

Technische Omschrijving 9 woningen 'Het Kruitpad' fase 3

Het Kruitpad (HKr 11 t/m 19) aangeduid als bouwnummers 1.11 t/m 1.19

Inhoudsopgave

Technische omschrijving	3
1. Algemeen.....	6
2. Grondwerk	6
3. Buitenriolering.....	7
4. Bestrating en terreininventarisatie	7
5. Funderingen.....	8
6. Gevels en binnenwanden	9
7. Vooraf vervaardigde steenachtige elementen.....	9
8. Ruwbouwtimmerwerken	10
9. Kozijnen en hang- en sluitwerk.....	11
10.Trappen, hekwerken en leuningn	12
11.Beglazing	12
12.Schilderwerk	12
13.Plafond-, wand- en vloerafwerking	12
14.Plafond-, wand- en vloerafwerking	13
15.Vloerafwerking	14
16.Keukeninrichting	14
17.Metaalwerken	15
18.Binnenriolering.....	16
19.Sanitair.....	16
20.Verwarmingsinstallatie.....	16
21.Ventilatievoorzieningen	17
22.Elektrische installatie	18
23.Schoonmaken en oplevering	19
24.Veiligheid tijdens de uitvoering	19
25.Wijzigingen tijdens de bouw	21
Nota Bene	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- aannemovereenkomst 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. De opgegeven maten zijn circa maten. Wij adviseren u voordat u iets besteld de werkelijke maten op te meten.

Wij zijn ervan uitgegaan dat uzelf als toekomstige bewoner een vloerafwerking aanbrengt met een maximale dikte van 15mm. Zie ook hoofdstuk verwarmingsinstallatie, betreffende belangrijke uitgangspunten thermische eigenschappen van de vloerafwerking.

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.

Bekend als:

Woonkamer/ keuken/ slaapkamer
Hal/ entree/ portaal/ overloop
Berging/ bergruimte/ garage
Toilet of wc
Badkamer/ douche
(Inpandige) Berging
Meterkast / Technische ruimte
Zolder / Vliering / kasten

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Bergruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte

Uitvoeringsduur

Voor de uitvoeringsduur wordt verwezen naar het in de aannemingsovereenkomst aantal genoemde werkbare dagen.

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.

Milieuvriendelijk en zuinig

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een meer prominente rol in de ontwikkeling en bouw van de woningen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de woningen getroffen, zoals bijvoorbeeld een warmtepompinstallatie, WTW-systeem en isolerend glas, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt.

Erfgrens

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

Omgeving

Het project 'De Kanaalhoven' wordt gerealiseerd in Muiden, in het deelplan De Krijgsman. Het plangebied ligt nabij het IJmeer ten westen van de bestaande kern van Muiden.

Openbaar gebied

De inrichting buiten de erfgrenzen, het openbaar gebied, wordt uitgevoerd door CV De Krijgsman. 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 aanbiedplaatsen vallen buiten in het openbaar gebied en maken geen deel uit van de overeenkomst.

Parkeren

Binnen dit plan kennen de bouwnummers de volgende mogelijkheden om te parkeren:

Bouwnummer	Parkeren op eigen terrein	Parkeren in binnenhof
HKr 11	2 PP	
HKr 12		2 PP
HKr 13	2 PP	
HKr 14	2 PP	
HKr 15		2 PP
HKr 16		2 PP
HKr 17		2 PP
HKr 18		2 PP
HKr 19		2 PP

Open haarden / en gashaarden

Uit duurzaamheidsoverwegingen worden er geen afvoerkanalen en aansluitingen ten behoeve van openhaarden of gashaarden aangebracht. Deze kunnen ook niet optioneel worden gekozen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving van het nieuwbouwproject 9 woningen "Het Kruitpad" fase 3 bevat informatie over alle woningtypen. Het is dus mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is op het door u gekozen woningtype.

1.

Algemeen

De woning wordt gebouwd volgens het vigerende bouwbesluit geldend bij aanvraag omgevingsvergunning.

Constructie volgens uitgangspunten constructeur en opgave leverancier.

Duurzaamheid

EPC-waarde van de woning is EPC 0,4.

Isolatie waarde van begane grondvloerconstructie $R_c > 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Isolatie waarde van de buitengevels $R_c > 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Isolatie waarde van de dakconstructie $R_c > 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Hoog rendement isolatieglas met een U-waarde van $< 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Installatietechnisch zijn de woningen uitgevoerd met een warmtepomp, laag temperatuur vloerverwarming op begane grond en verdiepingen, mechanische ventilatie met toe- en afvoer.

