

Technische omschrijving

Nieuwbouw 5 grondgebonden woningen Kwikfit terrein Sittard

LE **Garage** SITTARD

*Project: 6357
Datum: 17-05-2023*



Algemene Projectgegevens

De herontwikkeling van de Kwikfitlocatie in Sittard bestaat uit een nieuw te bouwen appartementengebouw met 20 appartementen in meerdere types en 5 patiwoningen in 1 type.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de 5 patiwoningen.

Ontwikkelaar: Focus International Real Estate Sittard
Parklaan 48
3613 BG Eindhoven

Architect: Povse & Timmermans
Rijksweg Zuid 10
Postbus 40
6130 AA Sittard
Tel. 046 423 03 66
www.pt-architecten.nl
mail@pt-architecten.nl

Aannemer: Bouwmij Janssen B.V.
Keizersveld 28
5803 AN Venray
Tel. 0478 55 44 55
www.bouwmij-janssen.nl
info@bouwmij-janssen.nl

Constructeur: Bolwerk Weekers
Zeilbergsestraat 43
5751 LH Deurne
info@bolwerkweekers.nl
www.bolwerkweekers.nl

Woningborg: Woningborg
Tielweg 24
2803 PK Gouda
Tel. 0182 58 00 04
www.woningborggroep.nl



Inhoudsopgave

00	ADMINISTRATIEVE- EN ALGEMENE VOORWAARDEN
12	GRONDWERKEN
14	BUITENRIOLERINGEN
15	TERREINVERHARDINGEN
16	GROENVOORZIENING
17	TERREININRICHTING
21	BETONWERK
22	METSELWERKEN
23	PREFAB BETONELEMENTEN
24	RUWBOUWTIMMERWERK
25	STAALCONSTRUCTIES
30	KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN
31	GEVELBEKLEDING
32	TRAPPEN HEKWERKEN EN BALLUSTRADES
33	DAKBEDEKKINGEN
34	BEGLAZINGEN
35	NATUUR- EN KUNSTSTEEN
40	STUCWERKEN
41	TEGELWERKEN
42	DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN
43	METAALWERKEN EN KUNSTSTOFWERKEN
44	SYSTEEMWANDEN - EN PLAFONDS
45	AFBOUWTIMMERWERKEN
46	SCHILDERWERKEN
47	BINNENINRICHTING
50	GAS – WATER EN LOODGIETERSWERKEN
60	VERWARMINGSINSTALLATIES
61	VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELING
70	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES
75	COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSAPPARATUUR
90	ALGEMEEN

BIJLAGE 1:	Afwerkstaat exterieur
BIJLAGE 2:	Afwerkstaat interieur
BIJLAGE 3:	Lijst hang- & sluitwerk
BIJLAGE 4:	Sanitair
BIJLAGE 5:	Uitrustingsstaat



00.00 ADMINISTRATIEVE- EN ALGEMENE VOORWAARDEN

Inleiding

De bouw van uw woning wordt gerealiseerd door Bouwmij Janssen B.V., ingeschreven onder nummer 03995 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen bij Woningborg. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekeningen. Voor uw woning is door Bouwmij Janssen een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de makelaar. De kopers begeleiding wordt door Bouwmij Janssen verzorgt. Voor de in deze omschrijving opgenomen merknamen dient gelezen te worden of gelijkwaardig.

Vorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Indeling van de woning en ruimtebenaming conform Bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Een combinatie van aan elkaar gesloten verblijfsruimten, welke niet gescheiden worden door een dragende wand, worden benoemd als een verblijfsgebied. De woningen worden ingedeeld in verschillende verblijfsgebieden. De in het project omschreven onbenoemde ruimtes zijn ruimtes die bijv. i.v.m. beperkte hoogte of daglicht niet voldoen aan de eisen van een verblijfsgebied. Deze ruimtes zijn dan ook niet geschikt voor het langdurig verblijven van personen. Zonder aanpassing mogen deze ruimtes dan ook niet als slaapkamer of dergelijke in gebruik genomen worden. Meer informatie over het Bouwbesluit kunt u eventueel opvragen bij de gemeente.



Ruimte benamingen

Benaming op tekening	Benaming conform bouwbesluit
<ul style="list-style-type: none">• Hal	verkeersruimte
<ul style="list-style-type: none">• Meterkast	meterruimte
<ul style="list-style-type: none">• Toilet	toiletruimte
<ul style="list-style-type: none">• Woonkamer	verblijfsruimte
<ul style="list-style-type: none">• Keuken	verblijfsruimte
<ul style="list-style-type: none">• (Buiten)berging	bergruimte
<ul style="list-style-type: none">• Overloop	verkeersruimte
<ul style="list-style-type: none">• Slaapkamer	verblijfsruimte
<ul style="list-style-type: none">• Badkamer	badruimte
<ul style="list-style-type: none">• Techniekrimte	onbenoemde ruimte

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan. Zuinig omgaan met energie en de resterende energiebehoefte zo veel mogelijk dekken met niet fossiele bronnen.

Energie Prestatie

Conform het Bouwbesluit dient voor iedere nieuwbouwwoning een energieprestatieberekening te worden gemaakt. De Energie Prestatie berekening, ook wel BENG berekening genoemd bestaat uit een 4 tal indicatoren waaraan voldaan dient te worden. Om deze eis te behalen is per woning een voorzieningenpakket samengesteld van onder andere isolatie, beglazing, verwarmings- installatie en eventuele andere installaties. Dit pakket kan per woning (type) verschillen door de diverse factoren die van invloed zijn op de berekening. De Energie Prestatie (EP) berekening is dan ook de leidraad voor de toe te passen isolatie en installaties. Kopers opties kunnen invloed hebben op verschillende BENG indicatoren en zullen, indien niet voldaan wordt aan de wettelijke eis, gecompenseerd dienen te worden.

Energielabel

Het energielabel geeft aan of de woning veel of weinig energie verbruikt (de energieprestatie). Woningen met een A++++-label zijn het energiezuinigst. De minst zuinige woningen krijgen een G-label. Op het energielabel staat ook welke energiebesparende maatregelen in de woning mogelijk zijn. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van (extra) zonnepanelen. Voorafgaand aan de oplevering van de woning wordt door een volgens BRL 9500 gecertificeerd adviseur een opname in de woning uitgevoerd en aan de hand van het gebouwdossier een (herziene) EP berekening opgesteld, en afgemeld bij de overheid. Aan de hand van deze berekening wordt het energielabel bepaald. Het rapport wordt u tijdens of zo spoedig mogelijk na de oplevering overhandigd. Kopers opties kunnen invloed hebben op de hoogte van het te verstrekken energielabel.

**Maatvoering**

De op tekening aangegeven maatvoering zijn "circa" maten uitgedrukt in cm waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met eventuele maat afwijkingen, dikte van wandafwerking en dergelijke. Indien in deze omschrijving wordt gesproken over afgewerkte vloer wordt hiermede bedoeld de bovenzijde van de bouwkundige dek- of tegelvloer.

Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundige begane grondvloer (bovenzijde dekvloer). De juiste peilhoogte wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

10.00 SLOOPWERK

Op het terrein van de voormalige Kwikfit garage wordt eerst het aanwezig asbesthoudende materiaal in de opstallen door een gespecialiseerd bedrijf verwijderd. Daarna wordt de voormalige Kwikfit garage met bovenwoning gefaseerd gesloopt.

