

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

10 TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN TE HASSELT

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

KORTE OMSCHRIJVING VAN HET WERK:

10 TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN "LAKENWEIDE" 4^E FASE

TYPE: G EN H

BOUWNUMMER 26 T/M 29 EN 34 T/M 39

AAN DE LAKENSNIJDERSGILDE

PLAN "OM DE WEEDE" TE HASSELT

OPDRACHTGEVER:

VAN DER STEEG ONTWIKKELEN & BOUWEN

SASDIJK 1

8281 BM GENEMUIDEN

Tel. 038-385 42 88

BOUWREALISATIE:

VAN DER STEEG ONTWIKKELEN & BOUWEN

SASDIJK 1

8281 BM GENEMUIDEN

Tel. 038-385 42 88

Email info@vandersteeg.nl

Website www.vandersteeg.nl

ARCHITECT:

F.P. LAHAYE ARCHITEKT AVB BNA

ROERMONDSEWEG 7

6004 AN WEERT

Tel. 0495-45 39 98

Email info@architektlahaye.nl

Website www.architektlahaye.nl

d.d. 15 mei 2018

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals genoemd in paragraaf 24 van deze technische omschrijving.

INLEIDING

Met de invoering van het nieuwe Bouwbesluit zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot onder andere het al of niet behoeven aan te vragen van een omgevingsvergunning en het actualiseren van diverse eisen. Tevens zijn de benamingen van de diverse vertrekken gewijzigd. Zo wordt er bijvoorbeeld niet meer alleen gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over verblijfs-, verkeers- en onbenoemde ruimten.

Deze technische omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Ongeacht wat in de technische omschrijving en tekeningen is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving en tekeningen daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wij verwijzen u naar de brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016" van Woningborg.

INHOUDSOPGAVE

1.	Duurzaam bouwen (DuBo)
1.1	Voor wie is duurzaam bouwen?
1.2	Wat betekent duurzaam bouwen?
2.	Ruimtebenamingen volgens het Bouwbesluit
3.	Peil van de woning
4.	Grondwerk
5.	Rioleringswerken
6.	Bestratingen
7.	Terreininventaris
8.	Funderingen
9.	Metselwerken
10.	Vloeren
11.	Daken
12.	Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen
13	Kozijnen, trappen, aftimmerwerk, goten
13.1	Kozijnen
13.2	Trappen en (af)timmerwerk
13.3	Goten en hemelwaterafvoeren
14.	Vloer-, wand- en plafondafwerking
14.1	Tegelwerken
14.2	Dorpels en vensterbanken
15.	Keukeninrichting
16.	Beglazing en schilderwerk
17.	Behangwerken
18.	Water- en gasinstallatie
18.1	Waterleidingen
18.2	Gasleidingen
19.	Sanitair
20.	Elektrische installatie
20.1	Communicatievoorzieningen
20.2	Zonne-energie PV-installatie
21.	Verwarmingsinstallatie
22.	Schoonmaken en oplevering
23.	Enkele aandachtspunten Woningborg
23.1	Stelposten
23.2	Koperswensen
23.3	Oplevering
23.4	Wijzigingen tijdens de bouw
23.5	Werkzaamheden direct na oplevering
23.6	Krimp
23.7	Verzekering
23.8	Beglazing
24.	Waarmerking
Bijlage 1	Sanitairlijst
Bijlage 2	Afwerkstaat
Bijlage 3	Uitrustingsstaat

1. DUURZAAM BOUWEN (DuBo)

1.1 Voor wie is duurzaam bouwen?

Duurzaam bouwen is voor iedereen. Vrijwel iedereen woont in een huis en gaat voor zijn werk naar een kantoor of fabriek. Het bouwen en gebruiken van deze gebouwen kosten enorme hoeveelheden energie, water en grondstoffen, terwijl met eenvoudige aanpassingen vaak grote verbeteringen te bereiken zijn. Dat is goed voor het milieu, maar dat niet alleen. Door bijvoorbeeld verbeterde isolatie daalt de energierekening van de gebruiker. Door zuiniger sanitair daalt het waterverbruik. Goede geluidsisolatie verbetert de kwaliteit van het binnenmilieu. Dergelijke voordelen zijn voor iedereen merkbaar en maken het kiezen voor duurzaam bouwen aantrekkelijk.

1.2 Wat betekent duurzaam bouwen?

Duurzaam bouwen betekent: in alle fasen van de bouw (van initiatief tot bouw) rekening houden met de gevolgen voor het milieu bij het nemen van beslissingen. Natuurlijk met als doel om, als het maar enigszins kan, te kiezen voor maatregelen die het milieu minder belasten. Lange tijd bleef duurzaam bouwen beperkt tot kleinschalige experimenten. Maar die periode ligt definitief achter ons. Naar verwachting zal duurzaam bouwen de komende jaren doordringen tot de hoofdstroom van de woningbouw. De tijd is er immers rijp voor. De kennis, de methoden en de materialen zijn in voldoende mate voorhanden. Bovendien kunnen tal van maatregelen zonder hoge kosten worden toegepast.

2. RUIMTEBENAMINGEN VOLGENS HET BOUWBESLUIT

Begane grond:

- hal	verkeersruimte
- toilet	toiletruimte
- woonkamer	verblijfsruimte
- keuken/eethoek	verblijfsruimte
- meterkast	installatieruimte
- berging	bergruimte

Eerste verdieping:

- overloop	verkeersruimte
- badkamer	badruimte / doucheruimte
- slaapkamers	verblijfsruimte

Tweede verdieping:

- zolder	onbenoemde ruimte (opstelplaats voor CV, MV, wasmachine en condensdroger)
----------	--

3. PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Dit peil wordt door de gemeente Zwartewaterland aangegeven. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zwartewaterland. Wijzigingen van de peilhoogte en/of verschuiving van de rooilijn ten opzichte van de situatie geeft geen aanleiding tot enige rechtsvorderingen.

4. GRONDWERK

De nodige grondwerken te verrichten voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met (voor zover mogelijk) grond die op het terrein aanwezig is.

5. RIOLERINGSWERKEN

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de vuilwaterriolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis met hergebruikgarantie. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 °C hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. Er wordt een polderkoppeling gemonteerd en er wordt een afgekoppeld rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Het hemelwater zal worden afgevoerd volgens voorschriften van de gemeente Zwartewaterland. De PVC hemelwaterafvoeren eindigen boven het maaiveld en het hemelwater wordt op eigen terrein afgevoerd. De afvoer van het hemelwater dient door de koper op eigen terrein verder geregeld te worden. Dit kan door het hemelwater in eigen bodem te infiltreren of door het hemelwater via een molgoot naar de openbare ruimte te laten lopen.

6. BESTRATINGEN

De achterpaden worden bestraat met betontegels en voorzien van een opsluitband. Overige bestratingen niet van toepassing. Er dient door de koper na oplevering van de woning twee parkeerplaatsen aangelegd te worden op eigen terrein. En de koper dient rekening te houden met aan te leggen molgoten op eigen terrein welke het regenwater afvoeren.

7. TERREININVENTARIS

Op de erfgrans aan de voorzijde en op de (gedeeltelijke) zijgevelgrans van bouwnummer 26, 29, 34 en 39 wordt een beukenhaag (hoogte circa 1 m) aangeplant door de gemeente Zwartewaterland (conform situatietekening) en gedurende één jaar aan de boven- en straatzijde onderhouden. Na dit jaar dient de koper de haag in stand te houden en zelf te onderhouden.

Een deel van de erfafscheiding op de zijgevelgrans van bouwnummer 29 wordt uitgevoerd als een gebouwd onderdeel in metselwerk, hoogte 1,80 meter.

Een deel van de erfafscheiding op de zijgevelgrans van bouwnummer 26 en 39 wordt uitgevoerd als een treillage, hoogte 1,80 m. Dit is een stalen hekwerk in donkergroene kleur. De treillage dient u zelf te onderhouden.

8. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt voor de woning de fundering uitgewerkt. Vorm en afmeting van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring bij de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zwartewaterland ingediend.

9. METSELWERKEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- | | |
|----------------------------|--|
| - buitengevels | Het buitengevelmetselwerk wordt uitgevoerd in gevelsteen waalformaat schoonwerk in halfsteens verband. |
| | Metselwerk in de kleuren terra-bruin en donkerbruin. |
| - binnenspouwbladen | De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen met een dikte volgens opgave constructeur. |
| - dragend binnenmetselwerk | De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen met een dikte volgens opgave constructeur. |

- | | |
|---------------------------|---|
| - woningscheidende wanden | De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur; twee muren uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen met een dikte volgens opgave constructeur. |
| - lichte scheidingswanden | De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in verdiepingshoge Ytong (gasbeton). |
| - voegwerk | De gemetselde buitengevels worden glad, iets verdiept gevoegd in een nader te bepalen kleur zand/cement (eventueel afhankelijk van kleur steen). |
| - geveldilataties | Dilatatievoegen worden toegepast volgens opgave constructeur. |

Voor de isolatie van de buitengevels wordt in de spouw een isolatiemateriaal toegepast. De gevelisolatie is van een dusdanige dikte dat er een totale isolatiewaarde wordt bereikt van minimaal $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, conform EPG-berekeningen.

10. VLOEREN

De geïsoleerde begane grondvloer ($R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) van de woning en berging wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloer, een zogenaamde ribcassettevloer. De vloeren van de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd als betonnen holle kanaalplaatvloeren.

11. DAKEN

De schuine dakconstructie van de woning is opgebouwd uit geïsoleerde dakelementen met een isolatiewaarde van $R_c = 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De dakbedekking van deze dakconstructie bestaat uit een keramische dakpan in de kleur antraciet en voorzien van een hemelwaterafvoer tot boven het maaiveld. De dakranden boven de gemetselde gevels worden afgewerkt met een zinken muurafdekker, kleur naturel.

De platdakconstructie van de berging bestaat uit een houtwolcementplaat op een houten balklaag (volgens opgave constructeur) in het zicht. De dakbedekking van de berging wordt uitgevoerd als een 2-laagse bitumineuze dakbedekking, inclusief aluminium daktrimmen en voorzien van een hemelwaterafvoer.

12. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN GASAFVOER-/ROOKKANALEN

De woning is voorzien van een mechanisch CO_2 ventilatiesysteem, inclusief aansluitingen elektra en dakdoorvoer. De ventilatie unit (MV-box) wordt aangebracht op zolder (tweede verdieping). Van hieruit wordt lucht in de keuken, het toilet en de badkamer afgezogen. Ten behoeve van de ventilatieafzuiging zijn kunststof roosters/rozetten aangebracht, kleur wit. In de woonkamer wordt een CO_2 -sensor geplaatst en deze communiceert draadloos met de afzuigunit. De ventilatie in de badkamer kan geregeld worden met een bediening met vocht ruimtesensor.

Ten behoeve van de lucht toe- en afvoer wordt er onder alle binnendeuren van de woning een ruimte vrijgehouden van minimaal 20 mm. Het exacte verloop van de leidingen ten behoeve van de mechanische ventilatie zal door de installateur bepaald worden.

De ventilatie in de woonkamer, keuken en de slaapkamers wordt verkregen door zelfregulerende roosters boven de beglazing, volgens de ventilatieberekening. De overige ruimten / constructiedelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- de meterkast door middel van openingen met roosters in de deur;
- de buitengevels door middel van open stootvoegen in het metselwerk (spouwventilatie);
- de dakconstructie door middel van een zelfventilerende nokconstructie;
- de berging door middel van open stootvoegen in het metselwerk.

13 KOZIJNEN, TRAPPEN, AFTIMMERWERK EN GOTEN

13.1 Kozijnen

- buitenkozijnen De buitenkozijnen en de draaiende delen, zoals ramen en deuren (RAL 9010 wit gegrond), worden uitgevoerd in houtsoort meranti of mahonie.
- buitendeuren De voordeur (RAL 6011 resedagroen gegrond) wordt uitgevoerd als vlakke, hardhouten glasdeur, voorzien van een glasopening (volgens tekening) en een brievenbus met voorziening voor tochtwering. De overige buitendeuren worden uitgevoerd als hardhouten glasdeuren (RAL 9010 wit gegrond).
- bergingsdeur De bergingsdeur wordt uitgevoerd als een standaard stalen kanteldeur voorzien van verticale profilering, uitgevoerd in de kleur RAL 9010 wit af fabriek.
- binnenkozijnen De binnenkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen afgelakte montagekozijnen met een vrije doorgang van minimaal 850 x 2300 mm in een standaard witte kleur. In de bovenlichten wordt een dicht paneel geplaatst.
- binnendeuren Als binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen in een standaard witte kleur. De deurhoogte bedraagt 2315 mm.
- hang- en sluitwerk Alle buitendeuren en -ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk SKG** welke voldoet aan de geldende eisen respectievelijk voorschriften: weerstandsklasse 2 voor inbraakwerendheid overeenkomstig NEN 5096. Alle binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk, Hoppe Compact Systeem deurkrukken. De hoofdtoegangsdeur en overige buitendeuren worden met gelijksluitende cilinders uitgevoerd, met uitzondering van de bergingsdeur (stalen kanteldeur).
- algemeen Voor zover van toepassing zullen de buitenkozijnen worden uitgevoerd in weerstandsklasse 2 conform NEN 5096.

13.2 Trappen en (af)timmerwerk

- eerste verdiepingstrap Open vurenhouten trap, fabrieksmatig gegrond. Muurleuning hardhout (rubberwood), diameter Ø 38 mm.
- tweede verdiepingstrap Open vurenhouten trap, fabrieksmatig gegrond. Muurleuning hardhout (rubberwood), diameter Ø 38 mm.
- aftimmerwerk Kleine aftimmerwerken welke nodig zijn voor een deugdelijke afwerking worden uitgevoerd. De binnenzijde van de buitenkozijnen wordt afgetimmerd met MDF aftimmerlatten. Er worden witte MDF plinten ter beschikking gesteld en los geleverd, dus niet aangebracht, voor een complete afwerking. Dit laatste geldt niet voor te betegelen ruimten alsook de zolder en berging.

13.3 Goten en hemelwaterafvoeren

Voor de afvoer van het hemelwater van de hellende daken worden aan de gevels met volkernplaat (met witte afwerklaag) betimmerde zinken bakgoten aangebracht. Deze goten worden aangesloten op de PVC hemelwaterafvoeren (met hergebruik garantie). De platte daken worden tevens voorzien van PVC hemelwaterafvoeren. De PVC hemelwaterafvoeren eindigen boven het maaiveld en het regenwater dient op eigen terrein naar de voorzijde te worden afgevoerd door middel van molgoten e.d. volgens voorschriften van de Gemeente Zwartewaterland. Molgoten en eventuele drainage en grindkoffers zijn voor aanleg en rekening van de koper.

14. VLOER, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

- | | |
|---------------------------|--|
| - vloerafwerking woning | De vloeren van de woning en berging worden afgewerkt met een cementdekvloer, met uitzondering van de betegelde ruimten en de meterkast. |
| - wandafwerking woning | De wanden van de hal, woonkamer, keuken, overloop en slaapkamers worden behangklaar opgeleverd, dus niet voorzien van behang. De wanden in het toilet worden boven het wandtegelwerk voorzien van structuur spuitwerk. De wanden van de meterkast en zolder worden niet afgewerkt. |
| - plafondafwerking woning | De plafonds van de woning worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van de plafonds van de zolderverdieping, berging en meterkast, deze worden niet nader afgewerkt. |

Voor diverse afwerkingen zie verder de afwerkstaat (bijlage 2).

14.1 Tegelwerken

Vloertegels

Fabrikaat / type	Vloertegels uit te zoeken door de koper bij een leverancier welke door de ondernemer wordt aangegeven.
Kleur	Te bepalen door koper
Kwaliteit	Eerste soort
Formaat in cm	15 x 15, 10 x 20, 20 x 20 of 30 x 30 cm
Verrekenprijs levering	€ 23,--/m² inclusief BTW
Verwerking	Ter plaatse van het toilet en de badkamer worden vloertegels verlijmd op een afwerkvloer, in recht blokverband met een grijze zandcement voeg.

Wandtegels

Fabrikaat / type	Wandtegels uit te zoeken door de koper bij een leverancier welke door de ondernemer wordt aangegeven.
Kleur	Te bepalen door koper
Kwaliteit	Eerste soort
Formaat in cm	15 x 15, 15 x 20, 15 x 30, 20 x 25, 20 x 40 of 25 x 40 cm
Verrekenprijs levering	€ 20,--/m² inclusief BTW
Verwerking	Ter plaatse van het toilet en de badkamer worden wandtegels verlijmd in recht blokverband met een zilvergrijze of witte voeg van circa 3 mm breedte. De wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond. De wanden van het toilet worden betegeld tot circa 140 cm hoogte (afhankelijk van afmeting tegel). De inwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit.

U dient de wand- en vloertegels voor de badkamer en het toilet uit te zoeken op afspraak bij één van de onderstaande leveranciers:

Raab Karcher bouwstoffen
Evenboersweg 2
7711 GX Nieuwleusen
Tel : 0529-488100

Arma Keukens
Galvaniweg 22
8071 SC Nunspeet
Tel : 0341-261174

De prijzen c.q. meerprijzen van de uitgezochte tegels worden verwerkt in uw samenvattinglijst meer-/minderwerk.

14.2 **Dorpels en vensterbanken**

Aan de buitenzijde van de buitenkozijnen worden prefab betonnen raamdorpels en/of kantplanken toegepast in de kleur betongrijs. Onder de raamkozijnen worden, daar waar een gemetselde borstwering aanwezig is, aan de binnenzijde vensterbanken (wit marmercomposiet) aangebracht in een standaard afmeting van 2 x 25 cm.

Ter plaatse van de voor- en achterdeur zal een kunststeen dorpel worden toegepast. Onder de badkamer- en toiletdeur wordt in de dagkant van het kozijn een kunststeen dorpel geplaatst. Ter plaatse van de kanteldeur in de berging wordt een betonnen dorpel (in het werk gestort) aangebracht.

15. **KEUKENINRICHTING**

De op tekening aangegeven keuken is indicatief en behoort niet tot het werk. Voor de levering en plaatsing van de keukeninrichting en de wandtegels boven het aanrechtblad is geen stelpost opgenomen (dus stelpost € 0,--).

De op tekening aangegeven keuken is een voorbeeld van een mogelijke opstelling. Er kan een afzuigmond geplaatst worden welke is aangesloten op de mechanische ventilatie, waarop de keukenleverancier/koper een motorloze afzuigkap kan aansluiten. Als u kiest voor een afzuigkap met motor en afvoer door gevel/dak naar buiten, dan is het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van afzuigkap keukeninrichting, o.a. sparing in muur, rooster op sparing, etc. voor rekening van koper. Ook de betimmering van een koof voor afzuigkap etc. zijn voor rekening van koper (eventueel in overleg met keukenleverancier).

De keukeninrichting, welke u koopt, kan voor oplevering worden geplaatst, mits de keuken wordt gekocht bij een door ondernemer aangewezen keukenleverancier. De keukenruimte wordt standaard opgeleverd volgens de eisen. Indien de aansluitpunten moeten worden gewijzigd, dient u rekening te houden met meerwerkkosten, te overleggen met de ondernemer.

Indien de keuken onder een buitengevelkozijn wordt geplaatst, zal daar een vensterbank geplaatst worden. U kunt in overleg met de keukenleverancier ervoor kiezen om dit met de keuken mee te laten betegelen. Een andere optie is in overleg met de keukenleverancier daar een vensterbank in te laten plaatsen van bijvoorbeeld hetzelfde materiaal als het aanrechtblad.

Bij onderstaande door ons aangewezen bedrijven kunt u de keuken uitzoeken, waarbij geldt dat de keuken geplaatst kan worden vóór oplevering:

Raab Karcher bouwstoffen
Oosteinde 36
7671 AA Vriezenveen
Tel : 0546-556666

Arma Keukens
Galvaniweg 22
8071 SC Nunspeet
Tel : 0341-261174

Wij verzoeken u indien er een andere keukenindeling gekozen wordt, dit tijdig kenbaar te maken in verband met mogelijke verplaatsing van leidingwerk.

16. **BEGLAZING EN SCHILDERWERK**

Beglazing

Isolerende HR++ beglazing wordt toegepast in de buitenkozijnen van de gehele woning en berging. De beglazing wordt afgekit met een geschikte beglazingskit. Beglazing onder 0,85 m wordt aan de binnenzijde voorzien van veiligheidsglas, aan de buitenzijde niet.

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk van buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt uitgevoerd in een dekkend vochtregulerend systeem. De kozijnen, ramen en deuren worden aan de buitenzijde in de kleur RAL 9010 wit geschilderd. De voordeur wordt aan de buitenzijde in de kleur RAL 6011 resedagroen geschilderd, volgens kleurenschema van de architect.

Binnenschilderwerk (niet afgeschilderd)

Het binnenschilderwerk van de buitenkozijnen en draaiende delen wordt gegrond opgeleverd in de kleur RAL 9010 wit en de voordeur in de kleur RAL 6011 resedagroen. De overige binnenschilderwerken worden behandeld met een dekkend systeem, in een standaard kleur wit.

Dat wil zeggen:

- | | |
|----------------------|--|
| - binnendeuren | fabrieksmatig afgelakt in een standaardkleur wit. |
| - binnendeurkozijnen | fabrieksmatig afgelakt in een standaardkleur wit. |
| - trappen | fabrieksmatig wit gegrond inclusief eventuele leuningen en/of hekwerken (trappen niet afgeschilderd). |
| - radiatoren | fabrieksmatig gemoffeld in een standaard kleur wit. |
| - algemeen | geen schilderwerk op zolder; gas-, CV- en waterleidingen welke in het zicht komen worden niet geschilderd. |

17. BEHANGWERKEN

Niet van toepassing.

18. WATER- EN GASINSTALLATIE

18.1 Waterleidingen

De aanleg- en aansluitkosten van de gas- en waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten voor gebruik hiervan zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is aftapbaar en afsluitbaar volgens de voorschriften van het Nutsbedrijf. De installatie wordt uitgevoerd conform Basispakket Waterbesparing 1995.

De navolgende tappunten worden aangesloten:

- | | |
|------------|--|
| - keuken | ten behoeve van mengkraan boven aanrecht (afgedopt) |
| - keuken | ten behoeve van kraan voor vaatwasser, inclusief kraan |
| - toilet | closetcombinatie en fonteincombinatie |
| - badkamer | douchecombinatie, wastafelcombinatie en closetcombinatie |
| - zolder | vulpunt CV en aansluitpunten ten behoeve van CV combitoestel en wasmachine |

In warmwater wordt voorzien via de gecombineerde CV-ketel met een gesloten verbrandingssysteem. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwaterapparaat, gesitueerd op de zolder, naar de volgende aansluitpunten:

- | | |
|------------|---|
| - keuken | ten behoeve van mengkraan boven aanrecht (afgedopt) |
| - badkamer | douchecombinatie en wastafelcombinatie |

18.2 Gasleidingen

Er wordt een gasleiding aangelegd naar de volgende aansluitpunten:

- | | |
|----------|--------------------|
| - keuken | fornuis (afgedopt) |
| - zolder | combitoestel |

19. SANITAIR

Het te leveren sanitair, conform de sanitairlijst (bijlage 1) in standaard witte uitvoering, wordt geïnstalleerd conform Basispakket Waterbesparing 1995 in geluidarme uitvoering en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

U kunt afwijkend sanitair uitzoeken bij het installatiebedrijf welke in de keuzelijst meer-/minderwerk staat genoemd. Van dit installatiebedrijf krijgt u een offerte welke na ondertekening door ons opgenomen wordt in de meer- en minderwerklijst.

20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik hiervan zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NEN 1010:2007) vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen (volgens geldende voorschriften) naar de diverse aansluitpunten, conform de uitrustingsstaat (bijlage 3).

De installatie zal worden uitgevoerd met standaard schakelmateriaal op hoogte 105 cm en wandcontactdozen (inbouw) met een inbouwhoogte van circa 30 cm boven de afgewerkte vloer (kleur alpin wit). In de keuken worden de wandcontactdozen boven het aanrecht aangebracht op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer. In de hal en op de overloop op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer. In de meterkast, berging en zolder zal de installatie als opbouw worden gemonteerd, op een naar keuze van de ondernemer nader te bepalen plaats.

- | | |
|-------------------------|---|
| - zwakstroominstallatie | De woning wordt voorzien van een standaard belinstallatie. |
| - aardingsvoorziening | Het aardnet in de tegelvloer van de badkamer wordt aangesloten op de aardingsvoorziening. |
| - rookmelders | De woning wordt voorzien van rookmelders in hal, overloop en zolder. |

20.1 Communicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van standaard loze leidingen voor telefoon en kabeltelevisie. Deze standaard installatieaanleg bestaat uit:

- | | |
|----------------------------|--|
| - woonkamer | 1 onbedrade telefoonaansluiting (loze leiding) |
| | 1 onbedrade cai-aansluiting (loze leiding) |
| - hoofdslaapkamer (slpk.1) | 1 onbedrade aansluiting (loze leiding) |

Voor levering van telecom of kabeldiensten dient u zich tijdig aan te melden bij de desbetreffende bedrijven. Kosten voor aanmelding, aanleg kabel en ingebruikstelling CAI en TEL zijn voor koper.

20.2 Zonne-energie PV installatie

Op de schuine daken worden circa 6 m² PV panelen geplaatst, conform EPG-berekening. De omvormer op elektragroep met werkschakelaar wordt geplaatst op zolder.

21. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO 51 en NEN 5066 en de WONINGBORG garantienormen welke op dit werk van toepassing zijn. De verwarmingsbron is een HR combi-gaswandketel Intergas Kombi Kompakt HReco 36 gesloten toestel met warmwatervoorziening. De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een radiatoren verwarmingssysteem. De plaats en het aantal van de radiatoren en/of staande convectoren wordt bepaald door de installateur op basis van de EPG-berekeningen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer (Honeywell Round Modulation, kleur wit).

In de vertrekken worden fabrieksmatig afgelakte radiatoren gemonteerd. Onderstaande temperaturen kunnen worden gegarandeerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- woonkamer	20 °C
- keuken	20 °C
- hal	15 °C
- toilet	15 °C (niet verwarmd)
- overloop	15 °C (niet verwarmd)
- badkamer	22 °C
- slaapkamers	20 °C
- zolder (onbenoemde ruimte)	niet verwarmd
- berging	niet verwarmd

22. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van deze oplevering. De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

23. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG

23.1 Stelposten

Is in de koop-/aanneemsom een bedrag in de vorm van een stelpost opgenomen inclusief BTW, dan kunt u dit bedrag bij een nader door de ondernemer op te geven leverancier besteden.

23.2 Koperswensen

De koper krijgt een standaard lijst van meer- en minderwerken waaruit diverse opties kunnen worden gekozen, afhankelijk van de vordering van de bouwwerkzaamheden. De opdrachtgever is gerechtigd een dergelijk verzoek zonder meer van de hand te wijzen in geval het werk zover is gevorderd dat tegen inwilligen van het verzoek om praktische, technische en/of andere redenen bedenkingen moeten worden gemaakt. Door de ondernemer worden sluitingsdata verstrekt aan de koper. Als er na sluitingsdatum toch een verzoek voor wijzigingen komt, is het mogelijk dat dit meerkosten geeft ten opzichte van de keuzelijst.

23.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan 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. Let met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering kunnen niet gehonoreerd worden.

23.4 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst. Het is de koper niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen zelf of door derden te doen uitvoeren. Tevens behoudt de ondernemer zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien hij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed.

23.5 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 in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schade leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas één jaar na oplevering uitgevoerd te worden.

23.6 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet. Hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op bij het plaatsen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd.

23.7 Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

23.8 Beglazing

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. Voor het onderhoud dient u overschilderbare kit toe te passen.

24 WAARMERKING

Waarmerken van deze technische omschrijving, d.d. 15 mei 2018,

Tekeningen.....

Bovengenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per-.....20...., gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer

type

De ondernemer:

De verkrijger:

Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen
Sasdijs 1
8281 BM Genemuiden

.....
.....
.....

Plaats :

Plaats:

Datum :

Datum:

Bijlage 1

SANITAIRLIJST

OMSCHRIJVING (uitvoering conform Basispakket Waterbesparing 1995)

Keuken

1x tapkraan vaatwasser

Toilet begane grond

1 x closetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo wandclosetpot diepspoel (wit) (56601001)
- Villeroy & Boch O.novo closetzitting met deksel (wit) (9M396101)
- Inbouwreservoir met bedieningspaneel ten behoeve van wandcloset

1 x fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo Compact fontein met kraangat en overloop (wit) 36 x 27,5cm (53603801)
- Grohe Costa L fonteinkraan (20404001)
- Stel fonteinplugbouten M8
- Viega plugbekersifon 5/4" chroom met muurbuis chroom (102845)
- Hoekstopkraan 1/2 x 3/8 -10mm chroom met rozet

Badkamer eerste verdieping:

1 x closetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo wandclosetpot diepspoel (wit) (56601001)
- Villeroy & Boch O.novo closetzitting met deksel (wit) (9M396101)
- Inbouwreservoir met bedieningspaneel ten behoeve van wandcloset

1 x wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo wastafel met overloop en met 1 kraangat (wit) 60 x 49 cm (51606001)
- Stel wastafelplugbouten M10
- Viega plugbekersifon 5/4" chroom met muurbuis chroom (102845)
- Grohe Costa L wastafelmengkraan met stop en ketting (21337001)
- Villeroy & Boch O.novo planchet (wit) 60 x 17 cm (78186001)
- Spiegel rechthoekig 57 x 40 cm met spiegelklemmen

1 x douchecombinatie bestaande uit:

- Grohe thermostatische douchemengkraan Grohetherm 1000 (h.o.h. 150 mm) (34143003)
- Stel S-koppelingen 1/2 x 3/4
- Glijstangcombinatie Grohe Tempesta III 60 cm (27644000)
- Doucheput met kunststof put en RVS deksel
- Betegelde douchehoek, vloertegels op afschot, afmeting douchehoek op afschot 90 x 90 cm

Zolder:

1 x tapkraan wasmachine bestaande uit:

- VSH beluchterskraan 3/4 x 1/2 voorzien van Mogen greep

Bijlage 2**AFWERKSTAAT**

In onderstaande tabel is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Begane grond			
Berging	Afwerkvloer	Gevelsteen, gevoegd	Geen afwerking
Hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot circa 140 cm hoog Boven tegels structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken/eethoek	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Eerste verdieping			
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Tweede verdieping			
Zolder	Afwerkvloer	Geen afwerking	Geen afwerking

Bijlage 3

UITRUSTINGSSTAAT

Keuken / Eethoek	1 enkele schakelaar met plafondlichtpunt keuken (bij achterdeur) 1 enkele schakelaar met buitenlichtpunt achtergevel 1 enkele schakelaar met plafondlichtpunt eethoek (bij deur woonkamer) 1 enkele wandcontactdoos met randaarde (gecombineerd met schakelaar) 2 afzuigpunten ten behoeve van mechanische ventilatie 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde (eethoek zijde) 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde boven het aanrechtblad 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van koelkast 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van afzuigkap 1 enkele wandcontactdoos met randaarde op aparte groep ten behoeve van een magnetron 1 enkele wandcontactdoos met randaarde op aparte groep ten behoeve van een vaatwasser 1 onbedrade, loze leiding ten behoeve van elektrisch koken 1 onbedrade, loze leiding ten behoeve van boiler 1 afgedopt gasaansluitpunt ten behoeve van een kooktoestel 1 afgedopt aansluitpunt water (warm en koud) en riolering uit de vloer ten behoeve van keuken 1 vaatwasser aansluiting met beluchterskraan (afvoer op spoelbak aan te sluiten door keukenleverancier) 1 convector (staand op de vloer voor achtergevel pui)
Woonkamer	1 enkele schakelaar met plafondlichtpunt woonkamer 4 dubbele wandcontactdozen met randaarde (woonkamer) 1 onbedrade, loze leiding met doos ten behoeve van CAI 1 onbedrade, loze leiding met doos ten behoeve van TEL 1 kamerthermostaat 1 CO₂-sensor ten behoeve van de mechanische ventilatie 1 radiator
Hal	1 enkele schakelaar met plafondlichtpunt hal 1 wisselschakelaar met buitenlichtpunt in luifel bij voordeur (gecombineerd met wisselschakelaar berging) 1 wisselschakelaar ten behoeve van plafondlichtpunt overloop (gecombineerd met wisselschakelaar overloop) 1 enkele wandcontactdoos met randaarde (gecombineerd met schakelaar) 1 schel + belddrukker, opbouw 1 rookmelder 1 radiator
Meterkast	1 dubbele wandcontactdoos met randaarde in de meterkast 1 trafo ten behoeve van belinstallatie 1 groepenkast (hoofdaansluiting 3 x 25 Ampère) 1 elektrameter (levering en montage door Nutsbedrijf) 1 watermeter (levering en montage door Nutsbedrijf) 1 gasmeter (levering en montage door Nutsbedrijf)
Toilet	1 enkele schakelaar met plafondlichtpunt 1 afzuigpunt ten behoeve van mechanische ventilatie
Overloop	1 wisselschakelaar met plafondlichtpunt overloop (gecombineerd met wisselschakelaar hal) 1 enkele wandcontactdoos met randaarde (gecombineerd met schakelaar)

10 TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN TE HASSELT (BOUWNUMMER 26 T/M 29 EN 34 T/M 39)

	1 wisselschakelaar ten behoeve van lichtpunt zolder (gecombineerd met wisselschakelaar zolder) 1 rookmelder
Badkamer	1 dubbele schakelaar met plafondlichtpunt en wandlichtpunt boven wastafel 1 enkele wandcontactdoos met randaarde 1 aardingspunt 1 vochtsensor ten behoeve van de mechanische ventilatie 1 afzuigpunt ten behoeve van mechanische ventilatie 1 radiator
Slaapkamer 1	1 enkele schakelaar met plafondlichtpunt 3 dubbele wandcontactdozen met randaarde 1 onbedrade, loze leiding met doos ten behoeve van TEL/CAI 1 radiator
Slaapkamer 2	1 enkele schakelaar met plafondlichtpunt 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde 1 radiator
Slaapkamer 3	1 enkele schakelaar met plafondlichtpunt 2 dubbele wandcontactdozen met randaarde 1 radiator
Zolder	1 wisselschakelaar met lichtpunt zolder (gecombineerd met wisselschakelaar overloop) 1 dubbele wandcontactdoos met randaarde 1 combiketel met gesloten verbranding en warmwater tapvoorziening (definitieve plaats ketel nog te bepalen) 1 afzuigunit MV (definitieve plaats nog te bepalen) 1 aansluitpunt wasmachine (definitieve plaats nog te bepalen) 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van combiketel 1 perilex wandcontactdoos ten behoeve van de mechanische ventilatie unit 1 werkschakelaar op aparte groep ten behoeve van omvormer zonnestroom (definitieve plaats nog te bepalen) 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van wasmachine op aparte groep 1 enkele wandcontactdoos met randaarde ten behoeve van condensdroger op aparte groep 1 rookmelder
Berging	2 wisselschakelaars met plafondlichtpunt in berging 1 wisselschakelaar met buitenlichtpunt in luifel bij voordeur (gecombineerd met wisselschakelaar hal) 1 enkele schakelaar met buitenlichtpunt achtergevel 1 dubbele wandcontactdoos opbouw met randaarde

- ✓ Aantal lichtpunten en schakelaars zullen volgens NEN 1010:2007 en conform Bouwbesluit worden aangebracht.
- ✓ Dubbele wandcontactdozen in de uitvoering inbouw, kleur alpin wit.
- ✓ Dubbele wandcontactdozen wandcontactdozen op circa 30 cm boven vloer.
- ✓ Dubbele wandcontactdozen wandcontactdozen in keuken op circa 120 cm boven vloer.
- ✓ Schakelmateriaal met eventueel gecombineerde wandcontactdozen op 105 cm boven de vloer.
- ✓ Loze telecom- en CAI aansluitingen op 30 cm boven de vloer.
- ✓ Bij elke situatie zullen duidelijke bedrijfs- en bedieningsvoorschriften worden verstrekt ten behoeve van de gebruiker.