2.

Grondwerk

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

De juiste maat 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 kan afwijken ten opzichte van peil van de woning.

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de aanleg van de funderingen, kabels en leidingen en bestratingen. Onder de aangebrachte bestratingen binnen uw erfgrans wordt zand 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.

Zetting

U gaat wonen in een gebied waar de grond veenrijk is. Waarbij het bekend mag worden geacht dat het terrein in meer of mindere mate onderhevig is aan zetting.-

Ondanks een zorgvuldige voorbereiding is het mogelijk dat de bouwkaavel, of een deel daarvan waarop de woning wordt gebouwd, gezien de samenstelling daarvan gevoelig zal zijn voor voortdurende zetting.-

Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de samenstelling van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.-

Het gehele gebied (woningkavels, straten en groenvoorzieningen etc.) is voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds in enige mate 'gezet' is.

Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuinen -en indien behorend bij uw woning het parkeerhof -optreedt. -Koper dient te zijner tijd zelf maatregelen te nemen in het geval er zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.-

Gebruiksvoorschriften tuin-

Koper dient de aansluiting van de grond met de deur aan de achtergevel op hoogte te houden.

Als de Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen.

De verharding dient eveneens los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de deur aan de achtergevel. Deze dient maximaal 20 mm te zijn conform bouwregelgeving.

Voor het aanbrengen van schuurtjes e.d. welke niet op een paalfundering worden gerealiseerd, bestaat de kans dat door de zettingen dit schuurtje zal gaan verzakken.

Groen-2 zone

Ten aanzien van de groen-2 zone wordt verwezen naar de akte van levering hoofdstuk I paragraaf 5 en separate verkooptekening VK-GR2-2-01 'Invulling groenstrook 2 zone fase 3'.

3.

Buitenriolering

De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden rioleringssysteem, dit betekent dat er een rioleringsbuis is voor huishoudelijk afvalwater en een rioleringsbuis voor de afvoer van hemelwater. De riolering wordt aangelegd tot aan de erfgrans en daarna aangesloten op het gemeenteriool.

Voor het beheersen van de grondwaterstand wordt een drainagesysteem in het openbaar gebied en in de binnenhoven aangelegd.

De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom inbegrepen.

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd volgens omschrijving in de afwerkstaat.

4.

Bestrating en terreininventarisatie

Terreinverharding:

De rijstroken van de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorzien van betontegels. De voortuin is voorzien van bestrating. Het onderhoud van de bestrating en de instandhouding hiervan is de verantwoordelijkheid van de koper.

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

Erfafscheiding / bestrating:

Bij verschillende bouwnummers worden op en nabij de erfafscheidingen tuinmuren, pergola's, hagen en hedera's gerealiseerd, zoals is aangegeven op de situatietekening. Het planten van hagen en hedera's is afhankelijk van het plantseizoen. Het kan voorkomen dat deze nog niet voor oplevering aangebracht zijn. Daar waar de erfafscheiding niet duidelijk is aangegeven, wordt deze aangegeven met behulp van perkoenpaaltjes.

Bergingen

Uw woning is voorzien van een inpandige berging die tevens fungeert als opstelplaats van de warmtepomp en boiler.

5.

Funderingen

De woningen worden gefundeerd op 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 door middel van 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 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.

Buitengevel

De buitenspouwbladen worden uitgevoerd in baksteen metselwerk, zoals weergegeven op de koperscontracttekening. Het voegwerk wordt enigszins verdiept uitgevoerd in een kleur zoals weergegeven op de koperscontracttekening. 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.

Wegens de verschillende gevelmaterialisaties verwijzen wij u hiervoor naar de koperscontracttekening

Dilataties

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

Binnenwanden

De binnenwanden in uw woning zijn steenachtig en hebben een dikte overeenkomstig de geldende regelgeving.

De geprefabriceerde betonwanden zijn 100mm dik.

Steenachtige binnenwanden zijn 70 of 100mm dik.

7.

Vooraf vervaardigde steenachtige elementen

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 begane grondvloer ter plaatse van de hal of trapkast een sparing voor een kruipluik gemaakt.

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.

Wanden

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

Binnenwanden

De scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als steenachtig materiaal. Deze worden op de begane grond vloer, eerste en indien aanwezig op de tweede verdieping aangebracht.

