

Erve Troelstra

Aantrekkelijk wonen in

Twello

**Technische Omschrijving
& Afwerking**

Multifunctionele woningen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING MULTIFUNCTIONELE RIJENWONING ERVE TROELSTRA BOUWNUMMERS 6 t/m 11

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Van toepassing zijn de voorschriften:

01. Het Bouwbesluit.
02. Voorschriften Nutsbedrijven.
03. De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen.
04. De gemeentelijke verordening.
05. Garantie en Waarborgregeling 2021, Woningborg.

Voorrang Woningborg-bepalingen

01. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.
02. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Ook prevaleert tekst boven de tekeningen.

Bouwterrein

01. De ligging van het bouwterrein c.q. de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening.
02. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkaveling plan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten.
03. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. De opgegeven kavelgrootte is gebaseerd op de situatietekening zoals opgenomen.

Uitsluitingen

01. Het door de bouwer eventueel bouw- en woonrijp maken of saneren van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige (groen en hekwerk) voorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de waarborg- en garantieregelingen van Woningborg.

Uitvoeringsduur; datum van aanvang

01. De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen gerekend vanaf de datum dat met de bouw (grondwerk) is gestart.

Diversen

01. Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in centimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van 'om en nabij'. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of plinten.
02. Tot de technische omschrijving behoren ook de tekeningen, die onderdeel uitmaken van de contract stukken.
03. De eventueel toegevoegde varianten zijn informatief en worden niet nader omschreven. Zij kunnen in de sfeer van meer en minderwerk gerealiseerd worden en behoren niet tot de contractstukken.
04. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.
05. Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook de gespiegelde versie bedoeld.
06. Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen en keten geplaatst.
07. De bouwer en andere belanghebbenden hebben het recht op de bouwplaats reclameborden te plaatsen.

Wijzigingen tijdens de bouw

01. Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer

- leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid, constructeur of eisen van Woningborg en/of nutsbedrijven.
02. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk en worden door de bouwer kenbaar gemaakt doormiddel van een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.
 03. 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 aannemingsovereenkomst.

Oplevering

01. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.
02. Vanwege de vele leidingen die in de dekvloer zijn gelegd mag u niet in de vloeren boren en spijkeren.

Volgorde bij de uitvoering

01. De volgorde bij de uitvoering wordt door de bouwer bepaald en kan gedurende het bouwproces wijzigen.

Levering energie-/aansluitkosten/ terugleverbaarheid

01. De aansluitkosten van de installaties zijn in de aannemingsovereenkomst begrepen. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de bouwer.
02. De individuele (aansluit)kosten van de telefoon, internet en CAI moeten door de koper zelf worden aangevraagd en zijn voor rekening van de koper.
03. De bouwer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranet uit de regio voor oplevering de aansluiting aanvragen zodat dit bij de oplevering van de woning beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument het recht en de plicht om zelf een leverancier te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk een afleveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het energiebedrijf worden gesteld. Als u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.
04. Uw netbeheerder draagt zorg voor de instandhouding van het energienet. Het elektriciteitsnet raakt op steeds meer plekken vol door de toenemende vraag naar elektriciteit en de snelle opkomst van zonne- en windenergie. Op diverse plaatsen in het land betekenen de capaciteitsproblemen dat er geen of onvoldoende ruimte is om opgewekte energie terug te kunnen leveren die via de rekening van uw energieleverancier dan weer verrekend/gesaldeerd wordt. Als bouwer kunnen wij op de terugleverbaarheid helaas geen invloed uitoefenen. Om die reden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien teruglevering van opgewekte energie via uw zonnepanelen op enig moment niet, nog niet of niet meer mogelijk is. Het advies is om u tijdig te laten informeren door uw netwerkbeheerder of energieleverancier naar de (on)mogelijkheden om zo vervelende verrassingen te voorkomen.

