

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Poject
Herontwikkeling appartementen
Westeind 39
3351 AL Papendrecht

Project uitgevoerd door:



Bezoekadres:

Prinses Alexialaan 70
2496 XA Den-Haag
Telefoon: +31(0) 15 - 31 00 190
Email: info@ddcm.nl

INHOUDSOPGAVE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. Algemene bepalingen.....	3
2. Bestratingen	5
3. Bergingen	5
4. Funderingen	5
5. Bovenbouw.....	5
6. Daken	7
7. Gevels	7
8. Keukens	8
9. Waterinstallatie.....	8
10.Sanitair	8
11. Technische installatie	9
12. Verwarmingsinstallatie	9
13. Mechanische ventilatie	11
14. Elektrische installatie	11
15. Afwerkingen binnen.....	13
16. Kleur- en materialenstaat	14
17. Tot slot	15

1. Algemene bepalingen

Inleiding

In deze Technische Omschrijving proberen we een zo goed mogelijk beeld te geven hoe uw woning er gaat uitzien. U koopt daarmee een woning die compleet is gerealiseerd. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning is weergegeven op de tekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling en dergelijke van de woning worden beschreven in de Technische Omschrijving.

Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning voor bouwen in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet gesproken over woonkamer, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen	Ruimtebenaming Bouwbesluit
Entree - gang	Verkeersruimte
Meterkast – Techniek	Technische ruimte
Keuken - woonkamer – slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Buitenruimte	Overige gebruiksfunctie
Berging	Overige gebruiksfunctie

De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijk overeen te komen met de fysieke indeling van de woning door bijvoorbeeld wanden. Doel hiervan is een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning mogelijk te maken binnen de regelgeving. De berging voldoet standaard aan de eisen van een berging, maar niet aan de eisen die het bouwbesluit stelt aan de functie garage.

Isolatie en luchtdichtheid

De mate waarin uitwendige constructies weerstand bieden tegen warmteverlies, wordt uitgedrukt in een Rc-waarde (m² K/W). Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverlies. Voor de thermische schil gelden de volgende uitgangspunten:

- Begane grondvloer boven stalling : Rc-waarde,min. : 6,30 m²K/W
- Buitengevels nieuw : Rc-waarde,min. : 4,70 m²K/W
- Voorzetwanden voor bestaande gevel : Rc-waarde,min. : 2,70 m²K/W
- Dak(en) nieuw : Rc-waarde,min. : 6,30 m²K/W
- Naisolatie bestaande dak(en) : Rc-waarde,min. : 5,30 m²K/W

- Ramen, deuren & kozijnen, inclusief beglazing en/of paneel-vullingen : U-waarde max. : 1,35 W/m²K
- Beglazing gevels : LTA-waarde : > 0,70. : ZTA-waarde : < 0,40.
- Zonwering: niet van toepassing

Gemeenschappelijk eigendom van (binnen)terrein

Het parkeerterrein met de rijbaan, de parkeerplaatsen, het trappenhuis en de gangen worden benoemd als gemeenschappelijk eigendom. Op de verkooptekening is dit gebied aangegeven. Bij de notariële overdracht van een huis wordt U tevens eigenaar van een aandeel in het terrein.

Onlosmakelijk met het eigendom verbonden is een beheerregeling die het gebruik en de kosten van het gebruik en onderhoud van het binnenterrein regelt. De kosten voor regulier onderhoud en beheer zijn niet inbegrepen in de koop/aanneemsom, maar zullen door de eigenaren gedragen dienen te worden. De exacte vastlegging van de regeling wordt uitgevoerd door de notaris. Het gebied wordt niet separaat opgeleverd

Bouwnummers

Hierbij een overzicht met de architecten nummers en de bouwnummers waar over gesproken gaat worden:

bouwnr	Huisnr	nr op tek	soort werkz.
1	39A	1.A	Transformatie
2	39B	2.A	Transformatie
3	39C	3.A	Transformatie
4	41	4.B	Transformatie
5	41A	4.A	Transformatie
6	35B	1.B	Nieuw
7	35C	1.C	Nieuw
8	35D	1.D	Nieuw
9	35E	1.E	Nieuw
10	39D	3.B	Nieuw
11	39E	3.C	Nieuw
12	39F	3.D	Nieuw
13	39G	3.E	Nieuw
14	41C	5.A	Nieuw
15	41B	5.B	Nieuw

2. Bestratingen

Voorzijde: De bestrating wordt uitgevoerd met betonnen klinkers. Vanaf het trottoir naar de voordeur en de ingang van de parkeergarage. De bestrating wordt aangebracht in de realisatiefase.

