

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

Rij- en hoekwoningen



Aan deze artist impression kunnen geen rechten worden ontleend

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

Inhoudsopgave

01 Algemeen	3
02 Grondwerken	4
03 Terreininrichting	4
04 Constructie	5
05 Gevel- en dakafwerking	6
06 Binneninrichting	7
07 Installaties	10
08 Staat van Afwerking	13
09 Algemeen	15
10 Tot slot	17

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

01 Algemeen

Algemeen

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen en de behorend algemene omschrijving. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege cq. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.

Indien en voor zover er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de verkoopbrochure.

Voorwaarde Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen 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 bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen.

Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Hal - entree - overloop - gang
Meterkast - technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer
Toilet
Badkamer
Kast - werkkast - berging - hobbykamer
Zolder
Berging

Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Overige gebruiksfunctie
Onbenoemde ruimte
Bergruimte

PolitieKeurmerk Veilig Wonen

De woning voldoet aan de eisen van het PolitieKeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw 2015 (onderdeel Veilige woning). Het betreft een integraal keurmerk waarin eisen gesteld worden aan de sociale veiligheid, inbraak- en brandpreventie met betrekking tot de woningen. Bij de oplevering wordt geen certificaat van dit keurmerk overhandigd. Eventueel kunt u het **Certificaat Veilige Woning** zelf aanvragen bij de daarvoor bevoegde instantie.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

02 Grondwerken

- Peil- en uitzetten:** Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen [de gevellijn van de woning] en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.
Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal ca. 35 mm worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.
- Grondwerken:** Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen worden de nodige grondwerken verricht.
Grondaanvullingen worden verricht met uitgekomen grond.
De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde en/of compost dient u zelf aan te brengen.

03 Terreinrichting

- Erfafscheidingen:** Bij de kavels 01, 05, 21 en 27 worden bij de zij-erfgrens, grenzend aan het openbaar gebied, een voetsmuur (laag muurtje) met daarachter dubbelstaaf draadstaalhekwerk aangebracht (circa 160-180 centimeter hoog) voorzien van groenblijvende klimplant. (circa 40-60cm hoog, 4 stuks per meter). Bij deze kavels loopt enkel het dubbelstaaf draadstaalhekwerk, dus zonder voetsmuur, door tot tegen de berging. Ter plaatsen van het achterpad wordt bij deze kavels een metalen looppoort aangebracht.
Met uitzondering van voornoemde erfafscheidingen worden op de voor, zij- en achtererfgrenzen alsmede de grenzen tussen de woningen onderling geen erfafscheidingen aangebracht. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven.
- Houten bergingen:** De woningen worden in de achtertuin voorzien van een berging met verduurzaamde houten rabatdelen, conform verkooptekening. Deze berging wordt geplaatst op een betonvloer.
Het kozijn en de deur van de vrijstaande berging wordt uitgevoerd in hardhout, de deur wordt voorzien van enkel mat veiligheidsglas.
Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met schimmelwerend plaatmateriaal en een bitumineuze dakbedekking afgewerkt met een aluminium daktrim, stadsuitloop.
Middels een PVC hemelwaterafvoer wordt het hemelwater afgevoerd op het achterpad. De deur en deurkozijn zijn van hardhout en de deur is voorzien van mat veiligheidsglas. De lichtpunten en wandcontactdoos van de berging worden opbouw uitgevoerd en aangesloten op de meterkast van de woning.
- Vuilwaterriolering:** De hemelwaterafvoer van de woning wordt in overeenstemming met de voorschriften van de gemeente aangesloten op een exfiltratiekolk in de voortuin nabij de erfgrens, van waaruit het water loost op de openbare bestrating.
Op de hemelwaterafvoeren worden loofafscheiders volgens de voorschriften geplaatst. De posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

In de achterpaden wordt drainageriolering aangebracht met indien nodig afvoerkolken en wordt aangesloten op het gemeentelijk drainageriool.