Constructies

01. Alle als zodanig aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d., e.e.a. overeenkomstig het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.
02. Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken stalen kolommen, balken, spanten en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting overeenkomstig volgens opgave constructeur.

PEIL EN UITZETTEN

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de woonkamer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

GRONDWERK

Ontgravingen

01. Het terrein onder de woning en berging wordt ontgraven tot onderkant fundering.
02. Voor de riolering, kabels en leidingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullingen

01. De sleuven voor kabels, leidingen en riolering worden aangevuld met uitgekomen grond.
02. Onder de vloer van de bergingen wordt een aanvulling van schoon zand aangebracht, dik ca. 10 cm.
03. De tuinen worden tot ca. 10 cm onder peil aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.
04. De tuinen worden alleen geëgaliseerd, niet gespit of geploegd.

RIOLERINGSWERKEN

Riolering

01. De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeente riool.
02. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de woningen afgevoerd via een gescheiden rioolsysteem: hemelwater en vuilwater gescheiden.
03. De hemelwaterafvoeren van de woning en de berging worden naar de exfiltratiekolk in de voortuin afgevoerd.
04. De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in tot 90°C hittebestendig PVC-buizen met hergebruikgarantie, van voldoende diameter.
05. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.
06. Onder de woningen en in de tuinen wordt geen drainage aangelegd.
07. De binnen riolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten:
 - het closet in het toilet;
 - het fonteintje in het toilet;
 - afvoer t.b.v. de keuken;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douche in de badkamer;
 - het closet in de badkamer;
 - voor wasautomaat op de begane grond;
08. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de vereiste hulp, ontstoppings-, verloop aansluit- en expansiestukken en ook de vereiste sifons en ontluchting.

BESTRATING

01. Er wordt geen bestrating op eigen terrein aangebracht.

TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

01. De perceelsgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.
02. Als afscheiding aan de achterzijde van de woning en de zijerfgrens van de bouwnummers wordt een gaashekwerk aangebracht ca. 180 cm hoog met een stalen afsluitbare poort.
03. Bij het gaashekwerk wordt Hedera beplanting aangebracht met een aanplanthoogte van ca. 100 cm.
04. Aan de voorgevel- en zijerfgrens (e.e.a. overeenkomstig situatietekening) wordt een beukenhaag geplant met een aanplanthoogte van ca. 50 cm.
05. Op de zij-erfgrens van bouwnr. 11 wordt een gemetselde tuinmuur aangebracht.
06. Er worden geen terras- erfafscheidingen tussen de woningen aangebracht.

BERGING (voor de bouwnummers 7 t/m 11)

01. De buitenbergingen, als op tekening aangegeven, worden samengesteld uit buitenwandelementen van geïmpregneerde stijlen en regelwerken bekleed met geprofileerde Plastisol staalplaat delen. Het binnenwandelement tussen de bergingen onderling bestaat uit spaanplaat, tweezijdig bevestigd op geïmpregneerde stijlen en regelwerk.
02. De vloer van de berging is een betonvloer die tevens als fundering functioneert.

03. Het ongeïsoleerde platte dak van de berging bestaat uit een houten balklaag, een dakplaat van spaanplaat en een eenlaagse bitumineuze dakbedekking zonder ballast laag.
04. De randafwerking is voorzien van een sendizmir verzinkte stalen afdekkap.
05. In de gevel bevindt zich een hardhouten deurkozijn met glasdeur. Positie volgens de situatietekening.
06. Per dubbele berging zal er een stadsuitloop aangesloten worden op de PVC-hemelwaterafvoer.
07. De wanden en dakconstructie zijn ongeïsoleerd en worden aan de binnenzijde verder niet afgewerkt.
08. In de buitenwand worden aluminium ventilatieroosters aangebracht.