Waterkant: Tussen de waterkant en de parkeergarage zal geen bestrating worden aangebracht. Dit biedt mogelijkheden voor een gezamenlijke tuin. De invulling zullen de bewoners moeten afstemmen via het VvE .

3. Bergingen

De woningen (bouwnummer 1 t/m 15) worden inpandig voorzien van een berging, inwendig circa 4 tot 5 m².

Vloer: Een vlakke beton vloer

Wanden: De nieuwe tussenwanden worden gemaakt van kalkzandsteen met een velling kant. De bouwkundige wanden van bouwnummers 1 t/m 4 zullen van gestort beton zijn en de bouwkundige wanden van bouwnummers 5 t/m 16 zullen bestaande betonnen wanden zijn.

Deurkozijn: Het hardhouten kozijn wordt voorzien van een vlakke, stompe volkern deur met een cilinderslot.

Plafond: Is de onderzijden van de betonnen verdiepingsvloer.

Elektra: De elektra is omschreven bij hoofdstuk “21. Elektrische installatie:”

Overige: Wij willen u er op attenderen dat de berging niet als stalling voor motorvoertuigen is te gebruiken in verband met de ventilatiecapaciteit. Deze berging voldoet standaard niet aan de eisen van het Bouwbesluit voor een garage.

4. Funderingen

Bouwnummers 1 t/m 5 (transformatie):

Bestaande bebouwing wordt hergebruikt, daarmee ook de bestaande fundering. Deze worden door de constructeur gecontroleerd, middels berekeningen, op de benodigde belastingen.

Bouwnummers 6 t/m 15 (nieuwbouw):

De fundering van het gebouw wordt en is uitgevoerd in gewapend beton en rust op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. In de funderingsbalken worden diverse sparingen opgenomen voor invoeren van kabels, leidingen en rioolbuizen.

5. Bovenbouw

Bouwnummers 1 t/m 5 (transformatie):

De begane grondvloer dit is de bestaande betonvloer, gestort op een zandbed.

De verdiepingsvloeren zijn de bestaande houten balklagen met houtenplaten er overheen. Deze worden hergebruikt, voorzien van een isolatie laag en met estrich-platen afgewerkt.

De dragende wanden van de woningen blijven gehandhaafd. Evenals de gevel, welke aan de binnenzijde zal worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden. De woning scheidende wanden worden uitgevoerd met een dubbele geïsoleerde metalstud wand, welke niet met elkaar verbonden worden.

Voor de stabiliteit worden de aanwezige dragende wanden hergebruikt conform de opgave van de constructeur.

Overige: Daar waar constructief noodzakelijk, worden conform advies van de constructeur staalconstructies toegepast

Bouwnummers 6 t/m 15 (nieuwbouw):

De keldervloer wordt uitgevoerd met een in het werk gestorte, betonnen vloeren.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd middels breedplaat vloeren. Deze komen strak tegen elkaar te liggen, waarna eerst het installatiewerk aangebracht wordt en deze later voorzien zal worden van extra wapening, waarna deze afgestort zal worden met beton.

De dragende wanden van de woningen en de binnenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen (in diverse diktes).

Voor de stabiliteit van het gebouw kan het zo zijn dat er in een aantal woningen een stabiliteit wand komt van kalkzandsteen. Onder deze wand worden voorzieningen getroffen als een funderingsbalk en betonnen paal. Deze dragende wand mag niet verwijderd of verplaatst worden. Over het algemeen halen de woningen hun stabiliteit uit de gevels (contouren van de woning).

Overige: Daar waar constructief noodzakelijk, worden conform het advies van de constructeur staalconstructies toegepast.

