

DAEL

Oud Zuilen

Technische omschrijving 4 geschakelde villa's



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
2	KOOPINFORMATIE NIEUWBOUW	4
2.1	Aankoop	4
2.2	Garantie	6
2.3	Duurzaam bouwen	7
2.4	Ruimtebenaming van de woning conform het bouwbesluit	7
2.5	Disclaimer	8
3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING NIEUWBOUW	10
3.1	Peil van de woning	10
3.2	Grondwerk	10
3.3	Rioleringswerken	10
3.4	Bestratingen	10
3.5	Terreininventaris	10
3.6	Betonconstructies	11
3.7	Metselwerken	11
3.8	Houtconstructies	12
3.9	Kozijnen, ramen en deuren	12
3.10	Trappen	13
3.11	Daken, goten en hemelwaterafvoeren	13
3.12	Vloerafwerking	13
3.13	Wandafwerking	13
3.14	Plafondafwerking	14
3.15	Overige binnenafwerkingen	14
3.16	Keukeninrichting	14
3.17	Binnenriolering	14
3.18	Waterinstallatie	14
3.19	Sanitair	15
3.20	Verwarmingsinstallatie	15
3.21	Ventilatie en luchtbehandeling	15
3.22	Elektrische installatie	16
3.23	Zonnepanelen	16
3.24	Telecommunicatie	17
3.25	Krimp	17
4	BIJLAGEN	18
4.1	Afwerkstaat	18
4.2	Kleuren- en materialenlijst	19

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In deze technische omschrijving wordt het plan DAEL bestaande uit de nieuwbouw van 4 grondgebonden woningen omschreven. DAEL is gelegen aan de Daalseweg te Oud Zuilen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontracttekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst.

Voor deze woning wordt door de garantieplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de aannemer van de woning.

Een gedeelte van het terrein van het plangebied is niet openbaar maar mandelig. Gebruik en onderhoud hiervan komt voor rekening van de eigenaren van de 4 nieuwe woningen middels een op te richten vereniging.

2 KOOPINFORMATIE NIEUWBOUW

2.1 Aankoop

Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Als u besluit om een van deze woningen te kopen, worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De koopovereenkomst wordt gesloten met de projectontwikkelaar, de aannemingsovereenkomst met de aannemer. De aannemingsovereenkomst wordt conform het model d.d. 1 januari 2020 van Woningborg opgemaakt. In beide overeenkomsten worden de rechten en plichten van zowel de koper als de projectontwikkelaar dan wel aannemer vastgelegd. De overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de projectontwikkelaar, al dan niet via een derde partij, aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Dit betreft met name het perceel.

In de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat de aannemer voor u moet uitvoeren en onder welke voorwaarden. Hier gaat het om het bouwrijp maken van het terrein en het slopen van het bestaande pand, de bouw van de woning en de aanleg van de inrichting van het terrein.

Na ondertekening van deze overeenkomsten wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de akte van eigendomsoverdracht (akte van levering).

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en/of aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Voorbeelden van opschortende voorwaarden zijn het verkrijgen van de omgevingsvergunning, planacceptatie van Woningborg en het behalen van een voorverkooppercentage. Een ontbindende voorwaarde kan bijvoorbeeld het niet verkrijgen van een hypotheek zijn.

Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/ of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de verkoper u nader informeren. Nadrukkelijk adviseren wij u om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden van kracht zijn, nog geen andere verplichting met eigen leveranciers aan te gaan.

Vrij op naam

De woning wordt “vrij op naam” aan u verkocht. “Vrij op naam” wil zeggen dat onder meer de volgende kosten in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honoraria architecten, constructeurs en adviseurs;
- makelaarscourtage verkoper;
- verkoopkosten;
- legeskosten;
- notariskosten van de akte ten behoeve van juridische levering;
- aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- BTW (eventuele wijzigingen in het tarief worden doorbelast);
- kosten voor het garantiecertificaat van Woningborg.

De met een eventuele financiering en aankoop van de woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie van een hypothecaire geldlening;
- eventuele taxatiekosten;
- notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte;
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na contractdatum.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum wordt de grond door u aangekocht. De levering kan pas plaatsvinden als alle opschortende voorwaarden zijn vervuld en de ontbindende voorwaarden zijn vervallen. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een eindafrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken.