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

De geprefabriceerde betonwanden zijn ca. 100mm dik.
Steenachtige binnenwanden zijn ca. 70 of 100mm dik.

8.

Ruwbouwtimmerwerken

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. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de constructie en mogen niet worden verwijderd of worden aangepast. Indien installaties zich achter het knieschot bevinden, wordt het knieschot voorzien van een uitneembaar luik om de achterliggende ruimte bereikbaar te maken (de ruimte achter het knieschot wordt niet voorzien van een dekvloer).

Opvang constructie

Daar waar nodig wordt de dakconstructie ondersteund door stalen spanten en/of door houten gelamineerde liggers. Deze opvangconstructies worden in basis niet verder afgewerkt. Mocht dit toch op enigerlei wijze benodigd zijn wordt u hierover geïnformeerd.

Isolatiemateriaal

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

Dakafwerking

De bevestiging blijven zichtbaar en zullen niet nader worden afgewerkt. De knieschotten bestaan uit een constructieve houtvezelplaat die niet verder afgewerkt wordt.

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 mechanische ventilatie en de rioolontluchting worden door de kapconstructie of dakvloer gevoerd

9.

Kozijnen en hang- en sluitwerk

Gevelkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout en / of aluminium in kleur. Materiaal en kleur conform koperscontracttekening

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

De kozijnen worden voorzien van het nodige voegband en vochtkeringsstroken. De draaiende delen worden voorzien van een degelijke kierdichting.

Binnendeuren en kozijnen

De binnendeurkozijnen zijn van fabrieksmatig afgelakte houten montage kozijnen. De ruimte onder de deur is afhankelijk van de technische installatie en kan oplopen tot ca. 30 mm vanaf dekvloer.

De binnendeuren zijn stompe deuren, ca. 2,3m hoog. De deuren zijn afgewerkt conform de bijgeleverde 'afwerkstaat binnenruimte'.

Boven de kozijnen (behalve bij de meterkastdeur) 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.

Hang- en sluitwerk

- De ramen en deuren in de gevel worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens SKG-inbraakveiligheidscategorie 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 koperscontracttekening.
- Standaard garnituur op binnendeuren is Buvalux Extra kortschild F1.

De navolgende sloten worden op de deuren aangebracht:

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

Sleutelplan

De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend,

- De voordeur
- De deur(en) in de achtergevel
- De bergings-/ garagedeur

10.

Trappen, hekwerken en leuningen

- De trappen en hekwerken binnen de woning worden in vurenhout uitgevoerd. De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap.
- De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open trap.
- De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout.
- Waar nodig wordt de trap voorzien van een traphek met houten ronde spijlen of dicht paneel voor opstapbaarheid.
- Waar nodig wordt de trap voorzien van lepe hoeken.
- Langs de wanden wordt een ronde houten leuning gemonteerd

Dakbedekking

- Hellend dak voorzien van (keramische) dakpannen conform koperscontracttekening;
- De platte daken worden geïsoleerd en afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. Met afschot naar de op tekening aangegeven hemelwaterafvoer.

11.

Beglazing

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen worden voorzien van triple isolatieglas. De dakramen worden voorzien van dubbelglas. Alle beglazing lager als 850 mm ten opzichte van vloerniveau wordt in letselwerend glas uitgevoerd. De bergingsdeur is voorzien van gelaagd glas.

12.

Schilderwerk

Algemeen

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

Buiten schilderwerk

De houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden dekkend afgelakt in kleur zoals aangegeven op de koperscontracttekening.

Binnen schilderwerk

De traptreden worden fabrieksmatig gegrond. De traphekken, trapboom en trapgatbetimmering worden afgelakt.

13.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Zie ook de 'afwerkstaat binnenruimten' van deze technische omschrijving.

Raamdorpel / Vensterbanken

Ter plaatse van gemetselde borstweringen komen onder de kozijnen kunststeen of aluminium waterslagen. Kleur conform koperscontracttekening

Aan de binnenzijde worden kunststenen vensterbanken aangebracht, de vensterbanken steken ca. 20mm uit de wand (kleur- en materiaal conform afwerkstaat). Indien de badkamer is voorzien van een gevelkozijn dan vervalt de vensterbank hier. Hier wordt tegelwerk voorzien.

Bij kozijnen die verdiepingshoog zijn worden geen vensterbanken aangebracht.

