



TECHNISCHE OMSCHRIJVING 12 WONINGEN

d.d. 31 augustus 2024

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



VOORWOORD

Deze technische omschrijving behoort bij het project Damveste te Aarlanderveen.

Het project bestaat uit 12 woningen:

Herenhuizen:	bnr 2, 3, 10 en 11
Herenhuizen XL:	bnr 1, 4, 9, 12
Koetshuizen:	bnr 5 t/m 8

In deze technische omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar die van toepassing is op dit project, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

REALISATIE VAN HET PROJECT

Projectarchitect



Van Manen Architecten

Verkoop en kopersbegeleiding



Koppes Makelaardij

Bouwkundig aannemer



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



VOORSCHRIFTEN EN REGELGEVING

Op het project zijn van toepassing:

- het Bouwbesluit;
- de voorschriften en bepalingen gesteld door de gemeente en de nutsbedrijven;
- de geldende normbladen;
- de richtlijnen en bepalingen van Bouwgarant.

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

MEER- EN MINDERWERKOPTIES

De woningen worden opgeleverd op basis van de informatie zoals omschreven in deze technische omschrijving. Binnen dit kader is het mogelijk uw woonideeën gestalte te geven. De mogelijkheden hiertoe zijn aangegeven in de aparte meer- en minderwerkbrochure. In deze meer en minderwerkbrochure treft u tevens de verrekenprijzen (meer- en minderwerkprijzen) aan die voor bepaalde keuzes aan u in rekening zullen worden gebracht.

Buiten deze optionele indelingen en wijzigingen zijn geen andere wijzigingen of individuele opties mogelijk. Wel kunt u individuele keuzes maken voor het tegelwerk, sanitair en binnendeuren. Meer informatie over deze keuze vindt u in de meer- en minderwerkbrochure.

BOUWGARANT

De Nieuwbouwarantie van Bouwgarant die van toepassing is op uw woning biedt twee zekerheden. Ten eerste biedt het de zekerheid dat wanneer de bouwer tijdens de bouw failliet gaat, de woning conform garantieregeling kan worden afgebouwd. Ten tweede kan een beroep op het certificaat worden gedaan als het bouwbedrijf onvolkomenheden (vanaf drie maanden na oplevering) niet kan of wil oplossen. Deze laatste garantie gaat pas drie maanden na oplevering in omdat de bouwer drie maanden de tijd krijgt om eventuele gebreken, die zijn vastgesteld bij de oplevering, te herstellen.

BOUWBESLUIT

Het project wordt gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek wordt benoemd. Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte etc. Voor alle duidelijkheid vindt u hieronder een opsomming.

Ruimte

Entree, hal
Overloop, gang
Meterkast
WC
Badkamer
Woonkamer
Keuken, slaapkamer
Trapkast, berging
Onbenoemde ruimte

Benaming conform bouwbesluit

verkeersruimte
verkeersruimte
meterruimte
toiletruimte
badruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
bergruimte
onbenoemde ruimte

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



MAATVOERING

Het peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering, rioleringsleidingen, paden en nutsvoorzieningen wordt het nodige grondwerk verricht. Onder de begane grondvloer, in de kruipruimte, wordt een bodemafsluiting van het aanwezige grond/zand aangebracht. De tuinen rondom de woningen worden aangevuld met uitkomende grond.

BUITENRIOLERING

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de woningen zijn bij de koop-/aaneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief.

TERREINVERHARDINGEN

De woningen worden voorzien van het volgende straatwerk uitgevoerd als;

- staptetegels van de erfgrans naar de voordeur (betontetegels van 600 x 400mm)
- Onderhoudszone, half verharding (grind)

BEPLANTING/HEKWERK

De percelen worden voorzien van hagen en hekwerken volgens onderstaande opsomming:

- Hardhouten hekwerk met stalen gaashek en houten poortdeuren, met een hoogte 1800mm zoals aangegeven op de verkoop situatietekening. Deze worden voorzien van hедера.
- Hekwerk tussen onderhoudszone en berm van 1,20m hoog, zoals weergegeven op de situatietekening.