Indien voor de aankoop van de woning een hypotheek nodig is, wordt de hypotheekakte eveneens op de leveringsdatum gepasseerd. Indien geen hypotheek nodig is, vraagt de aannemer een waarborgsom.

Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De aannemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom die reeds vervallen zijn. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de grond aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde bouwrente.

Nadat de leverings- en , indien van toepassing, de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen of naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

Meerwerk mogelijkheden

In de technische omschrijving en op de bijbehorende contracttekeningen in uw contractstukken kunt u de basisuitvoering van uw woning terugvinden. U krijgt de gelegenheid om de indeling en afwerking van uw woning aan te passen. Aanpassingen aan de woning worden voor rekening van de koper uitgevoerd. In een persoonlijk gesprek kunt u uw wensen kenbaar maken. De aannemer zal vervolgens onderzoeken of uw wensen haalbaar zijn en, indien dat het geval is, u een offerte uitbrengen.

Indien u geen gebruik wenst te maken van de meer- en minderwerkopties, dan wordt uw woning standaard afgewerkt volgens de contractverkooptekeningen en de technische omschrijving. Indien meerwerk overeengekomen wordt, dan geldt de betalingsregeling zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ('ARBO-wet') is de aannemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de aannemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de bouwonderneming. Daarom is, in het belang van de persoonlijke

veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden, ook niet buiten de werktijden. Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel metingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd voor de kopers. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein, op eigen risico, voor de kopers toegankelijk. Middels de infobulletins zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

Oplevering

Bij aankoop van de woning is het lastig iets over de oplevering te zeggen. Allereerst dienen alle woningen verkocht te zijn. Het bouwtempo kan beïnvloed worden door de weersomstandigheden, maar ook gemeentelijke procedures kunnen van invloed zijn op de planning. Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u een clause in de koopakte op te nemen, waarin de datum van overdracht variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van bijvoorbeeld een huurwoning adviseren wij de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Met betrekking tot de stand van de werkzaamheden aan de woning wordt u geïnformeerd middels termijnnota's. Drie tot twee weken voor de oplevering van de woning wordt de definitieve datum van oplevering schriftelijk kenbaar gemaakt.

Diversen

Tijdens de bouw tot aan de oplevering zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering draagt de koper zelf het risico.

2.2 Garantie

De woning, wordt gebouwd met toepassing van de garantieregeling en de waarborgen van Woningborg, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. U ontvangt het certificaat rechtstreeks van Woningborg. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/ of gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de verkoopcontracttekeningen en technische omschrijving getoetst aan bouwregelgeving. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de ondernemer.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om het model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te

gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. Het model aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.

Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld het vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal zaken genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel een beperkte garantieperiode hebben.

Voorrang garantiebepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020 van toepassing is.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. 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.

2.3 Duurzaam bouwen

Energie Prestatie Norm en Nul op de Meter

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor de onderhavige woningen in dit plan is de norm EPC 0,4. De woningen zijn extra energiezuinig en hebben een EPC lager dan 0.

Als energiebesparende maatregelen zijn onder andere een goede gevel-, vloer- en dakisolatie en triple-beglazing opgenomen. Daarnaast wordt een bodemwarmtepomp in combinatie met lage temperatuur vloerverwarming toegepast. Tenslotte hebben de woningen zonnepanelen (PV-panelen) om zowel het gebouw- als gebruiksgebonden energieverbruik op te wekken. Voor het gebruiksgebonden energieverbruik, zoals bijvoorbeeld verlichting en keukenapparatuur, is een forfaitaire waarde aangehouden van 2.700 kWh. De woningen voldoen hiermee aan de eisen voor Nul op de Meter (NOM) woningen. Afhankelijk van het aantal bewoners en het woongedrag kan het werkelijke verbruik afwijken.

2.4 Ruimtebenaming van de woning conform het bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de 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.

Ruimte	Benaming conform bouwbesluit
Hal	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Meterruimte
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Trapkast	Bergruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Verkeersruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Buitenberging	Berg-/stallingsruimte

Ruimte voor plaatsing van afvalcontainer(s) is voorzien in de bij de woning behorende tuin.

2.5 Disclaimer

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken, maar is bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de verkoopbrochure opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de bij de contractstukken behorende verkoopcontracttekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege hiervoor genoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkoopcontracttekeningen zijn diverse arceringen aangegeven waar afwerkingen worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De maten op de verkoopcontracttekeningen zijn circa maten. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Daardoor zijn deze plattegronden niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld.

