

het Veen

Hattem



Technische omschrijving
Twee-onder-een-kapwoningen
Het Veen Hattem

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Van toepassing zijn de voorschriften:

01. Het Bouwbesluit.
02. Voorschriften Nutsbedrijven.
03. De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen.
04. De gemeentelijke verordening.
05. Garantie en Waarborgregeling 2021, Woningborg.

Voorrang Woningborg-bepalingen

01. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.
02. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Ook prevaleert tekst boven de tekeningen.

Bouwterrein

01. De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening.
02. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkaveling plan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten.
03. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening zoals opgenomen.

Uitsluitingen

01. Het door de bouwer eventueel bouw- en woonrijp maken of saneren van het terrein, aan te brengen infrastructurale- en overige (groen en hekwerk) voorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantieregelingen van Woningborg.

Uitvoeringsduur; datum van aanvang

01. De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen gerekend vanaf de datum dat met de bouw (grondwerk) is gestart.

Diversen

01. Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in centimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten.
02. Tot de technische omschrijving behoren ook de tekeningen, die onderdeel uitmaken van de contract stukken.
03. De eventueel toegevoegde varianten zijn informatief en worden niet nader omschreven. Zij kunnen in de sfeer van meer en minderwerk gerealiseerd worden en behoren niet tot de contractstukken.
04. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
05. Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook de gespiegelde versie bedoeld.
06. Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen en keten geplaatst.
07. De bouwer en andere belanghebbenden hebben het recht op de bouwplaats reclameborden te plaatsen.

Wijzigingen tijdens de bouw

01. Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer

leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid of eisen van Woningborg en/of nutsbedrijven.

02. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk en worden door de bouwer kenbaar gemaakt doormiddel van een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.
03. Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

Oplevering

01. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
02. Vanwege de vele leidingen die in de dekvloer zijn gelegd mag u niet in de vloeren boren en spijkeren.

Volgorde bij de uitvoering

01. De volgorde bij de uitvoering wordt door de bouwer bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen.

Levering energie-/aansluitkosten/terugleverbaarheid

01. De aansluitkosten van de installaties zijn in de aannemingsovereenkomst begrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de bouwer.
02. De individuele (aansluit) kosten van de telefoon, internet en CAI moeten door de koper zelf worden aangevraagd en zijn voor rekening van de koper.
03. De bouwer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranet uit de regio voor oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij de oplevering van de woning beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument het recht en de plicht om zelf een leverancier te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Als u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.
04. Uw netbeheerder draagt zorg voor de instandhouding van het energienet. Het elektriciteitsnet raakt op steeds meer plekken vol door de toenemende vraag naar elektriciteit en de snelle opkomst van zonne- en windenergie. Op diverse plaatsen in het land betekenen de capaciteitsproblemen dat er geen of onvoldoende ruimte is om opgewekte energie terug te kunnen leveren die via de rekening van uw energieleverancier dan weer verrekend/gesaldeerd wordt. Als bouwer kunnen wij op de terugleverbaarheid helaas geen invloed uitoefenen. Om die reden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien teruglevering van opgewekte energie via uw zonnepanelen op enig moment niet, nog niet of niet meer mogelijk is. Het advies is om u tijdig te laten informeren door uw netwerkbeheerder of energieleverancier naar de (on)mogelijkheden om zo vervelende verrassingen te voorkomen.

Constructies

01. Alle als zodanig aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d., e.e.a. overeenkomstig het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.
02. Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken stalen kolommen, balken, spanten en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting overeenkomstig volgens opgave constructeur.

PEIL EN UITZETTEN

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woonkamer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

Ontgravingen

01. Het terrein onder de woning en berging wordt ontgraven tot onderkant fundering.
02. Voor de riolering, kabels en leidingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullingen

01. De sleuven voor kabels, leidingen en riolering worden aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.
02. Onder de vloer van de bergingen wordt een aanvulling van schoon zand aangebracht, dik ca. 10 cm.
03. De tuinen worden tot ca. 10 cm onder peil aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.
04. De tuinen worden geëgaliseerd, niet gespuit of geploegd.

