

TudorPark

— excellent living —

Technische Omschrijving | 15-06-2018

33 woningen Shakespeare Island | TudorPark Hoofddorp



Bouwnummers: 1 t/m 36

Inhoudsopgave

Technische omschrijving	3
1. Peil van de woningen.....	5
2. Grondwerk.....	5
3. Rioleringswerken	5
4. Bestrating en terreininventarisatie	6
5. Funderingen	6
6. Gevels en binnenwanden	7
7. Vloeren.....	8
8. Daken.....	8
9. Kozijnen en hang- & sluitwerk.....	9
10. Plafond-, wand- en vloerafwerking	10
11. Keukeninrichting	12
12. Beglazing, schilderwerk en houten trappen	12
13. Metaalwerken	13
14. Waterinstallatie	13
15. Sanitair	14
16. Elektrische installatie	14
17. Verwarmingsinstallatie	16
18. Ventilatievoorzieningen.....	17
19. Gasinstallatie.....	17
20. Schoonmaken en oplevering.....	17
21. Veiligheid tijdens de uitvoering.....	17
22. Wijzigingen tijdens de bouw.....	18
23. Kleur- en materiaalstaat.....	20
24. Afwerkstaat binnenruimten woning	22

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontracttekeningen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen van de overheid en/ of nutsbedrijven. De ondernemer is, met inachtneming van hetgeen in de koop- aanneemovereenkomst is vastgelegd, gerechtigd om tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijke aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten. De belangrijkste maten zijn op de tekeningen aangegeven. In verband met de nadere uitwerking van de details en de maten van de materialen kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de ruimtemaatvoering. Deze afwijkingen geven ook geen aanleiding tot verrekening. Bij verschillen tussen de tekst van de technische omschrijving en de tekeningen prevaleert de technische omschrijving.

Algemeen

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken. Maatvoeringen t.b.v. bestellingen dienen in het werk te worden opgemeten.

Wij zijn ervan uitgegaan dat uzelf als toekomstige bewoner een vloerafwerking aanbrengt van maximaal 15 mm.

Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over woon-, slaapkamer, keuken of hal, maar wordt aangegeven of een ruimte een verblijfs-, een onbenoemde of een verkeersruimte is. In onderstaand overzicht is aangegeven hoe de verschillende ruimtes bij het indienen van de bouwaanvraag zijn benoemd.

<u>Bekend als:</u>	<u>Benaming volgens Bouwbesluit</u>
Woonkamer/ keuken/ slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal/ entree/ portaal/ overloop	Verkeersruimte
Berging/ bergruimte/ garage	Bergruimte
Toilet of wc	Toiletruimte
Badkamer/ douche	Badruimte
(Inpandige) Berging	Onbenoemde ruimte
Meterkast/ cv-ruimte/ Technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Zolder / Vliering / kasten	Onbenoemde ruimte

Isolatie

De woningen voldoen aan de hiervoor in het Bouwbesluit gestelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC van < 0,4 is een formule waarin het totale genormeerde energieverbruik van een gebouw wordt bepaald. Op basis van deze eisen wordt de isolatiewaarde van de woning bepaald.

Erfgrens

De erfgrenzen zijn vastgelegd op de situatietekening en in bewaring gegeven bij de notaris.

Omgeving

Het project 'Tudorpark Excellent Living' wordt gerealiseerd in Hoofddorp, in het deelplan Toolenburg Zuid. Het plangebied ligt aan de locatie recreatieplas Toolenburg achter de Bennebroekerweg.

Openbaar gebied

De inrichting buiten de erfgrenzen, het openbaar gebied, wordt uitgevoerd door VOF Tudorpark. De inrichting van dit gebied is ons aangereikt door de gemeente en is op de situatietekening weergegeven. Deze inrichting is indicatief (hier kunnen geen rechten aan worden ontleend) en hier kunnen nog wijzigingen in aangebracht worden, inclusief de planning hiervan.

Opstelplaats huisvuil

Er zullen ondergrondse vuilcontainers worden aangebracht voor het grijze afval. Voor het groene afval worden rolcontainers verstrekt. De posities van de ondergrondse vuilcontainers en aanbiedplaatsen van de rolcontainers staan aangegeven op het plangebied. De aanbiedplaatsen vallen buiten in het openbaargebied en maken geen deel uit van de overeenkomst.

Parkeren

Binnen het plangebied zijn openbare parkeerplaatsen gesitueerd voor auto's. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd in het openbaar gebied. Elke woning beschikt over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In het openbaar gebied aan de straatzijde komen openbare parkeerplaatsen.

Open haarden

Onder andere uit duurzaamheidsoverwegingen, worden er geen afvoerkanalen ten behoeve van openhaarden of gashaarden aangebracht.

1.

Peil van de woningen

Het peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

De exacte hoogte wordt bepaald in overleg met de gemeente. De hoogtes van het maaiveld en straatwerk ten opzichte van peil zijn indicatief en kunnen nog wijzigen. Het peil van de berging wordt in overleg met de gemeente bepaald.