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING NIEUWBOUW

3.1 Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca. 15mm.

3.2 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Kleine hoogteverschillen in de voortuin c.q. achtertuin zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen te respecteren en in stand te houden.

3.3 Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op de openbare riolering in de weg. Het regenwaterriool wordt naar de achterzijde van het perceel gebracht en loost op het open water. De buitenbergingen worden waar mogelijk op deze regenwaterriolering aangesloten.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC of PE en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

3.4 Bestratingen

De gezamenlijke toegangsweg (mandelig eigendom) naast woning 4 en achter de woningen wordt uitgevoerd in gebakken straatklinkers in elleboogverband en voorzien van de benodigde opsluitbanden en straatkolken. De parkeerplaatsen aan de voor- en achterzijde worden uitgevoerd in betonnen grastegels, afmeting 400 x 600 mm. Het pad naar de voordeur wordt uitgevoerd in betontegels, afmeting 400 x 600 mm. Tussen de parkeerplaatsen aan de achterzijde wordt een pad van de rijbaan naar de tuin aangelegd van betontegels, afmeting 300 x 300 mm. In de patio wordt geen bestrating aangebracht.

3.5 Terreininventaris

Voor de plaats van de hierna genoemde voorzieningen verwijzen wij u naar de situatietekening.

Iedere woning wordt voorzien van een prefab houten buitenberging met plat dak. De bergingen worden geplaatst op een prefab betonnen funderingsplaat en voorzien van een afsluitbare toegangsdeur. Het dak wordt voorzien van een mossedum. Aan de berging wordt een verlichtingsarmatuur aangebracht aan de zijde van de parkeerplaatsen.

De erfgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het perceel. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen.

Op verschillende plaatsen worden beukenhagen of gaashekwerken met Hedera geplaatst. De aanplant zal worden aangebracht bij voorkeur voor oplevering, doch indien afronding werkzaamheden/oplevering buiten het plantseizoen vallen, in het eerstvolgende plantseizoen daarna.

Langs de mandelige weg worden vier lantaarnpalen geplaatst. Elke lantaarnpaal wordt gevoed door een woning zodat er geen onderlinge verrekening hoeft plaats te vinden.

Aan de voorzijde van de woning wordt een gemetseld element, gecombineerd met hout, geplaatst waarin de brievenbus is opgenomen.

Ter plaatse van de patio's van woning 1 en 4 wordt een laag, gemetseld tuinmuurtje geplaatst van circa 600 mm hoog. Het muurtje wordt gemetseld met dezelfde stenen als de woning.

De ondernemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u uw bestrating/tuininrichting voorziet van voldoende afvoergoten en/of drainage om het regenwater af te voeren.

3.6 Betonconstructies

De fundering van de woning bestaat uit een geïsoleerde betonnen funderingsbalk op in de grond gevormde betonnen schroefpalen.

De fundering van de brievenbuselementen en van de tuinmuren ter plaatse van de patio's van woning 1 en 4 bestaat uit een betonnen fundering op staal.

De begane grond vloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een Rc-waarde van 4,5 m².K/W. Ter plaatse van de woningscheiding wordt de vloer onderbroken. In de vloer wordt een geïsoleerd kruipruik opgenomen.

De 1^e verdiepingvloer wordt uitgevoerd als breedplaatvloer. In deze vloer worden alle leidingen opgenomen, met uitzondering van de vloerverwarming. Aan de onderzijde van deze vloer blijven de V-naden in het zicht. Waar constructief nodig worden koppelstaven tussen de vloeren van de woningen onderling toegepast.

De zoldervloer wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer. Aan de onderzijde blijven de V-naden in het zicht. Ter plaatse van de vide worden de kanaalplaten opgevangen door een stalen ligger.

Het binnenspouwblad wordt, daar waar nodig voor de stabiliteit, uitgevoerd in prefab beton in plaats van kalkzandsteen.

3.7 Metselwerken

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren van kalkzandsteen, dikte 12 cm met een spouw van 6 cm. De overige dragende wanden en de binnenspouwbladen worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte is afhankelijk van de functie en wordt bepaald door de constructeur.

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in baksteen waalformaat, gemetseld in wildverband. Ook de brievenbuselementen en de tuinmuren ter plaatse van de patio's van woning 1 en 4 worden met deze steen gemetseld. Het metselwerk wordt platvol gevoegd in een lichte kleur. In de spouw wordt een hoogwaardig isolatiemateriaal aangebracht ($R_c = 5,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$).