12.00 GRONDWERKEN

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, vloeren en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is. Voor zover als noodzakelijk zullen de tuinen aangevuld / afgegraven worden zodat, voor zover als mogelijk, een gelijkmatig afwaterend maaiveld ontstaat. Het streven is om het maaiveld ongeveer 10 cm onder peil aan te laten sluiten op de woning.

14.00 BUITENRIOLERING

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De buitenriolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC met Komokeur en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een infiltratievoorziening in het plangebied. Op de erfrens aan de voorzijde wordt een overstort naar de openbare weg geplaatst. De bewoner dient de gehele infiltratievoorziening inclusief overstort te respecteren en te onderhouden.

15.00 TERREINVERHARDINGEN

Openbare bestrating, verlichting, groenvoorziening:

Openbare bestrating, openbare verlichting, openbare groenvoorzieningen e.d. op het gemeenschappelijke binnenterrein zullen worden aangebracht nadat alle bouwplannen in het plan zijn afgerond.

Bestrating van het parkeerterrein, voorzien van betonklinker bestrating welke rondom wordt opgesloten middels opsluitbanden, kleur grijs. Parkeervakken rondom te markeren middels witte betonklinkers.

Overige bestrating:

Overige bestrating wordt niet aangebracht.

16.00 GROENVOORZIENING

In de voortuinen worden ca. 60cm. hoge beukenhagen geplant, een en ander zoals aangegeven op situatietekening.

In de achtertuinen in een zone van circa 30cm nabij de erfgrens aan de achterzijde en aan de zijkanten van bouwnummer 101 en 105 wordt een 2,0 meter hoog gaashekwerk geplaatst (conform hoofdstuk 17.00) voorzien van ca 60 a 80cm hoge hederahagen, een en ander zoals aangegeven op tekening.

Koper dient het hekwerk en beukenhagen te handhaven en onderhouden. De aanplant zal uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen.

Op het binnenterrein worden ca. 60cm. hoge beukenhagen geplant, een en ander zoals aangegeven op situatietekening.

Op het binnenterrein worden conform situatietekening een aantal nader te bepalen bomen geplant.

Het binnenterrein wordt tevens ingezaaid met graszaad daar waar op situatietekening geen verharding wordt aangegeven.

De aanplant zal uitsluitend plaatsvinden in het plantseizoen.

17.00 TERREININRICHTING

Erfgrens:

De erfgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het perceel. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen. Koper is vervolgens zelf verantwoordelijk voor het inzichtelijk houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden. De eventuele kosten voor een latere kadastrale verificatiemeting zijn voor rekening van de koper.



In de achtertuinen in een zone van circa 30cm nabij de erfgrens aan de achterzijde en aan de zijkanten van bouwnummer wordt conform tekening een 2000 mm hoog gaashekwerk geplaatst, bestaande uit:

- Staanders en bovenbuis, thermisch verzinkt en in de kleur zwart gepoedercoat.
- Geplastificeerd harmonicagaas met een maaswijdte van 50 x 50 mm, kleur zwart.

Er worden verder geen terrasafscheidings, poorten, hekwerken, groenvoorzieningen anders dan hierboven genoemd o.i.d. geplaatst.

Tevens wordt een keerwand geplaatst om het hoogteverschil met de aangrenzende percelen op te vangen.

Tuinaanleg:

De tuinen worden rondom aangevuld met uitkomende grond.

De ontwikkelaar en aannemer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u het grondwerk en bestrating en/of tuininrichting vanaf de woning afwaterend aanbrengt en voorziet van voldoende afwateringsputjes, afvoergoten en/of extra infiltratie voorzieningen om het regenwater af te voeren.

Binnenterrein:

Op het binnenterrein worden conform situatietekening een aantal nader te bepalen lantaarnpalen geplaatst

20.00 FUNDERINGSPALEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en op voorschrift van de constructeur worden de woningen gefundeerd op een betonnen paalfundering.

21.00 BETONWERKEN

De gehele betonconstructie wordt uitgevoerd conform tekening en berekening van de constructeur. In de betonconstructies wordt hoogovencement en/of portlandvliegascement toegepast. Bij bekistingswerkzaamheden wordt gebruik gemaakt van bekistingsolie en smeerolie op plantaardige basis.

Funderingsconstructie:

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een betonnen met wapeningsstaal versterkte balkenfundering op palen toegepast conform opgave constructeur. Onder de systeemvloer begane grond wordt geen kruipruimte gerealiseerd.

22.00 METSELWERKEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Gevelmetselwerk buitengevels:

Het gevelmetselwerk van de woning en de gevelband wordt conform tekening uitgevoerd met een waalformaat gevelsteen in wildverband. Baksteen in kleur volgens afwerkstaat.

De spouwmuren van de woning wordt voorzien van een minerale thermische spouwisolatie ter keuze van de aannemer. Thermische weerstand van de gevels conform EP-berekening. Het schoonmetselwerk dient minimaal 3 lagen onder nieuwe maaiveldhoogte aangezet te worden. De aannemer dient hierbij rekening te houden met het verloop van het maaiveld. Een en ander in het werk te bepalen.

Dilataties:

Plaats en aantal dilataties in gevels volgens opgave leverancier gevelstenen en goedkeuring constructeur. Dilataties daar waar mogelijk toepassen achter de hemelwaterafvoeren. Deze dilatatievoegen uit te voeren als een circa 5 mm brede verticale voeg. De open voeg kan naar keuze van de aannemer eventueel voorzien van een voegband.

Open stootvoegen:

Boven geveldoorbrekingen worden, indien volgens detail vereist, kunststof stootvoegroosters toegepast. Aan de onderzijde van het gevelmetselwerk op de fundering worden de nodige open stootvoegen aangebracht voor de afvoer van eventueel zak water.

Voegwerk:

Het voegwerk van de buitengevels van de woning wordt uitgevoerd met een voegmortel in kleur volgens afwerkstaat. De voegen worden platvol gevoegd.

Constructieve binnenwanden:

De binnen spouwbladen, woning scheidende wanden, stabiliteitswanden en eventueel overige constructieve wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woning scheidende wand wordt uitgevoerd als een zogenaamde anker loze wand. De woning scheidende wanden en vloeren dienen minimaal te voldoen aan de geluidseisen zoals omschreven in NEN 1070 en het Bouwbesluit. In de kalkzandsteenwanden worden volgens opgave leverancier de nodige dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilataties ook na de door de koper aan te brengen (wand)afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat. Afwerking binnenwanden conform afwerkstaat.

Lichte scheidingswanden:

De niet-dragende lichte scheidingswanden zullen uitgevoerd worden als 10 cm dikke verdiepingshoge cellenbeton elementen. Daar waar volgens leverancier vereist, worden kunststof aansluitprofielen tegen wanden / plafonds aangebracht. Afwerking binnenwanden conform afwerkstaat.

De wand tussen de technische ruimte en de slaapkamer uit te voeren in G5/800 kwaliteit.

23.00 PREFAB BETONELEMENTEN

Begane grondvloer:

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen kanaalplaatvloer. Thermische weerstand en luchtdichting conform EP-berekening.

Verdiepingsvloeren en dakvloeren:

De verdiepingsvloeren en dakvloeren worden uitgevoerd als prefab betonnen breedplaatvloeren ter keuze van de aannemer, dikte conform opgave van de constructeur. De onderlinge voegen worden als V naden uitgevoerd en blijven ook na afwerking zichtbaar.