2.

Grondwerk

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de aanleg van de funderingen, kabels en leidingen en bestratingen. Onder de aangebrachte bestratingen binnen uw erfgrans worden zandaanvullingen aangebracht met een dikte van circa 100 mm. Het gedeelte van de tuin dat niet wordt bestraat wordt aangevuld met uitkomende grond en geëgaliseerd. Er wordt geen tuinaarde of potgrond toegepast.

Als bodemafluiting onder de woning wordt schoon zand onder de funderingsbalken toegepast, langs de randen opgezet tegen de balk.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen in de toekomst zettingen optreden die het nodig maken dat bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van u als koper te worden uitgevoerd.

3.

Rioleringswerken

Algemeen

De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, dit betekent dat er een rioleringsbuis is voor huishoudelijk afvalwater en een rioleringsbuis voor de afvoer van hemelwater. Het afvalwater van de woningen wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot, die in verbinding staat met het open water.

Lozingstoestellen

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

Toiletcombinatie op de begane grond;

Fonteincombinatie;

Keuken;

Toiletcombinatie op de 1e verdieping;

Wastafelcombinatie;

Douchecombinatie middels een douche goot;

Ligbadcombinatie;

Afvoer wasmachine opstelplaats;

Condens afvoer/overdrukventiel cv-ketel;

Riolering t.b.v. vuilwater wordt uitgevoerd in pvc tot 500 mm door de erfgrans, inclusief ontstoppingsstuk.

Keuken

Afgedopte rioolaansluiting (definitieve aansluiting door keukenleverancier). De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen.

4.

Bestrating en terreininventarisatie

Erfafscheiding / bestrating:

Daar waar de erfafscheiding niet duidelijk is aangegeven, wordt deze aangegeven met behulp van perkoenpaaltjes.

Bij verschillende bouwnummers worden op de erfafscheidingen hagen en muurtjes aangebracht, zoals is aangegeven op de situatietekening.

De parkeerplaatsen op eigen terrein worden met klinkers ingelegd overeenkomend met het openbaar gebied.

Het onderhoud en de instandhouding hiervan is de verantwoordelijkheid van de toekomstige bewoner.

De bestrating en inrichting van het openbaar gebied vallen buiten deze technische omschrijving.

Bergingen

De uitvoering van de berging is per woningtype afhankelijk.

De woningtypes E1 en E2 worden voorzien van een houten berging. De enkele berging heeft een totale oppervlakte van ongeveer 5m².

De bergingsdeur is een hardhoutendeur met een glasopening. De onderzijde van het kozijn wordt voorzien van een onbehandeld aluminium profiel.

De wanden van de berging worden bekleed met verduurzaamde naaldhouten rabatdelen die op stijl en regelwerk zijn aangebracht. Dit zijn bouwnummers 1, 2, 19, 20, 35, 36.

De woningtypes C en F, zijn voorzien van een halfsteens gemetselde berging die tegen de woning wordt aangebouwd. Dit zijn de bouwnummers 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 29, 30;

Bij woningtypes B, G en F, is de berging voorzien binnen de thermische schil van de woning. Dit zijn de bouwnummers 3, 4, 5, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34.

De daken worden als lessenaarsdak of als puntdak uitgevoerd, de uitvoering is per type en locatie afhankelijk. De dakvlakken worden voorzien van keramische dakpannen.

5.

Funderingen

De woningen worden gefundeerd op prefab betonpalen. Op deze palen worden betonnen funderingsbalken aangebracht.

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend.

De tekeningen en berekeningen van de constructeur worden gecontroleerd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk via een geïsoleerd inspectieluik. Kruipruimten kunnen soms vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden, dit heeft geen gevolgen voor bovenliggende constructie.

6.

Gevels en binnenwanden

Algemeen

De gevel wordt opgebouwd als spouwmuurconstructie. Men spreekt van een spouwmuurconstructie wanneer de binnen- en buitengevel (het binnen- en buitenspouwblad) van elkaar gescheiden zijn door middel van een tussenruimte; de spouw. De spouw is de ruimte tussen de binnen- en buitengevel en vervult een belangrijke functie voor de waterkering, ventilatie en isolatie van de woning

De isolatie bestaat uit minerale wol. De dikte van het isolatiepakket is afhankelijk van de isolatiewaarde, die is afgestemd op de energieprestatie waaraan de woning moet voldoen.

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton. Bouwmuren tussen de woningen zijn uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De wanden worden opgeknipt in verband met maximaal te produceren lengtes, hierdoor kan een stuitnaad zichtbaar zijn in de woning. Binnenspouwbladen ter plaatse van muurkapellen worden uitgevoerd in houtskeletbouw elementen.