04 Constructie

- Fundering:** De fundering van de woning wordt uitgevoerd in een prefab gewapend betonnen fundering aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.
- Vloeren:** De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerd prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters.
In de vloer wordt achter de voordeur, conform de vanwege de stadsverwarming van toepassing zijnde voorschriften, een inspectieluik aangebracht waarmee de ruimte onder de hal toegankelijk is.
- Kanaalplaat** De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan plafondzijde en worden met uitzondering van de badkamer afgewerkt met een dekvloer. De badkamer wordt afgewerkt met een tegelvloer. Ter plaatse van de trapgaten zullen raveelijzers worden toegepast welke aan de onderzijde worden afgewerkt met gipsvezelplaat en spuitwerk.
- Wanden:** De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De woning scheidende kalkzandsteen wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur, conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.
- Kolommen en Lateien:** Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzinkte stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien / stalen lateien-balken toegepast. Mocht dit niet noodzakelijk zijn, zullen de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd worden.
- Dak:** De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als prefab geïsoleerde systeemkap voorzien van knieschotten met uitschroefbare luiken. De prefab dak elementen en kniesschotten worden aan de binnenzijde fabrieksmatig voorzien van een bruine beplating. De naden tussen de elementen onderling wordt afgewerkt met aftimmer stroken uit hetzelfde materiaal als de binnenzijde van de dak elementen.
- Dakvenster(s):**
De woning wordt, met uitzondering van de woningen met een vast kozijn op de zolder, aan de voorzijde voorzien van een vierpans-dakraam met dubbele beglazing, afgewerkt met beplating gelijk aan de binnenzijde van de dak elementen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

Schoorsteen: De op de verkoopteekeningen aangegeven schoorstenen zijn enkel esthetisch en zullen niet functioneel worden aangesloten.

05 Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk: De buitengevels worden uitgevoerd in verschillende kleuren gevelstenen, eventueel voorzien van muurverf(*), conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van muurverf(*), worden voor muurverf geschikte gevelstenen toegepast.
De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie en worden uitgevoerd in wild metselverband.

(*) Muurverf: het metselwerk wordt afgewerkt met een verfsysteem.

Het voegwerk wordt licht verdiept uitgevoerd met voegmortel, kleur conform opgaaf architect.

Het metselwerk voorzien van muurverf wordt platvol gevoegd.

Bij de bouwnummers 5 en 27 worden zoals aangegeven op de verkooptekening naast enkele kozijnen houten louvre luiken (sierluiken) toegepast.

Ter plaatse van de voordeuren conform tekeningen wordt een betonnen kader toegepast.

De doorgestoken topgevels (die boven het dakvlak uitsteken) van de bouwnummers 21, 22, 23, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46 en 48 worden afgewerkt met een zinken afdekkap met daaronder een rollaag.

Geveltimmerwerk: De boeiboorden en gevelbetimmering worden afgetimmerd met plaatmateriaal, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Buitenkozijnen: De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur met brievenseuf, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening.

Buitenschilderwerk: Alle aanwezige buitenbetimmeringen worden dekkend geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat.
De houten buitenkozijnen en buitendeuren worden fabrieksmatig behandeld en in het werk dekkend geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat.

Waterslagen: Onder de raamkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht conform kleur- en materialenstaat.

Beglazing: Met uitzondering van de vrijstaande houten bergingen worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

Hang- en sluitwerk: De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit en de eisen van PolitieKeurmerk Veilig Wonen. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten met de zogenaamde meerpuntssluitingen, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

De deur van de tuinberging, poort worden eveneens voorzien van een gelijksluitend cilinderslot.

Dakafwerking: De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken en verankering. De woning wordt voorzien van een zinken mastgoot op beugels. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening is indicatief. Ten behoeve van ontluchting riolering en afvoer mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst.

o6 Binneninrichting

Binnenwanden: De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellen beton met een dikte van 100 mm.

Binnenkozijnen: De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van enkel floatglas (doorzichtig). De meterkast, de trap- en eventueel halkast krijgen een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht.

Binnendeuren: De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van knop in plaats van een deurkruk. Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnendeurkozijnen geen dorpels toegepast. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot. De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van ventilatieroosters boven en onder in de deur.

Trappen:
- Rij-/tussenwoning De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een fabrieksmatig gegronde dichte trap en wordt uitgevoerd in vurenhout. De fabrieksmatig gegronde open trap van de eerste verdieping naar de zolderverdieping wordt eveneens uitgevoerd in vurenhout. De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout. Langs de wanden van de trap komt een hardhouten leuning op aluminium leuningdragers.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

