Overig in het zicht komend timmerwerk is plaatmateriaal van hout.

23. Keuken

In de aanneemsom is geen bedrag opgenomen voor een keukeninrichting.

In de woning zijn standaardvoorzieningen aanwezig in de vorm van wandcontactdozen en loze leidingen voor elektra, alsmede een afgedopte aansluiting ten behoeve van riolering (10cm boven / uit de vloer), warm en koud water (10cm boven / uit de vloer). Waterleidingen zijn conform regelgeving niet voorzien van kraan.

Voor de vaatwasmachineaansluiting is geen aparte riolering en waterleiding met kraan aanwezig.

In de buurt van de keuken worden afzuigpunten in het plafond aangebracht welke zijn aangesloten op het systeem van de mechanische afzuiging. Deze afzuigpunten zijn niet geschikt om een afzuigkap (al dan niet motor loos) op aan te sluiten (advies: recirculatiekap toepassen). De plaats van de standaard installatiepunten is aangegeven op de contracttekeningen.

Als meerwerkoptie kan er een (installatie)tekeningen worden aangeleverd door de koper voor een offerte t.b.v. het aanpassen van alle aansluitpunten benodigd voor de gewenste keuken.

24. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen van de woning komt blank isolerende beglazing (HR++, met een isolatiewaarde volgens de BENG-berekeningen).

In de glasopening van de deur van de vrijstaande berging komt gefigureerd enkel draadglas.

Binnendeur met glas is voorzien van blank enkel glas.

Beglazing onder de 85cm (vanaf de vloer gemeten) op de verdieping is uitgevoerd als veiligheidsglas (doorvalbeveiliging) conform de eisen uit het bouwbesluit. Tenzij er een andere doorvalbeveiliging op tekening is aangegeven.

In de woning is tevens letsel werende beglazing (veiligheidsglas) toegepast in de kozijnen op de begane grond waarvan de beglazing lager zit dan 85cm boven de vloer.

Veiligheidsglas kan een iets andere kleur hebben dan de overige beglazing.

25. Schilderwerken

Voor de kleur van het binnen- en buitenschilderwerk: zie kleur- en materiaalstaat.

De buitenzijde van de gevelkozijnen, ramen, deuren, aftimmeringen en alle in het zicht komende houten plaatmateriaal wordt geschilderd met een alkyd gedragen dekkend verf systeem.

Binnen in de woning wordt al het houtwerk (al dan niet fabrieksmatig) voorzien van een laag grondverf in een lichte kleur. In de woning vindt geen afschilderwerk plaats tijdens de bouw.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig voorzien van een aflaklaag.

Spijker- en schroefgaatjes door koper zelf te plamuren/schuren.

26. Waterinstallatie

De koud water leiding wordt in 1 groep aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan / de inlaatcombinatie voor de CV- warmwaterinstallatie.

- De warm water leiding van de boiler van de warmtepomp wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:
 - de gootsteenmengkraan;
 - de douchemengkraan;
 - de wastafelmengkraan.

De warmwatervoorziening van de woning wordt geregeld middels een grondgebonden individuele warmtepomp.

De waterleidingen in het toilet en in de badkamer zijn waar mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren.

Tapwater i.v.m. warmtepomp

De warmwatervoorziening van uw woning wordt geregeld d.m.v. een grondgebonden individuele warmtepompinstallatie met een boiler van 270 liter. Dit is volledig ontworpen volgens regelgeving, maar deze milieuvriendelijke manier van opwekken van warmwater vraagt wel enige planning van de bewoner(s) in warmwater gebruik.

Uw installatie is gebaseerd op een warmwatergebruik van hooguit CW4. Sanitair toestellen die CW5 of CW6 vragen zijn niet te kiezen, i.v.m. werveling in uw boiler waardoor uw warmwater kan fluctueren.