Metselwerk

De buitenspouwbladen worden uitgevoerd in baksteen metselwerk zoals weergegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Het voegwerk wordt enigszins verdiept uitgevoerd in een kleur zoals weergegeven in de kleur- en materiaalstaat.

In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren in de spouw. Open stootvoegen zijn verticale voegen, die niet gevuld zijn met metselmortel.

Dilataties

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevel worden dilatatievoegen aangebracht. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Metselwerk ondersteuning

De stalen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk boven de kozijnen. Deze lateien worden thermische verzinkt en in kleur gepoedercoat. Kleur conform bijgeleverde kleur- en materiaalstaat

Waterslagen en vensterbanken

Ter plaatse van gemetselde borstweringen komen onder de kozijnen natuursteen waterslagen. Kleur conform bijgeleverde kleur- en materiaalstaat.

Aan de binnenzijde worden kunststenen vensterbanken aangebracht, de vensterbanken steken ca. 20mm over de wand heen (kleur- en materiaalconform afwerkstaat). Indien de badkamer is voorzien van een gevelkozijn dan vervalt de vensterbank, hier. De wordt tegelwerk voorzien. Bij kozijnen die tot aan het vloerpeil doorlopende kozijnen worden geen vensterbanken aangebracht.

Binnenwanden

De scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in steenachtig materiaal. Deze worden op de begane grond vloer, 1^e en 2^e verdieping aangebracht. In een nader te bepalen aantal gevallen worden de wanden op de 2^e verdieping uitgevoerd als een holle geïsoleerde wand.

De exacte dikte van de binnen spouwmuren en de dragende binnenwanden volgen uit de berekeningen. Hierdoor kunnen geringe maatafwijkingen ontstaan.

7.

Vloeren

Algemeen

De vrije hoogte van de verdiepingen is ca. 2,6 meter boven de afgewerkte vloer, met uitzondering van de zolder.

Uit constructieve noodzaak kunnen er onderdelen in de constructie verwerkt worden die zichtbaar zijn in de woning (*bijvoorbeeld staal bij de trappen en stalen liggers bij brede overspanningen*).

Begane grondvloer

De begane grond wordt uitgevoerd als een betonnen systeemvloer, aan de onderzijde voorzien van isolatie. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal of trapkast een sparing gemaakt in de begane grondvloer. De inpandige berging wordt eveneens voorzien van een kruipluik.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden gemaakt van systeemvloeren van beton, met V-naden aan de plafondzijde. Deze V-naden blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van plafond-spuitswerk.

8.

Daken

Algemeen

De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende elementen. Het dak wordt ondersteund door knieschotten, de hoogte van de knieschotten kan per woningtype/ situatie verschillen, circa 1,5m hoog. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de constructie en mogen niet worden verwijderd of worden aangepast. Daar waar noodzakelijk wordt het knieschot voorzien van een uitneembaar luik om de achterliggende ruimte bereikbaar te maken. Dit is het geval indien installaties zich achter het knieschot bevinden.

Opvang constructie

Daar waar nodig wordt de dakconstructie ondersteund door stalen spanten of door houten gelamineerde liggers. De stalen spanten worden in grondverf opgeleverd.

Isolatiemateriaal

De dikte van het isolatiepakket is afhankelijk van de benodigde isolatiewaarde, die is afgestemd op de energieprestatie waaraan de woning moet voldoen.

Dakafwerking

De onderzijde van de dakelementen en de knieschotten bestaat uit een constructieve beplating. De schuine daken worden gedekt met keramische dakpannen en voorzien van goten.

Alle aansluitingen van de houtendraagconstructie met beton- en/of metselwerk worden behandeld. Alle verankeringsmiddelen waarbij de houten dakelementen aan de constructie worden bevestigd worden uitgevoerd in verzinkt staal.

De benodigde afvoerleidingen van de verwarmingsketel, de mechanische ventilatie en de rioolontluchting worden door de kapconstructie gevoerd en aan de buitenzijde verzameld in een combi-kap.

9.

Kozijnen en hang- & sluitwerk

Gevelkozijnen

Buitenkozijnen van de ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in hardhout en afgewerkt met een dekkende verf. De binnen- en buitenzijde van de kozijnen krijgen dezelfde kleur. Kleur conform bijgeleverde kleur- en materiaalstaat.

Waar vast glas, draaikiep of kiepramen worden toegepast staat aangegeven op de geveltekening.

De kozijnen worden voorzien van het nodige voegband en vochtkeringsstroken. De draaiende delen worden voorzien van een degelijke kierdichting. Tevens worden de kozijnen voorzien van ventilatieroosters, daar waar deze op de geveltekeningen aangegeven staan. Ter plaatse van de badkamer wordt geen ventilatierooster toegepast.

Buitendeuren

De deuren zijn volgens ontwerp van de architect. Tevens wordt de voordeur voorzien van een brievenleuf die voldoet aan de eisen van de postwet. De onderdorpel van de voordeur wordt uitgevoerd in kunststeen.