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.

Zolderafwerking

De dakkappen worden afgewerkt met een witte plaat. De witte plaat wordt met een regelmatig patroon op de sporen geniet. De nietgaatjes blijven in het zicht. De element- en wandnaden worden voorzien van een wit gepronke houten aftimmerlat (onafgewerkt). Zie hieronder een foto ter illustratie. Alle aftimmering aansluitend aan de schuine kap worden niet nader afgewerkt.



Wandafwerking

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

De wanden in de meterkast, de technische ruimte en de trapkast worden niet nader afgewerkt.

De overige wanden worden behangklaar opgeleverd. De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat na oplevering een verdere afwerking door de bewoner plaatsvindt. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn. Let goed op wat voor behang u koopt, niet alle behangsoorten zijn geschikt, laat u hierover goed informeren.

Wandtegелwerk

- In de douchehoek worden tegels aangebracht (met uitzondering van de schuine vlakken) tot maximaal 2100mm+ vloer. In de toilet worden de tegels tot aan 1200mm+ vloer aangebracht. Kleur- en afmeting conform brochure Puur Excellent van "Thuis de Showroom".
- De eventuele neggekanten (dit zijn de zijkanten van de wand naar het kozijn toe) in de badkamer worden mee betegeld.

Plinten

De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

15.

Vloerafwerking

Algemeen

Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. Een aandachtspunt is uw vloerbedekking en de ondervloer van een harde vloerbedekking. Dikke vloerbedekking of een isolerende ondervloer 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-aarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. De R-waarde van de totale vloerafwerking mag maximaal 0,13 (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 eendikte van circa 60 tot 80 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. Dit is een NEN norm eis die voorschrijft wat het maximaal toelaatbare hoogteverschil mag zijn in de vloer. Het maximaal toelaatbare hoogteverschil is afhankelijk van de afstand tussen de twee meetpunten, bij een afstand van 2 meter mag er een maximaal hoogteverschil van 7mm zijn.

Tegelwerk in de badkamer en toilet

- De vloeren van zowel de bad- als de toiletruimte worden standaard voorzien van keramische vloertegels. Kleur- en afmeting conform brochure Puur Excellent van "Thuis de Showroom".
- De tegels worden verlijmd op dekvloer en in de douchehoek worden de tegels in 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.
- De wanden in de meterkast, de technische ruimte en de trapkast worden niet nader afgewerkt.
- De overige wanden worden behangklaar opgeleverd. De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt dat na oplevering een verdere afwerking door de bewoner plaatsvindt. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn. Let goed op wat voor behang u koopt, want niet alle behangsoorten zijn geschikt. Een wand die behangklaar is gemaakt, is onvoldoende vlak om te kunnen sausen. Laat u hierover goed informeren

16.

Keukeninrichting

De woningen worden na oplevering voorzien van een keuken. U kunt hiervoor gebruik maken van uw keukencheque bij "Voortman Keukens" ter waarde van

€15.000 euro inclusief btw. De keuken zoals aangegeven op de plattegronden is indicatief, de diverse aansluitpunten worden conform de "0-tekening" van de keuken aangebracht. Zie de "0-tekeningen" van "Voortman Keukens". De keuken valt buiten de SWK garantie.

17.

Metaalwerken

De volgende metaalwerken worden toegepast:

Stalen lateien

Lateien worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal en indien in het zicht voorzien van poedercoating in kleur overeenkomstig met de kleur van het kozijn.

Metselwerk ondersteuning

Stalen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk boven de kozijnen. Deze lateien worden thermische verzinkt en in kleur overeenkomstig met het metselwerk gepoedercoat in overeenkomstig met de kleur van het metselwerk.

Stalen liggers en kolommen

In de woningen met bouwnummers (HKr) 11 en 13 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 onder het verdiepingsvloerniveau en steekt aan de onderzijde door het plafond heen. De onderzijde van de balk is hierdoor zichtbaar en wordt overeenkomstig wet- en regelgeving niet brandwerend afgewerkt.

Stalen opvangconstructie

Afmetingen van de spanten worden bepaald door de constructeur. De spanten welke in het zicht blijven worden afgewerkt in een witte kleur.

Hemelwater afvoeren, goten en dakranden

De-hemelwaterafvoeren van de woning zijn ofwel van van aluminium ofwel van PVC en worden met beugels bevestigd. De hemelwaterafvoeren staan indicatief aangegeven op de *koperscontracttekening*. De uitwerking en berekening van de installatieadviseur kan verplaatsing of extra hemelwaterafvoeren tot gevolg hebben.