Op de geveltekeningen is een aantal inbouwstenen aangegeven t.b.v. verblijfplaatsen voor vleermuizen. In de huidige bebouwing die gesloopt wordt, waren vleermuizen aanwezig. Vanwege hun beschermde status worden deze voorzieningen in de nieuw te bouwen woningen meegenomen. De functionaliteit van deze voorzieningen dient gemonitord te worden. De eerste keer in het eerstvolgende seizoen na realisatie van de woningen en vervolgens nog een keer na 2 jaar. Deze monitoring zal door of namens de projectontwikkelaar plaatsvinden.

Boven de kozijnen op de begane grond wordt het gevelmetselwerk opgevangen door geveldragers, welke aan de verdiepingsvloer worden opgehangen. Boven de kozijnen in het gevelmetselwerk worden stalen lateien aangebracht.

In de gemetselde gevels worden, waar technisch noodzakelijk, dilataties opgenomen. Voor een goede waterdichte en tochtichte afwerking worden de nodige lood en/of kunststofstroken aangebracht. Ten behoeve van ventilatie en/of afwatering worden open stootvoegen aangebracht.

De binnenwanden worden uitgevoerd in 10 cm gipsblokken. Boven de binnenkozijnen wordt de wand doorgezet, waar nodig ondersteund door een latei.

3.8 Houtconstructies

De dakconstructies van het hoofdgebouw bestaan uit een prefab kap met houten sporen waartussen isolatiemateriaal wordt aangebracht ($R_c = 6,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$). De beplating aan de binnenzijde bestaat uit groene spaanplaat.

Op de gevels van de begane grond wordt, daar waar op tekening staat aangegeven, een gevelbekleding aangebracht van houten latten van Siberisch Lariks. De latten worden via een open, geventileerde constructie aangebracht op een hoogwaardig isolatiemateriaal ($R_c = 5,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$). De latten worden transparant, in kleur behandeld. De berging in de tuin wordt met dezelfde latten bekleed.

3.9 Kozijnen, ramen en deuren

De buitengevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in Siberisch Lariks, transparant, in kleur behandeld. Daar waar de kozijnen achter het metselwerk geplaatst zijn, worden ze dekkend behandeld. De onderdorpels welke aansluiten op het maaiveld worden uitgevoerd in glasvezel versterkt kunststeen. De ramen zijn draai-kiepramen. De deuren worden uitgevoerd als glasdeur.

In de kozijnen, ramen en deuren wordt triple glas aangebracht ($U = 0,6 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$). Daar waar het glas doorloopt tot de vloer en/of het maaiveld wordt dit aan de binnen- en buitenzijde voorzien van gelaagd glas als bescherming tegen doorvallen.

Onder kozijnen met gemetselde borstwering wordt een waterslag aangebracht van kunststeen. Onder kozijnen die aansluiten op het maaiveld wordt een geïsoleerde kantplank aangebracht.

Alle gevelramen en buitendeuren worden voorzien van SKG** hang- en sluitwerk. Cilinders van de buitendeuren zijn gelijksluitend.

In de vide wordt in het dak een tuimelvenster aangebracht wat elektrisch bedienbaar is.

De binnenkozijnen, met uitzondering van het kozijn van de meterkast, worden uitgevoerd als hardhouten kozijn zonder bovenlicht. Boven het kozijn wordt de binnenwand doorgezet. De kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Onder de deur zit standaard een open ruimte van circa 2,5 cm. Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte witte, stompe deuren welke worden voorzien van scharnieren en standaard hang- en sluitwerk. De deuren van toilet en badkamer zijn afsluitbaar middels een vrij- en bezetslot. De overige deuren zijn voorzien van een loopslot.

Het kozijn van de meterkast wordt uitgevoerd als kant en klaar kozijn met deur van geplastificeerd spaanplaat. De meterkast is afsluitbaar met een sleutel.

Op de overloop wordt een luik in de zolderwand aangebracht, voorzien van een uittrekbare ladder.

3.10 Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte, vurenhouten trap. De trappen worden geground opgeleverd, kleur wit. Langs de schuine zijde van de trap en de open zijden van het trapgat wordt een getimmerde borstwering aangebracht, afgewerkt met gipsplaat, welke behangklaar wordt afgewerkt. Staande, schuine en liggende beëindigingen worden afgewerkt met een houten lat.