Dakraam

Dakramen worden aangebracht conform contracttekening.

Binnendeuren en kozijnen

De binnendeurkozijnen zijn van hout, gegrond afgewerkt. Kleur conform bijgeleverde kleur- en materiaalstaat.

De binnendeuren zijn vlakke stompe deuren, ca. 2,3m hoog. De deuren zijn afgewerkt, conform de bijgeleverde kleur- en materiaalstaat.

Boven de kozijnen loopt de wand door. In verband met eisen van de nutsbedrijven wordt de meterkastdeur en bovenliggend paneel mogelijk met ventilatievoorzieningen uitgevoerd, in de vorm van sleuven en/of roosters.

Ten gevolge van ventilatie eisen in combinatie met de afmetingen van de slaapkamers, kan het noodzakelijk zijn dat er extra ventilatie voorzieningen getroffen moeten worden. Dit kan zijn in de vorm van een rooster in de wand of deur.

Hang- en sluitwerk

- De ramen en deuren in de gevel worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens SKG-inbraakveiligheids categorie twee sterren (SKG**).
- De woningtoegangsdeur wordt voorzien met een Anti kerntrekbeveiliging cilinder of beslag.
- De binnendeuren in de woningen zijn afgehangen aan scharnieren en worden voorzien van sloten en deurkrukken, conform kleur- en materiaalstaat.

De navolgende sloten worden op de deuren aangebracht:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - Meterkast: | kastslot |
| - Badruimte: | vrij- en bezetslot |
| - Toiletruimte: | vrij- en bezetslot |
| - Woonkamer en slaapkamers | loopslot |

Sleutelplan

De woning wordt voorzien van gelijksluitende cilinders die toegang geven tot de:

- De voordeur
- De deur(en) in de achtergevel
- De bergingsdeur

10.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Zie ook de 'afwerkstaat binnenzijde woning' van deze technische omschrijving.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

De betonplafonds worden afgewerkt met wit spuitwerk met uitzondering van het plafond in de meterkast. De V-naden c.q. vellingkanten van de betonvloeren blijven in het zicht.

Wandafwerking

Alle wanden worden afgewerkt zoals omschreven in de 'Afwerkstaat binnenruimte woning'.

Wandtegelerwerk

- In het toilet en de badkamer worden de tegels tot aan het plafond aangebracht.
- De eventuele neggekanten (dit zijn de zijkanten van de wand naar het kozijn toe) worden mee betegeld.

Plinten

De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

Vloerafwerking

Algemeen

Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. Een aandachtspunt is uw vloerbedekking. Dikke vloerbedekking die de warmte niet goed doorlaat zorgt ervoor dat de vloerverwarming niet optimaal kan functioneren.

Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: R-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. De R-waarde van de totale vloerafwerking mag maximaal 0,09 (m² K/W) zijn. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst. Laat u hierover goed informeren.

Cementgebonden afwerkvloer

De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer met een dikte van circa 40 tot 60 mm. Achter de knieschotten en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen, woningbouw standaardklasse 4.

Tegelwerk

Voor de badkamer en het toilet is het volgende keuzepakket uitgewerkt. De vloeren van zowel de bad- als de toiletruimte worden standaard voorzien van keramische vloertegels:

- Kleur- en afmeting conform kleur- en materiaalstaat.
- De tegels worden verlijmd op cementdekvloer en in de douchehoek worden de tegels in de mortel aangebracht.
- Schakelaars, contactdozen, kranen, putten en dergelijke worden niet op de kruising van tegels ingewerkt.
- De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wanden. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer op afschot aangelegd.
- De douchehoek wordt voorzien van één kunststeen dorpel.

Overige afwerkingen

- De overgang van toilet- en badruimte naar verkeersruimten wordt voorzien van een kunststeen dorpel;
- Onder de overige deuren wordt geen stofdorpel (drempel) aangebracht.

11.

Keukeninrichting

Standaard wordt de woning zonder keuken opgeleverd. Uiteraard is het wel mogelijk een keuken uit te zoeken in onze showroom 'Thuis'. In de bijbehorende keukenboekjes staat het bedrag vermeld welke voor de keuken is opgenomen. De keukencheque is uitsluitend te besteden bij de showroom 'Thuis'. Wanneer u een keuken aanschaft in de showroom wordt het totale keuken bedrag verrekend in uw keukenofferte.

Uiteraard bent u niet verplicht tot het aankopen van een keuken bij onze showroom. Wanneer u hier geen gebruik van wenst te maken zal er geen keuken geleverd en geplaatst worden (casco). indien u geen keuken aankoopt in onze showroom en kiest voor een casco keuken kunt u dit aangeven middels de koperskeuzelijst. De keukencheque komt hiermee te vervallen. De keukencheque is niet overdraagbaar aan derden.

12.