18.

Binnenriolering

De binnen riolering wordt uitgevoerd in PVC

Waterinstallaties

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf. De aansluitkosten van het waterleverende bedrijf zijn in de koopsom begrepen. Het warmwater voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de warmtepomp en bijbehorend voorraadvat.

19.

Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd volgens de brochure Puur Excellent van "Thuis de Showroom".

Leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk en ter plaatse van onbenoemde ruimten of techniekruimten kan hiervan worden afgeweken. De mogelijkheid wordt u geboden om de sanitaire ruimte(n) casco op te leveren. Er zal dan een gelimiteerd garantie- en waarborgcertificaat worden aangevraagd. Voor de voorwaarden verwijzen wij u naar de bijlage van de aannemingsovereenkomst.

20.

Verwarmingsinstallatie

Algemeen

Warmtepomp uitgevoerd als water/water-systeem met een boiler van 200 liter.

Verwarmingssysteem

Op de begane grond en de verdiepingen (met uitzondering van onbenoemde ruimten) wordt vloerverwarming aangelegd volgens het zogeheten lage temperatuur systeem. Er worden geen radiatoren geplaatst, met uitzondering van een elektrische 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 verdeler voor lage temperatuurverwarming staat op de plek zoals aangegeven op de koperscontracttekening behorend bij uw woning. De locatie van uw thermostaat (1 per woning) staat op dezelfde tekening aangegeven.

Verwarming systeem

Elektrische handdoekradiator in de badkamer.

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	22° C Vloerverwarming.
Keuken	22° C Vloerverwarming.
Hal	18° C.Vloerverwarming.
Slaapkamers	22° C Vloerverwarming.
Badkamer	22° C Vloerverwarming.
Toilet	18° C.Vloerverwarming.

21.

Ventilatievoorzieningen

De woningen worden uitgerust met een warmte terugwinstsysteem, ten behoeve van het inblazen en afzuiging van lucht. 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 WTW systeem aangesloten mag worden. Dit is om te voorkomen dat de kookgeur zich in andere vertrekken kan verspreiden en om de installatie niet in onbalans te brengen.

In verband met de grootte van de woonkamers kunnen er indien noodzakelijk boven de deur van de hal naar de woonkamer overstroomroosters worden geplaatst. Een overstroomrooster zorgt ervoor dat de warme lucht uit de overloop gemakkelijk de woonkamer in kan.

Inblaas en afzuigventielen

De locatie van de hoofdbediening van de mechanische ventilatie (WTW) staat op uw koperscontracttekening aangegeven.

De positie en capaciteit van de ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen. Het definitieve aantal afzuigpunten is mede afhankelijk van de gekozen meerwerkopties.

Op de bovenste verdieping lopen de afvoerkanalen in het zicht

Elektrische installatieAlgemeen

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 NEN 1010. Alle wandcontactdozen zijn geaard.

De plaats van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen en rookmelders is schematisch weergegeven op de verkoopcontracttekening. De werkelijke plaats kan afwijken in verband met wet- en regelgeving.

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. Wandcontactdozen worden als horizontaal uitgevoerd.

Type schakelmateriaal

wordt uitgevoerd in type Busch Jaeger Reflex SI kleur wit. Waar nodig worden dubbele inbouwdozen voor horizontale montage van het schakelmateriaal toegepast m.u.v. eerder genoemde opbouw onderdelen.

In de bergingen, de meterkasten, de zolders en in de technische ruimtes 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 een aantal groepen voor de wooninstallatie.

3 lichtgroepen 16A

1 aparte groep t.b.v. wasmachine op zolder 16A

1 zwakstroom bel-installatie met transformator, geplaatst in meterkast

1 aparte groep t.b.v. wasdroger op zolder 16A

1 aparte groep t.b.v. magnetron/oven 16A

1 aparte groep t.b.v. vaatwasmachine.

1 aparte groep t.b.v. elektrisch koken 2x230v.