3.11 Daken, goten en hemelwaterafvoeren

De schuine daken van de woning worden voorzien van een dakbedekking bestaande uit keramische, vlakke dakpannen. In het pannendak wordt een aantal zonnepanelen opgenomen.

Het platte dak van de woning wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking op een afschotlaag van isolatiemateriaal ($R_c = 6,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$). Op deze dakbedekking wordt een sedumdak aangebracht.

De goten en dakranden worden uitgevoerd in aluminium. De regenwaterafvoeren worden zoveel mogelijk weggewerkt achter de gevelbekleding dan wel het metselwerk. Daar waar ze in het zicht komen, worden ze uitgevoerd in aluminium, anders in PVC.

3.12 Vloerafwerking

De begane grondvloer en eerste verdiepingsvloer worden voorzien van een zand-cement dekvloer op de betonvloeren.

In het toilet en de badkamer worden vloertegels aangebracht, afmeting 600 x 600 mm. In de basis is er keus uit 6 verschillende tegels, welke te zien zijn in de aparte tegel- en sanitairbrochure.

3.13 Wandafwerking

Alle kalkzandsteenwanden en binnenwanden worden behangklaar afgewerkt, m.u.v. de betegelde wanden en de meterkast.

In het toilet en de badkamer worden wandtegels aangebracht tot het plafond, afmeting 600 x 600 mm. In de basis is er keus uit 6 verschillende tegels, welke te zien zijn in de aparte tegel- en sanitairbrochure. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht.

3.14 Plafondafwerking

De betonnen plafonds in de woning worden, m.u.v. de meterkast, voorzien van structuurspuitwerk. V-naden aan de onderzijde van de vloeren blijven in het zicht.

In de vide en in de badkamer wordt een gipsplatenplafond aangebracht, voorzien van structuurspuitwerk.

De onderzijde van de kap wordt niet nader behandeld.

3.15 Overige binnenafwerkingen

Onder gevelkozijnen met een borstwering wordt een kunststenen vensterbank aangebracht.

In de deuropening van toilet en badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

3.16 Keukeninrichting

In de woning wordt een Siematic keuken aangebracht met apparatuur van Siemens. De keukenleverancier heeft per woningtype een keuken volgens de maatvoering van de woning ontworpen. Voor een impressie en omschrijving van de keuken en apparatuur verwijzen wij u naar de keukenbrochure.

3.17 Binnenriolering

De binnenriolering wordt gemaakt van kunststof leidingen welke zoveel mogelijk in de betonvloeren worden opgenomen.

Er worden afvoerleidingen aangelegd voor de gootsteen in de keuken (gecombineerd met de vaatwasser), het toilet en fonteintje in de toiletruimten op de begane grond en de eerste verdieping, de wastafel, douchegoot en het bad in de badkamer, de warmtepomp en de wasmachine. Ten behoeve van eventueel later aan te leggen voorzieningen in het voorhuis, wordt daar een afgedopte aansluiting gemaakt, welke wordt omtimmerd.

Ten behoeve van een eventueel later te plaatsen wasdroger wordt geen aparte afvoer aangebracht. Deze kan gecombineerd worden met de wasmachine.

3.18 Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast worden koudwaterleidingen van kunststof aangelegd. De warmwaterleidingen worden vanaf de warmtepomp aangelegd.

De koudwaterleidingen worden aangelegd naar de kraan en de vaatwasser in de keuken, het toilet en fonteintje in de toiletruimten op de begane grond en de eerste verdieping, de wastafelmengkraan, douchemengkraan en badmengkraan in de badkamer, de warmtepomp en de wasmachine. Ten behoeve van eventueel later aan te leggen voorzieningen in het voorhuis, wordt daar een afgedopte aansluiting gemaakt, welke wordt omtimmerd.

De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de boiler (zie Verwarmingsinstallatie) naar de kraan in de keuken en de wastafelmengkraan, douchemengkraan en badmengkraan in de badkamer. Ten behoeve van eventueel later aan te leggen voorzieningen in het voorhuis, wordt daar een afgedopte aansluiting gemaakt, welke wordt omtimmerd.

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. U dient zelf de netbeheerder op de hoogte te brengen om verzekerd te zijn van levering van water.