6. Daken

Dakkap: Het dak wordt uitgevoerd als een plat dak dat rust op de draagconstructie. Het dak is bitumineuze geïsoleerde dak. De dakopbouw bestaat uit dakbedekking, isolatie aangebracht op afschot, een dampremmende laag en een dragende dakconstructie.

Dakdoorvoeren: De dakdoorvoeren voor riolering, mechanische ventilatie en overige installaties worden als afzonderlijke (losse) doorvoeren uitgevoerd.

Goten: De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in PVC zonder vergaarbak. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief aangegeven.

7. Gevels

Bouwnummers 1 t/m 5 (transformatie):

De buitengevels worden behouden.

Metselwerk: Het metselwerk (buitenblad) zal gereinigd worden en hersteld waar nodig.

Mogelijke herstelwerkzaamheden: scheurherstel / voegen uitbikken / voegen.

Lateien en raamdorpels: Boven de kozijnen worden de bestaande lateien hergebruikt. Daar waar nodig worden deze hersteld/ gerepareerd.

Isolatie: Er zal een isolerende laag aangebracht worden middels een voorzetwand. Deze zal los/vrij geplaatst worden van de buitengevel (metselwerk). Voorzet wand zal gebouwd worden met metalstud profielen, minerale wol en afgewerkt met gipsplaten aan de binnenzijde.

Buiten gevelkozijnen: De buiten gevelkozijnen en draaiende delen worden vervaardigd van kunststof. De spouwlaten worden uitgevoerd in kunststof. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening. Bij de deurkozijnen worden hardsteen onderdorpels aangebracht. Ramen, deuren en kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde in gelijke kleurstelling uitgevoerd.

Beglazing: Ramen en deuren van de woning uitgevoerd met isolerende dubbele beglazing (HR++), conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing).

Bouwnummers 6 t/m 13 (nieuwbouw):

De buitengevels worden nieuw opgebouwd;

Metselwerk: Het metselwerk wordt uitgevoerd in halfsteens metselwerkverband.

Het metselwerk wordt door spouwankers verbonden met de achter liggende constructie.

De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De voegen worden uitgevoerd met een voegmortel deze worden afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. Op diverse posities in het metselwerk worden de stootvoegen opgehouden ten behoeve van voldoende ventilatie in de spouw.

Isolatie: Tegen het gelijkde binnenspouwblad (kalkzandsteen) wordt een harde persing isolatie plaat aangebracht.

Bouwnummers 14 en 15 (nieuwbouw):

Houten geveldelen: De houten geprofileerde geveldelen zullen in verticale richting aangebracht worden. Deze worden bevestigd aan een houten sub constructie welke aan het gelijkde binnenspouwblad (kalkzandsteen) word bevestigd.

Isolatie: Tegen het gelijkde binnenspouwblad (kalkzandsteen) wordt een harde persing isolatie plaat aangebracht.

Bouwnummers 6 t/m 15 (nieuwbouw):

Lateien en raamdorpels: Boven de kozijnen worden stalen lateien en/of geveldragers aangebracht ter opvang van het bovenliggende metselwerk.

Buiten gevelkozijnen: De buiten gevelkozijnen en draaiende delen worden vervaardigd van kunststof. De spouwlaten worden uitgevoerd in kunststof. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde houten, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening. Bij de deurkozijnen worden hardsteen onderdorpels aangebracht. Ramen, deuren en kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde in gelijke kleurstelling uitgevoerd.

Beglazing: Ramen van de woning uitgevoerd met isolerende dubbele beglazing (HR++), conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing).

8. Keukens

In de woning is standaard geen keukens opgenomen.

Keuken: De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. Via “de Kopersbegeleider” ontvangt u een aanbieding voor een keuken. Indien u deze of een andere keuken via de project showroom aanschaft heeft u de mogelijkheid de installatiepunten te verplaatsen voor oplevering. De keuken wordt na oplevering geplaatst.

Overige aansluitpunten: De aansluitpunten van de keukens zijn weergegeven op de verkooptekeningen.