-
- Aftimmerwerken:** De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van houten aftimmerlatten.
Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Leidingwerk op de zolder en eventueel leidingwerk in de halkast wordt niet afgetimmerd. De woning wordt opgeleverd zonder plinten.
- Dorpels / vensterbank:** Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Op de gemetselde borstweringen van de buitenkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht. De eventuele borstwering van het buitenkozijn aan de binnen zijde in de badkamer wordt betegeld.
- Binnenschilderwerk:** Er zal geen schilderwerk worden aangebracht in de woning.
De trappen, -hekken, -boom en -spil en trapgatbetimmeringen worden fabrieksmatig geground. De bovenzijde van de traptreden en eventuele stootborden worden eveneens alleen fabrieksmatig geground en niet nader afgelakt. De houten trapleuning wordt fabrieksmatig transparant gelakt. De radiatoren zijn fabrieksmatig afgelakt, kleur wit.
- Stukadoorswerk:** De binnenwanden worden behangklaar(**) (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, voor zover deze niet betegeld worden, m.u.v. de meterkast en eventueel halkast, deze wordt niet afgewerkt.
Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.
*(**) Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.*
De prefab betonnen systeem plafonds van alle ruimten, m.u.v. de meterkast en halkast worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. De wanden boven het tegelwerk op het toilet worden afgewerkt met spuitwerk. Tevens wordt het raveelijzer onder de 1e en 2e verdiepingvloer naast de trap afgewerkt met gipsvezelplaat en voorzien van spuitwerk.
- Dekvloeren:** Met uitzondering van de badkamer en het toilet worden de dekvloeren van de begane grond, eerste en tweede verdieping uitgevoerd als cementdekvloeren. Ter plaatse van de badkamer kan de vloerdikte in verband met leidingwerk eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop. Achter de knieschotten op de zolder wordt geen cementdekvloer aangebracht. Vlakheidklasse van de cementdekvloer is vloerbedekkingsgereed (klasse 4).

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

- Keukeninrichting:** Voor het leveren en monteren van de standaard keukens is een stelpost opgenomen. De keuken met bijbehorende apparatuur wordt uitgevoerd zoals op de keukentekening van de projectleverancier staat aangegeven. U heeft standaard de keuze uit verschillende kleuren fronten en grepen. Natuurlijk kunt u via meer- en minderwerk uw keuken verder aanpassen en/of uitbreiden al naar gelang uw eigen persoonlijke wensen.
- De op de plattegrondtekening aangegeven keukenopstelling is indicatief. De op de verkooptekening aangegeven keukenopstellingen dienen als voorbeeld wat mogelijk is. De getekende inrichting en plaats van de aansluitpunten en de afvoer zijn slechts indicatief. Op de keuken inrichtingstekening (zogenaamde nultekening) in uw kopers map, die u bij aankoop ontvangt, staan de standaard aansluitpunten weergegeven voor een eventuele keukenopstelling. De aansluitpunten worden aangebracht op de plaatsen als weergegeven op deze keuken inrichtingstekening. Standaard worden de volgende aansluitpunten opgenomen in de keuken:
- Koudwaterleidingen:**
- Gootsteen in de keuken (afgedopt)
 - Vaatwasser in de keuken (afgedopt)
 - Kraan t.b.v. vaatwasser in de keuken
- Warmwaterleidingen:**
- Gootsteen in de keuken (afgedopt)
- Rioolaansluitpunten:**
- Gootsteen in de keuken (afgedopt)
 - Vaatwasser in de keuken (afgedopt)
 - T-stuk op afvoer
- Gasleiding:**
- in verband met stadsverwarming wordt geen gas aangelegd in de woningen.
- Elektrapunten:**
- Enkele wandcontactdoos voor afzuigkap
 - Enkele wandcontactdoos voor vonkontsteking
 - Dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad) twee stuks
 - Onbedraad aansluitpunt t.b.v. boiler
 - bedraad aansluitpunt t.b.v. kookplaat
 - Enkele wandcontactdoos voor koelkast
 - Bedraad aansluitpunt t.b.v. combioven
 - Bedraad aansluitpunt t.b.v. vaatwasser
- De wanden in de keuken worden standaard niet betegeld. In de kopers map is de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt laten doorvoeren in het standaard leidingwerk.
- In de koperskeuzelijst vindt u uitgebreide informatie over het gehele keukentraject. Uiteraard kan uw verkoopbegeleider of onze keukenspecialist u verder op weg helpen.
- Sanitair:** De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair van het fabricaat Villeroy & Boch, verder op in deze technische omschrijving staat het sanitair per woningtype vermeld in de staat van afwerking.
- De aangebrachte kranen zijn van het fabricaat Grohe. Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

U ontvangt naast deze technische omschrijving een losse brochure met afbeeldingen van het standaard sanitair en de kranen.

In de koperskeuzelijst staat de sanitairshowroom vermeld en de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt laten doorvoeren in het sanitair en het leidingwerk.

Tegelwerk:

De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard betegeld met tegels van het fabricaat Villeroy & Boch, verder op in deze technische omschrijving staan de tegelspecificaties per woningtype vermeld in de staat van afwerking.

De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels.

In de koperskeuzelijst staat de tegelshowroom vermeld en de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt laten doorvoeren in het tegelwerk.

07 Installaties

Stadsverwarming:

Schuytgraaf is een duurzame wijk. Naast het duurzaam bouwen en een milieuvriendelijk afwateringssysteem, wordt er ook een milieuvriendelijk stadswarmtenet aangelegd. Alle woningen in Schuytgraaf worden op het stadswarmtenet aangesloten. Voor verwarming wordt restwarmte gebruikt, die vrijkomt bij elektriciteitsproductie of afvalverbranding. Hierdoor verdwijnt restwarmte niet in de lucht of in het oppervlaktewater en hebben woningen geen gas nodig. Dit scheelt CO₂-uitstoot.

De restwarmte in Schuytgraaf is afkomstig van de energiecentrale op het industriepark Kleefse Waard in Arnhem. Op de momenten dat er een piek is in de warmtevraag, bijvoorbeeld 's ochtends, wordt de hulpwarmtecentrale (HWC Schuytgraaf) ingezet. Dit is een opwekcentrale, waarbij het water door ketels verwarmd wordt. Dit water gaat dan richting een onderstation. De HWC dient tevens als back-up bij storingen of onderhoud in de energiecentrale.

Ook zorgt de stadsverwarming van NUON voor de warmte die nodig is voor uw warme tapwater. Via een warmtewisselaar in de aansluitunit wordt koud drinkwater verwarmd. Het opgewarmde water stroomt naar de kranen in keukens of badkamers. Dit gebeurt via een gescheiden systeem, waardoor het drinkwater niet in contact komt met water van het warmtenet.

Standaard levert NUON een aansluitunit met warmte comfortklasse 4 (CW₄ klasse). U heeft hiermee ruim voldoende warm water voor douche, bad en warm water in de keukens.

De woningen in Schuytgraaf hebben geen aansluiting op het gasnet. In Schuytgraaf wordt uitsluitend elektrisch gekookt.

De verwarming van de begane grond vindt plaats middels vloerverwarming. Op de verdiepingen worden radiatoren geplaatst. Met de kamerthermostaat in de woonkamer regelen bewoners de temperatuur in huis. De radiatoren in de slaapkamers en badkamer hebben allemaal een radiatorkraan. De plaats en de afmeting van de radiatoren staat op tekening en is indicatief.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

De radiatoren worden voorzien van vloeraansluitingen. De getekende radiatoren zijn indicatief van grootte. De locatie staat vast. Afhankelijk van de benodigde capaciteit wordt de uiteindelijke grootte van de radiatoren bepaald.

De temperatuur wordt geregeld middels een digitale kamerthermostaat in de woonkamer.

De te behalen en te handhaven temperaturen in alle woningen dienen ten minste te voldoen aan:

<u>Ruimte</u>	<u>Temperatuur</u>
Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	20°C
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop	15°C
Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop	15°C
Toiletruimte (onverwarmd)	15°C
Bergruimte (onverwarmd)	15°C
Douche- en/of badruimte	22°C

De berekening van de capaciteit van de cv-installatie dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51 (warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen). Dit is een berekeningsmethode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte. Hierbij wordt gerekend met een minimale toeslag voor het opwarmen, welke gebaseerd is op een 8-urige nachtverlaging / bedrijfsbeperking en een opwarmtijd (inclusief vertragingstijd) van 2 uur.

Waterinstallaties:	<p>De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:</p> <ul style="list-style-type: none">- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);- mengkraan op de wastafel in de badkamer;- douchemengkraan in de badkamer. <p>Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:</p> <ul style="list-style-type: none">- closetcombinatie;- fonteintje in het toilet;- tappunt wasmachine zolder;- tappunt vaatwasser keuken.
Rioleringswerken:	<p>De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.</p>
Ventilatie:	<p>De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van lucht.</p>

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

De natuurlijke toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van zelfregulerende ventilatieroosters welke boven in het glas van diverse buitenkozijnen worden geplaatst .