Tevens is gespreid gebruik van warmtapwater iets waar rekening mee gehouden moet worden. Gelijkijdig gebruik zal uw boiler zwaarder belasten. Het opwarmen van uw boiler neemt ruim 2 uur in beslag indien deze volledig leeg is, hier moet rekening mee gehouden worden. Bij een volle boiler van 270 liter (250 ltr effectief), en bij gebruik van alleen de douche met de huidige CW4 doucheset, heeft u ca. 40 minuten douchegenot, daarna is de boiler leeg.

Indien u luxer sanitair wenst die meer dan CW4 vraagt en/of een bad, is het ten eerste aan te raden de installatie vergroten. Ook dan zullen er beperkingen blijven waar rekening mee gehouden dient te worden. Overleg met de loodgieter en cv-instalateur is dan noodzakelijk.

Een goede optie om uw boiler minder te belasten, is via de optiesfeer de warmwatervoorziening van de keuken vanuit een koudwater gevoede quooker te regelen, zodat er geen warmwater vanaf de boiler komt.

27. Sanitair

De toiletten worden voorzien van wit sanitair fabrikaat Villeroy & Boch;

- hangend toilet Architectura DirectFlush met inbouwreservoir en softclose toiletzitting;
- bediening vierkant paneel met druktoetsen half rond, dubbel, kunststof wit;
- fonteincombinatie Avento met fonteinkraan FG Eurostyle cosmo.

De badkamer wordt voorzien van wit sanitair fabrikaat Villeroy & Boch;

- wastafelcombinatie Collaro 80cm met FG Eurosmart wastafelmengkraan;
- boven de wastafel een spiegel met verlichting (afm. ca. 800 x 600 mm);
- douchesysteem thermostatische douchemengkraan Grohe New Tempesta cosmo met rainshower hoofddouche en handdouche op glijstang;
- douchegoot-WTW ca. 70cm, vrij van de wand;
- glazen douchewand en deur;
- designradiator ca. 60x110cm, elektrisch.

28. Elektrische installaties

De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar.

- 3 groepen t.b.v. algemeen gebruik;
- 1 groep t.b.v. wasmachine;
- 1 groep t.b.v. wasdroger;
- Kookgroep, maximaal 7,2kW;
- 1 groep t.b.v. vaatwasmachine;
- 1 groep t.b.v. oven;

- 1 groep t.b.v. PV-installatie.

De leidingen, centraal- en montagedozen in de woning zijn opgenomen in de wanden en plafonds.

Tegen houten wand- en dak elementen zijn de leidingen in het zicht (opbouw) aangebracht, evenals in de vrijstaande berging.

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur alpine wit. De dubbele wandcontactdozen zitten naast elkaar geplaatst in aparte inbouwdozen onder 1 afdekplaat.

De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Situering lichtpunten hangt af van plaatindelingen van de vloeren, en installaties welke in de vloeren worden aangebracht. Dit wordt door de leverancier bepaald. Hierdoor is het soms niet mogelijk lichtpunten centraal in een ruimte te situeren.

De levering van apparaten en armaturen is, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

Hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer tot het hart van de doos:

- de schakelaars 1,05 m ;
- gecombineerde schakelaar – wandcontactdoos 1,05m;
- de wandcontactdozen, telefoon en C.A.I. op 0,3 m;
- de wandcontactdozen boven het indicatief weergegeven aanrechtblad in de keuken en in de aangebouwde / vrijstaande berging op 1,2 m;
- één perilex wandcontactdoos in de keuken t.b.v. koken op 0,4 m;
- één wandcontactdoos in de keuken t.b.v. afzuigkap op 2,4 m;
- één wandcontactdoos in de keuken t.b.v. vaatwasser op 0,5 m;
- één wandcontactdoos in de keuken t.b.v. koel/vries op 0,15 m;
- één wandcontactdoos in de keuken t.b.v. oven op 0,6 m;
- één loze leiding in de keuken t.b.v. boiler op 0,4 m;
- de loze leidingen t.b.v. telefoon en C.A.I. op 0,3 m;
- De thermostaten op 1,5 m;
- De mv-bedieningspanelen op 1,5 m;
- de buitenlichtpunten op 2,2 m, of ca. 20cm boven het kozijn.