9. Waterinstallatie

De aanleg en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en is in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De warmwaterleiding wordt aangesloten op het voorraadvat in de technische ruimte.

- **Koudwaterleiding:** Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - closetcombinatie;
 - fonteincombinatie in het toilet;
 - tappunt wasmachine;
 - voorraadvat in de technische ruimte.
- **Koud- en Warmwaterleiding:** Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - aansluitpunt voor gootsteenmengkraan in de keukens;
 - mengkraan op de wastafel in de badkamer;
 - mengkraan van de douche

10. Sanitair

De badkamer en het toilet zijn standaard voorzien van sanitair conform de bijgevoegde sanitair brochure. Alle woningen worden uitgevoerd met een basis pakket, namelijk:

Toilet: De toiletruimte is voorzien van een toilet- en fonteincombinatie. Het inbouwreservoir van het toilet is achter de wand geplaatst.

Badkamer: De badkamer is voorzien van douchecombinatie met glijstangset, een wastafelcombinatie en een doucheput. Er is geen mogelijkheid om een bad te laten plaatsen.

Accessoires: Accessoires zoals closetrolhouder, haakjes e.d. zijn niet opgenomen.

Opstelplaats wasmachine: Bij de opstelplaats van de wasmachine, in de technische ruimte, is een wasmachinekraan met afvoer opgenomen. Indien u optioneel een aansluiting voor een droger wenst (wandcontactdoos op aparte groep), wordt deze nabij de opstelplaats van de wasmachine voorzien, in de technische ruimte.

11. Technische installatie

Installatie voor het verwarmen en koelen: Voor verwarming, koeling en warm tapwater wordt elke woning voorzien van een warmtepomp lucht – lucht met een voorraadvat. De warmtepomp is opgesteld in de technische ruimte. De warmtepomp wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet in de woning. In elke woning wordt voor warm tapwater een voorraadvat van 150 liter geplaatst. Gemiddeld genomen is dit voldoende voor een huishouden van vier personen en een badkamer zonder bad. Indien u met meer personen in de woning gaat wonen, graag lang doucht of douchekop met een grotere watercapaciteit, dan adviseren wij u het voorraadvat optioneel te vergroten naar 150 of 200 liter. Het water in het voorraadvat wordt verwarmd tot circa 58°C door de warmtepomp.

Voor maximaal comfort wordt aangeraden in de keuken een 3-in-1-kokendwaterkraan te kiezen. Deze levert direct koud, warm of kokend water en haalt deze niet (direct) uit het voorraadvat, waardoor meer warm water beschikbaar is voor de douche.

Tot slot wijzen wij u erop dat uw woning een elektrische warmtepomp gebruikt voor de bereiding van warm tapwater en verwarming en top koeling van de woning. Het energieverbruik kan daardoor hoger zijn dan van woningen die zijn voorzien van een cv-ketel. Vooral het eerste jaar kan het energieverbruik hoger zijn door het verdampen van het aanwezige bouwvocht en doordat de constructie van de woning nog koud is vanuit de bouw.

12. Verwarmingsinstallatie

Systeem: De verwarmde ruimten in de woning worden, met uitzondering van de badkamer, verwarmd door middel van vloerverwarming. Het betreft een LT (Lage Temperatuur)-systeem. Dit betekent dat het water in het systeem minder dan 35°C is. De vloerverwarmingsverdeler wordt in de technische ruimte geplaatst en wordt niet nader betimmerd of van een omkasting voorzien. In de vloeren van de verblijfsruimten, entreehal en overloop zijn leidingen opgenomen waarmee de vloer wordt verwarmd. Het is niet toegestaan om te boren of spijkeren in de zandcement dekvloeren. De vloerverwarming in de entreehal heeft geen eigen groep, maar maakt gebruik van aanvoer- en retourleidingen van andere groepen.

Vloerafwerking: Bij de keuze van de vloerafwerking dient u rekening te houden met de warmteafgifte van de vloer. De Rc- waarde van de vloerafwerking mag maximaal 0,09 m² K/W bedragen. Hogere waarden kunnen consequenties hebben voor de afgifte van de vloerverwarming waardoor (minimale) ruimtetemperaturen niet behaald kunnen worden.

