

IJsseldal

groen wonen



Technische Omschrijving

tweekappers, rijwoningen, levensloopbestendige & patiowoningen • type A, B, C, E, G



IJsseldal, een groene wijk
in een groene omgeving.

INHOUDSOPGAVE

RONDOM DE WONING	4		
Bestrating en terrein	4	Wand- en vloertegels	7
Parkeren	4	Vloerafwerking	8
Huisvuilinzameling	4	Keuken	8
Peil van de woning	4	Schilderwerk	8
RUWBOUW VAN DE WONING	4	INSTALLATIES IN DE WONING	8
Grondwerk	4	Waterinstallatie	8
Rioleringswerken	4	Sanitair	8
Terreininventaris	4	VERWARMINGS- EN WARMWATERINSTALLATIE	9
Losstaande houten berging	4	Beschrijving verwarmingsinstallatie	9
Aangebouwde garage	5	Ventilatievoorzieningen en afvoerkanalen	10
Funderingen	5	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	10
Vloeren	5	Aansluitpunten	10
GEVELS EN WANDEN	5	Zwakstroominstallatie	11
Gevelmetselwerk	5	Telecommunicatievoorzieningen	11
Gevelbekleding	5	PV-panelen	11
Dragende binnenwanden	5	Schoonmaken en oplevering	11
Niet-dragende binnenwanden	5	Meer- en minderwerk	12
Buitenkozijnen	6	Onderhoud algemeen	12
Hang- en sluitwerk	6	Voorbehoud	12
DAKEN	6	MATERIALEN- EN KLEURENSHEMA	13
Platte daken	6	AFWERKSTAAT	14
Hellend dak	6		
Staalconstructies en metaalwerken	6		
AFBOUW VAN DE WONING	7		
Binnenkozijnen	7		
Hang- en sluitwerk	7		
Trappen	7		
Plafond-, wand- en vloerafwerking	7		
Plafondafwerking	7		
Wandafwerking	7		

De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen.

RONDOM DE WONING

Bestrating en terrein

Naar de voordeur worden staptiegels en naar de garages worden twee stuks rijstroken aangebracht, bestaande uit grijze betontegels van 60x40 cm. Aan de achterzijde van de woning wordt geen bestrating aangebracht.

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

Parkeren

Het openbare gebied wordt ingericht conform de situatietekening. De parkeerplaatsen worden niet toegewezen aan een woning.

Huisvuilinzameling

De inzameling van huisvuil wordt door de gemeente georganiseerd door middel van een nader te bepalen systeem.

Peil van de woning

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, op de plaats van de entree van de woning. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente. Bij het uitwerken van uw woning hebben we rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen.

RUWBOUW VAN DE WONING

Grondwerk

Voor funderingen en leidingen worden de nodige grondwerken uitgevoerd. De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en tot aan de erfgrans geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het opgebrachte grond is, dient u er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken. Hierdoor kan het na oplevering van uw woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen.

Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantieregeling.

Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht en aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente.

De hemelwaterafvoer van de woningen wordt aangesloten op een infiltratiesysteem op eigen terrein of openbaar gebied. De hemelwaterafvoer van de houten bergingen zal iets boven maaiveld eindigen

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontsappingsmogelijkheden.

Terreininventaris

De erfscheiding wordt voor oplevering zichtbaar gemaakt door middel van piketpaaltjes op de hoekpunten.

Waar aangegeven op de situatietekening wordt een haag aangebracht conform de voorschriften van de gemeente. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating. Overige erfafscheidingen en groenvoorzieningen worden niet aangebracht en dienen t.z.t. door de kopers aangebracht te worden.

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven. Deze inrichting vindt plaats door ontwikkelaar / gemeente. Afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk.

Groenvoorzieningen vallen buiten de garantieregeling.

Losstaande houten berging

Bij de woningen zonder aangebouwde garage of inpandige berging wordt in de achtertuin een losstaande houten berging geplaatst. De positie staat op de situatietekening aangegeven.

De vloer van de houten berging bestaat uit betontegels 300x300 op zand of een (prefab) betonvloer. De buitenwanden van de berging worden voorzien van verduurzaamde houten delen. Het dak van de berging bestaat uit een houten balklaag met daarop een dakbedekking. De binnenzijde van de bergingen blijven onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout. De berging wordt op natuurlijk-

ke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd. De berging wordt voorzien van lichtpunt en wandcontactdoos.

Aangebouwde garage

De vloer van de aangebouwde stenen garage wordt uitgevoerd met een fundering en voorzien van een betonnen (systeem)vloer. De wanden worden ongeïsoleerd uitgevoerd en opgebouwd uit kalkzandsteen of prefab houtskeletbouw, met een houten gevelafwerking. Het dak van de berging bestaat uit een houten balklaag met daarop een dakbedekking. De onderzijde van de balklaag wordt niet afgewerkt. Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout. De garage wordt uitgevoerd met een stalen handbediende kanteldeur. De garage wordt op natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd.

Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het funderingssysteem toegepast. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht. De kruipruimte onder de woning is beperkt en toegankelijk via een geïsoleerd kruipluik. Kruipruimten kunnen soms vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van hogere grondwaterstanden.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer. De isolatiewaarde zal minimaal voldoen aan de gestelde eisen in de vergunning.

De verdiepingsvloeren en in bepaalde gevallen de dakvloer, worden uitgevoerd in een betonnen kanaalplaatvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde.

Om de vloeren op de plaats van het trapgat op te vangen, zal een stalen profiel (raveelijzer) worden toegepast.

GEVELS EN WANDEN

Gevelmetselwerk

De buitengevelafwerking wordt waar aangegeven uitgevoerd in schoon metselwerk. De gevelsteen worden conform kleur- en materiaalstaat in het verband verwerkt. De voegen van het metselwerk worden vlak vol uitgevoerd. Eventuele op tekening aangegeven kaders in de gevels worden uitgevoerd in metselwerk. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie aangebracht. De isolatiewaarde van de totale buiten-

gevelconstructie van de woning zal minimaal voldoen aan de gestelde eisen in de omgevingsvergunning.

In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw. Op een aantal plaatsen in het metselwerk vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

Ter ondersteuning van het metselwerk bij gevelopeningen worden gevelondersteunende elementen aangebracht in kleur.

AANDACHTSPUNT: Bij het uisdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal wit) waas achterblijft, zogenaamde “zout-uitbloeiingen”. Dit waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven, nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt dit waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is inherent aan het toepassen van metselwerk.

Gevelbekleding

Waar aangegeven, worden de gevels voorzien van een verduurzaamde houten gevelbekleding. Deze gevelbekleding wordt aangebracht op een houten constructie.

Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden worden in kalkzandsteen of prefab beton uitgevoerd in diktes conform opgave van de constructeur. De keuze wordt door de aannemer gemaakt.

Op een aantal plaatsen in de wanden vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat wanden kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur/fabrikant voorgeschreven. Wanneer deze dilataties worden afgewerkt met stucwerk, is het mogelijk dat ze ook na afwerking zichtbaar blijven en er op die plaats een (krimp)scheur ontstaat. Deze krimpscheuren vallen buiten de garantieregeling.

Niet-dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden met een dikte van 70 of 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven.

Ten behoeve van de installaties worden er mogelijk kokers toegepast voor standleidingen. Deze kokers worden mogelijk geplaatst in slaapkamers en/of techniek. Vlakheid wandafwerking volgens voorschriften Bouwgarant.

Waar nodig worden dilataties aangebracht. Wanneer deze dilataties worden afgewerkt met stucwerk, is het mogelijk dat ze ook na afwerking zichtbaar blijven en er op die plaats een (krimp)scheur ontstaat. Deze krimpscheuren vallen buiten de garantieregeling.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen, conform tekening. De voordeur en de achterdeur in de achtergevel zijn vlakke deuren, voorzien van op tekening aangegeven glasopeningen. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De binnen- en de buitenzijde van de buitenkozijnen krijgen dezelfde kleur.

De buitenkozijnen worden voorzien van beglazing die minimaal voldoet aan de gestelde eisen in de omgevingsvergunning. Waar nodig zal volgens de NEN 3569 veiligheidsbeglazing worden toegepast.

De kozijnen op vloerniveau worden voorzien van een aluminium dorpel.

Er worden geen ventilatioeroosters geplaatst in het glas.

AANDACHTSPUNT: De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks) garantie op de beglazing.

Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk volgens inbraakwerendheidsklasse 2. De buitendeuren worden voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De ramen worden voorzien van een meerpuntsluiting met raamkruk. De cilindersloten van de voordeuren, achterdeuren en bergingsdeuren worden gelijksluitend uitgevoerd.

DAKEN

Platte daken

De platte daken worden aan de bovenzijde voorzien van isolatie. De warmteweerstand van het dak zal minimaal voldoen aan de gestelde eisen in de omgevingsvergunning. Het dak wordt afgewerkt met een n.t.b. dakbedekking volgens advies van de fabrikant. Op het dakvlak worden, indien dit wettelijk vereist is, voor de veiligheid ankerpunten en veiligheidskabels aangebracht.

De constructie van het platte dak bestaat uit een betonnen kanaalplaatvloer of een houten balklaag afgewerkt met gipsplaten.

Waar aangegeven worden de platte daken voorzien van een groen dak.

Hellend dak

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit prefab geïsoleerde houten dakelementen. De dakelementen worden aan het casco en de muurplaten bevestigd. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie voldoet aan wet en regelgeving. De onderzijde van het dak en de dragende knieschotten bestaan uit een constructief plaatmateriaal.

De onderlinge aansluitingen van de dakelementen worden afgewerkt met een houten afwerklath. Waar nodig worden constructieve knieschotten toegepast. De positie en de hoogte van de knieschotten zijn indicatief. De exacte hoogte wordt op basis van een berekening door de leverancier van de dakelementen bepaald.

De knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mag u daarom niet aanpassen of verwijderen.

Het hellende dak wordt voorzien van dakpannen. De benodigde doorvoeringen t.b.v. installaties worden opgenomen in de dakconstructie.

De dakranden zullen worden betimmerd met gevelplaat. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in PVC. De woningen worden voorzien van goten en waar aangegeven afgewerkt met gevelplaat.

De zijwanden en dakranden van de eventuele dakkapellen worden met gevelplaat afgewerkt.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructiedelen die in het zicht komen, werken we af in kleur of met spuitwerk. Waar nodig vanuit Bouwbesluit werken we stalen constructieonderdelen brandwerend af.

AFBOUW VAN DE WONING

Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met een bovenlicht. Kleur volgens afwerkstaat.

De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van enkel glas. Het bovenlicht van het kozijn in een kast wordt voorzien van een dicht paneel. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

De deuren worden ca. 2,5 cm vrij van de dekvloer afgehangen. Voor de ventilatievoorziening dient de deur 1,5 cm vrij te blijven van de vloer, hiermee dient rekening gehouden te worden bij de keuze van na de oplevering aan te brengen vloerafwerking.

De deur van de meterkast wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

Hang- en sluitwerk

De binnendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk, met loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt als een dichte vurenhouten trap uitgevoerd m.u.v. blok C, deze krijgt een open trap. Bij blok A en C wordt de trap van de eerste naar de tweede verdieping als een open vurenhouten trap uitgevoerd.

Indien nodig worden er lepe hoeken toegepast (45 graden hoek in trapboom in plaats van 90 graden, hierdoor wordt er een leidingschacht in de hoeken van de trapopgang gecreëerd).

De traptreden en stootborden zijn fabrieksmatig voorzien van een witte grondlaag en dienen door u verder bijgewerkt en afgeschilderd te worden.

Langs de wanden worden houten trapeleuningen op voldoende leuninghouders gemonteerd. Deze leuning is fabrieksmatig blank afgelakt. Waar nodig worden rondom de trapgaten vurenhouten traphekjes geplaatst.

Bij blok D wordt een vlizotrap aangebracht tussen de eerste en de tweede verdieping.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

Plafondafwerking

De plafonds van de begane grond en, waar van toepassing, de eerste verdieping, zijn betonnen kanaalplaten of houten balklagen en worden voorzien van wit spuitpleis-

terwerk. De plafonds van de buitenberging en de aangebouwde garages worden niet afgewerkt.

Wandafwerking

Alle wanden en muren worden zodanig afgewerkt dat ze geschikt zijn voor behangafwerking. Dit met uitzondering van de wanden van badkamer en toilet, (meter)kast en techniekruimte.

AANDACHTSPUNT: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen. Ook voor glad scan-/ glasvliesbehang is een extra behandeling noodzakelijk.

De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

Wand- en vloertegels

Wanden in de badkamer zijn standaard betegeld tot het plafond, de wanden in het toilet tot ca. 1200+ vloer. De vloeren van de sanitaire ruimtes worden betegeld, waarbij de vloer van de douchehoek onder afschot naar de afvoerput wordt aangebracht. Op de plaats van gevelkozijnen wordt het tegelwerk omgezet. De vloer en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

Voor het project is een standaard keuzepakket voor wand- en vloertegels samengesteld, bestaande uit wandtegels 200x400 mm en vloertegels 300x300 mm. Tegen meerprijs kunnen andere tegels in een door de aannemer aan te wijzen showroom uitgezocht worden. Het aanbrengen van het standaard keuzepakket is in de koopsom opgenomen. Afwijkende maatvoering, patronen en strokend verwerken leiden tot een meerprijs.

De badkamer- en toiletdeuren in de woning worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige binnendeuren in de woning worden niet voorzien van onderdorpels.

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 15,-/m2 inclusief BTW.

Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,-/m2 inclusief BTW.

De wandtegels worden voorzien van lichtgrijze voegen en de vloertegels van grijze voegen. Voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. Aansluitingen tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. Een witte voeg behoort niet tot de mogelijkheden. De inwendige hoeken tussen wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelswerk worden voorzien van kwartronde kunststof hoekstrippen.

Vloerafwerking

In de gehele woning worden zandcement dekvloeren toegepast. In de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

Op de plaats van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal, door bijvoorbeeld achter de voordeur een schoonloopmat als vloerafwerking te leggen.

AANDACHTSPUNT: Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is mogelijk. Hierbij dient er rekening mee te worden gehouden dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met de wanden en doorvoerleidingen. Het blijft de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners om de vloer kundig aan te (laten) brengen en de werking van de vloer intact te houden. Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel; de aannemer is daarvoor niet aansprakelijk. Doordat de dekvloer is voorzien van vloerverwarming is het niet toegestaan om te boren in de vloer.

Keuken

De woning wordt opgeleverd exclusief keuken. In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats volgens verkoopteke-

ningen boven de vloer afgedopt. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de op de verkooptekening aangegeven keukenopstelling.

Schilderwerk

Het eventuele buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde) en de afwerkstaat (binnenzijde).

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren hebben aan de binnenzijde en de buitenzijde dezelfde kleur.

Afhankelijk van het jaargetijde kan het voorkomen dat het buitenschilderwerk enige tijd na oplevering gereed is.

Alle binnenbetimmeringen incl. trappen, traphekken en leuning en de binnenzijde van de houten buitenkozijnen worden in grondverf opgeleverd.

INSTALLATIES IN DE WONING

Waterinstallatie

De standaard wateraansluiting komt binnen via de meterkast. De warmtepomp verwarmt het warme water tot de benodigde temperatuur en verspreidt het warme water over de tapwaterpunten in de keuken en badkamer.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- Aansluitpunt nabij de opstelplaats van het keukenblok t.b.v. de gootsteen
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer
- De douchemengkraan

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De fontein in het toilet
- Een tappunt voor de wasmachine
- Een tappunt voor het bijvullen van de warmwatervoorziening

Sanitair

In de woning is een standaardpakket voor sanitair samengesteld. Tegen meerprijs kunt u ander sanitair uitzoeken bij een door het bouwbedrijf aan te wijzen showroom. Het aanbrengen van het sanitair volgens het standaardpakket is reeds in de koopsom opgenomen. Afwijkende producten en indeling van de ruimten kunnen leiden tot een meerprijs.

Het standaard sanitair is van het merk Geberit o.g. in de kleur wit volgens onderstaande specificatie. De kranen zijn van het merk Grohe o.g..

In de badkamer zijn de volgende elementen geïnstalleerd:

- Doucheopstelling
 - o Thermostatische douchemengkraan
 - o Glijstangcombinatie
 - o Afvoerputje met vierkant RVS rooster
- Wastafelopstelling
 - o Wastafel
 - o Wastafelmengkraan
 - o Spiegel ca.570x400 met spiegelklemmen
 - o Afvoerbuïs met sifon onder wastafel
- Toiletopstelling (alleen waar op verkooptekeningen aangegeven)
 - o Inbouwreservoir
 - o Drukknop t.b.v. wandcloset
 - o Wandcloset (hangtoilet) met kunststof zitting

In het toilet zijn de volgende elementen geïnstalleerd:

- Toiletopstelling
 - o Inbouwreservoirdrukknop t.b.v. wandcloset
 - o Drukknop t.b.v. wandcloset
 - o Wandcloset (hangtoilet) met kunststof zitting
- Fonteinopstelling
 - o Fontein
 - o Fonteinkraan
 - o Afvoerbuïs met sifon onder wastafel

De fabrikant van de badkamer levert bij oplevering een handleiding voor gebruik, schoonmaak en onderhoud.

VERWARMINGS- EN WARMWATERINSTALLATIE

Beschrijving verwarmingsinstallatie

De woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting en is daarom voorzien van een warmtepomp met een geïntegreerde boiler van 180 liter.

De warmtepomp (m.u.v. blok E) verwarmt uw woning met behulp van buitenlucht. De warmtepomp bestaat uit twee delen: een buiten- en een binnenunit. De buitenunit plaatsen we op een nader te bepalen positie. De buitenunit zuigt buitenlucht aan, haalt hier warmte uit en geeft deze af aan het water in de binnenunit in de techniekruimte. Het leidingwerk van de binnenunit blijft zichtbaar en werken we niet verder af.

De warmtepomp van blok E is voorzien van een ventilatielucht/waterwarmtepomp met een geïntegreerde boiler van 180 liter.

De warmtepomp verwarmt uw woning met behulp van ventilatielucht en indien nodig buitenlucht. De warmtepomp haalt de warmte uit de ventilatielucht en geeft deze af aan het water. Het leidingwerk blijft zichtbaar en werken we niet verder af.

De begane grond en de eventuele verdiepingen van de woning worden verwarmd middels vloerverwarming. Op nader te bepalen posities bevindt zich de verdeler van de begane grond en de verdeler van de beide verdiepingen komt in één van de kamers.

De bediening van de bijbehorende regelunit bevindt zich in de woonkamer. Deze unit wordt op een hoogte van circa 1500 mm boven de vloer geplaatst.

De beschikbare hoeveelheid warm water is afhankelijk van de inhoud van de boiler. Als de hoeveelheid warm water in de boiler verbruikt is, zal de boiler koud warm water opwarmen tot de benodigde temperatuur, dit kan enige tijd duren. De boilercapaciteit is afgestemd op verwarming van de woning en een bepaalde hoeveelheid warm tapwater. Afhankelijk van het aantal gebruikers dat binnen een bepaalde tijd warm water gebruikt, kan uitbreiding van de capaciteit van de boiler wenselijk zijn. Als er gekozen wordt voor een bad, extra douche, grotere douchekop etc. zal het warme water eerder verbruikt worden en is het aan te bevelen om de capaciteit van de boiler te vergroten. Per situatie zal beoordeeld worden of dit mogelijk is.

Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en worden gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en de buitentemperatuur maximaal -10°C bedraagt:

- Hal / trap / overloop 18°C
- Woonkamer / keuken 22°C
- Slaapkamers 20°C
- Badkamer 20°C

Toiletten, kasten en bergingen worden niet verwarmd.

Ventilatievoorzieningen en afvoerkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning (m.u.v. blok E) is gekozen voor een systeem met een mechanische toevoer middels toevoer- en afvoerventielen in het plafond of in de wand. Om een goede ventilatie te bewerkstelligen adviseren wij u om de stand van de roosters niet aan te passen.

Ten behoeve van de ventilatie van de woning in blok E is gekozen voor een systeem met een mechanische toevoer middels toevoer- en afvoerventielen in het plafond of in de wand. Dit is een gecombineerd toestel met de warmtepomp. Om een goede ventilatie te bewerkstelligen adviseren wij u om de stand van de roosters niet aan te passen.

De keuken, het toilet en de badkamer worden mechanisch afgezogen.

De hoofdbediening voor de regeling van het toerental van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer.

De kanalen worden op de begane grond en de 1e verdieping zoveel mogelijk in de betonnen vloer weggewerkt. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuigpunten op het plafond of op de wand geplaatst worden. In de keuken komen afzuigventielen. Deze zijn bedoeld voor de afvoer van de lucht vanuit de ruimte. De afzuigkap moet uitgevoerd worden als recirculatiekap en niet op het mechanisch afzuigsysteem worden aangesloten. In een geveldoorvoer voor het afvoerkanaal van een afzuigkap wordt tijdens de bouw niet voorzien.

De woning kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren die op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien. Dit kan tijdelijk wel invloed hebben op de werking van de WTW installatie.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010. In de meterkast bij de woningen plaatsen we een standaard groepenkast voor maximaal 6 groepen. Deze installatie heeft twee aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar.

Aansluitpunten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief.

Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

Wandcontactdozen en schakelmateriaal in de woning worden zoveel mogelijk uitgevoerd als “inbouw”, in de meterkast, in de (buiten)berging, in de aangebouwde garage en in de techniekruimte wordt het elektra als “opbouw” uitgevoerd.

Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in kunststof, in de kleur wit. Alle wandcontactdozen zijn geaard. Dubbele wandcontactdozen worden als twee enkele wandcontactdozen horizontaal onder één afdekraam uitgevoerd. Een combinatie van diverse aansluitpunten/schakelaars wordt tevens onder één afdekraam geplaatst.

Loze leidingen worden aangelegd vanuit de meterkast en zijn niet voorzien van bedrading.

Lichtpunten worden afgemonteerd met een kroonsteentje; verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van 300 mm boven de vloer. Een schakelaar of een schakelaar i.c.m. een wandcontactdoos wordt aangebracht op ca. 1050 mm boven de vloer. In de techniekruimte op de plaats van warmtepomp, ventilatieunit en wasmachine, en in de buitenberging op circa 1050 mm boven de vloer. Op de plaats van de opstelplaats voor het keukenblok op circa 1250 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer. Wandlichtpunten worden op ca. 2200 mm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht.

In de koperskeuzelijst kunnen aanvullende elektravoorzieningen worden gekozen tegen een meerprijs. Indien de keukentekening tijdig (voor sluitingsdatum) aangeleverd wordt, kunnen de wijzigingen in de installatiepunten worden meegenomen (zie koperkeuzelijst).

De woning voorzien we van rookmelders, conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een nood-

stroombatterij. Alle in de woning aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd afgaan.

Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, een beltrafo in de meterkast en een zoemer in de hal nabij de meterkast.

Telecommunicatievoorzieningen

De woonkamer is voorzien van aansluitmogelijkheden voor glasvezel en CAI.

De woning wordt, indien aanwezig in de wijk, voorzien van een meterkastaansluiting voor CAI. Indien in de wijk aanwezig wordt ook een meterkastaansluiting voor glasvezel aangelegd. KPN realiseert enkel nog na oplevering een meterkastaansluiting op haar kopernetwerk indien dit in de wijk aanwezig is en er door de koper een abonnement wordt afgesloten.

Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet moet u zelf bij de aanbieder(s) afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

PV-panelen

Per dakvlak worden indien nodig PV-panelen aangebracht. Het aantal panelen per woning is afhankelijk van de oriëntatie en het woningtype, en wordt middels de zogeheten BENG-berekening bepaald.* Afhankelijk van het beschikbare dakvlak en de reeds aanwezige installaties kunnen extra panelen geplaatst worden.

**Het aantal PV-panelen op de tekeningen is indicatief en niet maatgevend voor het aantal panelen dat elke woning krijgt.*

ENKELE AANDACHTSPUNTEN

Schoonmaken en oplevering

De woning dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend conform de garantieregeling van Bouwgarant.

De woning wordt “bezemschoon” opgeleverd; het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden “schoon” opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en wordt geëgaliseerd opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit die door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van deze

ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig.

De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Op het moment van oplevering inspecteren aannemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het “proces-verbaal van oplevering”, hetgeen bindend is voor het herstel. De punten, zoals deze zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering, zullen binnen 20 werkbare werkdagen na de oplevering worden hersteld c.q. uitgevoerd. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt u het proces-verbaal van oplevering voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van de woning. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuit- of sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd krimp-scheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimp-scheurtjes in alle constructiedelen, krimp-scheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantienormen) van betonnen wand-, vloer- en plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, krimp-pende houten plinten en betimmeringen, enige kromming van deuren mits kleiner dan 10mm, en kleine krasjes op het glas in de kozijnen, ramen en deuren volgens NEN-norm.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in de eerstvolgende “goed weer”-periode uit te voeren, zonder dat dit overigens de betalingsverplichtingen van de verkrijger verandert.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer de woningen verzekerd via een C.A.R.-ver-

zekering. Op de dag van de oplevering dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. In verband met eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Onderhoud algemeen

Teneinde uw 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. Het is dringend aan te bevelen van de inspectie een korte verslaglegging te vragen. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO-voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht, bijvoorbeeld voor het glazenwassen; één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, die onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede overheidsinstanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De woningen zijn op de verkooptekening(en) aangegeven. Op de verkooptekening(en) is de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar en de omgeving aangegeven op basis van de verstrekte gegevens door de gemeente, zoals die vóór de aanvang van de verkoop beschikbaar waren.

Nadere invulling van de openbare ruimte en wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en/of de overheid, voorschriften van de gemeente en/of de overheid of ten gevolge van nadere kadastrale metingen, worden voorbehouden.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De aangegeven maten zijn circa maten. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders is vermeld. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheidsvoorschriften en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

De aangegeven apparatuur, inrichting en dergelijke dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving genoemd, niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Waar in de technische omschrijving een bepaalde leverancier of een bepaald merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen, indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

De in de verkoopbrochure opgenomen 3D-impressies en eventuele ingekleurde plattegronden zijn zogenaamde “artist impressions”. Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en ingekleurde plattegronden enerzijds en de verkooptekeningen en daadwerkelijk uitvoering anderzijds. Er kunnen daarom geen rechten aan deze impressies en ingekleurde plattegronden worden ontleend.

Het verblijfsgebied van ruimten die zijn aangemerkt als woonkamer, keuken of slaapkamer, is minimaal 55% van het gebruiksgebied, waarbij de krijtstreepmethode is gehanteerd.

Een eventueel aanwezige berging wordt gezien als bergruimte en is conform het Bouwbesluit een overige gebruiksfunctie.

MATERIALEN- EN KLEURENSCHEMA

Omschrijving	Materiaal	Kleur
--------------	-----------	-------

DAK		
Dakbedekking plat	Dakbedekking + evt. groendak	n.t.b.
Dakbedekking hellend	Dakpan keramisch	Antraciet
HWA	PVC	Grijs
Goten	Zink	
Boeiborden / overstekken	Rockpanel	Grijs of bruin
Gootkraal	Aluminium	Blank

GEVEL		
Metselwerk	Baksteen	Conform monster
Gevelbekleding	Hout	Voorvergrijsd, verduurzaamd
Kozijnen, ramen en deuren	Hout	Grijs of bruin
Lekdorpels t.p.v. houten gevels	Aluminium	Grijs of bruin
Lekdorpels t.p.v. metselwerk	Keramisch	n.t.b.
Bekleding bergingen	Hout	Voorvergrijsd, verduurzaamd
Binnenkozijnen	Staal	Wit

Onder de kleur wit wordt een wittint verstaan, de kleuren kunnen per materiaal en fabricaat verschillen.
Monsters van de gevelsteen en de dakpan zijn bij de aannemer te bezichtigen.

AFWERKSTAAT

Ruimten	Afwerking		
	Vloer	Wanden	Plafond
Entree / gang	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Toilet	Vloertegels 300x300 mm	Wandtegels tot 1200+ 200x400 mm daarboven behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Trapkast (bij sommige bouwnummers)	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Garage (bij sommige bouwnummers)	Cementdekvloer	Houten regelwerk in het zicht	Balklaag in het zicht
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Slaapkamer t.p.v. hellend dak	Cementdekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt
Badkamer	Vloertegels 300x300 mm	Wandtegels 200x400 mm tot plafond	Wit spuitwerk met korrelstructuur
Zolder	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt



opdrachtgever



Sujo Groep
Capelle aan den IJssel

architect



Nijhoff Architecten
Wierden

aannemer



ASB Bouw en Ontwikkeling
Elspeet

makelaar



Bronsvoord Makelaars
Keizerstraat 37, 7411 HE Deventer
T 0570 544 644
E info@bronsvoordmakelaars.nl

projectontwikkelaar



Sujo Vastgoed
Capelle aan den IJssel

m.m.v.



MOST Architecture, Rotterdam
TOMDAVID Architecten, Rotterdam

stedenbouwkundige



Buro Stedenbouw
Olst

makelaar



Salland Makelaardij
Schoolstraat 16a, 8102 EM Raalte
T 088 200 6666
E info@sallandmakelaardij.com

disclaimer

De in deze brochure bijgevoegde tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en illustraties, zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangegeven maten zijn 'circa' maten. Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, keuken, indeling, tuinaankleding, badkamerinrichting et cetera staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd. Op de situatie aangegeven openbare bestrating, erfafscheidingen, hagen, verlichting, openbaar groen en de plaats van de hemelwaterafvoer kunnen na uitwerking van de plannen nog wijzigen.

concept, tekst en vormgeving: Topic Creatieve Communicatie, Wierden