Lateien:

Boven de buitenkozijnen worden, daar waar volgens tekening aangegeven, aan de binnenzijde prefab betonnen lateien toegepast. Indien sparing breedte te groot wordt, worden in plaats van betonnen lateien, houten paneeltjes toegepast.

Betonnen kantplank:

Onder de raam- en deurkozijnen aansluitend aan het maaiveld worden prefab betonnen kantplanken toegepast.

24.00 RUWBOUWTIMMERWERK

Dakranden:

Ten behoeve van de afwerking van de dakranden platte daken en gemetselde gevelband een vochtbestendige 18 mm dikke betonplex of gelijkwaardig betimmering aanbrengen.

25.00 STAALCONSTRUCTIES

Staalconstructie:

Staalconstructies volgens opgave van de constructeur, indien in aanraking komend met de buitenlucht in thermisch verzinkte uitvoering. Alle staalconstructies die binnen de thermische schil gesitueerd zijn worden voorzien van een laag zink fosfaatprimer met een minimum droge laagdikte van 80 µm. Alle staalconstructies welke onder het maaiveld worden gesitueerd worden tweemaal behandeld met een koolteer epoxy.

Staalconstructie die door de thermische schil steekt, voorzien van koudebrug onderbreking.

Stalen balken ten behoeve van de constructie kunnen geheel of gedeeltelijk onder de plafonds liggen. Deze liggers zullen daar waar vereist zichtbaar (brandwerend) bekleed en/of geschilderd worden.

Stalen lateien:

De stalen hoeklijnen, kolommen en overige toe te passen staalconstructies volgens opgave van de constructeur, indien in aanraking komend met de buitenlucht in thermisch verzinkte uitvoering.

Stalen lateien en geveldragers boven kozijnopeningen in de buitengevels worden als thermisch verzinkte prefab lateien uitgevoerd.

30.00 KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN

Raam- en deurkozijnen:

De raam- en deurkozijnen van de woning wordt uitgevoerd in hardhout. Het voordeur-, achterdeur-, tuindeurkozijn en kozijn van de berging van de woning wordt uitgevoerd in hardhout voorzien van kunststenen composiet onderdorpels met neuten. De raam- en deurkozijnen worden afgewerkt in een kleur volgens afwerkstaat.

Buitendeuren:

De woningtoegangsdeur wordt, overeenkomstig tekening, uitgevoerd als een vlakke geïsoleerde houten voordeur voorzien van glasopening en weldorpel. Isolatiewaarde voordeur conform EP berekening. De deur van de berging wordt uitgevoerd als een vlakke geïsoleerde houten deur voorzien van een ventilatierooster. De achter-, en tuindeur worden volgens tekening uitgevoerd als een hardhouten deur voorzien van stapeldorpels en glasopening.

De houten buitendeuren worden geleverd onder GND-garantie.

Binnendeurkozijnen:

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen, fabrieksmatig afgelakte verdiepingshoge montagekozijnen met bovenlicht en slanke bovendorpel. Kozijnen worden uitgevoerd in de kleur wit. De bovenlichten worden voorzien van een glaspaneel. Het bovenlicht van de meterkast wordt voorzien van een enkelzijdig gelakt boardpaneel.

Binnendeuren:

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte hardboard opdekdeuren voorzien van honingraatvulling. De binnendeuren worden uitgevoerd in de kleur wit. In de meterkastdeur worden 2 stuks ventilatieroosters met een doorlaat van min. 200 cm² op een hoogte van 20 cm uit de onder- en bovenzijde van de deur aangebracht. De binnendeuren worden standaard circa 28 mm vrijgehouden van de dekvloer. Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal circa 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem. In sommige gevallen, bij toepassing van dikke vloerafwerking, zult u er rekening mee moeten houden dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Hang- & sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van ramen en deuren in de buitengevels van de woning dient te voldoen aan de eisen van weerstandsklasse 2.

Alle profielcilinders van de buitendeuren van de woning, berging en tuinpoort in gelijk sluitende uitvoering per woning.

Het hang- & sluitwerk is nader gespecificeerd in bijlage 3 lijst hang- & sluitwerk.

32.00 TRAPPEN, HEKWERKEN EN BALUSTRADES

Verdiepingstrappen:

De trappen van begane grond naar de 1e verdieping van de woningen worden als dichte vurenhouten trap met lepe hoek uitgevoerd. Aan één zijde van de trap wordt een hardhouten muurleuning op leuninghouders geplaatst.

Trap bestaande uit vurenhouten treden, trapbomen en spil. De dichte trap wordt tevens voorzien van stootborden. Trap en hekwerk geheel fabrieksmatig gegrond, min. 80 µ. Leuning langs de muurzijde van de trap in hardhout rond 38 mm. De muurleuning wordt fabrieksmatig voorzien van een transparante primer.

Voor het aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap door de bewoner (schilderwerk, tapijt, halvemaantjes etc.) zijn aanvullende werkzaamheden benodigd zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc.

33.00 DAKBEDEKKINGEN

Platte daken:

De geïsoleerde platte daken van de woningen zijn voorzien van dakisolatie met een isolatiewaarde conform EP-berekening, bepaald volgens NEN-EN-ISO 6946. Op de platte daken wordt een bitumineuze dakbedekking met ballast laag van grind aangebracht. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim volgens afwerkstaat. Eventuele noodafvoeren volgens nadere opgave van constructeur waar mogelijk te combineren met een hemelwaterafvoer.

Onderhoud daken:

Dakbedekking van platte daken vraagt onderhoud, omdat deze kan vervuilen en verouderd. Wij adviseren u om een onderhoudscontract met de dakdekker af te sluiten zodat u niet voor onaangename verrassingen komt te staan. Tijdelijke veiligheidsvoorzieningen voor onderhoud op de daken dienen door de betreffende contractant aangebracht te worden. Indien bij eventuele schademeldingen aan de daken blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

34.00 BEGLAZINGEN

Buitenbeglazing:

In de buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning wordt isolerende HR++ buitenbeglazing geplaatst. Isolatiewaarde conform EP-berekening. De overige kozijnen, ramen en deuren worden voorzien van enkel blank floatglas.

De beglazingskit 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.

Binnen beglazing:

De bovenlichten van de binnen kozijnen worden conform hoofdstuk 30.00 voorzien van blank floatglas.

Veiligheidsbeglazing:

Inzake de toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 "veiligheidsbeglazing in gebouwen", melden wij u dat deze niet door het Bouwbesluit wordt vereist. In onderhavig project wordt derhalve uitsluitend veiligheidsglas toegepast indien dit i.v.m. valhoogte volgens Bouwbesluit vereist is. Wij voldoen hiermee aan de waarschuwingsplicht conform het Bouwbesluit, hetgeen vrijwaring biedt van eventuele schadeclaims. Veiligheidsbeglazing kan, indien gewenst, optioneel aangeboden worden.

35.00 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Buitendeur dorpels:

Onder het voordeur-, achterdeur-, tuindeurkozijn en kozijn van de berging van de woning wordt een kunststenen buitendeurdorpel met neuten toegepast. Kleur volgens afwerkstaat.

Binnendeurdorpels:

Onder de deuren van toilet en badkamers worden kunststenen badceldorpels toegepast.

Vensterbanken:

Onder de raamkozijnen met aan de binnenzijde een steenachtige borstwering worden marmercomposiet vensterbanken, type Bianco C, toegepast met een overstek van circa 2 cm.