Let op: bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen temperatuurverschillen optreden. In veel gevallen kan een

installateur dit oplossen door het opnieuw inregelen van de installatie. Dit zit niet in de V.O.N. prijs inbegrepen.

Verwarming badkamer: De badkamer wordt verwarmd met een elektrische radiator, die aan de wand wordt gemonteerd. Afhankelijk van de benodigde capaciteit wordt de uiteindelijke grootte van de radiator bepaald.

Toilet: In de toiletruimte wordt geen vloerverwarming aangelegd

Regeling: De temperatuurregeling vindt plaats met een hoofdthermostaat in de woonkamer en een ruimte regeling per verblijfsgebied. Zodra er voldoende verwarmingsvraag is wordt de warmtepompunit ingeschakeld. Via de hoofd thermostaat kunnen de instellingen voor warm tapwater worden geregeld. Het is niet mogelijk om in de ene ruimte te verwarmen en in een andere ruimte te koelen op hetzelfde moment. Het instelbereik van de thermostaat is 18-24 °C. Temperatuurregeling in de slaapkamers vindt plaats met een draadloze ruimte regeling welke wordt gevoed door twee batterijen. Met deze ruimte regeling kan alleen de ruimtetemperatuur worden aangepast (onderdeel systeem Klimaatgarant). Er zijn omstandigheden (zowel extern, zon en/of harde wind, als intern, bijvoorbeeld de aanwezigheid van veel personen en/of activiteiten, zoals intensief koken) waarbij de temperatuur onafhankelijk van de instellingen op de thermostaat daalt of toeneemt. Door de uitstekende isolatie van de woning is de temperatuur in huis gelijkmatig verdeeld. Het effect van de ruimte regeling buiten de woonkamer is beperkt. Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem levert dit geen besparing op en is het minder comfortabel.

Capaciteit installatie: De capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt aan de hand van een transmissieberekening vastgesteld. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-51, die op dit werk van toepassing is conform de garantienormen. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimtes onder de in de Woningborg garantieregeling vermelde condities:

- Verblijfsruimte zoals woonkamer, slaapkamers en keuken 22 °C
- Verkeersruimte gang/ hal 18 °C
- Doucheruimte 22 °C
- Toiletruimte, berging onverwarmd

De genoemde temperaturen zijn minimale temperaturen die gelden als het systeem de woning aan het verwarmen is. 's Zomers verzorgt de warmtepomp zogeheten 'hoge-temperatuurkoeling', waardoor de woningen enigszins gekoeld worden. De te behalen temperatuur bij koeling hangt af van onder meer zoninstraling, interne warmtelast en de buitentemperatuur.

13. Mechanische ventilatie

Systeem: De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Bestaande uit natuurlijke toevoer, middels ventilatie roosters in gevelkozijnen, en mechanische afvoer, middels een ventilatie-unit die wordt geplaatst in de technische ruimte. De ventilatiekanalen worden aangesloten op plafond- en/of wandventielen (kunststof) in de volgende ruimtes:

- Keuken (afzuiging)
- Toilet (afzuiging)
- Badkamer (afzuiging)
- Opstelplaats wasmachine (afzuiging)

De exacte positie en het aantal van de afzuigpunten wordt op aanwijzing van de installateur bepaald. De aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn indicatief. Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren, mag er geen afzuigkap op het systeem worden aangesloten. U dient een recirculatie afzuigkap te plaatsen of een kookplaat met zo geheten bladafzuiging.

Kanalenverloop: In de technische ruimte zullen (zichtbaar) kanalen worden verslept langs de binnenzijde van wanden. Overige kanalen zijn opgenomen in installatieschachten en/of vloeren.

Bediening: In de keuken/woonkamer bevindt zich een schakelaar waarmee de ventilatie-unit te bedienen is.

14. Elektrische installatie

De aanleg en aansluitkosten van de installatie zijn bij de V.O.N.-prijs inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd. De posities van wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, loze leidingen en overige voorzieningen zijn bij benadering weergegeven op de verkoopplattegronden. De exacte posities worden in het werk bepaald en kunnen afwijken van tekening. De schakelaren zitten 1100mm boven de vloer en de wandcontactdozen zitten 300mm boven de vloer. De installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf en voldoet aan normblad NEN 1010.