RIOLERINGSWERKEN

Riolering

01. De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeente riool.
02. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via een gescheiden rioolsysteem: hemelwater en vuilwater gescheiden.
03. De hemelwaterafvoeren van de woningen en de bergingen worden (gecombineerd) via een exfiltratieput op de erfgrans aan de voor of de achterzijde afgevoerd.
04. De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in PVC-buizen met hergebruikgarantie, van voldoende diameter.
05. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.
06. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hitte bestand is.
07. Onder de woningen en in de tuinen wordt geen drainage aangelegd.
08. De binnen riolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten:
 - het closet in de toiletten;
 - het fonteintje in het toilet;
 - afgedopte afvoer t.b.v. de keuken;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchehoek in de badkamer;
 - de wasautomaat;
 - de warmtepompinstallatie.
09. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp, ontstoppings-, verloop aansluit- en expansiestukken en ook de vereiste sifons en ontluchting.

BESTRATING

01. Er wordt geen bestrating op eigen terrein aangebracht.

TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

01. De perceelsgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.
02. Als afscheiding aan de voorzijde (e.e.a. conform situatietekening) van de woning wordt op eigen terrein een haag geplant met een te verwachten toekomstige groeihoogte van 60 cm.

03. Als erfafscheiding aan de achterzijde en zij-erfgrens (e.e.a. conform situatietekening) van de woning wordt een gaashekwerk van ca. 180 cm geplaatst met Hedera beplanting met een aanplanthoogte van ca. 60 cm.
04. Er worden geen terras- erfafscheidingen tussen de woningen aangebracht.
05. Nabij de opstelling van de buitenunit van de warmtepomp (zie hiervoor de situatietekening) zullen nog geluiddempende maatregelen komen in de vorm van een geluiddempend scherm o.g.. Dit om te voldoen aan de geldende Bouwbesluitregelgeving. De uitvoering en positie van deze schermen zal in een later stadium kenbaar worden gemaakt omdat e.e.a. nog nader uitgewerkt dient te worden.

FUNDERING

01. Aan de hand van de resultaten van de sonderingen wordt een nader te bepalen fundering toegepast.
02. De fundering wordt uitgevoerd volgens de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

VLOEREN

01. De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeenvloer (Rc-waarde conform BENG-berekening) type ribcassette (de ruimte onder de begane grond is beperkt bereikbaar).
02. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeenvloer, type kanaalplaat met V-naden die in het zicht blijven. De V-naden zitten niet altijd op een gelijke afstand van elkaar.
03. In de kanaalplaatvloeren worden zoveel als mogelijk de elektra, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.
04. De vloer van de berging bestaat uit een prefab betonnen systeenvloer.

GEVELS

01. De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk, handvormsteen in waalformaat, uitvoering en kleur(en) volgens monsters.
02. De buitengevels worden uitgevoerd in "wild verband" en direct na het metselen doorgestroken.
03. De binnenzijde van de bergingen worden als metselwerk (niet schone zijde) uitgevoerd, voegen doorgestroken en niet nader afgewerkt.
04. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien aangebracht.
05. In het gevelmetselwerk worden de nodige dilatatievoegen en open stootvoegen aangebracht.
06. In de spouw van de buitengevels worden isolatieplaten aangebracht (Rc waarde conform BENG-berekening).
07. T.b.v. een goede water- en tochtichte afwerking worden de nodige kunststofstroken en -slabben aangebracht.

DAKEN

01. De constructie van de hellende daken is als volgt samengesteld:
 - Een geprefabriceerde geïsoleerde doosdakconstructie (Rc waarde conform BENG-berekening). De dakelementen hebben een basisplaat van spaanplaat en worden aangebracht compleet met verankeringen, muurplaten, oplegregels, tengels en panlatten. Aan de binnenzijde van de kap worden dragende knieschotten aangebracht, afgewerkt met spaanplaat;
 - Keramische dakpannen, kleur en type volgens monster compleet met hulpstukken.
02. Op de hellende daken worden op de pannen pv-panelen aangebracht (aantal en positie afhankelijk van de BENG-berekening).
03. In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie- en rioolontluchting.