Beglazing, schilderwerk en houten trappen

Beglazing

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen worden voorzien van hoog rendement isolatieglas. Indien noodzakelijk wordt het glas uitgevoerd in gelaagd veiligheidsglas.

Schilderwerk

Algemeen

Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast.

Buitenschilderwerk

De gevelkozijnen, ramen en deuren worden dekkend afgelakt in een kleur zoals aangegeven in de afwerkstaat. Aan de binnenzijde heeft het kozijn dezelfde kleur als de buitenzijde. Kleur conform bijgeleverde kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk

De houten trappen, inclusief toebehoren als traphekken en aftimmering, worden voorzien van een grondlaag op de bouwplaats aangeleverd.

De trapbomen, - hekken en -spijlen worden één keer dekkend geschilderd. De onderzijde van de trap ter plaatse van de trapkast wordt niet behandeld.

Langs de muurzijden wordt een blank gelakte houten ronde leuning geplaatst. Kleur conform bijgeleverde kleur- en materiaalstaat.

Houten trappen

De trap van de begane grondvloer naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap. De trap van de eerste verdieping naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. Daar waar nodig wordt de trap voorzien van lepe hoeken.

13.

Metaalwerken

De volgende metaalwerken worden toegepast:

Stalen lateien

Lateien worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal en voorzien van poedercoating (*kleur conform bijgeleverde kleur- en materiaalstaat*).

Stalen liggers en kolommen

In de woningen bevinden zich in de woonkamer en/ of verdiepingen stalen kolommen met daarboven een stalen balk. De kolommen worden afgetimmerd opgeleverd. De stalen balk bevindt zich op verdiepingsvloerniveau en steekt aan de onderzijden enkele centimeters door de vloer heen. De onderzijde van de balk is hierdoor zichtbaar en zal brandwerend worden afgewerkt.

Stalen opvangconstructie

Ter plaatse van tuitgevels en gedraaide kapconstructies worden stalen spanten toegepast. Afmetingen van de spanten worden bepaald door de constructeur (*kleur conform bijgeleverde kleur- en materiaalstaat*).

Hemelwater afvoeren, goten en dakranden

De dakgoten wordt uitgevoerd in aluminium. De hemelwaterafvoeren van de woning zijn van aluminium/ metaal en worden met beugels bevestigd. De hemelwaterafvoeren staan indicatief aangegeven op de geveltekening. De uitwerking en berekening van de installatieadviseur kan verplaatsing of extra hemelwaterafvoeren tot gevolg hebben.

14.

Waterinstallatie

Algemeen

De waterleidingen voor warm en koud water in de woningen zijn uitgevoerd in koper en/of kunststof en gemonteerd volgens de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleidingnet. De aansluitkosten van de waterleiding zijn in de koopsom begrepen.

Aansluiting koud water

De volgende punten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- Afdopte aansluiting in de keuken
- Toiletten
- Fonteinkraan in de toiletruimte op de begane grond;
- Mengkraan boven de wastafel in de badkamer
- Douchemengkraan in de badkamer;
- Bad mengkraan combinatie;
- Tappunt bij opstelplaats wasmachine
- Cv-ketel
- Vorstvrije buitenkraan

Aansluiting warmwater

De warmwaterleiding wordt vanuit de verwarmingsunit, aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- Keuken afgedopt;
- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie;
- Bad mengkraan combinatie;

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften. Koud- en warmwaterleidingen in de keuken worden op de standaardplaats afgedopt boven de afwerkvloer.

De warm en koud waterleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en/of vloeren (niet ter plaatse van de meterkast en keuken).

15.

Sanitair

Algemeen

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in de kleur wit, de tekening van uw badkamer is een schematische weergave voor het aanbrengen van de positie van het sanitair.

De afvoer van fontein- en de wastafelcombinaties wordt grotendeels in de muur weggewerkt. Voor het van toepassing zijnde sanitair, *zie kleuren- en materialen staat*.

16.

Elektrische installatie

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozensysteem aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010. Alle wandcontactdozen zijn geaard.

De plaats van de schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders is schematisch weergegeven op de verkoopcontracttekening. De werkelijke plaats kan afwijken.

Loze leidingen worden uitgevoerd met een diameter van 19mm en voorzien van een controledraad. De elektraleidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. De wandcontactdozen, schakelaars en loze leidingen worden uitgevoerd als inbouw.

In de berging, de meterkast, de vliering en in de technische ruimte op de 2e verdieping worden de schakelaars, leidingwerk en wandcontactdozen indien noodzakelijk als opbouw uitgevoerd.

Groepen

Uw woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en 10 groepen voor de wooninstallatie.