Raamdorpels

Onder de raamkozijnen op maaiveld niveau, worden kunststenen dorpels aangebracht.

40.00 STUCWERKEN

Wandafwerking:

De wanden in de woning worden conform de afwerkstaat afgewerkt. Ter plaatse van overgangen van verschillende materialen c.q. twee verschillende wanden wordt gaaswerk toegepast. Aansluitingen tussen wanden en plafond (indien van verschillende materiaal) worden ingesneden. De dagkanten van de raamkozijnen afgewerkt. Hoekprofielen toepassen bij uitwendige hoeken.

Indien in de afwerkstaat een wandafwerking als behangklaar wordt omschreven wordt hieronder verstaan dat:

- De wanden geheel of gedeeltelijk worden voorzien van een dunne filmlaag (stuc laag), afwerkingsklasse 3, ondergrond volgend. Deze is geschikt voor het aanbrengen van een dikker behang, sierpleister en dergelijke.
- De mogelijkheid bestaat dat de afgewerkte wanden in de plintzone, over een hoogte van circa 50 mm, niet geheel afgewerkt worden
- De mogelijkheid bestaat dat het wandgedeelte in de installatiehoek achter de installatieonderdelen en/of leidingen niet geheel afgewerkt is.

Plafondafwerking:

De betonplafonds in de woning worden conform afwerkstaat afgewerkt. De V naden tussen de verdiepings- en dakvloeren onderling blijven in het zicht aanwezig. Ook is het niet uitgesloten dat constructieve elementen in het zicht komen.

41.00 TEGELWERKEN

Tegelwerk:

Het tegelwerk wordt uitgevoerd met keramische wand- en vloertegels. Wand- en vloertegels worden aangebracht conform de afwerkstaat. Douchegoten worden rondom met epoxy ingewassen. Wand - wand aansluiting in de douchehoek wordt over gehele hoogte, alsook wand – vloer aansluiting over een lengte van 150 cm uit de inwendige douchehoek, voorzien van kimfixatie. De wand-, vloer- en plafondaansluitingen worden gekit. Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten wordt water werend uitgevoerd.

Bij de aangewezen showroom voor het tegelwerk kunt u een keuze maken uit het standaard tegelwerk welke binnen de stelposten valt. Mochten de standaard tegels niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kunt u bij de showroom ook kiezen voor een andere tegel. De showroom zal hiervoor een passende offerte uitbrengen.

Wandtegelwerk:

Voor de levering van de wandtegels is een stelpost opgenomen van € 20,00 per m2 incl. BTW. De wanden in badkamer worden volledig tot plafond voorzien van wandtegels 25x20 cm. De wanden in het toilet worden tot een hoogte van circa 120 cm voorzien van wandtegels 25x44 cm.

Wandtegelwerk zal ten opzichte van het midden van de wand of wandgedeelte voor zover als mogelijk, symmetrisch worden aangebracht. Ter plaatse van uitwendige hoeken wordt een kunststof hoekstrip of gelijkwaardig toegepast. Ter plaatse van dilatatievoegen wordt een elastische kitvoeg voorzien.

Vloertegelwerk:

Voor de levering van de vloertegels is een stelpost opgenomen van € 35,00 per m2 incl. BTW. In de badkamer en toilet worden vloertegels 30x30 cm aangebracht. Ter plaatse van de verdiepte douchehoek worden tegels 15x15 cm aangebracht. De badkamervloer wordt enigszins op afschot aangebracht. Alle vloertegels worden gelijmd, uitgezonderd de douchehoeken welke op afschot in de specie worden aangebracht. Vloertegelwerk wordt ten opzichte van het midden van de vloer, voor zover als mogelijk, symmetrisch verdeelt.

42.00 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Vloerafwerking:

De vloeren van de woning, uitgezonderd de meterkast, worden afgewerkt met een cementdek- of anhydrietvloer (dekvloer) naar keuze van Bouwmij Janssen. Er bestaat de mogelijkheid tot een dilatatie in de vloer, dit ter beoordeling leverancier van de vloerafwerking. Gelieve hiermede rekening te houden met de keuze van de vloerafwerking.

Begane grondvloer:

Op de ruwe begane grondvloer van de woning wordt een tackerisolatieplaat van circa 2 cm dikte en een dekvloer van circa 7 cm dikte aangebracht.

Op de ruwe begane grond vloer in de berging wordt een circa 9 cm dikke dekvloer aangebracht.

1e verdiepingsvloer:

Op de ruwe 1e verdiepingsvloer wordt een tackerisolatieplaat van circa 2 cm dikte en een dekvloer van circa 7 cm dikte aangebracht.

Vloerafwerking:

Om contactgeluid tussen woningen onderling zoveel mogelijk te beperken is het noodzakelijk dat harde vloerafwerkingen ingeval van zwevende dekvloeren vrijgehouden dienen te worden van aansluitende binnenwanden en woning scheidende wanden. Ook plinten dienen los van de vloer aangebracht te worden. De koper blijft zelf verantwoordelijk voor eventuele geluidsoverlast door toepassing van harde vloerafwerkingen wanneer blijkt dat niet aan de geluidsisolatie-eisen wordt voldaan. Laat u daarom vooraf goed informeren door uw leverancier.

Ter plaatse van de voordeur mag volgens het Bouwbesluit het hoogteverschil tussen bovenzijde van de onderdorpel en de uiteindelijke vloerafwerking niet meer dan 2 cm bedragen. Om de koper in de gelegenheid te stellen een vloerafwerking aan te brengen wordt de dekvloer aangebracht op circa 3 cm onder de bovenzijde van de dorpel. De koper dient zelf zorg te dragen voor een vloerafwerking van voldoende dikte.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de isolatiewaarde (Rc waarde) van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,06 m²K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloeren leverancier

43.00 METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN

Waterslagen:

Onder de raamkozijnen worden aluminium waterslagen, voorzien van kopschotjes en antidreunfolie, aangebracht. Waterslagen in een standaard RAL kleur volgens afwerkstaat exterieur.

Huisnummerbordjes en brievenbus:

Huisnummerbordje en een metalen brievenbus worden los geleverd en dienen door de koper zelf tegen de buitengevel gemonteerd te worden.

Invoerleidingen meterkasten:

Voor de invoer van water, elektra, telefoon en antennekabel worden afzonderlijke mantelbuizen tot in de meterkast aangebracht. De invoeren worden luchtdicht aangesloten.

44.00 WAND- EN PLAFONDSYSTEMEN

Voorzetwand:

Tussen de slaapkamer en de berging op de begane grond wordt aan de bergingszijde een geïsoleerde voorzetwand geplaatst. Afwerking aan de berging zijde middels een houten OSB beplating.

45.00 AFBOUWTIMMERWERKEN

De navolgende afbouw-timmerwerken worden uitgevoerd:

De aansluiting aan de bovenzijde van de trapbomen tegen de wand worden voorzien van krimplijsten.

De trapgatvloeraansluiting wordt voorzien van plaatmateriaal.

De houten buitenkozijnen in de woning worden aan de binnenzijde afgetimmerd met hardhouten aftimmerlatten.

De stalen kolom t.p.v. de buitenkozijnen wordt aan de binnenzijde en buitenzijde afgetimmerd met houten plaatmateriaal.

In de meterkast wordt een betimmering aangebracht conform het voorschrift van de nutsbedrijven. De buitenberging wordt niet afgetimmerd.