3.19 Sanitair

De woning wordt voorzien van sanitaire voorzieningen van onder andere Villeroy & Boch, Geberit en Grohe. Voor de volledige omschrijving van het sanitair wordt verwezen naar de tegel- en sanitairbrochure.

3.20 Verwarmingsinstallatie

De verwarming van de woning geschiedt middels vloerverwarming welke wordt gevoed door een bodemwarmtepomp, fabricaat Nibe, type S1255 PC. Deze haalt warmte uit de bodem middels een bron welke wordt geboord in de achtertuin tot circa 150 m diep. Dit is een zogenaamd gesloten systeem. De warmtepomp wordt aangestuurd middels een weersafhankelijke regeling. Met dit systeem kan de vloer ook gekoeld worden. De warmtepomp is voorzien van een buffervat en een boiler van 180 liter voor de warm tapwatervoorziening. Deze wordt aangevuld met een elektrische boiler van 120 liter, fabricaat Nibe, type PCU-R.

De temperatuur kan worden geregeld middels een kamerthermostaat in de woonkamer. Daarnaast kan in iedere slaapkamer en in de badkamer de temperatuur met een aparte thermostaat geregeld worden.

De verwarmingsinstallatie kan bij gelijktijdig functioneren van alle zones - met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen - voor de verschillende ruimten, tot een buitentemperatuur van -10°C, de navolgende temperaturen behalen:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 22 °C
- verkeersruimten (entree, overloop en zolder) 15 °C
- badruimte 22 °C
- toiletruimte 15 °C

Vloerverwarming is een energiezuinige laagtemperatuurverwarming. Bij deze vorm van verwarmen warmt de constructie langzaam op en koelt langzaam af. Daarom wordt afgeraden de temperatuur 's nachts te verlagen. Op iedere verdieping wordt een verdeler geplaatst voor de leidingen van de vloerverwarming.

Vanwege de aanwezigheid van verwarmingsleidingen in de dekvloer kan er niets bevestigd worden in de dekvloer. De uiteindelijke vloerbedekking mag niet te veel warmte tegenhouden en moet geschikt zijn voor vloerverwarming. De warmteweerstand van de vloerbedekking mag maximaal 0,10 m².K/W zijn. Uw vloerenleverancier kan u hierin adviseren.

3.21 Ventilatie en luchtbehandeling

De ventilatie van de woningen werkt als volgt: Op de zolder zit een ventilator, fabricaat Orcon, type HRC Ecomax / Max Comfort die middels een kanalenstelsel de lucht afzuigt in de keuken, toiletruimten, badkamer en wasmachinekast. De verse lucht die benodigd is, wordt van buiten aangezogen via dezelfde ventilator en via een tweede kanalenstelsel in de verblijfsruimten ingeblazen. De ingeblazen lucht wordt onder de binnendeuren afgevoerd naar de ruimten waar een afzuigventiel zit. In de ventilator wordt de warmte uit de afgezogen lucht gebruikt om de verse lucht voor te verwarmen, de zogenaamde warmteterugwinning.

Het ventilatiesysteem is voorzien van een CO₂ detector in de woonkamer. Indien er veel CO₂ geproduceerd wordt, gaat de ventilator meer lucht afzuigen om dit af te voeren. In de ventilator

zit een vochtsensor die de ventilator hoger schakelt indien er vocht in de afgezogen lucht wordt gedetecteerd, bijvoorbeeld bij het douchen.

De luchtkanalen worden zoveel mogelijk ingestort in de betonvloeren. Op zolder liggen de leidingen echter op de betonvloer.

Omdat de wasemkap/kookveldafzuiging niet op het ventilatiesysteem mag worden aangesloten, wordt deze uitgevoerd als recirculatiekap.

3.22 Elektrische installatie

De hoofdaansluiting en de meter bevinden zich in de meterkast. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen volgens het centraaldoosysteem. De groepen zijn beveiligd met een aardlekschakelaar. Naast de op tekening aangegeven lichtpunten en wandcontactdozen worden er tevens aansluitpunten aangelegd voor de apparatuur zoals omschreven bij de keuken, de warmtepomp en de wasmachine. Waar nodig worden deze aangesloten op een aparte groep.

Leidingen worden zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt, met uitzondering van de meterkast en de buitenberging. Schakelaars en wandcontactdozen die gecombineerd zijn met schakelaars worden op circa 1,05 m boven de vloer aangebracht. Wandcontactdozen worden op 300 mm boven de vloer aangebracht, in de keuken boven het aanrecht op circa 1,25 m. In het vrijstaande keukenblok wordt een dubbele wandcontactdoos in het aanrechtblad aangebracht.

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. U dient zelf tijdig een leverancier te kiezen en op de hoogte te brengen om verzekerd te zijn van levering van elektriciteit.

Er worden rookmelders aangebracht conform de eisen. Deze zijn aangesloten op de elektrische installatie.

Ter plaatse van de voordeur, op de achtergevel en op de zijgevel van woning 1 en 4 wordt een buitenlichtpunt aangebracht, voorzien van een armatuur.

Er wordt een belinstallatie aangelegd, bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, een schel nabij de meterkast en een trafo in de meterkast.

Vanaf de meterkast worden loze leidingen aangebracht naar de technische ruimte op de begane grond en de wasruimte op de eerste verdieping. De leidingen worden voorzien van een controledraad.

3.23 Zonnepanelen

Op het dak van de woning worden zonnepanelen aangebracht. De woningen worden uitgevoerd als Nul Op de Meter (NOM) woningen. Dit houdt in dat de hoeveelheid gebouwgebonden elektriciteit die nodig is voor verwarming, ventilatie en warm water opgewekt moet worden door zonnepanelen. Daarnaast worden er extra zonnepanelen aangebracht om het huishoudelijk verbruik, zoals bijvoorbeeld verlichting en keukenapparatuur, te compenseren. Dat laatste is op basis van een zogenaamde forfaitaire waarde, een door de overheid ingeschatte hoeveelheid gebaseerd op het woningtype, in dit geval 2.700 kWh. Afhankelijk van het aantal bewoners van de woning en het woongedrag kan het werkelijke verbruik afwijken.

3.24 Telecommunicatie

Er worden geen aansluitingen gemaakt voor telefoon en/of televisie. Deze kunnen op verzoek wel worden aangevraagd.

3.25 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en zetting van het gebouw of onderdelen daarvan zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

4 BIJLAGEN

4.1 Afwerkstaat

ruimte	vloerafwerking	wandafwerking	plafondafwerking
entree/hal	dekvloer	behangklaar*	sputwerk
meterkast	meterkastvloerplaat	onbehandeld hout	onbehandeld
toiletruimte	vloertegels	wandtegels	sputwerk
woonkamer	dekvloer	behangklaar*	sputwerk
keuken	dekvloer	behangklaar*	sputwerk
vooruimte toilet	dekvloer	behangklaar*	sputwerk
technische ruimte	dekvloer	behangklaar*	sputwerk
ruimte voorhuis	dekvloer	behangklaar*	sputwerk
overloop	dekvloer	behangklaar*	sputwerk
slaapkamers	dekvloer	behangklaar*	sputwerk
toiletruimte	vloertegels	wandtegels	sputwerk
badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk
wasmachinekast	dekvloer	behangklaar*	sputwerk
zolder	onafgewerkt beton	onafgewerkt	kap onbehandeld
houten berging	prefab beton	onbehandeld hout	onbehandeld hout

* Voor een saus- of schilderafwerking of bepaalde soorten behang dient u de wanden volledig vlak te (laten) stukadoren. Dit is niet in de prijs begrepen.

4.2 Kleuren- en materiaallijst

onderdeel	materiaal	kleur
Gevels		
gevelmetselwerk	baksteen waalformaat	lichtgeel / wit
voegwerk	platvol gevoegd	lichtgeel / wit
lateien en geveldragers	staal	antraciet RAL 7016
raamdorpels	kunststeen	antraciet
houten gevelbekleding	Siberisch lariks Waxed Wood	natuurlijk / bruin
HWA daar waar in zicht	aluminium	antraciet RAL 7016
Gevelopeningen		
kozijnen, ramen en deuren	Siberisch lariks	natuurlijk / bruin
dakramen	hout	antraciet RAL 7016
Daken		
dakbedekking schuin dak	keramische vlakke dakpan	antraciet
	zonnepanelen	zwart
dakbedekking plat dak	bitumineuze dakbedekking	zwart
	mossedum toplaag	groen
dakranden en goten	aluminium	antraciet RAL 7016
Bergingen		
houten gevelbekleding	Siberisch lariks Waxed Wood	natuurlijk / bruin
kozijn en deur	hardhout	antraciet RAL 7016
dakbedekking	bitumineuze dakbedekking	zwart
	mossedum toplaag	groen