TERREININRICHTING

Buitenbergingen

In de achtertuinen zullen houten bergingen worden geplaatst. De bergingen zijn opgebouwd uit een betonvloer met een vurenhouten opbouw en voorzien van een schuin dak (bnr 1 t/m 4 en bnr 9 t/m 12). Bouwnummers 5 t/m 8 hebben een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking. Aan de buitenzijde worden de bergingen afgewerkt met houten delen (zie kleur en materiaalstaat). De bergingen hebben een elektra aansluiting vanuit de eigen woning.

Erfafscheiding

De erfgransen worden aangegeven door piketpaaltjes op de hoekpunten van de voor- en achtertuinen van de woningen. Tussen de woningen worden met uitzondering van de poort geen verdere erfafscheidingen aangebracht. Zie ook het hoofdstuk 'beplanting' voor de erfafscheidingen.

FUNDERINGSPALEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen c.q. terreinonderzoek is het type fundering bepaald. De woningen staan op, betonnen palen, met daarop een betonnen fundering. E.e.a. conform het advies van de constructeur.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



BETONWERK

Ter plaatse van de bouwmuren, de voor- en achtergevel (en eventuele stabiliteitswanden) zal een betonnen balkenfundering opgenomen worden.

Op diverse plaatsen in/op het metselwerk worden prefab betonnen accenten geplaatst.

Onder de buitenkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht m.u.v. de (deur)kozijnen op de begane grond welke op peilniveau staan, hier wordt een gemetselde klamp toegepast.

METSELWERK

Gevels

Het gevelmetselwerk zal worden aangebracht volgens kleuren- en materialenstaat. Het voegwerk zal doorgestroken worden. De gevels worden voorzien van isolatiemateriaal. Zie ook het overzicht isolatiewaarden.

Dilataties en accenten

In het gevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. In het metselwerk worden diverse accenten aangebracht.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden opgebouwd uit lichte scheidingswanden (gipsblokken), behoudens eventuele stabiliteitswanden. Op de zolders worden de binnenwanden uitgevoerd in metal-stud.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer. Zie ook het overzicht isolatiewaarden. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonvloer, de V-naden tussen de vloerplaten aan de onderzijde blijven in het zicht, deze worden niet afgewerkt of glad afgewerkt.

VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

Wanden

De woning scheidende wanden, de kopgevelwanden, eventuele stabiliteitswanden en de voor- en achtergevel zijn kalkzandsteen wanden.

RUWBOUWTIMMERWERK

Daken

Het dakbeschot van de hellende daken bestaat uit vlakke, zelfdragende en geïsoleerde prefab dak elementen (zie ook het overzicht isolatiewaarden). De binnen beplating van deze prefab dak elementen bestaat uit watervaste houtvezelplaten, welke onafgewerkt blijven.

Het dakbeschot van de dakkapellen (bnr 5 t/m 8) is een geïsoleerde houten dakconstructie. De zijwangen van de dakkapellen worden aan de buitenzijde afgewerkt conform de kleur en materiaalstaat. De binnenzijde van de dakkapel wordt voorzien van watervaste houtvezelplaten gelijk aan de prefab dak elementen. De dakvlakken van de losstaande bergingen zijn ongeïsoleerd.

Goten

De goten worden afgewerkt met multiplex timmerwerk.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



METAALCONSTRUCTIEWERK

Daar waar noodzakelijk zullen metselwerkondersteuningen toegepast worden als stalen geveldragers en/of lateien. Deze zullen thermisch verzinkt worden en voorzien van poedercoating.

BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN

Ten behoeve van de rioolontluchting en mechanische ventilatie worden dakdoorvoeren op het dak geplaatst.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Algemeen

Het hang- en sluitwerk en beslag op de buitenkozijnen en – deuren voldoet aan het Bouwbesluit. Het is vervaardigd van aluminium. De ramen worden uitgevoerd als draai- kiepramen. De ramen draaien naar de binnenzijde. In verband met de geluidsbelasting zijn de ramen aan de achtergevel van bouwnummer 1 t/m 4 niet draaiend uitgevoerd.

Houten gevel- en bergingskozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren zullen in hout met een duurzaamheidsklasse II worden uitgevoerd.

Dakvenster

Bij bouwnummer 5 t/m 8 wordt een tuimelvenster (fabricaat n .t.b.) gemonteerd conform verkooptekening.