- 3 groepen voor algemeen gebruik
- 1 groep voor uw wasmachine
- 1 groep voor uw wasdroger
- 1 groep voor uw combimagnetron
- 1 groep voor uw vaatwasser
- 1 groep voor de PV panelen
- 2 groepen t.b.v. elektrisch koken

Hoogte Elektra materiaal

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd, gemeten vanaf bovenzijde afwerkvloer of maaiveld (buitenzijde):

- Schakelaars op circa 1050mm;
- Wandcontactdozen op circa 300mm;
- Wandcontactdozen in de keuken op circa 1250mm;
- Dubbele wandcontactdoos in de badkamer op circa 1050mm;
- Wandcontactdoos voor de wasmachine op circa 1050mm;
- Wandcontactdoos voor de wasdroger op circa 1050mm;
- Wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap in de keuken op circa 2200mm.
- Wandcontactdoos t.b.v. koelkast/ vriescombinatie op 100mm;
- Wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron 650mm;
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser 650mm;
- Loze leiding t.p.v. keuken betreft elektrische boiler 450mm;
- Kamerthermostaat op 1500mm;
- Bediening mv-unit in woonkamer 1500mm.

Verlichting

- Ter plaatse van de voordeur wordt een lichtpunt inclusief armatuur toegepast
- Ter plaatse van woningtoegangsdeuren wordt een lichtpunt aangebracht.
- Ter plaatse van de houten berging wordt een lichtpunt aangebracht.

Type elektra materiaal:

Het elektramateriaal wordt horizontaal uitgevoerd (volledig inbouw in meervoudige afdekraam), met uitzondering van de elektraonderdelen in de meterkast, binnenwand trapkast, berging en 2^e verdieping voor de mv-unit(s), cv-installatie.

Rookmelders

In de woningen zijn rookmelders opgenomen conform bouwbesluit. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn voorzien van een batterij in geval van stroomuitval. De rookmelders zijn onderling gekoppeld.

Telecommunicatie-installatie

De woning wordt standaard aangesloten op een centraal antennesysteem en glasvezel systeem, deze aansluitingen wordt geplaatst in de meterkast.

Ten behoeve van een telefoon-, televisie-, of data-aansluitpunt wordt vanuit de meterkast loze buisleiding(en) naar de woonkamer en slaapkamer aangebracht,

zoals op verkooptekening is aangegeven. Deze onbedrade buisleidingen eindigen in een inbouwdoos.

PV-panelen (zonnepanelen)

De woning wordt voorzien van geïntegreerde zonnepanelen welke verzonken liggen tussen de dakpannen. Het PV-systeem bestaat uit een serie zonnepanelen aangesloten op een omvormer die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom zoals gebruikelijk voor uw woning.

Het aantal PV-panelen hangt af van de oriëntatie ten opzichte van de zon en de grootte van de woning. De positie en het aantal PV-panelen op het tekenwerk zijn derhalve indicatief.

Deurbel

Elke woning is voorzien van een deurbel nabij de woningtoegangsdeur.

Berging (houten-, gemetselde, inpandige berging)

De elektrische installatie van de berging blijft in het zicht (opbouw) en bestaat uit een lichtpunt, een gecombineerde schakelaar en een dubbele wandcontactdoos.

Elektrisch koken

Ten behoeve voor het elektrisch koken is er in basis een 2x230v (max 7,4kW) aansluiting voorzien.

17.

Verwarmingsinstallatie

Algemeen

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een verwarmingssysteem inclusief warmwatervoorziening (Cv-ketel). De Cv-ketel wordt geplaatst op de 2^e verdieping. De Cv-ketel is een ketel uit de CW5 klasse. CW staat voor Comfort Warmwater.

Verwarming systeem

Op de begane grond en de verdiepingen wordt vloerverwarming aangelegd volgens het zogeheten lage temperatuur systeem. Er worden geen radiatoren geplaatst, met uitzondering van een handdoekradiator in de badkamer. Vloerverwarming is een systeem wat trager reageert dan dat u misschien gewend bent. Hierdoor functioneert het systeem het beste als er zo min mogelijk met de ruimtetemperaturen wordt gevarieerd.

De verdelers worden geplaatst in de trapkast op de begane grond en op de zolder nabij de cv-ketel. Iedere verblijfsruimte wordt voorzien van een ruimtethermostaat nabij de lichtschatelaar.

De verwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. Om deze reden is boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer niet toegestaan.

Temperatuur per vertrek

Bij een buitentemperatuur van -10° C en een windsnelheid van 8m/sec, zullen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, ten minste de volgende vertrektemperaturen in de woning gehaald en gehandhaafd kunnen worden:

- Woonkamer en keuken 20° C

- Badkamer 22° C
- Verkeersruimte: 15° C
- Onbenoemde ruimte Geen eis
- Toilet begane grondvloer 15° C
- Slaapkamers: 20° C

Bovengenoemde temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking met een Rc-waarde van 0.09 m²K/W.

18.

Ventilatievoorzieningen

Algemeen

De woningen worden uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem, ten behoeve van de afzuiging van lucht. Aanzuiging van de lucht wordt via de ventilatieroosters in de kozijnen geregeld. Binnen in de woning is ruimte onder de binnendeuren vrijgehouden om de luchtstroom naar alle verblijfsruimtes te regelen. Ter plaatse van de keuken kan alleen een recirculatiekap geplaatst worden welke niet op het MV systeem aangesloten mag worden.