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de navolgende ruimten : de keuken, het toilet, de badkamer en opstelplaats wasmachine.

De ventilatiekanalen worden voorzien van witte kunststof afzuigventielen. De exacte positie van de afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald.

De ventilatie-unit wordt op de zolder geplaatst, de hoofdbediening voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst naast de thermostaat in de woonkamer. Om het ventilatie systeem goed te laten functioneren mag hier geen afzuigkap op worden aangesloten. Geadviseerd wordt om een recirculatie afzuigkap toe te passen.

De houten tuinberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

Elektrische installatie: In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, de installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 8 groepen. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast. Ten behoeve van thermostaat van de cv-installatie wordt een bedrade leiding vanaf de cv-ketel naar de woonkamer aangebracht.

De woning wordt voorzien van belinstallatie, bestaande uit een draadloze beldrukker en schel. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de berging en op zolder ter plaatse van de installatiehoek, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en data op 30 cm + vloer.
- De schakelaars en combinatieschakelaars/ wandcontactdozen op 105 cm + vloer.
- De kamerthermostaat en hoofdbediening mv-box op 150 cm + vloer.
- De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de nultekening.
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer. Het wandlichtpunt op de badkamer zit op 180 cm + vloer.

Telefoon en Antenne: In de woonkamer en slaapkamer 1 en 2 worden loze leidingen aangebracht voor bijvoorbeeld telefoon of antenne-installatie. Uw woning wordt zonder aansluiting opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

Branddetectie: Er worden rookmelders aangebracht op het plafond van de entree, overloop en zolder. De rookmelders zijn onderling doorgekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

o8 Staat van Afwerking

Hal/Entree

Vloer:	Cementdekvloer.
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.

Toiletruimte

Vloer:	Cementdekvloer + vloertegels Afgewerkt tot circa 150 cm boven de vloer met wandtegels, niet strokend gelegd met de vloertegels, overige wandgedeelten worden voorzien van spuitwerk. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht.
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.
Tegels:	Zie tegelpakket in koperskeuzelijst. Het standaard sanitair is van het fabrikaat Villeroy & Boch, de kraan is van het fabrikaat Grohe, de toiletruimte is uitgerust met een wit kristalporseleinen vrijhangende toiletspot, met inbouwreservoir, witte kunststof zitting met deksel, een wit kristalporseleinen fontein met verchroomde kraan en verchroomde bekersistifon, e.e.a. conform koperskeuzelijst.

Woonkamer

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.

Keuken

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de koperskeuzelijst.
Keukeninrichting:	Volgens keukenbrochure in uw koperskeuzelijst.

Overloop

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.

Slaapkamer(s)

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

Badkamer

Vloer:	Cementdekvloer + vloertegels
Wanden:	Afgewerkt tot aan het plafond met wandtegels. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van tegelprofiel.
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting:	De installatie conform de nultekening in de koperskeuzelijst.
Tegels:	Zie tegelpakket in koperskeuzelijst.
Sanitair:	Het standaard sanitair is van het fabrikaat Villeroy & Boch, de kranen zijn van het fabrikaat Grohe. De badkamer is ter plaatse van de getegelde douchehoek uitgerust met een rvs douchedraingoot, verchroomde douchemengkraan met kunststof verchroomde doucheslang en glijstang. Een wit porseleinen wastafel met verchroomde mengkraan, een verchroomde bekersiston. Het toilet wordt uitgevoerd als een wit kristalporseleinen vrijhangende toiletpot met inbouwreservoir, witte kunststof zitting met deksel.

Zolder

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Dakplaten, bruin, in het zicht
Uitrusting:	De installatie conform de verkooptekening.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

09 Algemeen

- Krijtstreepmethode:** Het ontwerp en de woningindeling kan van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit geeft dan aanleiding om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.
- Schoonmaken:** Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
- Wijzigingen tijdens de bouw:** Alle wijzigingen, die in opdracht van de KlokWonen en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.
- Afwijking-mogelijkheden:** Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.
- 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 ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.
- 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 speciale (flexibele) materialen in de handel.
- 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.
- Aansluitkosten:** De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

Meters van elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nutleverancier. U als koper bent vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar uw keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Laan aan de Weide

10 Tot slot

Aangezien er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.
De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De aangegeven nummers op de situatie zijn kavelnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.
- Eventuele erfdiensbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.