Aan het plafond in de entreehal en de overloop van de 1^e en 2^e verdieping zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders volgens tekening aangebracht. Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. De indicatieve plaats van de rookmelders is op tekening aangegeven.

De loze elektra-, telefoon- en C.A.I.-leidingen starten in de meterkast en eindigen in een inbouwdoos en zijn voorzien van een afdekplaatje en controledraad.

De voorgevel wordt voorzien van een gevel-armatuur: bouwnrs 24 (10.4.13) t/m 28 (10.4.17) messing, overige bouwnrs zwart.

De vrijstaande berging wordt voorzien van een wandcontactdoos, lichtaansluitpunt aan de wand met schakelaar en een lichtaansluitpunt op de gevel met schakelaar.

De woning wordt voorzien van een PV-installatie conform de BENG berekening. Situering PV-panelen conform situatietekening/geveltekening (i.v.m. oriëntering van de panelen op de woning).

29. Zwakstroominstallaties

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een ronde messing of RVS deurbelknop naast de voordeur;
- een deurbel in de entree;
- een transformator in de groepenkast in de meterkast.

30. Beveiliging

Er zijn geen voorzieningen opgenomen voor een beveiligingsinstallatie

31. Telecommunicatie-installaties

Vanuit de meterkast worden naar de woonkamer (bedraad) en de slaapkamers (onbedraad/loos) leidingen met aansluitdoos voor aansluiting op de centrale antenne inrichting aangebracht. De inbouwdoos van de loze leiding in de slaapkamers is voorzien van een afdekplaatje en controledraad.

Vanuit de meterkast worden naar de woonkamer (bedraad) en de slaapkamers (onbedraad/loos) leidingen met aansluitdoos voor aansluiting op een netwerk (UTP) aangebracht. De inbouwdoos van de loze leiding in de slaapkamers is voorzien van een afdekplaatje en controledraad.

32. Gasinstallatie

In de woning is geen gasinstallatie aanwezig.

33. Verwarming-/warmwaterinstallatie

De woning heeft een individuele grondgebonden warmtepompinstallatie (CW-klasse 4) gecombineerd met een warmwatervoorziening. Deze is op de zolder gesitueerd.

De gehele begane grond en de eerste verdieping van de woning worden voorzien van vloerverwarming. Deze vloerverwarming wordt eenmalig ingeregeld voor oplevering, voor een vloerafwerking met een maximale Rc van 0,10 m²K/W. Vloerverwarming houdt in dat de ruimte wordt verwarmd door de vloerverwarming (en niet door een geheel warme vloer). Bij weinig stoken kan het zo zijn dat er maar een gedeelte van de vloer warm wordt om de gevraagde ruimtetemperatuur te behalen.

De temperatuurregeling van de begane grond geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer.

De temperatuurregeling van de slaapkamers op de verdieping geschiedt door middel van een thermostaat in elke slaapkamer.

De vloerverwarming in de badkamer draait mee op de thermostaat van de woonkamer.

In de badkamer wordt ook een elektrisch radiator gemonteerd.

Op zolder worden geen radiatoren / vloerverwarming aangebracht.

In de vrijstaande berging wordt geen verwarming aangebracht.

Definitieve installatie conform warmteverliesberekeningen installateur.

De CV-leidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag.

I.v.m. legionella wetgeving zullen er nabij waterleidingen 'koude' zones worden gehouden in de vloer. E.e.a. volgt uit berekeningen van loodgieter en cv-installateur.

De CV-verdeelunit t.b.v. de vloerverwarming van de begane grond wordt in de trapkast / onder de trap geplaatst.

De CV-verdeelunit t.b.v. de vloerverwarming van de 1^e verdieping wordt op de overloop geplaatst. Om de verdeler op de overloop wordt standaard een verdeler-omkastingen geplaatst.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. Deze zijn conform de wet- en regelgeving van het Bouwbesluit en tevens voorgeschreven door het Waarborg- en garantiefonds SWK (Module II S2020).