04. De onderzijde van de dakplaten en de zichtzijde van de knieschotten zijn niet nader afgewerkt. De naden van de dakplaten worden afgetimmerd. De aftimmeringen worden niet nader afgewerkt.
05. Het ongeïsoleerde platte dak van de berging bestaat uit een houten balklaag, een dakplaat van spaanplaat en een eenlaagse bitumineuze dakbedekking zonder ballast laag. Ter plaatse van de technische kast wordt het dak plaatselijk geïsoleerd.
06. De dakoverstekken worden indien aanwezig (afhankelijk van woningtype) aan de goot en kopgevelzijde uitgevoerd met vurenhout klossen en multiplex plaatmateriaal.

WANDEN

01. De binnenspouwbladen van de kop- en langsgevels, de dragende binnenwanden en de wand van de berging grenzend aan de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen, dikte volgens berekening constructeur en worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
02. De woning scheidende wanden zijn van kalkzandsteenelementen in ankerloze uitvoering, dik 12-6-12 cm. Mogelijk dat de constructie berekeningen de toepassing van koppelstaven noodzakelijk maken.
03. De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in gasbeton, dik 10 cm en of dik 7 cm.
04. De wanden van de technische kast in de aangebouwde berging worden uitgevoerd als metalstud wand.
05. De schachtwand van de badkamer wordt afgewerkt met een plaatmateriaal bevestigd op regelwerk.
06. De kalkzandsteenelementen worden gedilateerd. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilataties zichtbaar blijven.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

01. Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met natuurlijke toevoer d.m.v. ventilatieroosters en een mechanische afvoer.
02. In de buitengevelkozijnen worden boven de kozijnen, waar nodig, zelfregulerende ventilatieroosters aangebracht.
03. De afzuiging van de keuken, de badkamer en toilet vindt plaats d.m.v. mechanische ventilatie. De hoofdbedieningsunit is in de woonkamer geplaatst.
04. Vanaf de ventilator worden kunststof kanalen, inclusief hulpstukken gemonteerd (waar mogelijk in de vloeren gestort) en op de inlaat openingen d.m.v. afzuigventielen, kleur wit aangesloten. (indien deze op de tekening staan aangegeven zijn de posities indicatief).
05. De toevoer van de ventilatielucht in toilet en badkamer geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

01. De buitenkozijnen en -ramen van de woning en aangebouwde berging worden uitgevoerd in hardhout, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.
02. De schuifpui wordt uitgevoerd in aluminium, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.
03. Rondom de kozijnen wordt in de spouw DPC-folie aangebracht.
04. Boven de kozijnen wordt aan de binnenzijde houten opzetstukken/rekken aangebracht en afgewerkt met multiplex beplating aan de binnenzijde.
05. De voordeur is een geïsoleerde houten vlakke deur met een houten toplaag, model volgens tekening en voorzien van glasopening en brievenleuf.
06. De spouwlaten en stelkozijnen zijn van vurenhout daar waar nodig behandeld met watergedragen grondverf.
07. In de sponning van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
08. De draairamen worden uitgevoerd als draai/valramen volgens tekening.

Binnenkozijnen en deuren

01. De binnendeurenkozijnen zijn van plaatstaal, fabrieksmatig afgelakt in de kleur helderwit en worden uitgevoerd met een bovenlicht.
02. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in kleur wit, voorzien van honingraadvulling. Hoogte 231 cm en daar waar vereist zijn de deuren 93 cm breed.
03. De bovenlichten van de binnendeurenkozijnen (meterkast en technische kast bij bnr: 74) worden voorzien van een fabrieksmatig afgelakt paneel in de kleur wit.
04. Ter plaatse van de binnendeuren (met uitzondering van de deuren in toilet en badkamer) worden er geen dorpels aangebracht.

Aftimmerwerken

01. De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgetimmerd met vuren hoeklatten.
02. Er worden geen plinten tegen de wanden en stofdorpels in de binnendeurenkozijnen aangebracht.
03. De trapgaten worden afgetimmerd met multiplex/MDF.
04. De elementnaden van de dak elementen op de zolderverdieping worden afgewerkt met aftimmerstroken.
05. De standleidingen worden waar nodig afgetimmerd, behoudens in de technische kast of ruimte en op de zolder.

Hang- en sluitwerk

01. De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk e.e.a. conform SKG 'weerstandsklasse 2'.
02. De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering. De badkamer- en toiletdeuren hebben een vrij/ bezet sluiting.
03. De voordeur is voorzien van een brievenbusklep met tochtborstel.