BERGING (voor bouwnummer 6)

01. De buitenberging, als op tekening aangegeven, worden samengesteld uit gemetselde buitengevels in de uitvoering als de woning waarbij de binnenzijde niet als schoonmetselwerk kan worden beschouwd.
02. De vloer van de berging bestaat uit een betonnen systeemvloer afgewerkt met een cementdekvloer.
03. In de buitenwand worden ventilatieopeningen aangebracht.
04. Het ongeïsoleerde platte dak van de berging bestaat uit een houten balklaag, een dakplaat van spaanplaat en een eenlaagse bitumineuze dakbedekking zonder ballast laag.
05. De randafwerking is voorzien van een zinken dakrandprofiel.
06. In de gevel bevindt zich een hardhouten deurkozijn met glasdeur en een metalen kanteldeur. Positie volgens de situatietekening.
07. Er zal er een stadsuitloop aangesloten worden op de zinken hemelwaterafvoer.

FUNDERING

01. Aan de hand van de resultaten van de sonderingen wordt een nader te bepalen fundering toegepast.
02. De fundering wordt uitgevoerd volgens de door de constructeur te vervaardigen tekeningen en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

VLOEREN

01. De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (Rc-waarde overeenkomstig BENG-berekening). De ruimte onder de begane grond is beperkt bereikbaar.
02. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeemvloer, type kanaalplaat met V-naden die in het zicht blijven. De v-naden zitten niet altijd op een gelijke afstand van elkaar en er kunnen oneffenheden aanwezig zijn tussen de platen onderling.
03. In de kanaalplaatvloeren worden zoveel als mogelijk de elektra, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

GEVELS

01. De buitengevels van de woning de berging van bouwnr. 6 en tuinmuur bij bouwnr. 11 worden uitgevoerd in metselwerk, handvormsteen in waalformaat, uitvoering en kleur(en) volgens monster.
02. De buitengevels worden uitgevoerd in "wild verband" incl. de verbijzonderingen en de voegen worden direct na het metselen doorgestreekt.
03. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien aangebracht.
04. In het gevelmetselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.
05. In de spouw van de buitengevels worden isolatieplaten aangebracht (Rc-waarde overeenkomstig BENG-berekening).
06. T.b.v. een goede water- en tochtichte afwerking worden de nodige kunststofstroken en -slabben aangebracht.

DAKEN

01. De constructie van de hellende daken is als volgt samengesteld:
 - Een geprefabriceerde geïsoleerde dakconstructie (Rc waarde volgens BENG-berekening). De dakelementen hebben in een basisplaat van spaanplaat en worden aangebracht compleet met verankeringen, muurplaten, oplegregels, tengels en panlatten. Aan de binnenzijde van de kap worden op de 1^e verdieping dragende knieschotten aangebracht, afgewerkt met de spaanplaat.
 - Keramische dakpannen, kleur en type volgens monster compleet met hulpstukken.
02. Op de hellende daken worden op de pannen pv-panelen aangebracht (aantal en positie afhankelijk van de BENG-berekening).
03. In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie- en rioolontluchting.

WANDEN

01. De binnenspouwbladen van de kop- en langsgevels, en ook de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen, dikte volgens berekening constructeur en worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
02. De woning scheidende wanden zijn van kalkzandsteenelementen in ankerloze uitvoering, dik 12-6-12 cm. Mogelijk dat de constructie berekeningen de toepassing van koppelstaven noodzakelijk maken.
03. De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in gasbeton, dik 10 cm en of dik 7 cm en op de verdieping in metal stud.
04. De schachtwand van de badkamer wordt afgewerkt met een plaatmateriaal bevestigd op regelwerk.
05. De kalkzandsteenelementen worden gedilateerd. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt. Het is mogelijk dat deze dilataties zichtbaar blijven.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

01. Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met natuurlijke toevoer d.m.v. ventilatieroosters en een mechanische afvoer.
02. In de buitengevelkozijnen worden waar nodig, zelfregulerende ventilatieroosters aangebracht in het glas.
03. De afzuiging van de keuken, de badkamer, wasmachine kast en toilet vindt plaats d.m.v. mechanische ventilatiesysteem waarvan de hoofdbediening in de woonkamer is geplaatst.
04. Vanaf de ventilatorbox worden kunststof kanalen, inclusief hulpstukken gemonteerd en op de inlaat openingen d.m.v. afzuigventielen, kleur wit, aangesloten. Als de ventielen op tekening staan aangegeven zijn de posities indicatief.
05. De toevoer van de ventilatielucht in toilet en badkamer geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

01. De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout.
02. Boven de kozijnen wordt aan de binnenzijde houten opzetstukken/rekken aangebracht en afgewerkt met multiplex beplating aan de binnenzijde.
03. De voordeur is een geïsoleerde houten vlakke deur met een houten toplaag, model volgens tekening.
04. De spouwlaten zijn van vurenhout.
05. In de sponning van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
06. De achterdeur en de deur van de berging zijn van hardhouten en voorzien van een glasopening.
07. De draairamen worden uitgevoerd als draai/valramen volgens tekening.
08. De kanteldeur voor de berging van bouwnr. 6 wordt in staal uitgevoerd.

Binnenkozijnen en deuren

01. De montagekozijnen zijn van plaatstaal, fabrieksmatig afgelakt in de kleur helderwit en worden uitgevoerd met een bovenlicht m.u.v. de kozijnen op de verdieping.
02. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in kleur wit, voorzien van honingraadvulling. Hoogte 231 cm en daar waar vereist zijn de deuren 93 cm breed.
03. Ter plaatse van de binnendeuren (met uitzondering van de deuren in toilet en badkamer) worden er geen dorpels aangebracht.

Aftimmerwerken

01. De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgetimmerd met houten hoeklatten.
02. Er worden geen plinten tegen de wanden en stofdorpels in de binnendeurkozijnen aangebracht.
03. De trapgaten worden afgetimmerd waar nodig afgetimmerd met multiplex/MDF.
04. De elementnaden van de dakelementen worden afgewerkt met aftimmerstroken.
05. De leidingen worden waar nodig afgetimmerd met uitzondering van de wasmachinekast.
06. De betimmering aan de goot- en dakoverstek bestaat uit onderhoudsarm plaatmateriaal.

Hang- en sluitwerk

01. De bereikbare gevelkozijnen, buitendeuren en ramen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, overeenkomstig SKG 'weerstandsklasse 2'.
02. De cilinders in de buitendeuren worden gelijksluitend uitgevoerd.
03. De binnendeuren in de woningen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering. De badkamer- en toiletdeuren hebben een vrij/bezetslot.
04. De voordeur is voorzien van een brievenbusklep.

Metaalwerken

01. Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, en niet altijd zichtbaar op tekening stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.
02. Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken aangebracht.
03. Bij de voordeur wordt een metalen huisnummerbordje en boven de voordeur zal een metalen luifel worden aangebracht.

TRAPPEN

Trappen

01. De 1e verdiepingstrap wordt uitgevoerd in wit gegrond vurenhout in een dichte uitvoering.
02. Bij het trapgat, ter hoogte van de verdiepingvloer wordt een vurenhouten traphek met ronde spijlen en een houten bovenregel gemonteerd.
03. Langs de trap worden houten wit gegronde muurleuningingen aangebracht op aluminium dragers gemonteerd.
04. Er wordt, indien nodig, een lepe hoek in de trap aangebracht ten behoeve van het doorvoeren van leidingen.

Kasten

01. De meterkast, inclusief kozijn en deur wordt uitgevoerd overeenkomstig voorschriften nutsbedrijven en energieleverancier.
02. Mantelbuizen t.b.v. de nutsinvoer en geïsoleerde vloerplaat worden uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen van de Nutsbedrijven.
03. Er worden verder geen (losse) kasten geleverd.

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

Dakafvoeren/goten

01. De goten van de woning, type mastgoot is van zink in stalen beugels en worden aangesloten op de hemelwaterafvoer.
02. De hemelwaterafvoerleidingen van de woning worden uitgevoerd in zink, bevestigd aan de buitengevel en zijn voorzien van een loofafscheider.

VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Plafondafwerking

01. De betonplafonds worden, m.u.v. de meterkast afgewerkt met spuitwerk, kleur wit.
02. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten blijven in het zicht.
03. De dakplaten in de berging blijft onbehandeld spaanplaat.

Wandafwerking

01. De wanden van de meterkast worden niet nader afgewerkt.
02. De binnenwanden in de woning worden m.u.v. de plaats waar tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht vanaf plintniveau behangklaar opgeleverd, d.w.z. niet behangen en dus **niet sausklaar**.
03. Boven het tegelwerk in toilet wordt spuitwerk aangebracht, kleur wit.

Vloerafwerking

01. De niet betegelde vloeren in de woning, worden afgewerkt met een cementdekvloer dik ca. 7 cm.
02. Achter het knieschot wordt geen cementdekvloer aangebracht.

TEGELWERKEN

Vloertegels

01. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels volgens monster; afmeting 45 x 45 cm.
02. De vloeren van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels verlaagd en op afschot naar de afvoer aangebracht.
04. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.
05. Er wordt een keuzemogelijkheid geboden uit het standaard tegelkeuzepakket in meerdere kleuren.

Wandtegels

01. De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels, afmeting 25 x 50 cm volgens monster. In het toilet ca. 125 cm hoog. In de badkamer tot onderkant plafond (tegels worden liggend verwerkt).
02. De wanden van het toilet en de badkamer worden in de hoeken van kitvoegen voorzien.
03. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht.
04. De uitwendige hoeken bij het tegelwerk worden voorzien van een aluminium profiel.
05. Er wordt een keuzemogelijkheid geboden uit het standaard tegelkeuzepakket in meerdere kleuren.

Vensterbanken, waterslagen en dorpels

01. Onder de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht, kleur volgens monster.
02. Voor zover ramen in tegelwerken vallen, worden de vensterbanken in tegelwerk uitgevoerd.
03. Onder de deuren van toilet en badkamer worden kunststenen dorpels toegepast in de kleur antraciet.
04. Aan de buitenzijde van de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden betonnen waterslagen aangebracht.
05. Onder de buitendeurkozijnen van de woning worden kunststenen dorpels aangebracht.

KEUKENINRICHTING

01. In de woning wordt standaard geen keukeninrichting geleverd en of aangebracht.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

01. Isolerende triple HR +++beglazing wordt toegepast in alle buitenkozijnen,- ramen en deuren van de woning.
02. De bovenlichten van de binnendeuren (m.u.v. de meterkast) worden daar waar aanwezig bezet met enkel blank vensterglas.
03. Het glas in de deur van de berging wordt uitgevoerd in brute draadglas.
04. De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het bouwbesluit echter niet aan de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'. Indien gewenst kan dit met een verzoek tot meerwerk kenbaar worden gemaakt.

Schilderwerken

01. Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren wordt fabrieksmatig uitgevoerd in een dekkend verfsysteem volgens kleur- en materialenschema.
02. De opdekdeuren, de binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt.
03. De trapgataftimmering, trapbomen, trapspil, traphekken, muurleuning, traptreden en eventueel aanwezige stootborden zijn fabrieksmatig gegrond, kleur wit en worden verder niet afgewerkt.
04. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies (omschreven in de bouwkundige wooninformatie). Als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

WATER-INSTALLATIE

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.
02. De kosten van gebruik water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwer.

Waterleidingen

01. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
02. De volgende tappunten worden aangesloten:
 - de gootsteenmengkraan en de vaatwasser t.p.v. het aanrecht(afgedopt);
 - closetcombinatie in het toilet;
 - de fonteinkraan in het toilet;
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer;
 - het toilet in de badkamer.
03. Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid in de wasmachinekast.
04. De warmwaterleiding wordt aangesloten op:
 - de gootsteenmengkraan (afgedopt)t.p.v. het aanrecht;
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer.

Warmwatertoestellen

01. De warmwatervoorziening komt van de 180 lit. boiler van de warmtepompinstallatie die in de techniekruimte op de 1^e verdieping is geplaatst.
02. De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.

SANITAIR

01. Het te leveren sanitair is van eerste kwaliteit wordt uitgevoerd volgens de sanitair brochure.
02. Het sanitair wordt geleverd en aangesloten geheel compleet met de nodige kranen en bevestigingsmiddelen.

03. De closetcombinaties in toilet en badkamer bestaat uit:
 - vrijhangende closetpot;
 - inbouwreservoir incl. frontbedieningspaneel, kleur wit;
 - bijbehorende toiletzitting met deksel.
04. De fonteincombinatie in toilet bestaat uit:
 - verglaasde kristal porseleinen fontein wit;
 - verchromde bekiersifon en muurbuis;
 - fonteinkraan.
05. De wastafelcombinatie bestaat uit:
 - porseleinen wastafel;
 - wastafelmengkraan;
 - verchromde bekiersifon en wandbuis;
 - spiegel.
06. De douchecombinatie bestaat uit:
 - thermostatische douchemengkraan;
 - verchromde glijstangcombinatie met glijstang, handdouche en doucheslang;
 - douchedrain
07. Ten behoeve van de wasmachine wordt een tapkraan en kunststof aangebracht op de positie volgens tekening.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Laagspanningsinstallatie

01. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.
02. De kosten van het gebruik van elektriciteit (saldo) zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de bouwer.
03. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en het Bouwbesluit.
04. De aansluitpunten per ruimte zijn op de plattegrondtekeningen aangegeven.
05. De schakelaars en wandcontactdozen (allen met randaarde) zijn vlak inbouw, behoudens in de meterkast, op de vliering en in de buitenberging (opbouw uitvoering evenals het benodigde leidingwerk hiervoor). Allen in de kleur wit RAL 9010.
06. Enkele wandcontactdozen welke naast een schakelaar worden geplaatst zullen samen met de schakelaar onder 1 afdekraam worden gemonteerd.
07. Loze leidingen worden aangelegd vanuit de meterkast en zijn voorzien van trekkoord en afdekplaat.
08. De hoogte van het schakelmateriaal t.o.v. de afgewerkte vloer is:
 - Schakelaars + 105 cm;
 - Wandcontactdozen + 30 cm in de woonkamer en slaapkamers;
 - Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine + 120 cm en in de buitenberging;
 - Wandcontactdozen in keuken op diverse hoogten t.b.v. apparatuur;
 - Loze leidingen data/cai/telf. + 30 cm;
 - Wandlichtpunt badkamer + 180 cm (achter de spiegel).
09. Waar op tekening is aangegeven worden er optische rookmelders aangebracht, aantal en plaats volgens de voorschriften.
10. Op het dak komen **op** de pannen de PV-panelen. Aantallen volgens de BENG-berekening.
11. Bij de voordeur zal een armatuur worden aangebracht op het aanwezig aansluitpunt.

Zwakstroominstallatie

01. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop, elektrische bel en transformator (in de meterkast).

TELECOMMUNICATIEVOORZIENING EN DATA

01. De woningen worden voorzien van een glasvezelaansluiting in de meterkast als deze ten tijde van de oplevering in de openbare weg is aangelegd.
02. Vanuit de meterkast worden er loze leiding voor data, cai of telefoon naar de ruimtes zoals op de tekening staat aangegeven.

Verwarmingsinstallatie

01. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen, welke op dit werk van toepassing zijn en hetgeen omschreven is in de Woningborg – garantie normen.
02. De CV-installatie bestaat uit een warmtepompinstallatie waarvan de binnenunit is geplaatst in de technische kast en de buitenunit achter de buitenberging.
03. De centrale verwarmingsinstallatie op de begane grond en in de slaapkamer op de verdieping wordt uitgevoerd als vloerverwarming met kunststof leidingen.
04. Aanvullend zal er in de badkamer nog een elektrische radiator worden geplaatst.
05. De CV-verdeelset worden geplaatst in de techniekruimte en in techniekruimte.
06. Daar waar eventuele verdelers ten behoeve van het leidingnet in het zicht in de verblijfsruimten (bv de woon of slaapkamer) geplaatst worden, zullen deze voorzien worden van een omkasting.
07. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en in elke slaapkamer.
08. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin vloerverwarming geïnstalleerd is, waarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten:
 - hal 18 °C
 - toiletruimte 15 °C
 - woonkamer 22 °C
 - keuken 22 °C
 - slaapkamers 22 °C
 - badkamer 22 °C
09. In de onderstaande vertrekken van de woning wordt geen verwarming toegepast:
 - toilet
 - binnen en buitenberging
10. Voor een goede werkende installatie, is het noodzakelijk om **geen** nachtverlaging toe te passen.

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Bijzonderheden
Gevelsteen woning	Baksteen	Lichtbruin gemêleerd	Waalformaat
Voegen woning	Doorstrijkmortel	Grijs	
Buitenkozijnen	Hardhout	Grijs	
Draaiende delen, ramen	Hardhout	Grijs	
Draaiende delen voordeur	Geïsoleerde deur	Grijs	
Waterslagen onder kozijnen	Beton	Antraciet	
Goten	Zink	Naturel	Bakgoot
Luifel	Metaal	Wit	
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel	
Dakpannen	Keramisch	Zwart	
Gevels berging	Geprof. staalplaat	Zwart	Plastisol

Kleuren onder voorbehoud wijzigingen

Afwerkstaat per ruimte

Hal

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	meterkast volgens voorschriften nutsbedrijven; rookmelder.

Toilet

vloer	tegels 45 x 45 cm.
wanden	tegels 25 x 50 cm tot 125cm +vloer en daarboven spuitwerk;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	wandclosetcombinatie en fonteincombinatie; ventilatie volgens voorschriften.

Wasmachine kast

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	gegronde trap;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	aansluitpunt wasmachine en wasdroger verdeler vloerverwarming

Woonkamer

vloer	cementdekvloer.
Wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	thermostaat bediening vloerverwarming; bediening mechanische ventilatie. rookmelder

Keuken

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
Plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;

Hoofdslaapkamer

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	Co2 sensor t.b.v. de mechanische ventilatie. thermostaat bediening vloerverwarming

Badkamer

vloer	tegels 45 x 45 cm;
wanden	tegels 25 x 50 cm afgewerkt tot onderkant plafond;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	wandclosetcombinatie; wastafelcombinatie; douchecombinatie (douchehoek op afschot); douche drain.

Overloop

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	rookmelder.

slaapkamer 2

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening; thermostaat bediening vloerverwarming.

Technische kast

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	warmtepompinstallatie met de boiler; Mv box en Mv leidingen in het zicht.

Berging 1^e verdieping

vloer	cementdekvloer.
wanden	behangklaar;
plafond	dakplaten onbehandelde spaanplaat;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	omvormer incl. werkschakelaar PV-panelen;

Ruimte onder kap (alleen voor inspectie bereikbaar)

vloer	ruwe betonvloer.
wanden	onbehandelde kalkzandsteen;
dak	spaanplaat dakplaten onbehandeld;
diversen	elektrotechnische leidingen op de vloer in het zicht inspectieluik op overloop

Buitenberging

vloer	betonvloer.
wanden	stijl en regelwerk met geprofileerde Plastisol staalplaat delen;
plafond	balklaag en spaanplaat dakplaten onbehandeld;
elektra	zie hiervoor de tekening.
diversen	buitenunit warmtepomp

01. Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan.
02. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, constructeur, nutsbedrijven en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
03. De op tekening ingeschreven maten zijn ongeveer maten in centimeters.