1 Voeding warmtepomp 3-fase 400V 16A met perilex wcd

Hoogte elektramateriaal

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 t.b.v. huishoudelijk gebruik 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;
- Kamerthermostaat op 1500mm;
- Bediening WTW-unit in woonkamer 1500mm;

- De installaties in de keuken conform nul tekening keuken;
- Wandlichtpunten binnen 1800mm;
- Beldrukker 1250mm;
- Buitenlichtpunt 2100mm;

Verlichting

- Ter plaatse van de voordeur wordt een lichtpunt inclusief armatuur toegepast. Voor de exacte locatie van het armatuur zie uw koperscontracttekening.
- Ter plaatse van de houten berging (indien van toepassing) wordt een lichtpunt aangebracht.
- Ter plaatse van de achterdeur wordt een lichtpunt toegepast. Voor de exacte locatie van het lichtpunt zie uw koperscontracttekening.

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, indien er meerdere binnen uw woning aanwezig zijn, onderling gekoppeld. De locatie (bij benadering) van de rookmelders staan aangegeven op de de koperscontracttekening behorend bij uw woning.

Co2 sensors

De slaapkamers worden voorzien van CO2 sensors.

Telecommunicatie-installatie

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

De locatie van uw telefoon-, televisie,- of data-aansluitpunt(en) staan aangegeven op de koperscontracttekening behorend bij uw woning.

Deurbel

Elke woning is voorzien van een deurbel nabij de woningtoegangsdeur. De locatie staat aangegeven op de koperscontracttekening behorend bij uw woning.

Elektrisch koken

Ten behoeve voor het elektrisch koken is er in basis een 2x230v (maximaal 5.7kW) aansluiting voorzien

23.

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.

24.

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 kijklagen op de hoogte gesteld.

25.

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 ondernemer behoudt zich het recht voor om kleine 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 3 van de algemene voorwaarden van het SWK.
2. De in de brochure afgebeelde artist impressions zijn impressies en dus niet bindend voor de koop-en aannemingsovereenkomst. De brochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
3. Het meubilair, de kasten, de apparatuur e.d. als interieursuggesties in de plattegronden worden niet geleverd, tenzij dit uitdrukkelijk is vermeld in de technische omschrijving.
4. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in alle genoemde kleuren.
5. De aannemingsovereenkomst heeft voorrang ten opzichte van de technische omschrijving en de informatie over de verkoop.
6. De technische omschrijving heeft voorrang ten opzichte van de tekeningen.
7. De geveltekeningen hebben voorrang ten opzichte van de plattegrondtekeningen.
8. De gevel- en plattegrondtekeningen hebben voorrang ten opzichte van de situatietekening.
9. 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.
10. De terreininrichting is illustratief op de tekening weergegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
11. Met de uitgave van deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen komt eventueel eerder afgegeven (verkoop-) informatie te vervallen.

Vrijwaringstekst

Deze Technische Omschrijving is met zorg samengesteld aan de hand van de verstrekte gegevens door de bij de totstandkoming van dit project betrokken bouwkundigen, gemeentelijke diensten en andere disciplines. De afgebeelde artist impressions, plattegronden, inrichting van het openbaar gebied en de tekstinhoud geven een zo goed mogelijk beeld van de woningen en omgeving. Als gevolg van wijzigingen voortvloeiend uit eisen van overheid, architect en nutsbedrijven voorbehouden.

Voor kleuren en materialen aan de buitenzijde van de woning verwijzen we naar de koperscontracttekeningen waar de kleuren en materialisatie op aangegeven wordt.

Afwerkstaat binnenruimten woning (alle woningen)

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Meterkast	Cementdekvloer	Niet afgewerkt (achterwand en zijwanden houten schot)	Niet afgewerkt
Toiletruimte	Keramische vloertegels	Keramische wandtegels tot 1,20m en daarboven structuurspuitwerk (wit)	Structuurspuitwerk (wit)
Badkamer	Keramische vloertegels, ter plaatse van douchehoek liggen tegels op afschot	Keramische wandtegels (tot plafond, tot maximaal 2100+ vloer) behoudens de schuine vlakken	Structuurspuitwerk (wit)
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Trapkast	Cementdekvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt
Overloop 1 ^{ste} , 2 ^{de} verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Zolder/onbenoemde ruimte	Cementdekvloer	Schuine daken niet afgewerkt Wanden behangklaar	Onafgewerkte beplating bij schuin dak.
Buitenberging	Beton, glad afgewerkt	Hout, onbehandeld	Onderzijde dakplaat onafgewerkt
Onderdeel	Materiaal		Kleur
Binnenkozijnen en deuren	Hout		Alpine wit
Stalen spanten	Staal		Wit