Metaalwerken

01. Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, en niet altijd zichtbaar op tekening stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.
02. Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht.
03. Bij de voordeur wordt een metalen huisnummerbordje aangebracht.

TRAPPEN EN AFTIMMERWERK

Trappen

01. Bij bouwnummer 74 wordt de 1e verdiepingstrap uitgevoerd in een vurenhouten trap in een dichte uitvoering voorzien van MDF-stootborden en de 2e verdiepingstrap in een open uitvoering.
02. Bij de overige bouwnummers wordt de 1e en 2e verdiepingstrap uitgevoerd in een vurenhouten trap in een open uitvoering.
03. Rondom de trapgaten, ter hoogte van de verdiepingvloer wordt een houten aftimmering aangebracht.
04. Langs de trappen worden houten wit gegronde muurleuningingen aangebracht op aluminium dragers.
05. Langs het trapgat op de 2e verdieping wordt een vurenhouten traphek met ronde spijlen en een houten bovenregel gemonteerd. Ter plaatse van de overloop en de zolder zullen er delen van het traphek worden voorzien van beplating i.p.v. spijlen.
06. Er wordt, indien nodig, een lepe hoek in de trap aangebracht ten behoeve van het doorvoeren van leidingen.

Kasten

01. De meterkast, inclusief kozijn en deur is conform voorschriften nutsbedrijven en energieleverancier.
02. Mantelbuizen en geïsoleerde vloerplaat te leveren en aan te brengen door de bouwer conform de richtlijnen van de Nutsbedrijven.
03. Er worden verder geen (losse) kasten geleverd.

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

Dakafvoeren/goten

01. De goten van de woning, type mastgoot, verholen goten en of zakgoot zijn van zink en worden aangesloten op de hemelwaterafvoer.
02. De hemelwaterafvoerleidingen van de woning worden uitgevoerd in zink, bevestigd aan de buitengevel en zijn voorzien van een loofafscheider.

VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Vloerafwerking

01. De niet betegelde vloeren in de woning, worden afgewerkt met een cementdekvloer dik ca. 7 cm en ca. 6 cm op de zolder en in de aangebouwde berging.
02. Achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

Wandafwerking

01. De wanden van de meterkast en berging worden niet nader afgewerkt.
02. De binnenwanden in de woning worden m.u.v. de plaats waar tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht vanaf plintniveau behangklaar opgeleverd, d.w.z. niet behangen en dus **niet sausklaar**.
03. De wanden van de technische kast in de aangebouwde berging worden tevens behangklaar opgeleverd.
04. Boven het tegelwerk in toilet wordt spuitwerk aangebracht, kleur wit.

Plafondafwerking

01. De betonplafonds worden, m.u.v. de meterkast afgewerkt met spuitwerk, kleur wit.
02. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten blijven in het zicht.
03. De dakplaten en de knieschotten op zolder zijn van naturel spaanplaat en worden niet nader afgewerkt. Tevens worden de aangebrachte aftimmeringen niet nader afgewerkt.
04. De dakplaat en de houten balklaag in de aangebouwde berging worden niet nader afgewerkt.

TEGELWERKEN

Vloertegels

01. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels volgens monster; afmeting 45 x 45 cm.
02. De vloeren van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels verlaagd en op afschot naar de draingoot aangebracht.
04. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.
05. Er wordt een keuzemogelijkheid geboden uit het standaard tegelkeuzepakket in meerdere kleuren.

Wandtegels

01. De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels, afmeting 25 x 50 cm volgens monster. In het toilet ca. 125cm. + vloer. In de badkamer tot onderkant plafond (tegels worden liggend verwerkt).
02. De wanden van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.

04. De uitwendige hoeken bij het tegelwerk worden voorzien van een aluminium profiel.
05. Er wordt een keuzemogelijkheid geboden uit het standaard tegelkeuzepakket in meerdere kleuren.

Vensterbanken, waterslagen en dorpels

01. Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht, kleur volgens monster.
02. Onder de deuren van toilet en badkamer worden kunststenen dorpels toegepast in de kleur antraciet.
03. Aan de buitenzijde van de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aluminium waterslagen inclusief toebehoren aangebracht.
04. Onder de buitendeurkozijnen van de woning worden kunststenen dorpels aangebracht.
05. Voor zover ramen in tegelwerken vallen, worden de vensterbanken in tegelwerk uitgevoerd.

KEUKENINRICHTING

01. Standaard wordt er geen keukeninrichting geleverd. De keukenopstelling als op tekening is aangegeven is zuiver indicatief en geeft de aansluitpunten voor de installatie weer. Alle omschreven aansluitingen worden afgedopt opgeleverd.
02. De maatvoering van de keuken opstelplaats is indicatief; de definitieve maten voor uw keuken dient u in het werk op te nemen.
03. Voor het project is geen keukenleverancier aangewezen
04. Een eventueel te plaatsen keuken kan alleen na de oplevering van de woning worden aangebracht.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

01. Isolerende HR++ beglazing wordt toegepast in alle buitenkozijnen,- ramen en - deuren van de woning en de aangebouwde berging.
02. In de aluminium schuifpui wordt tripleglas toegepast.
03. De bovenlichten van de binnenkozijnen (m.u.v. de meterkast en technische kast) worden daar waar aanwezig bezet met enkel blank vensterglas.
04. De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het bouwbesluit echter niet aan de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'. Indien gewenst kan dit met een verzoek tot meerwerk kenbaar worden gemaakt.

Schilderwerken

01. Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren is fabrieksmatig uitgevoerd in een dekkend verfsysteem volgens de kleur- en materialenstaat.
02. Het overige buitenschilderwerk wordt in het werk afgewerkt in een dekkend verfsysteem volgens de kleur- en materialenstaat.
03. De opdekdeuren en de binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt.
04. De trapgataftimmering, trapbomen, trapspil, traphekken, muurleuning, traptreden en eventueel aanwezige stootborden zijn fabrieksmatig gegrond, kleur wit en worden verder niet afgewerkt.
05. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies (omschreven in de bouwkundige wooninformatie). Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

WATERINSTALLATIE

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.
02. De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwer.

Waterleidingen

01. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
02. De volgende tappunten worden aangesloten:
 - de gootsteenmengkraan en de vaatwasser t.p.v. het aanrecht; (afgedopt)
 - de closetcombinatie in de toiletten;
 - de fonteinkraan in het toilet;
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer;
 - de wasautomaat op de 2^e verdieping.
03. De warmwaterleiding wordt aangesloten op:
 - de gootsteenmengkraan t.p.v. het aanrecht; (afgedopt)
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer.

Warmwatertoestellen

01. De warmwatervoorziening loopt via de warmtepomp met een geïntegreerde 185 liter boiler. Deze wordt bij de bouwnummers 71 t/m 73 in de technische ruimte in de aangebouwde berging geplaatst. Bij bouwnummer 74 wordt de installatie in de technische trapkast op de begr.gr. geplaatst.
02. Ieder voorraadtoestel kent zijn beperkingen met betrekking tot een 'continue' levering van warm tapwater. Als u specifieke wensen heeft, dient u of in overleg te treden met de ondernemer of hieraan tegemoet kan worden gekomen of dient er gezocht te worden naar 'alternatieven', welke aansluiten bij u verwachtingspatroon.
03. De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.

SANITAIR

01. Het te leveren sanitair is van eerste kwaliteit, fabricaat Villeroy & Boch serie O.Novo en wordt geleverd in de kleur wit. Kranen, fabricaat Grohe en sifons in verchroomde uitvoering.
02. Het sanitair wordt geleverd en aangesloten geheel compleet met de nodige kranen en bevestigingsmiddelen.
03. De closetcombinaties in toilet (beg.gr. en 1^e verd.) bestaat uit:
 - vrijhangende closetpot, type diepspoel;
 - Inbouwreservoir incl. frontbedieningspaneel, kleur wit;
 - bijbehorende toiletzitting met deksel.
04. De fonteincombinatie in toilet (beg.gr.) bestaat uit:
 - verglaasde kristal porseleinen fontein wit;
 - verchroomde bekersistifon en wandbuis;
 - fonteinkraan.
05. De wastafelcombinatie bestaat uit:
 - badmeubel 90 cm;
 - onderkast greeploos 2 lades;
 - keramische wastafel enkel spoelbak wit;
 - spiegel Feel 90 x 60 cm met geïntegreerde led verlichting;
 - eengreeps wastafelmengkraan Grohe Bauedge.
06. De douchecombinatie bestaat uit:
 - thermostatische douchemengkraan;
 - verchroomde glijstangcombinatie met glijstang, handdouche en doucheslang;
 - RVS douchedrain breed 70 cm.
07. Ten behoeve van de wasmachine wordt een tapkraan en kunststof sifon op zolder aangebracht.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE**Laagspanningsinstallatie**

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.
02. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwer.
03. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en de NEN 1010.
04. De aansluitpunten per ruimte zijn op de plattegrond-tekeningen aangegeven.
05. De schakelaars en wandcontactdozen (allen met randaarde) zijn vlak inbouw, behoudens in de meterkast, op zolderverdieping en in de buitenberging (opbouw). Allen in de kleur wit RAL 9010.
Enkele wandcontactdozen welke naast een schakelaar worden geplaatst zullen samen met de schakelaar onder 1 afdekraam worden gemonteerd.
Loze leidingen zijn voorzien van controledraad en afdekplaat.
06. De hoogte van het schakelmateriaal t.o.v. de afgewerkte vloer is circa en als volgt:
 - Schakelaars + 105 cm;
 - Wandcontactdozen + 30 cm (in woon-en slaapkamers);
 - Wandcontactdoos tbv wasmachine + 120 cm;
 - Wandcontactdozen in keuken op diverse hoogten t.b.v. apparatuur;
 - Loze leidingen data/cai/tel. + 30 cm;
 - Wandlichtpunt badkamer + 180 cm (achter de spiegel);
 - Schakelmateriaal buitenberging + 120 cm.
07. Waar op tekening is aangegeven worden er optische rookmelders aangebracht, aantal en plaats volgens de voorschriften.
08. Op het dak komen op de pannen de PV-panelen.

Zwakstroominstallatie

01. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

Telecommunicatie en data

01. De woningen zijn voorzien van een glasvezelaansluiting in de meterkast als deze ten tijde van de oplevering in de openbare weg is aangelegd.
02. Vanuit de meterkast gaan er 2 x loze leidingen voor data, cai of telefoon naar de woonkamer en naar de hoofdslaapkamer.

VERWARMINGSINSTALLATIE

01. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, welke op dit werk van toepassing zijn en hetgeen omschreven is in de Woningborg – garantie normen.
02. De warmwatervoorziening verloopt via de warmtepompinstallatie. De binnenunit wordt geplaatst op de locatie zoals staat omschreven bij de warmwatertoestellen.
De buitenunit wordt bij de bouwnummers 71 t/m 73 geplaatst achter de aangebouwde berging en bij bouwnummer 74 nabij de vrijstaande berging.
03. De centrale verwarmingsinstallatie op de begane grond en de verdieping wordt uitgevoerd als een vloerverwarming (zeer lage temperatuur verwarming) met kunststof leidingen.
04. De CV-verdeelset wordt geplaatst onder de trap (beg.gr.) en op de overloop (1e verdieping).
05. Aanvullend zal er in de badkamer nog een elektrische radiator worden geplaatst.
06. Daar waar eventuele verdelers ten behoeve van het leidingnet in het zicht in de verblijfsruimten geplaatst worden, zullen deze voorzien worden van een omkasting.

07. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en in elke slaapkamer.
08. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:
 - hal 18 °C
 - toiletruimte 15 °C
 - woonkamer 22 °C
 - keuken 22 °C
 - slaapkamers 22 °C
 - badkamer 22 °C
09. In de onderstaande vertrekken van de woning wordt geen vloerverwarming toegepast:
 - toilet
 - buitenberging
 - 2^e verdieping
10. Voor een goede werkende installatie, is het noodzakelijk om **geen** nachtverlaging toe te passen.
11. Op een nader te bepalen gevel van de woning wordt een buitenvoeler aangebracht.

RUIMTE AFWERKSTAAT

Hal

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	meterkast volgens voorschriften nutsbedrijven; Vloerverwarmingsverdeler (bnrs. 71 t/m 73); rookmelder.

Technische trapkast (alleen bij bnr. 74)

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	warmtepompboiler (binnenunit); vloerverwarmingsverdeler.

Toiletten

vloer	tegels 45 x 45 cm.;
wandentegels	25 x 50 cm. Tot 125cm. +vloer en daarboven spuitwerk; plafond spuitwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	wandclosetcombinatie en fonteincombinatie; ventilatie volgens voorschriften.