In de hal wordt de verdeler van de vloerverwarming verdiepingshoog afgewerkt met een betimmering en demontabel luik.

In de woningen worden geen plinten geleverd en aangebracht.

46.00 SCHILDERWERKEN

Algemeen:

Het buitenschilderwerk wordt conform afwerkstaat uitgevoerd in een dekkend systeem in een standaard RAL-kleur.

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een water gedragen systeem.

Buitenschilderwerk:

Geschilderd worden:

De houten buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning en buitenberging.

Binnen schilderwerk:

Het binnen schilderwerk wordt dekkend uitgevoerd in een standaard witte kleur conform afwerkstaat. Geschilderd worden:

De trapgatbetimmering.

Het aftimmerwerk van de verdeler van de vloerverwarming.

De houten buitendeurkozijnen en de houten buitendeuren aan de binnenzijde incl. aftimmerlatten.

De binnenzijde van de buitenkozijnen en buitendeuren wordt geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde van de deze deuren. Het aftimmerwerk aan de binnenzijde grenzend aan de buitenkozijnen wordt ook in dezelfde kleur geschilderd.

De vuren houten trappen incl. hekwerken, leuning en paneel worden niet afgelakt. Deze schilderwerken dienen door de koper zelf uitgevoerd te worden.

Onderhoud schilderwerk:

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Indien bij eventuele schademeldingen aan de houten geveldelen blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

47.00 BINNENINRICHTING

Keukeninrichting:

Er is geen keukeninrichting in de aanbieding opgenomen. De aansluitingen van de keuken worden op de standaard plaatsen, zoals op de verkooptekening aangegeven, geplaatst.

Indien u een keuken wilt laten plaatsen door een keukenleverancier dan kan dit ná oplevering. Wel kunnen de aansluitpunten voor elektra, riolering, water, etc. voor u verplaatst worden. Bouwmij Janssen kan hiervoor een offerte opstellen. Het is belangrijk dat deze informatie tijdig wordt aangeleverd. De plaats van de mechanische ruimteafzuiging kan niet worden gewijzigd. U dient bij de aanschaf van de afzuigkap rekening te houden met een recirculatiekap.

Het toepassen van een mechanische afzuigkap met motor wordt sterk ontraden aangezien hiermede een grote hoeveelheid warme lucht aan de woning wordt onttrokken. Aangezien het toegepaste verwarming systeem bestaat uit een laag temperatuur systeem kunnen hierdoor tijdelijk klachten met de te behalen ruimte temperatuur ontstaan.

50.00 WATER EN LOODGIETERSWERKEN

Hemelwaterafvoeren:

De hemelwaterafvoer aan de voor- en achtergevels in vierkant zink uit te voeren.

De verticale hemelwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op gerecyclede PVC afvoeren en aangesloten op een gezamenlijke infiltratievoorziening op het binnenterrein.

Binnenriolering:

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in gerecycled PVC of PVC met hergebruikgarantie klasse 41 NEN 7045 en worden aangesloten op de riolering. Alle leidingen en kanalen ten behoeve van warmtepomp en mv/wtw installatie op de installatiewand worden opbouw uitgevoerd. De wand wordt hier niet afgewerkt. De riolering is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt belucht middels een ontspanningsleiding tot boven het dak. In woning scheidende wanden worden, i.v.m. geluid, geen afvoeren van lozingstoestellen opgenomen.

Waterleidingen:

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen een en ander ter beoordeling van de aannemer. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding in de woning is afsluit- /aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Koud waterleiding:

De volgende koud watertappunten worden aangesloten:

- keuken: aanrecht en vaatwasser (met stopkraan);
- toilet: toiletcombinatie en fonteintje;
- badkamers: douche, wastafel en toilet;
- techniekruimte 1^e verdieping: wasautomaat (dit is tevens het vulpunt voor de verwarminginstallatie), opstelplaats warmtepomp;
- achtergevel: optionele vorstvrije buitenkraan

Warmwatertoestellen:

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp.

De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- keuken: aanrecht (met stopkraan);
- badkamers: douche en wastafel.

Deze woningen hebben twee badkamers, er is geen rekening gehouden met gelijktijdige warmwatervoorziening voor deze badkamers, optioneel kan hiervoor een warmtepomp met grotere interne boiler worden gekozen.

De warmwatervoorziening voldoet aan de in Bijlage A van Woningborg Garantie- en waarborgregeling omschreven uitgangspunten.

Sanitair:

De woningen worden voorzien van sanitair conform bijlage 4 in een witte uitvoering:

- wandcloset: bovenzijde (porselein) op circa 42 cm boven de afgewerkte vloer;
- wastafel en fonteintje: bovenzijde op circa 90 cm boven de afgewerkte vloer;
- douchemengkraan: aansluitpunt op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer.

Eventuele wijzigingen in sanitaire combinaties e.d. in overleg met klantcoördinator van Bouwmij Janssen of de sanitair showroom. Het sanitair wordt middels de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

60.00 VERWARMINGSINSTALLATIEAlgemeen:

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO-publicatie 51 en de richtlijnen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke op dit werk van toepassing is. Capaciteit en afmeting verwarmingsinstallatie volgens tekening en berekening van de installateur. De verwarmingsinstallatie in de woning wordt conform de uitrustingsstaat als laag temperatuur vloerverwarming uitgevoerd.

De temperatuurregeling voor de vloerverwarming vindt plaats door middel van een digitale kamerthermostaat welke wordt geplaatst in de woonkamer. In de badkamers is als extra bijverwarming een elektrische badkamer radiator met thermostatische regelknop voorzien. De verdeler voor de vloerverwarming wordt op de begane grond en in de techniekruimte op de verdieping geplaatst. De verdeler in de techniekruimte wordt niet verder afgewerkt. In de slaapkamers wordt een afzonderlijke zoneregeling aangebracht. De installatie wordt waterzijdig ingeregeld.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, gelden navolgende ruimte temperaturen. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| • woonkamer / keuken | 22 °C |
| • badkamer begane grond | 22 °C |
| • slaapkamer begane grond | 22 °C |
| • verkeersruimte begane grond | 18 °C |
| • toiletruimte | onverwarmd |
| • slaapkamers verdieping | 22 °C |
| • badkamer verdieping | 22 °C |
| • techniekruimte | onverwarmd |
| • berging | onverwarmd |

Warmtepompinstallatie met luchtwaterwarmtepomp:

De warmtebron in de woning bestaat uit een luchtwaterwarmtepomp met een rendement conform de EP-berekening. De luchtwaterwarmtepomp bestaat uit een warmtepomp-unit (incl. interne boiler) in de woning en een buitenunit. De buitenunit wordt geplaatst op het platte dak. De positie van de binnen en buitenunit is schematisch op de verkooptekening aangegeven. Met zo'n energiezuinige installatie worden de energiekosten op een milieuvriendelijke verlaagd. Een luchtwaterwarmtepomp onttrekt met behulp van een buitenunit warmte aan de buitenlucht en geeft deze middels een warmtewisselaar af aan het water in de woonhuisinstallatie. Dit water wordt gebruikt voor de warmwaterbehoeften en vloerverwarming. Bij warmtepompsystemen zijn de energieprestaties en een eventuele ruimtekoeling uitgesloten van de Woningborg-garantie.

De buitenunit produceert geluid dat vooral afkomstig is van de compressor en ventilator. Het geluidsniveau varieert afhankelijk van de warmte vraag en kan mogelijk als hinderlijk ervaren worden. De buitenunits zijn dusdanig gepositioneerd dat er zo weinig mogelijk geluids-overlast plaats vindt. De geluidsbelasting voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke regelgeving.

Vloerverwarming:

De vloerverwarming wordt als hoofdverwarming uitgevoerd. Vloerverwarming geeft een andere temperatuur beleving dan radiatoren. Vaak kunt u met een lagere temperatuur volstaan. Doordat de vloer de warmte afgeeft aan ruimte, kan het zijn dat de vloertemperatuur dicht tegen de ruimtetemperatuur aan ligt. Hierdoor voelt de vloer niet warm aan, maar is er wel degelijk sprake van verwarming.

Koeling:

De koeling verloopt via het leidingwerk en systeem van de vloerverwarming. Dit is een topkoeling en mag **niet** worden vergeleken met een airco koeling. Topkoeling is een beperkte koeling waarbij de temperatuurtoppen in het dagelijkse verloop van de binnentemperatuur met enkele graden kunnen worden afgevlakt.

Vloerafwerking:

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Zie hiervoor hoofdstuk 42.00. Ten aanzien van de vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

Elektrische radiatoren:

In de badkamers worden elektrische fabrieksmatig afgelakte radiatoren gemonteerd. Capaciteit en afmeting volgens berekening installateur.

61.00 VENTILATIE EN LUCHTBEHANDELING

Mechanische ventilatie:

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem met mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. Zowel de luchttoevoer als luchtafvoer vindt plaats via een centrale mechanische WTW-installatie (Warmte TerugWin unit). Een en ander volgens EP-berekening en tekeningen van de installateur.

De afzuiging zal geschieden middels afzuigroosters op de wand of plafond in de keuken, toilet, badkamers en technische ruimte. De luchttoevoer roosters worden geplaatst in de slaapkamers en in de woonkamer. De roosters zijn indicatief op tekening aangegeven en kunnen in basis niet verplaatst worden. Exacte plaats en aantal wordt door de installateur bepaald. Voor de bediening van het ventilatiesysteem wordt in de keuken een 3 standen schakelaar gemonteerd. In de badkamer kan optioneel een overbruggingschakelaar geplaatst worden. De WTW wordt geplaatst tegen een wand met voldoende massa of op een metalen frame op de vloer.

De ventilatiekanalen worden grotendeels ingestort in de prefab betonnen vloerelementen. In de onbenoemde ruimte en techniek ruimte e.d. worden de kanalen als opbouw uitgevoerd. Ventilatioeroosters op de buitengevel ten behoeve van de luchttoevoer of luchtafvoer worden uitgevoerd in een standaard RAL kleur, bij benadering in de kleur van het gevelmetselwerk. De woning is voorzien van een balans ventilatiesysteem dat alleen goed kan functioneren als er balans is. Indien de badkamer voorzien is van een te openen raam adviseren wij u deze beperkt te gebruiken ter voorkoming van onbalans.

De buitenberging op de begane grond wordt natuurlijk geventileerd door middel van een ventilatioerooster in de buitendeur en een afvoer op het platte dak van de berging.

70.00 ELEKTRO TECHNISCHE INSTALLATIES

Elektro installatie:

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NEN 1010) vanuit de meterkast en verdeeld in de navolgende afzonderlijke groepen:

- verlichting;
- kooktoestel;
- vaatwasser
- (optie) oven of magnetron;
- wasautomaat;
- (optie) droger;
- installaties. (warmtepomp en PV-installatie)

De installatie zal worden uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. Schakelmateriaal wordt als opbouw uitgevoerd in de meterkast, installatiewand en buiten berging. Het schakelmateriaal in de overige ruimten wordt als inbouwschakelmateriaal uitgevoerd. Dubbele wandcontactdozen en wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars zullen in een dubbele inbouwdoos geplaatst worden. De woning wordt voorzien van een belinstallatie (zwakstroom). De aansluitmogelijkheden voor het centrale antennesysteem en telefoon worden niet bedraad.

Omvang installatie:

De omvang van de installatie volgens onderstaande omschrijving en tekening:

- Alle wandcontactdozen voorzien van randaarde;
- Plaats en aantal lichtpunten, schakelaars en rookmelders conform tekening;

Montagehoogten vanaf bouwkundige dekvloer:

- Schakelaars: 105 cm;
- Wandcontactdozen in verblijfsruimten: 30 cm;
- Overige wandcontactdozen: 105 cm;
- Wandcontactdozen boven aanrecht: 120 cm;
- Wandcontactdoos ten behoeve van koelkast: 5 cm;
- Optie: Loos aansluitpunt ten behoeve van boiler: 65 cm;
- Optie: Aansluitpunt vaatwasser: 65 cm;
- Aansluitpunt kooktoestel: 75 cm;
- Wandcontactdoos recirculatiekap: 210 cm;
- Wandcontactdoos ten behoeve van magnetron/oven 180 cm
- Aansluitpunt wandlichtpunten: 210 cm;
- Optie: Spatwaterdichte wandcontactdoos buitengevel: 65 cm;
- Aansluitpunt wandtoestellen: 150 cm;
- Aansluitpunt telecom, data, centraal antenne installatie: 30 cm;
- Deurbel: 150 cm.

Alle bovengenoemde hoogte maten zijn circa maten.

Telecommunicatievoorzieningen:

De aanleg van de aansluiting op het telefoonnetwerk is niet in de koopsom inbegrepen. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en centraal antenne installatie (CAI) voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten (aanlegkosten) apart door kan berekenen. Indien in plaats van een telefoonaansluiting gekozen wordt voor een glasvezel aansluiting (mits beschikbaar) kan gebruik gemaakt worden van de hiervoor bestemde mantelbuis (telefoon conform hoofdstuk 43.00) om glasvezel binnen te brengen.

Omvang installatie:

Op tekening is aangegeven in welke ruimte een loze telefoon- data of centraal antenneleiding is opgenomen. In de loze leidingen wordt een controle draad aangebracht. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst naast wandcontactdozen conform tekening.

Zwakstroominstallatie:

De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie. De installatie bestaat uit een RVS beldrucker nabij de voordeur, een beltrafo 8-12 Volt in de meterkast en een schel in de hal. In de woning wordt een voorziening gemaakt om de slagboom op het binnenterrein te kunnen bedienen.

PV-panelen:

De woning wordt voorzien van PV-panelen op het platte dak. De panelen op de platte daken worden op een metalen frame geplaatst en voorzien van ballasttegels o.d. Positie, oriëntatie en het aantal panelen volgens nadere uitwerking installateur. De op tekening aangegeven panelen zijn indicatief weergegeven. Positie en afmeting kan nog wijzigen.

De PV-panelen zullen energie opwekken welke via een omvormer gekoppeld worden aan het elektriciteitsnet van uw woning. Zodra de zonnepanelen stroom leveren heeft dit een positieve uitwerking op het stroomverbruik van de woning. De omvormer wordt trillingsarm tegen een bij voorkeur steenachtige achtergrond gemonteerd.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De opbrengst is namelijk afhankelijk van het weer, het aantal zonne-uren en het schoonhouden van de panelen, en kan daarom niet gegarandeerd worden.

90.00 ALGEMEEN

Bouwplaats afval:

Bouwplaats afval wordt gescheiden in schoon puin, klein gevaarlijk afval, metaal, hout, PVC en restfractie, conform richtlijnen scheiding fracties. Het gebruik van verpakking materiaal wordt beperkt.

Koperwijzigingen:

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers opties. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering.

Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de gekochte woning worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Daarom zijn er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo zijn er een aantal standaard kopers opties uitgewerkt. De volledige omschrijving van alle mogelijkheden en de kostenconsequenties daarvan zijn in de kopers keuzelijst opgenomen. Uiteraard bestaat ook de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.

Bouwmij Janssen B.V. bespreekt graag alle mogelijkheden met u. De haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van uw wensen worden beoordeeld en er wordt gecontroleerd of er (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd. De woning moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de aannemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

**Stelposten:**

Is in de koopsom een bedrag opgenomen in de vorm van een stelpost dan is deze incl. BTW.

Bezichtiging:

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend plaatsvinden op een georganiseerde kijkdag. Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Schoonmaken:

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij de oplevering van uw woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

Oplevering:

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden.

Servicedag:

Aannemer organiseert (bij voorkeur) binnen 8 weken na oplevering een "Servicedag" waarop alle (benodigde)onderaannemers aanwezig zijn om direct zoveel mogelijk tijdens de oplevering geconstateerde (kleine) gebreken te herstellen. De datum van deze Servicedag wordt tezamen met de opleverdatum aangekondigd, zodat het tijdig bij zowel onderaannemers als Kopers op de agenda staat.

Verzekering:

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf deze dag dient u zelf zorg te dragen voor een opstal- en inboedelverzekering.

Onderhoud algemeen:

Teneinde de volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Werkzaamheden direct na oplevering:

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" 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 kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ontwikkelaar en aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 1 jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

Krimp:

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

Wij attenderen u erop dat;

- de omschreven kleuren op verzoek van de architect en/of gemeente nog kunnen worden aangepast;
- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde (zeker in de tijd van de seizoenswisselingen) condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden;
- om het 'hengelen' via de brievenbus in de voordeur door inbrekers te voorkomen dient u uw voordeur op slot te draaien en vervolgens de sleutel uit het slot te halen;
- het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.

Disclaimer:

De verkooptekeningen inclusief deze technische omschrijving zijn met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en vormen de basisdocumenten voor de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven, of andere aanpassingen die uit bouwkundig of installatietechnisch oogpunt noodzakelijk zijn. De in deze technische omschrijving opgenomen afbeeldingen van sanitair en elektra kunnen enigszins afwijken van de werkelijkheid.

Aan de tekst Levensloopbestendig (indien gehanteerd) en aan andere verkoopdocumentatie zoals flyers, artist impressions, video presentatie, de projectwebsite, een leaflet, een banner en/of ander reclamemateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Erratum:

In het geval er tijdens de ontwikkeling en/of voorbereiding van de woning of het appartement wijzigingen optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

BIJLAGE 1: AFWERKSTAAT EXTERIEUR

<u>nr.</u>	<u>omschrijving</u>	<u>materiaal</u>	<u>kleur</u>
17	gaashekwerk	metaal, thermisch verzinkt	zwart
17	poort	metaal, thermisch verzinkt	zwart
22	gevelmetselwerk	baksteen	beige, waalformaat
22	voegwerk	metselmortel	grijs
23	kantplanken	prefab beton	grijs, naturel
25	constructie gevelband	metaal, thermisch verzinkt	naturel
25	lateien boven raam- en deurkozijnen	metaal, thermisch verzinkt	naturel
30	deurkozijnen buitengevel	hout	grijs
30	overige kozijnen buitengevel	hout	grijs
30	deuren buitengevel	hout	grijs
30	ramen buitengevel	hout	grijs
30	woningtoegangsdeuren	hout	grijs
33	dakbedekking platte daken	bitumineuze dakbedekking + grindlaag	naturel
33	daktrim	aluminium	grijs
34	beglazing	glas	blank
35	dorpel deurkozijnen	kunststeen	antraciet
43	waterslagen	aluminium	grijs
43	muurafdekkers	aluminium	grijs
45	plafondafwerking buitenberging	houtwolcement	naturel
45	binnenbetimmering aansluitend aan buitenkozijn	hout	grijs
45	binnenbetimmering	hout	wit
50	hemelwaterafvoer	zink	naturel
50	dak doorvoeren	kunststof / metaal	zwart
70	pv-panelen	aluminium / pv-cel	naturel

**BIJLAGE 2: AFWERKSTAAT INTERIEUR**

ruimte	vloeren	wanden	plafond
hal	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
meterkast	kunststof / dekvloer	betimmering	niet afgewerkt
toilet	vloertegels	wandtegels 120 cm hoog, behangklaar	structuur spuitwerk
woonkamer	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
keuken	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
bergruimte	dekvloer	niet afgewerkt	niet afgewerkt
slaapkamer begane grond	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
badkamer begane grond	vloertegels	wandtegels plafond hoog	structuur spuitwerk
overloop	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
slaapkamers 1 ^e verd.	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk
badkamer 1 ^e verd.	vloertegels	wandtegels plafond hoog	structuur spuitwerk
techniek ruimte	dekvloer	behangklaar	structuur spuitwerk

BIJLAGE 3: LIJST HANG- & SLUITWERK

Woningtoegangsdeur:

- meerpuntsluiting met verchroomd stalen haken- bediening over de sleutel
- kogelscharnieren gebichromatiseerd 90 x 90 rond
- sluitplaat + sluitkom
- sluitplaten ten behoeve van haakschoot
- dubbele profielcilinder met gevarenfunctie
- voordeurbeslag met veiligheid schilden met kerntrekbeveiliging

Buitendeur:

- paumelles
- meerpuntsluiting krukbediend
- sluitkom
- sluitplaten
- dubbele profielcilinder met gevarenfunctie
- veiligheidsschilden met kerntrekbeveiliging
- dubbele deurkruk

Bergingsdeur:

- paumelles
- meerpuntsluiting krukbediend
- sluitkom
- sluitplaten
- dubbele profielcilinder met gevarenfunctie
- veiligheidsschilden met kerntrekbeveiliging
- dubbele deurkruk
- ventilatierooster onder in deur

Draai-valraam (bereikbaar):

- raamkruk afsluitbaar Siegenia Titan IP of gelijkwaardig

Deur badkamers en toilet:

- vrij en bezet slot Svedex SX210 of gelijkwaardig serie door leverancier deuren
- paumelles door leverancier kozijnen
- 1 pr. deurkrukken blokmodel
- 1 pr. kortschilden

Deur meterkast:

- kastslot Svedex SX210 of gelijkwaardig serie door leverancier deuren
- paumelles door leverancier kozijnen
- 1 pr. kortschilden met deurknop
- 2 stuks ventilatieroosters

Deur slaapkamer 1:

- dag- en nachtslot Svedex SX210 of gelijkwaardig serie door leverancier deuren
- paumelles door leverancier kozijnen
- 1 pr. deurkrukken blokmodel
- 1 pr. kortschilden

Overige binnendeuren:

- loopslot Svedex SX210 of gelijkwaardig serie door leverancier deuren
- paumelles door leverancier kozijnen
- 1 pr. deurkrukken blokmodel
- 1 pr. kortschilden