Meterkast: De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een huisaansluiting en voorzien van 6 groepen en een bel trafo. Indien er aanvullende groepen nodig zijn, dient de groepenkast uitgebreid te worden. De elektrische installatie wordt voorzien van één of meer aardlekschakelaars in de meterkast.

Uitvoering schakelmateriaal: Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw, met uitzondering van die in de berging. Deze worden uitgevoerd als opbouw. Wand en schakelmateriaal zal van het merk JungAS500 zijn.

Berging: De berging wordt standaard voorzien van een opbouwschakelaar gecombineerd met een (enkele) wandcontactdoos. Tevens wordt er aan de binnenzijde een lichtpunt aangebracht. Het wandlichtpunt en de wandcontactdoos worden aangesloten in de meterkast van de woning.

Bedrade leidingthermostaat: Ten behoeve van de thermostaat van de cv-installatie wordt een bedrade leiding vanaf de warmtepomp naar de woonkamer aangebracht.

Belinstallatie: De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, trafo en schel.

Loze leidingen: Er zijn geen loze leidingen opgenomen in de woningen

Rookdetectie: Er worden rookmelders gemonteerd conform onderstaand schema. De rookmelders zijn op batterij en dienen op den duur vervangen te worden door de koper. De positie van rookmelders is indicatief aangegeven op de tekeningen, de definitieve positie wordt bepaald door de installateur.

- Bouwnummers 1 t/m 3, 5, 10 t/m 15: 1 stuks, in de entree/gang
- Bouwnummers 4: 2 stuks, in de entree/gang
- Bouwnummers 6 t/m 9: 3 stuks; entree/gang/woonkamer

Glasvezel: In de meterkast is standaard een glasvezelaansluitpunt aangebracht. De aansluiting (excl. signaal) tot aan de meterkast zijn in de V.O.N.-prijs inbegrepen. De aansluitingen worden zonder signaal opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst af te sluiten met een provider/exploitant.

15. Afwerkingen binnen

Bouwnummers 1 t/m 5 (transformatie):

Entree, gang, woonkamer/keuken en slaapkamers	
Vloer	Fermacell vloer - vlak
Wanden	Behangklaar
Plafonds	Gipsplafond: Spacspuitwerk op plafond
Technische ruimte	
Vloer	Fermacell vloer - vlak
Wanden	Behangklaar
Plafonds	Gipsplafond: Spacspuitwerk op plafond
Toilet	
Vloer	Vloertegelwerk – antraciet -300x300mm
Wanden	Wandtegelwerk – wit – 150x300mm tot 1200mm hoog
Plafonds	Gipsplafond: Spacspuitwerk op plafond
Badkamer	
Vloer	Vloertegelwerk – antraciet – 300x300mm
Wanden	Wandtegelwerk – wit - 150x300mm tot plafond
Plafonds	Gipsplafond: Spacspuitwerk op plafond

Bouwnummers 6 t/m 15 (nieuwbouw):

Entree, gang woonkamer/keuken en slaapkamers	
Vloer	Cementdekvloer - vlak
Wanden	Behangklaar
Plafonds	Betonplafond: Spacspuitwerk op plafond
Technische ruimte	
Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafonds	Betonplafond: Spacspuitwerk op plafond
Toilet	
Vloer	Vloertegelwerk – antraciet -300x300mm
Wanden	Wandtegelwerk – wit – 150x300mm tot 1200mm hoog
Plafonds	Betonplafond : Spacspuitwerk op plafond
Badkamer	
Vloer	Vloertegelwerk – antraciet – 300x300mm
Wanden	Wandtegelwerk – wit - 150x300mm tot plafond
Plafonds	Betonplafond: Spacspuitwerk op plafond