Woonkamer

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	thermostaat bediening vloerverwarming; bediening/Co2 sensor mechanische ventilatie.

Keuken

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening.

Overloop

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	vloerverwarmingsverdeler; rookmelder.

Hoofdslaapkamer

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	thermostaat bediening vloerverwarming; Co2 sensor.

Overige slaapkamers

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	thermostaat bediening vloerverwarming.

Badkamer

vloer	tegels 45 x 45 cm.;
wanden	tegels 25 x 50 cm. Afgewerkt tot plafond;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	wastafelmeubel; douchecombinatie (douchehoek op afschot); draingoot; elektrische radiator; RF bediening mechanische ventilatie.

Zolderverdieping

vloer	cementdekvloer.
Wanden	behangklaar;
plafond	dakplaten onbehandelde spaanplaat en aftimmerlatten;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	rookmelder; omvormer incl. werkschakelaar PV-panelen; aansluiting wasautomaat; aansluiting wasdroger; MV-box.

Berging

vloer	betonvloer;
wanden	metselwerk /kalkzandsteen;
plafond	balklaag en spaanplaat dakplaten onbehandeld;
elektra	zie hiervoor de tekening.

Technische kast in de berging (bnr. 71 t/m 73)

vloer	betonvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	balklaag en spaanplaat dakplaten onbehandeld;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	warmtepompboiler (binnenunit).

ALGEMEEN

01. Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan.
02. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten 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.
03. De op tekening ingeschreven maten zijn circa maten in centimeters.
04. Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de vertrekken in de woning anders benoemd als dat wij in deze technische omschrijving en overige verkoopstukken hebben omschreven. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.
05. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt door de oppervlakte van de verblijfsruimte reken technisch in te perken. Daarmee wordt er zoals bv bij een uitbouw (vergroten van verblijfsruimte) of omdat er minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn toch voldaan aan het Bouwbesluiteisen met betrekking tot de eisen van de daglichttoetreding. De krijtstreepmethode die mogelijk ook in dit project is toegepast is een door het Bouwbesluit toegestane rekenmethode. Hier kan zo gevraagd verdere informatie over verstrekt worden waar en of deze methode is toegepast.
06. Het bouwen van een woning bestaat veelal nog uit handwerk. Hierdoor kunnen er verschillen in de uitvoering van de diverse werkzaamheden ontstaan. Om deze verschillen te kunnen beoordelen en te toetsen zijn er voor deze bewerkingen beoordelingscriteria opgesteld waarin staat opgenomen hoe je moet beoordelen en wat acceptabel is. De volgende beoordelingscriteria worden aangehouden;
 - voor **stucwerk binnen**, de behangklare wanden wordt **Groep 3** van de beoordelingscriteria stukadoorwerk gehanteerd. Zie hiervoor; [link](#).
 - voor het **tegelwerk** wordt **Tegelgroep 2** (blz. 20) gehanteerd van de uitvoeringsrichtlijnen voor het aanbrengen van wand- en vloertegels. Zie hiervoor; [link](#).

- voor de **vlakheid van de cementdekvloeren** wordt **Vlakheidsklasse 4** gehanteerd volgens de gestandaardiseerde meetmethode conform de NEN 2747:2001/A1:2008 Classificatie en meting vlakheid o.a. van cementdekvloeren. Zie hiervoor; [link](#).
 - voor **metselwerk** wordt de beoordelingscriteria **Groep 3** gehanteerd uit het infoblad 37 van het KNB. Zie hiervoor; [link](#).
 - voor het beoordelen van **isolerende beglazing** op krassen en of beschadigingen, zie hiervoor; [link](#).
 - voor het beoordelen van **deurbladen** op krassen en of beschadigingen, zie hiervoor; [link](#).
07. 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 in deze brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen 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.
08. 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.
09. Zoals u mogelijk weet worden voor de ruwbouw van uw woning onder andere kalkzandstenen verwerkt in diverse afmetingen. Kalkzandsteen is een milieuvriendelijk natuurproduct dat in veel Nederlandse woningen wordt toegepast. Dit constructieve materiaal heeft één klein nadeel; het is onderhevig aan KRIMP, het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden.

Twello, 1 april 2022