Stalen binnenkozijnen

De binnen kozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met stompe deuren, zonder bovenlicht.

De deur van de meterkast en technische ruimte wordt voorzien van 2 ventilatieroosters. Het hang- en sluitwerk en beslag t.b.v. de binnen kozijnen en -deuren is vervaardigd van aluminium.

Via het kopers meer- en minderwerk kunt u via de deuren [showroom](#) naar wens een offerte laten maken voor andere binnendeuren en hang- en sluitwerk dan standaard.

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

Algemeen

Ter plaatse van de begane grond naar het split-level-gedeelte en naar de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst.

Bij bouwnummer 1(dubbel) 1 t/m 4 en 9 t/m 12 zal van de eerste verdieping naar de zolder een open vurenhouten trap geplaatst worden.

Bij bouwnummer 1 (mandelig pad) en bouwnummer 12 zullen betontreden in de tuin aangebracht worden ter overbrugging van het hoogteverschil.

Hekwerken en aftimmeringen

De trappen zullen daar waar aangegeven, worden voorzien van een lepe hoek, muurleuning en spijlenhekken. Bij de vloerafscheiding van het splitlevelgedeelte komt een houten MDF aftimpering met houten spijlenhek erboven.

DAKBEDEKKINGEN

Op de schuine daken van de woningen en bergingen (bnr 1 t/m 4 en 9 t/m 12) zullen keramische pannen worden aangebracht.

Op de platte daken van de bergingen en dakkapellen (bnr 5 t/m 8) zal bitumineuze dakbedekking worden toegepast.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



BEGLAZING

Geïsoleerde beglazing

De buitenkozijnen, inclusief het dakvenster, worden voorzien van isolerende beglazing.

Ongeïsoleerde beglazing

De buitenbergingsdeur wordt voorzien van gelaagd matglas/draadglas.

NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Buitenzijde

Onder de voor- en achterdeurkozijnen zullen kunststeen/DTS dorpels worden aangebracht.

Binnenzijde

Ter plaatse van de toilet- en badkamerkozijnen worden vlakke kunststeen dorpels aangebracht.

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden kunststenen vensterbanken, in de kleur zwart, toegepast.

SPUITWERK

De betonnen plafonds zullen worden voorzien van spuitwerk. De naden tussen de vloerplaten in zullen zichtbaar blijven. Ter plaatse van de meterkast en op zolder is er geen spuitwerk op plafond van toepassing. Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden afgewerkt met spuitwerk.

STUCWERK

De wanden in de woning zullen behangklaar afgewerkt worden (m.u.v. zolder, trapkast, techniekruimte en de meterkast).

TEGELWERK

Vloertegels

In de toilet- en badruimte worden vloertegels met een afmeting van 300 x 300 mm toegepast. Het vloertegelwerk ter plaatse van de douchehoek zal verdiept aangebracht worden, in de douchehoek worden in verband met het afschot tegels met een afmeting van 150 x 150 mm toegepast.

Wandtegels

De wandtegels worden uitgevoerd met een afmeting van 300 x 600 mm in de kleur wit. U heeft hierbij de keuze uit een aantal uitvoeringen (zie de meer en minderwerkbrochure) Het wandtegelwerk zal liggend worden aangebracht. Het vloer- en wandtegelwerk wordt niet strokend aangebracht. Ter plaatse van de buitenhoeken van het tegelwerk zullen kunststof witte tegelprofielen worden aangebracht.

De wandtegels worden als volgt uitgevoerd:

toiletruimte	: hoogte tot 1500mm
badruimte	: hoogte tot het plafond

Via het kopers meer- en minderwerk kunt u via de tegelshowroom naar wens een offerte laten maken voor ander tegelwerk dan standaard.

DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Dekvloeren

Op de ruwe constructievloer zal een dekvloer aangebracht worden. Achter het knieschot op de zolder wordt geen dekvloer aangebracht.

In de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



METAALWERK

Ten behoeve van de toegang van de kruipruimte wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

AFBOUWTIMMERWERK

Lepe hoek

Bij de trappen worden zoals op de verkooptekening aangegeven lepe hoeken (schuine hoek) aangebracht, Deze worden afgetimmerd met plaatmateriaal. In deze hoek worden diverse leidingen naar de verschillende verdiepingen gebracht.