Afzuigventielen

De afzuigventielen zijn aangebracht in het toilet, badkamer, keuken en de opstelplaats voor de wasmachine.

De exacte positie van de afzuigventielen wordt bepaald door de installateur. De op tekening aangegeven posities zijn derhalve indicatief.

Afvoerkanalen worden zoveel mogelijk in de constructie of in de schachten opgenomen, behoudens ter plaatse van de wasmachine-opstelplaats waar ze in het zicht worden gebracht. De afzuiging van de mechanische ventilatie wordt centraal geregeld met een bediening in de keuken.

19.

Gasinstallatie

Er wordt een gasleiding gelegd vanaf de meterkast van de woning naar de volgende aansluitpunten:

- Cv-ketel;

De woningen zijn aangesloten op het openbare gasleidingnet. De aansluitkosten van het gas leverende bedrijf zijn in de koopsom begrepen.

20.

Schoonmaken en oplevering

Uiterlijk 2 weken voor de oplevering worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte en badruimte worden schoongemaakt en de ramen in de woning bewassen. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

21.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in het belang van de toekomstige bewoners zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om de koper toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen worden kijkmiddagen georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor de kopers op eigen risico toegankelijk. Middels nieuwsbrieven worden kopers van deze kijkdagen op de hoogte gesteld.

22.

Wijzigingen tijdens de bouw

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens, verstrekt door de architecten en de adviseurs van dit plan. In geval de tekeningen en/of de verkoopbrochure en/of artist impressies afwijken van deze technische omschrijving, is de uitvoering conform deze technische omschrijving leidend.

Nota Bene

1. De verkoper behoudt zich het recht voor om afwijkingen in de maten en in het gebruik van materiaal toe te passen, voor zover dit geen invloed heeft op de totale kwaliteit van de woning. Eén en ander conform artikel 6 van de algemene voorwaarden van het SWK.
2. De artist impressions in de brochure zijn impressies en dus niet bindend voor de koop-en aannemingsovereenkomst. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
3. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in alle genoemde kleuren.
4. De koop- en aannemingsovereenkomst heeft voorrang ten opzichte van de technische omschrijving en de informatie over de verkoop.
5. De technische omschrijving heeft voorrang ten opzichte van alle tekeningen en afwerkstaten.
6. De geveltekeningen hebben voorrang ten opzichte van de plattegrondtekeningen.
7. De gevel- en plattegrondtekeningen hebben voorrang ten opzichte van de situatietekening.
8. Alle afspraken gemaakt met ons personeel en/of medewerkers betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging van Dura Vermeer Bouw Midden West is verkregen.
9. De terreininrichting is illustratief in de tekening weergegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
10. Met de uitgave van deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen komt eventueel eerder afgegeven (verkoop-) informatie te vervallen.

23.

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Schoon gevelmetselwerk	Baksteen, wildverband	MW A: Geel genuanceerd BNR; 3, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 30, 31, 32, 35, 36 MW B: Rood BNR; 1, 2, 11, 15, 16, 25, 26, 29, 33, 34
Wiebertjes	Baksteen gezaagd	
Voegwerk, algemeen verdiept	Verdiept voegwerk en geborsteld	Lichtgrijsgeel
Voegwerk, plint, accenten	Verdiept voegwerk en geborsteld	Grijs
Vakwerk	Hout, fijn bezaagd, dik 18/20mm	Omberggrijs BNR; 25, 32
Geveldragers/lateien, algemeen	Staal in kleur van de steen	
Waterslagen	Natuursteen	Antraciet
Hemelwaterafvoer, mastgoot, vergaarbak en beugels	Aluminium	Omberggrijs
Dakpannen, nokvorsten en hoekkepers	Vlakke keramische pan	Rustiek Antraciet
Houtwerk t.p.v. dakoverstekken	Hardhout; Dekkend geschilderd	Omberggrijs
Combikap	Aluminium in kleur van de pan	Antraciet
Muurkapel/wang	Steenstrips als metselwerk	
Dakkapel/wang	Aluminium in kleur van de pan	Omberggrijs
Dakkapel/front	Hout met houten 'wieber' in kleur van de pan.	Omberggrijs
Schoorsteen	Baksteen	
'Chimney pot'	Engels model	
Raamkorf voordeur	Conform deurgarnituur TudorHouse	Zwart
Huisnummer	Conform deurgarnituur TudorHouse	Geëmailleerd
Beldrukker	Conform deurgarnituur TudorHouse	Grijs brons