- woonkamer 22° C
- keuken 22° C
- slaapkamers 22° C
- badkamer 22° C
- entree 18° C
- zolder 2e verdieping onverwarmd (18° C)
- vrijstaande berging onverwarmd

34. Ventilatievoorzieningen

De woning beschikt over een mechanische ventilatiesysteem met mechanische toevoer en mechanische afvoer (balans- en WTW installatie).

Deze bestaat uit een ventilator unit, geplaatst op zolder.

Afvoerkanalen naar de keuken, toiletten en de badkamer.

Toevoerkanalen naar de woonkamer en slaapkamers.

De hoofdbediening met CO2-sensor is in de woonkamer gesitueerd.

In de slaapkamers worden ook CO2-sensoren geplaatst.

In de toiletten en in de badkamer zullen timers los worden geleverd.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. De indicatieve plaats van de aan- en afvoerpunten is op tekening aangegeven.

De aan- en afvoerleidingen worden in de vloeren gestort.

T.b.v. de wasemkap in de keuken is geen aansluitpunt opgenomen. De aan- en afvoer van lucht dient als ruimteventilatie van de begane grond en staat geheel los van de keuken (advies: recirculatie wasemkap).

De vrijstaande berging wordt voorzien van voldoende openingen in de gevel t.b.v. natuurlijke ventilatie.

35. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd.

De tuin wordt geëgaliseerd en vrij van bouwafval opgeleverd.

Sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit tijdens de oplevering beoordeeld kan worden.

36. Algemeen

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de bouwvergunning.

37. Voorrang Woningborg voorwaarden

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven reglementen en standaard voorwaarden.

In geval enige bepaling en de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadelig mocht zijn voor de verkrijger prevaleren de Woningborg voorwaarden.

38. Uitsluitingen Woningborg

De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Het verzakken van eventueel aangebrachte bestrating (pad / staptetegels / tegelstroken t.b.v. parkeerplaats) valt niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Onderhoud en aanslaan/groeien van de hagen valt niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

39. Uitsluitingen van garantie (minderwerk)

Wij als ondernemer hebben de verplichting om de door u in opdracht aan ons te realiseren woning conform de afgegeven bouwvergunning aan u op te leveren. In de bouwvergunning worden diverse wettelijke voorschriften benoemd, waaraan een te bouwen woning dient te voldoen. In de bouwvergunning wordt onder andere de eis gesteld dat de woning dient te voldoen aan de normen van het Bouwbesluit.

Indien partijen overeenkomen dat de ondernemer bepaalde materialen en constructies en / of werkzaamheden ten behoeve van de woning niet toepast en / of verricht wordt dit 'minderwerk' schriftelijk in een nadere overeenkomst vastgelegd waarin tevens de aansprakelijkheden evenredig tussen partijen worden verdeeld. Het is immers terecht dat de ondernemer niet aansprakelijk is voor materialen en constructies en / of werkzaamheden die niet door hem zijn toegepast en / of verricht.

U kunt ons verzoeken om bepaalde materialen en constructies en / of werkzaamheden niet toe te passen en / of te verrichten. Wij zijn in beginsel echter niet verplicht om op dit verzoek in te gaan.

Indien er verzocht wordt minderwerk uit te laten voeren kan het zijn dat er bepaalde garanties vervallen. Deze worden vermeld in de "kopers informatiefolder minderwerk" voor diverse onderdelen van Woningborg. Deze zijn als bijlage bij de meer- en minderwerkbrochure toegevoegd.

Beide partijen dienen het formulier "melding minderwerk" in te vullen en voor akkoord te tekenen. Partijen dienen er goed op te letten dat de juiste minderwerkonderdelen zijn benoemd. Op basis van deze gegevens worden de betreffende materialen en constructies en / of werkzaamheden van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling van Woningborg uitgesloten.

40. Tenslotte

Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Tevens moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen die het gevolg zijn van nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De koper zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressies", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de (contract)plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

41. Kleur- en materiaalstaat eengezinswoningen

Buiten

Metselwerk gevels	Baksteen wijnrood en voeg donkergrijs, kruisverband, conform monsterbord
Metselwerk plint en tuinmuur	Baksteen antraciet en voeg donkergrijs, halfsteensverband, conform monsterbord
Waterslagen	Prefab beton naturel
Dakbedekking schuin	Keramisch pan type Nieuwe Hollander, grafiet grijs
Dakkapelbekleding	Zink, naturel
Dakbedekking plat dak dakkapel	Bitumen, donker grijs
Goot	Zink naturel, maatwerkgoot
Goot nrs 24 (10.4.13), 25 (10.4.14), 27 (10.4.16) en 28 (10.4.17)	Zelfdragende Aluminium bakgoot, RAL 9010 Zuiver wit
Goot uitbouwen en dwarskap Nr 26 (10.4.15)	Mastgoot in beugels, zink naturel
Afdekkers metselwerk topgevels	Zink, naturel
Gevelkozijnen exterieur	Hout, RAL 9010 Zuiver wit
Voordeur	Okoumé-fineer, transparant gelakt
Voordeur 24 (10.4.13) t/m 28 (10.4.17)	Hout, RAL 7022 Ombergrijs
Ramen	Hout, RAL 7022 Ombergrijs
Deuren	Hout, RAL 7022 Ombergrijs
Lateien in metselwerk wijnrood	Metaal, RAL 7022 Ombergrijs
Frans balkon hekwerk	Metaal, RAL 7016 antraciet
Goot en plafondoverstek	Houten plaatmateriaal RAL 9010 Zuiver wit
Hemelwater afvoeren	Zink, naturel
Schoorsteen	kunststof, zwart
Hekwerken en staafmat op tuinmuur	Metaal, RAL 7016 antraciet
Kozijn vrijstaande berging	Hout, RAL 9010 Zuiver wit
Deur vrijstaande berging	Hout, RAL 7015 Leigrijs
Gevelbekleding vrijstaande berging	Fijn bezaagde houten delen, zwart
Daktrim vrijstaande berging	Aluminium naturel
Dakbedekking aangebouwde vrijstaande berging	Bitumen / EPDM, Donkergrijs
vrijstaande berging bouwnr 23 (10.4.12)	
Kozijn	Hout, RAL 9010 Zuiver wit
Deur	Hout, RAL 7022 Ombergrijs
Gevelmetselwerk	Baksteen, wijnrood voeg lichtgrijs halfsteensverband, conform monsterbord
Metselwerk plint	Baksteen antraciet en voeg antraciet, halfsteensverband, conform monsterbord
Goot	Mastgoot in beugels, zink naturel
Dakpannen	Keramisch pan type Nieuwe Hollander, grafiet grijs
Houten poorten bnr 29 (10.4.18)	Hout, bruin gebeitst

Binnen

Gevelkozijnen interieur	Hout, RAL 9010 Zuiver wit, onafgewerkt
Ramen	Hout, RAL 7022 Ombergrijs, onafgewerkt
Deuren	Hout, RAL 7022 Ombergrijs, onafgewerkt
Aftimmeringen bij gevelkozijnen	Houten plaatmateriaal, wit, onafgewerkt
Binnenkozijnen	Hout, witte grondlaag, onafgewerkt
Binnendeuren	Hout, Alpine Wit afgelakt (gelijkend RAL 9010)
Aftimmeringen interieur	Houten plaatmateriaal, wit, onafgewerkt
Trap	Vurenhout, witte grondlaag, onafgewerkt
Schakelmateriaal elektra	Kunststof Alpine Wit (gelijkend RAL 9010)
Verwarmingselement	Metaal, wit
Vensterbank	Kunststeen, crèmewit gespikkeld
Dorpels toiletten en badkamer	Hardsteen, naturel