Plinten

In de woningen worden geen plinten geleverd en aangebracht.

SCHILDERWERK

Buitenschilderwerk hout

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. In de kozijnfabriek wordt een dekkende beitsverf aangebracht (zowel aan de buiten als de binnenzijde dezelfde kleur), waarna de kozijnen op de bouw nog eenmaal worden afgeschilderd. De kleuren van het buitenschilderwerk zijn aangegeven in de kleur- en materialenstaat.

Binnenschilderwerk

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd met een dekkende watergedragen beitsverf van voldoende laagdikte. De in het zicht zijnde metalen waterleidingen worden in de verblijfsruimtes geschilderd, m.u.v. de meterkast, trapkast, techniekruimte, zolder en buitenberging.

De trappen en traphekken en split level hekken worden met een dekkende beitsverf in witte kleur afgewerkt met uitzondering van de onderzijde van de trap in de trapkast, de traptreden en de stootborden.

De muurleuning bij de trappen zullen fabrieksmatig blank afgelakt worden.

BINNENINRICHTING

Keuken

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken, na oplevering kan deze door uzelf of door derden worden geplaatst. Er zullen standaard aansluitpunten ten behoeve van elektra, water en riolering worden aangebracht volgens de verkooptekening.

HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoerleidingen worden uitgevoerd in zink. Deze worden met een stankafsluiter aangesloten op de riolering.

BINNENRIOLERING

De gehele binnen riolering zal worden uitgevoerd in pvc.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



WATERINSTALLATIES

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij de koop- /aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

SANITAIR

In de woningen wordt het volgende sanitair inclusief kranen geplaatst. Aantallen per woning zoals op de verkooptekening is aangegeven.

Toiletruimte

- Fontein met fonteinkraan en wit kunststof sifon, fontein Villeroy en Boch Onovo, kraan Grohe Costa S
- Inbouwreservoir met bedieningsplaat i.c.m. wandcloset en wit kunststof softclose toiletbril, wandcloset Villeroy en Boch Onovo, bedieningsplaat wit Geberit

Badruimte

- Bouwnummer 1 t/m 4 en 9 t/m 12: Badmeubel Procasa 120 cm
- Bouwnummer 5 t/m 8: Wastafel met wastafelmengkraan en wit kunststof sifon, wastafel Villeroy en Boch Onovo, kraan Euroeco
- spiegel afm. 600 x 400 mm
- Douchehoek met doucheput, thermostaatkraan en glijstangset, doucheput met RVS rooster 150 x 150 mm, doucheset Grohe Tempesta, thermostaatkraan Grohe 800
- Inbouwreservoir met bedieningsplaat i.c.m. wandcloset en wit kunststof softclose toiletbril, wandcloset Villeroy en Boch Onovo, bedieningsplaat wit Geberit

Keuken

- Aansluiting t.b.v. Vaatwasser (koud) afgedopt

Technische ruimte

- Aansluiting t.b.v. Wasautomaat kraan (koud)

VERWARMINGSINSTALLATIES

Warmtepomp

De woningen worden voorzien van een individuele (bodem)warmtepomp. Deze zorgt voor de verwarming, koeling en het warmtapwater. Ten behoeve van de warmtepomp wordt er een gesloten bron aangebracht op uw kavel. Dit kan voor, onder of achter uw woning zijn. De boordiepte is afhankelijk van de berekening van de installateur. De installateur berekent dit om verzekerd te zijn dat deze voldoende warmte levert middels de warmtepomp in de woning. De balans van onttrekking van warmte aan de bodem in de winter en het onttrekken van warmte aan de woning in de zomer is hiermee gewaarborgd. In de zomer gaat de warmtepomp automatisch koelen als de temperatuur oploopt.

De warmtepomp is voorzien van een voorraadvat van 150 liter. Met dit voorraadvat, in combinatie met de douchewarmte-terugwinning, kunt u comfortabel douchen; meer dan 40 minuten bij een douche van 9 liter mengwater per minuut. Bij een douche die meer water gebruikt dan 9 liter per minuut, wordt de douche-tijd korter. Ook het warm water in de keuken komt in de basis uit het voorraadvat.

Vloerverwarming

Verwarming van de ruimtes geschiedt door middel van vloerverwarming op de begane grond en de verdieping (en). De temperatuurregeling gebeurt door middel van de kamerthermostaat in de woonkamer. In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht, welke wordt voorzien van een aan/uit knop.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



De verdelers voor de vloerverwarming worden geplaatst in de trapkast en op zolder. Als bij de uitwerking door de installateur blijkt dat een verdeler geplaatst moet worden in een verblijfsruimte, dan zal deze worden afgewerkt met een omkasting.

Let op met het kiezen van uw vloerafwerking dat deze geschikt is voor vloerverwarming/ koeling.

Onderstaande de minimale temperaturen welke kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten.

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamers)	: 20 °C
verkeersruimten (entree, overloop)	: 15 °C
toiletruimte	: 15 °C
douche- en/of badruimte	: 22 °C
onbenoemde ruimte 1 ^e verdieping bnr. 1 t/m 4	: 20 °C
overige onbenoemde ruimte	: 15 °C (excl. radiator)
(buiten) berging	: niet verwarmd

VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES

De woningen worden voorzien van een mechanische balansventilatie. De aan- en afvoer van de lucht in de woning vindt mechanisch plaats. Er wordt eenzelfde hoeveelheid lucht ingeblazen als dat er wordt afgezogen. Uw woning heeft geen ventilatieroosters in de kozijnen, wel kunnen conform geveltekening diverse ramen open.

De ventilatie-installatie met warmteterugwinning (WTW) wordt geplaatst op de zolder.

De aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van ventilatielucht vindt plaats op dakniveau. Bij de warmteterugwinning worden de luchtstromen niet met elkaar vermengd, de vervuilde lucht gaat rechtstreeks naar buiten en de warmte blijft binnen doordat de "warme" afvoerlucht de schone "koude" buitenlucht verwarmt. De aan- en afvoer van de ventilatielucht in de woning gebeurt door inblaas- en afvoerroosters in verschillende ruimtes via het warmte terugwinsysteem.

In de verblijfsruimtes worden inblaasroosters en in de keuken, toilet en badkamer, techniek op zolder worden afvoerroosters geplaatst. De bediening van de balansventilatie wordt in de woonkamer aangebracht. Deze kan niet verplaatst worden. De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in plaatstalen of kunststof buizen, waar mogelijk opgenomen in de betonvloer. De op tekening aangegeven aantallen, afmeting en posities voor de afzuig- en inblaasopeningen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen als gevolg van de door de installateur te maken berekeningen.

Wij adviseren voor de afzuigkap in de keuken te kiezen voor een recirculatie kap.

De rioolontluchting worden via doorvoeren door het dak afgevoerd.

ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de koop-/ aaneemsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Groepen en aansluitpunten

Vanuit de meterruimte in de woning wordt de elektrische installatie aangelegd en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens het zgn. centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de berging, trapkast, technische ruimte, meterkast en op zolder. Het aantal aansluitpunten is conform het Bouwbesluit en op de verkooptekening aangegeven. Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



tekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst worden.

De dubbele wandcontactdozen worden verticaal uitgevoerd en gecombineerd in een doos. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof (opbouw de berging, trapkast, technische ruimte, meterkast en op kapverdieping) en geplaatst op de volgende hoogtes:

wandcontactdozen en loze leidingen in verblijfsruimte	: 300 mm
wandcontactdoos t.b.v. koelkast	: 50 mm
loze leiding t.b.v. boiler	: 600 mm
schakelaars en/of schakelaar met wandcontactdoos, wandcontactdoos badkamer	: 1050 mm
wandcontactdozen nabij keukenblok	: 1250 mm
schakelaars t.p.v. toilet, badkamer en trapleuning	: 1350 mm
thermostaat / mechanische ventilatie bediening	: 1500 mm
wandlichtpunt badkamer	: 1800 mm
buitenwandlichtpunt	: 2100 mm
wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap	: 2450 mm

De opgegeven hoogtes zijn circa en gemeten vanaf de bovenkant van de dekvloer t.o.v. het hart van de inbouwdoos van het betreffende onderdeel.

Buitenverlichting

De woningen krijgen een aansluitpunt t.b.v. een buitenlichtpunt ter plaatse van de achterdeur. Ook wordt er een lichtpunt aangebracht ter plaatse van de buitenberging. De berging wordt voorzien van een wandcontactdoos, schakelaar en lichtpunt binnen.

Rookmelders

Ter plaatse van de verkeersruimten (entree, overloop, zolder) worden rookmelders aangebracht. Deze zijn aangesloten op het elektrische net.

Bel/intercominstallatie

De woningen worden voorzien van een intercominstallatie met camera. De poortdeur kan vanuit de woning elektronisch ontgrendeld worden.

Loze leidingen

De woningen worden voorzien van een aantal loze leidingen zoals deze aangegeven staan op de verkooptekening. Deze leidingen kunt u (laten) bedraden voor bijvoorbeeld televisie of internet. Deze loze leidingen komen uit in de meterkast en worden voorzien van een controledraad (geen trekdraad) en een wit afdekplaatje.

De aansluitkosten voor televisie, internet en telefoon zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen.

PV PANELEN (FOTOVOLTAISCHE PANELEN)

De woningen worden voorzien van PV panelen op het schuine dak (op de verkooptekening zijn de posities en aantallen ter indicatie aangegeven) Door middel van deze PV panelen wordt zonne-energie omgezet in elektriciteit. Het exacte type, de positie, de aantallen en de opbrengst van de PV panelen wordt in een later stadium aan u bekend gemaakt.

SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering de woning. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



KWALITEITSWAARBORG

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en andere onverwachte situaties. Deze wijzigingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.

Op het moment van het vaststellen van deze technische informatie en de bijbehorende tekeningen is het leidingverloop, de exacte plaats van de installaties en de aantallen radiatoren nog niet bekend. Op de tekening is de meest waarschijnlijke plaats aangegeven. Pas later, in de voorbereiding worden de exacte plaats, afmeting en dergelijke bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn. Verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk.

De maatvoering op de tekeningen is ter indicatie en niet geschikt voor opdrachten door kopers aan derden. Aan de artist-impressie op o.a. de voorzijde van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De situatietekening, waarop de woningen met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Het is mogelijk dat deze tekening op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Hierdoor dient u rekening te houden met mogelijke afwijkingen. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN

- gevels : Rc = 4,7 m²K/W
- begane grondvloer : Rc = 3,7 m²K/W
- dakconstructie hellend : Rc = 6,3 m²K/W
- dakconstructie plat : Rc = 6,3 m²K/W

KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Plint begane grond	Metselwerk, waalformaat	Rood/bruin genuanceerd
Voegwerk plint	Voeg 4 mm verdiept en nagestreken.	antraciet
Gevels	Metselwerk, waalformaat	Rood/bruin genuanceerd
Voegwerk gevels en rollagen	Voeg 4 mm verdiept en nagestreken.	Wit
Sluit en sierstenen	Natuursteen	Wit
Waterslagen	Beton	Naturel
Kozijnen woning en berging	Hardhout	Wit
Draaiende delen.	Hardhout, met plakroeden	Olijfgroen
Entreedeur woning	Houten entreedeur, uitvoering conform ontwerp	Olijfgroen
Beglazing.	Isolatieglas conform BENG-berekening en geluidrapport.	Blank
Dorpels buitendeuren.	Kunststof DTS / Premax.	Zwart.
Goot	Multiplex getimmerd	wit
Hwa's t.b.v. alle gevels.	Zink	Naturel
Dakraam in kap.	Fakro o.g.	Antraciet/zwart.
Pannen dak met PV-elementen Opdak systeem.	Keramische dakpannen	Zwart
Buitenberging	Verduurzaamd hout	Olijf groen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



WERKZAAMHEDEN NA DE OPLEVERING

Bij de eigen werkzaamheden (na oplevering) aan uw woning, na de oplevering, dient u zich adequaat door een deskundige te laten informeren en/of te laten uitvoeren inzake:

- de juiste toepassingen en eigenschappen van materialen
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

Tevens attenderen wij u erop dat aangebrachte wijzingen in de opgeleverde woning tot gevolg kunnen hebben, dat de garanties op het desbetreffende onderdeel kan komen te vervallen.

Vloerbedekking

Het is niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren omdat er in de dekvloer diverse leidingen lopen. Tapijt en vloerbedekking daarom los leggen of lijmen. Voordat u de definitieve vloerafwerking aanbrengt, moet het vochtgehalte van de dekvloer gecontroleerd zijn door uw leverancier. Een te hoog vochtgehalte geeft zeker problemen (blazen in vloerafwerking, los laten van de lijm enz.). Een vloerafwerking altijd ca. 5 mm van alle wanden vrij houden.

De bouwkundige vloeren van uw woning worden opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen, zowel de begane grond, verdieping als zoldervloer. In de bouwkundige afwerkvloer zal een geringe scheurvorming te zien op die posities waar een aansluiting is met de geprefabriceerde vloerelementen onderling. Bij een aan de vloer gehechte vloerbedekking (b.v. pvc of gietvloeren) zal deze scheurvorming zich kunnen tonen. Kiest u toch voor een gehechte vloerbedekking, dan is de aannemer hier niet voor verantwoordelijk.

Plafondafwerking

Zoals hierboven vermeld zijn de bouwkundige vloeren van uw woning worden opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen. Deze vloerelementen zijn voorzien van zogenaamde v-naden. Deze zijn aangebracht om de geringe scheuringvorming op te vangen. Het vlak maken van het plafond wordt daarom afgeraden. De geringe scheurvorming zal zich vertonen in de vlakke plafondafwerking. Kiest u toch voor een vlakke plafondafwerking, dan is de aannemer hier niet voor verantwoordelijk.

Wandafwerking

Uw woning is vanuit de bouw niet voorzien van behang, de wanden zijn 'behangklaar'. Afhankelijk van het soort behang of wandbekleding en hoe kritisch u zelf bent, is het gewenst de wanden nog eens na te lopen en waar nodig plaatselijk uit te vlakken.

Naden en krimpscheuren treden onvermijdelijk op ten gevolge van drogingskrimp, klimaatschommelingen in de woning en ten gevolge van normale (toelaatbare) vormveranderingen. Vormverandering is bijvoorbeeld het enigszins doorbuigen/bewegen (de toelaatbare doorbuiging) van de vloer door het eigen gewicht maar ook door de bouwkundige belasting (wanden) en de belasting door woongebruik. De hierop geplaatste scheidingswand 'buigt/zakt' mee. Afhankelijk van de vloeroverspanning, de plaats en lengte van de wand zullen zich naden/scheuren aftekenen bij de aansluiting met andere wanden en het plafond. Bij toepassing van binnen kozijnen zonder bovenlichten dient u rekening te houden met een geringe scheurvorming in het wandgedeelte boven het binnendeurkozijn.

Aangezien er in de woning nog een hoeveelheid bouwvocht aanwezig is en het gebouw nog "werkt" is de kans groot dat volledig afgewerkte wanden, bijvoorbeeld sierpleisters en gesauste wanden op korte termijn zullen gaan scheuren, daarom raden wij u aan de wanden te behangen. Kiest u toch voor een harde wandafwerking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor enige scheurvorming.

Trappen en balustraden

De trap treden zijn geschikt voor bekleding na oplevering. Indien u deze na oplevering direct wenst af te lakken, dient u rekening te houden met eventuele oneffenheden in de trap.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 augustus 2024



Afzuigkap

De ventilatiepunten ter plaatse van de keuken dienen als algemene ruimte-afzuiging voor de woonkamer/keuken. Hier kan geen afzuigkap op aangesloten worden. Deze bevinden zich dan ook niet recht boven de opstelplaats van het kooktoestel. Het toepassen van de afzuigkap met motor zal de mechanische ventilatie installatie ontregelen. Wij raden u aan om een recirculatie afzuigkap toe te passen in uw woning.

Zonwering

Indien u zonwering op de gevel wenst aan te brengen of te laten aanbrengen dient u door een deskundige te laten beoordelen of de gevel waarop de zonwering zou worden aangebracht sterk genoeg en geschikt is voor de gekozen zonwering.