**BIJLAGE 4: SANITAIR**

Deze omschrijving is van toepassing op 2 badkamers en een afzonderlijk toilet

- Wandcloset: Waterbesparend inbouwreservoir, Geberit;
Bedieningsplaat frontbediening kleur wit, Geberit;
Closetcombinatie (wandcloset), Jika;
Witte zitting met deksel;
- Fontein: Fontein, Jika;
Fontein kraan, Grohe;
Verchroomde sifon;
Muurbuis;
- Wastafel: Wastafel, Jika;
Wastafelmengkraan, met waste-inrichting, Grohe;
Verchroomde sifon met waste-inrichting;
Spiegel 80 x 60 cm;
Plug / beker sifon chroom muurbuis;
- Douchehoek: Afvoerput 150x150 met RVS rooster;
Verchroomde glijstang met handdouche, Grohe;
2-knops douchemengkraan;
- Overig: Tapkraan voor de wasmachine en vullen verwarmingsinstallatie
Vulslang ten behoeve van verwarmingsinstallatie

BIJLAGE 5: UITRUSTINGSSTAAT

BEGANE GROND	
	<u>hal:</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt gecombineerd met enkele wandcontactdoos
1	wisselschakelaar ten behoeve van lichtpunt overloop verdieping
1	buitenlichtpunt voordeur (excl. armatuur)
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van buitenlichtpunt voordeur
1	rookmelder 230V
1	zwakstroom belinstallatie, type scheltrafo
1	beldrukker
1	enkele wandcontactdoos ten behoeve van verdeler vloerverwarming
x	verdeler vloerverwarming
x	vloerverwarming
	<u>meterkast:</u>
1	Groepenkast met voldoende groepen
1	Dubbele wandcontactdoos
1	potentiaalvereffening (aarde)
1	invoerpunt telefoon
1	invoerpunt CAI
x	loze leidingen
x	watermeter
	<u>toilet :</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
x	sanitair
x	vloerverwarming
1	afzuigpunt mechanische ventilatie
	<u>woonkamer:</u>
2	plafondlichtpunten
2	enkelpolige schakelaars ten behoeve van plafondlichtpunten
5	dubbele wandcontactdozen
1	aansluitpunt ruimtethermostaat, incl. thermostaat
2	onbedrade leiding ten behoeve van telefoon, centraal antenne of data
1	buitenlichtpunt (excl. armatuur)
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van het buitenlichtpunt
x	vloerverwarming
x	lucht toevoerventielen mechanische ventilatie, minimaal 2 stuks
0	optie: enkele spatwaterdichte wandcontactdoos tegen achtergevel
0	optie: vorstvrije buitenkraan

	<u>keuken:</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
1	dubbele wandcontactdoos ten behoeve van algemeen gebruik
2	dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad
1	enkele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast
1	enkele wandcontactdoos ten behoeve van recirculatie afzuigkap
1	perilex aansluiting op afzonderlijke groep ten behoeve van elektrisch koken (op aparte groep)
1	driestanden schakelaar ten behoeve van mechanische ventilatie
x	vloerverwarming
x	lucht afvoerventielen mechanische ventilatie, minimaal 2 stuks
0	optie: enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep ten behoeve van vaatwasser, exclusief eventuele extra groep in meterkast
0	optie: enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep ten behoeve van oven of magnetron, exclusief eventuele extra groep in meterkast
	<u>in pandige buitenberging:</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van lichtpunt gecombineerd met enkele wandcontactdoos
1	ventilatie doorvoer op platte dak
1	ventilatie rooster in buitendeur
	<u>badkamer begane grond:</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
1	wandlichtpunt boven wastafel
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van wandlichtpunt
1	enkele wandcontactdoos nabij wastafel
1	aansluitpunt elektrische radiator
1	elektrische radiator
x	sanitair
x	afzuigpunt mechanische ventilatie
x	vloerverwarming
0	optie: badkamer overbruggingsschakelaar ten behoeve van mechanische ventilatie
0	optie: aansluitpunt ruimtethermostaat, incl. thermostaat
0	optie: kraan wasautomaat
0	optie: afvoer set ten behoeve van wasautomaat en condens droger
0	optie: enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep ten behoeve van condens droger, exclusief eventuele extra groep in meterkast
0	optie: enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep ten behoeve van wasautomaat, exclusief eventuele extra groep in meterkast

	<u>slaapkamer 1 begane grond:</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
3	dubbele wandcontactdozen
1	onbedrade leiding ten behoeve van telefoon, centraal antenne of data
1	zoneregeling ten behoeve van verwarmingsinstallatie
x	vloerverwarming
x	lucht toevoerventielen mechanische ventilatie
	1^e VERDIEPING
	<u>overloop:</u>
1	plafondlichtpunt
1	wisselschakelaar ten behoeve van lichtpunt overloop eerste verdieping gecombineerd met een enkele wandcontactdoos
1	rookmelder 230V
x	vloerverwarming
	<u>slaapkamer 2:</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
2	dubbele wandcontactdozen
1	onbedrade leiding ten behoeve van telefoon, centraal antenne of data
1	zoneregeling ten behoeve van verwarmingsinstallatie
x	vloerverwarming
x	lucht toevoerventielen mechanische ventilatie
	<u>slaapkamer 3:</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
2	dubbele wandcontactdozen
1	onbedrade leiding ten behoeve van telefoon, centraal antenne of data
1	zoneregeling ten behoeve van verwarmingsinstallatie
x	vloerverwarming
x	lucht toevoerventielen mechanische ventilatie

	<u>badkamer verdieping:</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt
1	wandlichtpunt boven wastafel
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van wandlichtpunt
1	enkele wandcontactdoos nabij wastafel
1	aansluitpunt elektrische radiator
1	elektrische radiator
x	sanitair
x	afzuigpunt mechanische ventilatie
x	vloerverwarming
0	optie: badkamer overbruggingsschakelaar ten behoeve van mechanische ventilatie
0	optie: aansluitpunt ruimtethermostaat, incl. thermostaat
	<u>techniekruimte:</u>
1	plafondlichtpunt
1	enkelpolige schakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt i.c.m. enkele wandcontactdoos
1	enkele wandcontactdoos ten behoeve van vloerverwarmingverdeler
1	enkele wandcontactdoos ten behoeve van wasautomaat (op aparte groep)
1	enkele Perilex wandcontactdoos ten behoeve van WTW ventilatie unit
x	elektra ten behoeve van warmtepomp installatie volgens opgave W-installeateur op afzonderlijke groep
1	aansluitpunt met werkschakelaar en dak of gevel doorvoer ten behoeve van aansluiting buitenunit op aparte groep
1	bedrade thermostaatleiding vanaf kamerthermostaat naar verdeler en vervolgens naar opstelplaats warmtepomp
x	verdeler vloerverwarming excl. omkasting
x	afzuigpunt mechanische ventilatie
1	kraan wasautomaat / verwarmingsinstallatie
1	afvoer set ten behoeve van wasautomaat
1	aansluitpunt met werkschakelaar ten behoeve van omvormer zonnepanelen op afzonderlijke groep
1	aansluitpunt met gevel of dak doorvoer ten behoeve van aansluiting PV-panelen
1	omvormer ten behoeve van PV-panelen
x	warmtepomp installatie
x	WTW-unit
0	optie: enkele wandcontactdoos op afzonderlijke groep ten behoeve van condens droger, exclusief eventuele extra groep in meterkast
0	optie: afvoer set ten behoeve van condens droger

x: aanwezig

0: optioneel