16. Kleur- en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk	Baksteen,	Roodbruin genuanceerd
Voegen	Terugliggend, doorstrijkmortel	Donkergrijs voegwerk
Lateien/ geveldraggers	Beton of Staal	Antraciet
Kozijnen gevel	Kunststof	Middengrijs
Voordeur	Kunststof	Middengrijs
Raamdorpels	Aluminium	Antraciet
Deurdorpels	DTS	Zwart
Beglazing	HR++ (Dubbel-beglazing)	-
Hang- en sluitwerk	Lichtmetaal	Aluminium
Daken		
Daktrim	Aluminium daktrim	Grijs
Bergingen		
Vloer	Beton	Grijs
Wanden	Beton en Kalkzandsteen	-
Kozijn en deur	Standaard stompe deur, hardhouten kozijn	Wit
Binnen		
Binnendeurkozijnen met bovenlicht	Staal + glas	Wit
Binnendeuren - opdek	HPL - Opdekdeuren	Wit
Trappen en hekken	Prefab betontrappen	
Trapleuning	Hout	
Vloeren	ZCD of Estrich platen	-
Kitwerk	-	Zilvergrijs of wit
Vensterbanken	Composiet	Antraciet
Aftimmeringen	MDF of Multiplex	-

17. Tot slot

Oplevering

De gehele woning wordt bij oplevering bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de ramen worden nat gereinigd. De gemeenschappelijke ruimtes worden bezemschoon opgeleverd en het terrein wordt ontdaan van zichtbaar bouwvuil en puinresten als gevolg van de bouw. Indien de ondernemer door overmacht bepaalde onderdelen van de woning later moet leveren, kan dit de oplevering niet in de weg staan, tenzij de woning hierdoor niet bewoonbaar is. Extra kosten voor het later aanbrengen van deze onderdelen zijn voor rekening van de ondernemer.

Verzekering

De ondernemer verzekert de opstallen gedurende de bouw in overeenstemming met Woningborg-voorschriften. Op de dag van oplevering, de dag waarop de koper de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over naar de koper(s). Waal raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering te laten ingaan.

Nutsaansluitingen

In de week van de oplevering, maar altijd na de oplevering van de woning, zegt de ondernemer de leveringscontracten op bij de nutsbedrijven. U dient zelf zo spoedig mogelijk na oplevering (uiterlijk binnen 14 dagen) leveringscontracten te hebben afgesloten. Dit om afsluiting (en de daarbij komende kosten) te voorkomen. Indien de ondernemer facturen ontvangt voor de periode na de oplevering zullen die worden doorbelast.

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen, is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. De ondernemer is niet verantwoordelijk/aansprakelijk voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van materialen met verschillende eigenschappen en door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Hier geldt het advies om niet direct stuc- en spuitwerk op de wanden aan te laten brengen na oplevering van de woning.

Beglazingskit en verfwerk

De beglazingskit en verfwerk vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Veiligheid na oplevering

Voor het onderhoud aan daken en gevels gaan wij er vanuit dat dit door het VvE zal worden uitgevoerd. Indien u dit door derden laat uitvoeren, kan het zijn dat er vanuit Arbowetgeving aanvullende veiligheidsvoorzieningen door de bewoner of eigenaar moeten worden aangebracht. Denk hierbij aan aanlijn voorzieningen op het dak of het plaatsen van tijdelijke steigers.

Werk in uitvoering

De woningen worden gerealiseerd op basis van een projectmatige bouwrouting met daarbij tijdsintervallen tussen diverse bouwactiviteiten en woningen. Na oplevering en het betrekken van uw woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht. De gemeenschappelijke ruimte rondom uw woning moeten nog worden ingericht. Sommige zaken zullen later worden aangebracht (bomen, groenzones), voor andere geldt mogelijkere wijs dat speciale of tijdelijke voorzieningen moeten worden getroffen totdat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd of afgerond, zoals parkeerplaatsen, tuinzones en bestratingen.

Esthetische klachten

Op uw woning is de Woningborg Waarborg- en garantieregeling van toepassing. Indien u na oplevering gebreken constateert, kunt u aanspraak maken op deze garantieregeling. Wij willen benadrukken dat een esthetische klacht niet valt onder de garantie, tenzij deze strijdig is met de eis van goed en deugdelijk werk