Brievenbus	Conform deurgarnituur TudorHouse	Grijs brons
Buitenlamp	Conform deurgarnituur TudorHouse	Antraciet
Dakraam	Fakro dakraam o.g.	BxH circa 1140x1180mm
PV panelen	Metaal / glas	Indak systeem
Deurdorpels	Kunststeen	
Houten kozijnen incl. draaiende delen.	Hardhout; Dekkend geschilderd	H1: (Wit) BNR; 1, 2, 11, 13, 15, 17, 25, 26, 33, 34 H2: (Grijs) BNR; 3, 4, 5, 6, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36
Voordeur	Hardhout; Dekkend geschilderd.	H1: (Beigegrijs) BNR; 1, 2, 11, 13, 15, 17, 25, 26, 33, 34 H2: (Grijs) BNR; 3, 4, 5, 6, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36
Geschilderde gevels (KEIM o.g.)	(Let op: Niet keimen: Metselwerk t.p.v. de dakranden, rollaag boven de ramen, de plint, het wiebertje en het kader rond de entree deur).	Wit BNR; 3, 10, 13, 14, 18, 21, 27, 34
N.B. Een voorbehoud wordt gemaakt op eventuele kleurwijzigingen.		

24.

Afwerkstaat binnenruimten woning

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeuren	Vlakke stomp deuren, ca. 2,3m hoog, fabrieksmatig gelakt. (behoudens de omkantingen).	Wit
Binnendeurkozijnen, zonder bovenlichten	Houten kozijnen	Wit
Bovenlicht meterkast en trapkast	Lakboard mdf	Wit
Hang- en sluitwerk	Binnendeurbeslag, rozetten. Garnituren type House	
Binnendorpels sanitaire ruimtes	Kunststeen	Antraciet
Traptreden en stootborden	Hardhouten treden, stootborden mdf, gegrond.	Wit
Trapbomen, traphekken en betimmering trapgat	Hardhout, betimmeringen mdf, afgelakt.	Wit
Trapleuning	Rondhout, gelakt	Blank
Vensterbanken	Marmercomposiet	Genuanceerd wit
Sanitair	Keramisch V&B (Villeroy en Boch) type Architectura,	Wit
Toilet	Wandcloset type V&B Architectura closet	Wit
	Softclose zitting met Quick release.	Wit
	Wisa XS-inbouwreservoir	
	Frontbediening en witte kunststof bedieningsplaat Wisa XS Argos 16x16 cm.	Wit
	Fontein type V&B Architectura 36x26cm, verchroomde fonteinkraan Hans Grohe en verchroomde plugbikersifon met muurbuis.	Wit
Badkamer	Wandcloset type V&B Architectura closet	Wit
	Softclose zitting met Quick release;	Wit
	Wisa XS-inbouwreservoir;	
	Frontbediening en witte kunststof bedieningsplaat Wisa XS Argos 16x16 cm.	Wit
	Enkele Wastafel V&B Architectura 60x48cm.; voorzien van een verchroomde wastafelkraan Hans Grohe Talis E en verchroomde plugbikersifon met muurbuis;	
	Spiegel met verdekt ophangstelsel Rechthoekig. 75x60cm. Staand aangebracht.	
	Thermostatische douchemengkraan Hans Grohe, Croma Select S Vario en glijstang 650 mm Chrom.	

	Doucheafvoergoot voorzien van rvs-rooster in douchehoek van ca 70x10cm.	
	Ligbad V&B, Architectura 180x80cm.; voorzien van een Hans Grohe handdouche (Croma Select S), badmengkraancombinatie (Croma Select S).	
Wasmachine aansluiting	VSH Wasmachine Beluchterkraan Chromo met keerklep. Premium knop Zwart.	
	Afvoer en sifon voor de wasmachine	
Buitenkraan	Vorstvrije buitenkraan	
Schakelmateriaal	Kunststof, Busch Jaeger, type Reflex SI. (Dit zijn horizontale inbouwdozen)	Wit
Wandtegelwerk (Toilet/ badkamer tot plafond)	Keramisch, Mosa, 600x300mm, Liggend verwerkt en voorzien van witte voeg (kitwerk zilvergrijs)	Wit
Vloertegelwerk (Toilet en badkamer)	Keramisch, Mosa, 60x60cm, in de douchehoek verdiept op afschot en voorzien van kunststeen dorpel. Vloertegels niet strokend met de wandtegels, tegels in douchehoek niet strokend met vloerveld. Vloertegels voorzien van grijze voeg (kitwerk zilvergrijs).	Crème
Betonplafonds	Spuitleisterwerk	Wit
Binnenwanden	Alle wanden worden afgewerkt conform groep 2. Glad oppervlak dat naderhand wordt voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 1 mm. Behoudens de wanden in de toilet(ten), badkamer(s), berging(en), vlieringen en de meterkast. De knieschotten worden niet afgewerkt.	
Binnenzijde dakkap	Houtvezelplaten, wit afgewerkt	Wit

N.B. Onder 'Wit' wordt verstaan: een wit tint. De kleur wit van de diverse materialen kan per fabrikant verschillen. Licht kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen.