

Technische Omschrijving



HAZELAAR

WOERDESCHIER WONEN IN NORG

**Nieuwbouw 13 woningen
Oosterveld, Norg**

PROJECTINFORMATIE

Een woning kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Het is een belangrijke stap in uw leven en het gaat om aanzienlijke bedragen. Wij vinden het van belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden en adviseren u daarom deze Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van uw woning.

Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze Technische Omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk, dat als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de beschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is eveneens gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, kademuren, vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- de tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's en *Artist Impressions*;
- brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- maquettes;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens etc. in
- gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende (keuken) apparatuur, wasdrogers, wasmachines, etc.
- omgevingsvergunningdocumenten welke beschikbaar zijn bij de gemeente(n).

Het Bouwbesluit

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen, zoals deze zijn gesteld in het bouwbesluit. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald, dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden vernoemd. Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsruimte, verkeersruimte etc. Voor alle duidelijkheid vindt men hieronder een opsomming:

- Verblijfsruimte : woonkamer, slaapkamer, keuken en studeerkamer
- Verkeersruimte : entree, gang, hal, trap, overloop
- Bergruimte : berging (in pandig), garage
- Buitenruimte : balkon, (dak)terras
- Toilet- of badruimte : toilet, badkamer
- Onbenoemde ruimte : kast, techniekruimte, meterkast en zolder

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Om onveiligheid in de woonomgeving tegen te gaan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw® (PKVW) ontwikkeld. Dit keurmerk garandeert dat zowel in de woning als in de woonomgeving rekening is gehouden met een aantal eisen op het gebied van inbraakpreventie en sociale veiligheid.

Er wordt gestreefd naar het voldoen van de woning aan het Politiekeurmerk. Er worden echter geen certificaten aangevraagd of verstrekt.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 moeten woningen worden voorzien van een energiestatificatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het certificaat loopt van A tot en met G. Een woning met het groene A-certificaat is het energiezuinigst en een woning met het rode G-certificaat is het minst energiezuinig. De woningen van dit project vallen onder de WABO van 2015 dus moeten een EPC hebben van 0,4 hetgeen een A -certificaat inhoudt. Voor dit project is een strengere eis van een EPC van 0,0 voor de basiswoning aangehouden. Het energiestatificatiecertificaat is woninggebonden en maximaal tien jaar geldig. U ontvangt dit certificaat na de oplevering van uw woning van de aannemer.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. 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.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft circa maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekeningen en tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

Hoogteligging

Het Peil (P=0) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (aangeduid in hoogte t.o.v. NAP), gelegen achter de entree deur van de woning. Het Peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld. Vanuit het Peil worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet.

Grondwerk

Het terrein wordt waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, etc. De tuinen worden globaal geëgaliseerd met grond wat vrijgekomen is uit de bouwput. Daar waar noodzakelijk worden op de hoekpunten van het perceel perkoenpalen geslagen, om de erfgrenzen weer te geven.

Buitenriolering

De vuilwaterriolering en de hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd als een gescheiden stelsel. De vuilwaterafvoer wordt uitgevoerd tot aan het hoofdriool van het gemeenteriool. Het hemelwater wordt via de kunststof hemelwaterafvoeren afgevoerd en zal bovengronds via goten door de tuin afwateren op het openbaar gebied.

Parkeren

Elke woning is voorzien van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In het openbaar gebied zijn meerdere parkeerplaatsen aanwezig om te voorzien in de overige parkeergelegenheid.

Bergingen

Alle woningen beschikken over een inpandige en geïsoleerde berging op de begane grond.

Verharding

In de tuin zal stenen bestrating worden aangebracht ten behoeve van de parkeerplaatsen op eigen terrein en het pad van erfgrens tot voordeur, wanneer van toepassing. De parkeerplaatsen worden aangelegd met halfopen bestrating waardoor waterinfiltratie en begroeiing mogelijk is.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen worden uitgevoerd volgens de kopers contracttekening. In de voortuin komt een lage haag en in de achtertuin en tussen de woningen onderling worden Hedera hekwerken geplaatst.

Fundering

De woningen worden gefundeerd op een stroken fundering (fundering op staal), afhankelijk van het grondonderzoek en volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met de vereiste isolatiewaarden. De begane grondvloeren van de woningen worden afgewerkt met een afwerkvloer. De eerste verdiepingsvloer wordt vervaardigd uit betonnen vloeren afgewerkt met een afwerkvloer. De tweede verdiepingsvloer wordt vervaardigd uit een houten vloer.

Constructieve wanden

Op de begane grond worden de dragende wanden van de woning uitgevoerd in massief kalkzandsteen. De woningscheidende wand bij de twee-onder-een-kapwoningen wordt uitgevoerd als dubbele kalkzandsteen wand met een luchtspouw.

Op de verdiepingen worden de dragende wanden uitgevoerd als houtskeletbouw elementen. De woningscheidende wand bij de twee-onder-een-kapwoningen wordt uitgevoerd als dubbele houtskeletbouw elementen met een luchtspouw.

Scheidingswanden

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd als lichte separatiwand. De dikte van deze wanden is conform de geldende eisen, tenzij anders aangegeven.

Gevels

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd deels in schoonmetselwerk en deels in houten delen conform de geveltekeningen conform de kopers contracttekeningen. Alle buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. De luchtspouw wordt geventileerd door middel van open stootvoegen in het metselwerk. In het gevelmetselwerk worden, in verband met het werken (krimpen en uitzetten) van de materialen, de noodzakelijke dilataties aangebracht.

Daken

De hellende daken worden vervaardigd van een geprefabriceerde houten dakelementen, voorzien van isolatie met de vereiste isolatiewaarde. De onderzijde van de dakelementen wordt op de 1e verdieping voorzien van gipsbeplating en behangklaar opgeleverd. De onderzijde van de dakelementen op de 2e verdieping bestaat uit onafgewerkte spaanplaat (groen). De hellende daken worden bedekt met keramische dakpannen, conform de geveltekeningen.

Staal- en metaalwerken

Het staal buiten de isolatielijn van de woning wordt corrosie werend uitgevoerd en in het zicht blijvend staal is thermisch verzinkt. Het staalwerk betreft onder meer lateien voor de opvang van de gevels. Overige metaalwerken zijn onder meer al het klein ijzerwerk benodigd voor een goede uitvoering van het werk.

Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woningen worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. Boven de gevelopeningen worden de noodzakelijke lateien en geveldragers aangebracht. Onder de kozijnen worden aan de buitengevel aluminium lekdorpels in kleur aangebracht. Onder alle kozijnen welke doorlopen tot het maaiveld komt een kunststeen dorpel. Voor een goede water- en tocht-dichte afdichting worden de noodzakelijke vochtwerende stroken aangebracht. Aan de binnenzijde van de woning wordt ter plaatse van de borstwering onder de kozijnen een Werzalith vensterbank aangebracht.

Woningtoegangsdeuren

De woning entree-deuren is worden uitgevoerd als hardhouten deur. Nabij het woning entreekozijn wordt een huisnummer aangebracht. De overige buitendeuren, anders dan de woning entree-deur, worden uitgevoerd in hardhout.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten kozijn. In de kozijnen worden opdek deuren afgehangen. De binnenkozijnen zullen niet van een bovenlicht zijn voorzien. De kozijnen van toilet en badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen met deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. De hoofd entree deur, achterdeur/tuindeur en bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Beglazing / kozijnvulling

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel van de woning worden uitgevoerd in transparant hoog rendement isolatieglas en voorzien van de benodigde tochtweringen. Daar waar noodzakelijk wordt brandwerend, doorvalveilig of veiligheidsbeglazing toegepast.

Schilderwerk

Binnen schilderwerk:

De gevelkozijnen, traphekjes, balusters, trapbomen en aftimmeringen worden afgeschilderd. Uitzondering hierop zijn aftimmering dakramen/aflatten op dakelementen en leidingkokers (i.v.m. verhuizen e.d. zullen ook de traptreden, stootborden en binnenzijde van de trapboom niet worden afgeschilderd).

Buiten schilderwerk:

Gevel kozijnen, daklijsten, houten gevelbekleding en goten worden (i.v.t.) afgeschilderd.

Stukadoorswerk

Alle wanden van de woningen worden geschikt voor behangwerk opgeleverd, behoudens de betegelde oppervlakken. De betonnen plafonds worden spackgereed, met uitzondering van de meterkast. In het betonnen plafond zijn zogenaamde v-naden opgenomen.

Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden standaard voorzien van keramische tegels. De afmeting van de wandtegels is ca. 20x25 cm. De afmeting van de vloertegels is ca. 30x30 cm.

De vloer van de badkamer wordt t.p.v. de doucheopstelling op afschot betegeld. De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van ca. 120 cm boven de vloer en daarboven behangklaar. De wanden van de badkamer worden betegeld tot plafond. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

Dekvloeren

Behoudens de betegelde delen worden de vloeren in de woningen opgeleverd met een cementgebonden afwerkvloer, behalve de vloer op de 2e verdieping.

Aftimmerwerk

De meterkasten worden voorzien van een achterwand van plaatmateriaal. Aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Er worden geen vloerplinten toegepast.

Houten trappen en hekken

Zowel de trap van de begane grond naar de eerste verdieping als de trap van de eerste naar de tweede verdieping (wanneer van toepassing) wordt uitgevoerd als vurenhouten trap. De trap wordt aan één muurzijde voorzien van een vurenhouten leuning op leuninghouders. Verder worden de benodigde hekwerken (houten spijlenhekwerken) en trapgat betimmering aangebracht.

Ventilatievoorziening

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met zelfregulerende ventilatieroosters in het glas conform de geveltekeningen. In de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine wordt in de wand, tegen het plafond of in de ventilatie unit een ingesteld afzuigventiel aangebracht. De bediening van het mechanisch ventilatiesysteem bevindt zich in de woonkamer/keuken. Er wordt een losse, draadloze tweede bediening geleverd, die los geleverd wordt. De ventilatie-unit wordt tegen de (bouwmuur)wand gemonteerd.

Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten.

Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof. Leidingen worden voornamelijk in de wand weggewerkt.

In de woningen worden de volgende aansluitingen aangebracht:

- Wandcontactdozen verblijfsruimten: 300 mm
- Schakelaars: 1.050 mm
- Thermostaat in de woonkamer: 1.500 mm
- Loze telefoon- en CAI-aansluitingen: 300 mm
- Wandcontactdoos boven keukenblad: zie keukentekening
- Wandcontactdoos ovencombi/magnetron: zie keukentekening
- Aansluiting t.b.v. elektrisch koken: zie keukentekening
- Wandcontactdoos afzuigkap (indien van toepassing): zie keukentekening
- Wandcontactdoos koelkast: zie keukentekening
- Loze leiding vaatwasmachine: zie keukentekening
- Wandlichtpunt boven spiegel in badkamer: 2.250 mm
- Wandcontactdoos wasmachine: 1.050 mm
- Wandcontactdozen overig: 1.050 mm

Bovenstaande hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of mechanische ventilatie-unit. De aantallen, plaats en soort zijn op de tekening van de betreffende woningen indicatief aangegeven. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woning worden uitgevoerd als wit kunststof inbouwmodel, waar nodig een opbouwmodel.

Wasmachine en droger

Standaard bevindt zich op de begane grond in de woning een wandcontactdoos op een aparte groep ten behoeve van de wasmachine.

Telefoon / CAI

De aansluiting op het telefoonnetwerk en het centraal antennesysteem (CAI) wordt tot aan de meterkast aangelegd. De aansluitkosten zijn niet in de v.o.n.-prijs opgenomen. Ten behoeve van de installatie worden er vanaf de meterkast twee loze leidingen naar de woonkamer aangebracht, één ten behoeve van het telefoonnetwerk en één ten behoeve van het centraal antennesysteem. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

Rookmelders

Alle woningen worden voorzien van rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De rookmelder bevat tevens een ingebouwde accu. Indien, vanwege regelgeving, meerdere rookmelders in de woningen worden aangebracht, worden deze aangesloten op het elektriciteitsnet.

Verwarming/aansluiting WKO

Alle woningen krijgen een individuele bodemlus en warmtepompvoorziening. Zie hiervoor de separate informatie en algemene voorwaarden van de leverancier. Dit systeem voorziet de woning van warmte en tapwater.

Waterinstallatie

Koud waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De leidingen worden voorzien van de noodzakelijke hulpstukken.

Vanaf de watermeter wordt de koud waterleiding aangebracht naar de volgende plaatsen:

- Spoelopstelling en vaatwasser in de keuken
- Spoelinrichting van het closet(ten)
- Wastafel in separaat toilet
- Wastafel in de badkamer
- De douche in de badkamer
- De wasmachineaansluiting

Warm waterinstallatie

Warm tapwater wordt met behulp van een warmtewisselaar van het verwarmingssysteem onttrokken. Vanaf de warmtewisselaar worden de warm waterleidingen gelegd naar de onderstaande voorzieningen:

- Spoelopstelling in de keuken
- Wastafel in de badkamer
- De douche in de badkamer

Warmte installatie en voorzieningen

In de woning is voor de verdeling van de warmte een warmtewisselaar opgenomen in de meterkast. Via een warmte koude opslag wordt warm water getransporteerd. Daarmee wordt de woning verwarmd en is het systeem milieuvriendelijker dan traditionele systemen.

Verwarmingslichamen

Begane grond en eerste verdieping worden verwarmd door middel van vloerverwarming. De zolderverdieping wordt niet standaard verwarmd. Het wordt afgeraden om nachtverlaging bij de vloerverwarming toe te passen. Met de leverancier van de uiteindelijke vloerafwerking zal moeten worden overlegd welke vloerafwerking geschikt is voor vloerverwarming.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones (met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen) aan de navolgende voorwaarden. Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarming is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10 °C, tenminste gegarandeerd:

- | | |
|--|-------|
| ● verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) | 20 °C |
| ● verkeersruimte (hal, gang, overloop, zolder) | 15 °C |
| ● badruimte | 22 °C |
| ● toiletruimte | 15 °C |

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle verwarmingselementen. De temperatuurregeling in de woning geschiedt door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer. Wordt er in de woonkamer geen warmte gevraagd, dan is het niet mogelijk om de overige ruimtes te verwarmen.

Keuken leverancier

Er is standaard geen keuken(post) opgenomen in de woning. Wel worden de volgende elektra aansluitingen standaard aangebracht, conform keuken nultekening.

- 2 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad
- 1 x enkele wandcontactdoos ten behoeve van ovencombi/magnetron
- 1 x aansluiting ten behoeve van elektrisch koken
- 1 x enkele wandcontactdoos ten behoeve van afzuigkap
- 1 x enkele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast
- 1 x enkele loze leiding ten behoeve van vaatwasmachine

Sanitair

De woning wordt standaard uitgevoerd met sanitair in badkamer en toilet(ten). Het sanitair is van de Villeroy & Boch o.novo serie, of gelijkwaardig.

- Wandcloset(ten)
- Fontein
- Fonteinkraan
- Wastafel
- Wastafelkraan
- Spiegel
- Douchekop met glijstang en thermostatische douchemengkraan
- Doucheput

Aanleg- en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. Voor de telefoon en centrale antenne dient de koper zelf een abonnement met een leverancier af te sluiten. Voor elektra, water en warmte wordt een contract met een energieleverancier (n.t.b.) afgesloten. Indien de koper een andere energieleverancier wenst, dient de koper dit na oplevering zelf te verzorgen.

Opleveren en schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd, met uitzondering van het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd.

Kleuren en materialenoverzicht

Zie kopers contracttekeningen.

Ruimte afwerkstaat

<i>Ruimte</i>	<i>Onderdeel</i>	<i>Afwerking/voorziening</i>
Entree	vloer wand plafond voorzieningen	dekvloer behangklaar spackgereed rookmelder, belinstallatie
Woonkamer/keuken	vloer wand plafond voorzieningen	dekvloer behangklaar spackgereed thermostaat
Toilet	vloer wand plafond voorzieningen	vloertegels wandtegels tot ca. 120 cm boven de vloer, daarboven behangklaar spackgereed toilet, fonteincombinatie
Berging	vloer wand plafond	dekvloer behangklaar spackgereed
Meterkast	vloer wand plafond	dekvloer onafgewerkt onafgewerkt
Overloop	vloer wand schuine wand plafond voorzieningen	dekvloer behangklaar behangklaar spackgereed rookmelder
Slaapkamers	vloer wand schuine wand plafond	dekvloer behangklaar behangklaar spackgereed
Badkamer	vloer wand schuine wand plafond voorzieningen	vloertegels wandtegels tot plafond behangklaar spackgereed toilet, douchehoek, wastafel, spiegel
Zolder	vloer schuine wand voorzieningen	onafgewerkt onafgewerkt mechanische ventilatiebox