04. Dit project wordt gerealiseerd in overeenstemming met de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de vertrekken in de woning anders benoemd als dat wij in deze technische omschrijving en overige verkoopstukken hebben omschreven. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.
05. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt door de oppervlakte van de verblijfsruimte reken technisch in te perken. Daarmee wordt er zoals bv bij een uitbouw (vergroten van verblijfsruimte) of omdat er minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn toch voldaan aan het Bouwbesluiteisen met betrekking tot de eisen van de daglichttoetreding. De krijtstreepmethode die mogelijk ook in dit project is toegepast is een door het Bouwbesluit toegestane rekenmethode. Hier kan zo gevraagd verdere informatie over verstrekt worden waar en of deze methode is toegepast.
06. Het bouwen van een woning bestaat veelal nog uit handwerk. Hierdoor kunnen er verschillen in de uitvoering van de diverse werkzaamheden ontstaan. Om deze verschillen te kunnen beoordelen en te toetsen zijn er voor deze bewerkingen beoordelingscriteria opgesteld waarin staat opgenomen hoe je moet beoordelen en wat acceptabel is. De volgende beoordelingscriteria worden aangehouden;
- **voor stucwerk binnen**, de behangklare wanden wordt **Groep 3** van de beoordelingscriteria stukadoorwerk gehanteerd. Zie hiervoor; <https://www.tbafbouw.nl/wp-content/uploads/2021/03/Oppervlaktebeoordelingscriteria-stukadoorswerk-binnen.pdf>;
 - **voor het tegelwerk** wordt **Tegelgroep 2** (blz. 20) gehanteerd van de uitvoeringsrichtlijnen voor het aanbrengen van wand- en vloertegels. Zie hiervoor; https://www.skgikob.nl/fileadmin/user_upload/BeoordelingsrichtlijnenSKGIKOB/URL_35-101_d.d. 13-04-2018.pdf;
 - **voor de vlakheid van de cementdekvloeren** wordt **Vlakheidsklasse 4** gehanteerd volgens de gestandaardiseerde meetmethode conform de NEN 2747:2001/A1:2008 Classificatie en meting vlakheid o.a. van cementdekvloeren. Zie hiervoor; <https://www.tbafbouw.nl/wp-content/uploads/2021/03/Folder-Cementdekvloeren-Met-de-cementdekvloer-heeft-u-het-voor-het-zeggen.pdf>
 - **voor metselwerk** wordt de beoordelingscriteria **Groep 3** gehanteerd uit het infoblad 37 van het KNB. Zie hiervoor; https://www.knb-keramiek.nl/media/158818/knb_infoblad_37_criteria_oppervlaktebeoordeling_metselwerk.pdf ;
 - **voor het beoordelen van isolerende beglazing** op krassen en of beschadigingen zie hiervoor; <https://www.kenniscentrumglas.nl/wp-content/uploads/Beoordeling-meerbladig-isolatieglas-bij-oplevering.pdf> .
 - voor het beoordelen van **deurbladen** op krassen en of beschadigingen zie hiervoor; https://lundia.nl/application/files/8515/8627/3681/Visuele_beoordeling_van_een_deurblad_-_SKH_publicatie_08-04.pdf

-
07. Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in deze brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk.
 08. Daar waar in de tekst en of op tekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen.
 09. Zoals u mogelijk weet worden voor de ruwbouw van uw woning onder andere kalkzandstenen verwerkt in diverse afmetingen. Kalkzandsteen is een milieuvriendelijk natuurproduct dat in veel Nederlandse woningen wordt toegepast. Dit constructieve materiaal heeft één klein nadeel; het is onderhevig aan KRIMP, het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden.

Twello, 15 december 2021