

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Dorpshart te Zwartewaal fase 2

16 beneden/bovenwoningen
bouwnummer 46 tot en met 61



Deze technische omschrijving behoort bij de 16 beneden/bovenwoningen met bouwnummer 46 t/m 61.

Dorpshart Zwartewaal is een ontwikkeling welke in 2 fasen wordt gerealiseerd en bestaat uit de realisatie van 90 woningen.

De bouw wordt gerealiseerd door Lithos Bouw B.V., ingeschreven onder nummer 64731488 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen. Hierna te noemen: Lithos.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Indien de technische omschrijving en de overige stukken niet met elkaar overeenkomen is de technische omschrijving maatgevend.

Inleiding

Voor deze woningen wordt door Lithos het certificaat van Woningborg aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	5
1.1 Administratieve bepalingen	5
1.2 Nadere bepalingen	5
1.3 Grondwerk.....	6
1.4 Riolering	7
1.5 Terreinverhardingen	7
1.6 Terreininrichting.....	8
1.7 Betonwerk	8
1.8 Metselwerk, binnenblad en woningscheidende wanden.....	8
1.9 Systeenvloeren	9
1.10 Houten constructies	10
1.11 Metaalconstructiewerk	10
1.12 Kozijnen, ramen en deuren	11
1.13 Trappen.....	12
1.14 Dakbedekkingen	12
1.15 Dakgoten en hemelwaterafvoeren	12
1.16 Beglazing.....	12
1.17 Kunststeen	13
1.19 Stukadoorswerk	13
1.20 Tegelwerk.....	14
1.21 Vloerafwerkingen	14
1.22 Metaal- en kunststofwerk	15
1.23 Plafond- en wandsystemen.....	15
1.24 Afbouwtimmerwerk.....	16
1.25 Schilderwerk.....	16
1.26 Keukeninrichting (zie ook keukendocumentatie)	17
1.27 Binnenriolering	17
1.28 Waterinstallatie.....	18
1.29 Sanitair (zie ook sanitair documentatie).....	18
1.30 Verwarmingsinstallatie	19
1.31 Mechanische ventilatie installatie.....	20
1.32 Elektrische installatie.....	20
1.33 BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW (BENG)	21

2. RUIMTE AFWERKSTAAT Benedenwoning	23
2.1 Hal	23
2.2 Toilet.....	23
2.3 Woonkamer	23
2.4 Keuken	23
2.5 Techniekrimte	23
2.6 Slaapkamer	24
2.8 Badkamer	24
2.9 Houten berging.....	24
3. RUIMTE AFWERKSTAAT Bovenwoning.....	25
3.1 Hal begane grond en verdieping	25
3.2 Techniekrimte	25
3.3 Woonkamer	25
3.4 Keuken	25
3.5 Slaapkamer	25
3.6 Hobbykamer	26
3.7 Badkamer	26
3.8 Bergzolder	26
3.9 Dakterras	26
3.10 Houten berging.....	27

1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.1 Administratieve bepalingen

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen 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.

Van toepassing zijnde voorschriften

Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Voorne aan Zee.

1.2 Nadere bepalingen

Oplevering

De oplevering van de woningen vindt plaats binnen een termijn zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst.

Aansluitingen nutsbedrijven

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektra- en rioleringsnet. De eenmalige kosten hiervan zijn in de aanneemsom begrepen.

Teneinde de verwarmingsinstallaties gedurende circa twee weken proef te stoken, vinden de bovengenoemde aansluitingen voor oplevering plaats. De kosten voor stoken zijn tot aan de oplevering voor Lithos bouw & ontwikkeling.

U heeft vrije keuze in de leverancier van elektra. Wij verzoeken u echter te zijner tijd nauwkeurig onze instructies op te volgen bij het aangaan van de contracten met de leverancier van uw keuze, zodat u bij oplevering ook daadwerkelijk elektra in de woning heeft.

Peil

Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden. Dit peil wordt uitgezet op aanwijzing van de betreffende gemeentelijke instantie. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat.

Natuurinclusief Bouwen

Conform het beleid van Gemeente Voorne aan Zee zijn in het plan enkele voorzieningen getroffen ten aanzien van het zogenaamde Natuurinclusief Bouwen.

Gemeente Voorne aan Zee treft in het openbaar terrein maatregelen, maar ook in of aan de woningen zijn enkele voorzieningen verwerkt. Concreet bij de woningen in plan Dorpshart Zwartewaal zijn dat:

- inbouwstenen voor vleermuizen
- inbouwkasten voor de gierzwaluw
- voorzieningen voor de huismus.

Tenslotte dient u als bewoner bij het plaatsen van buitenverlichting een armatuur uit te zoeken, waarbij geen uitstraling naar boven plaatsvindt.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de bouw worden de nodige bouwwegen, opslagloodsen en schaftlokalen geplaatst.

De aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht voor reclameborden op de bouwplaats te plaatsen.

1.3 Grondwerk

Diversen

Levering van onder andere (straat)zand, teelaarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke ten behoeve van tuinaanleg en bestratingen anders dan hierna omschreven, zijn niet in de koopsom begrepen.

Graafwerkzaamheden

Het terrein onder de woningen en de berging wordt ontgraven tot de onderkant van de funderingsconstructie. Voor de aanleg van de fundering, riolering, leidingen, tuinen en de nader op tekening aangegeven bestrating worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullings- en ophogingwerkzaamheden

De funderingen alsmede de sleuven voor de riolering en leidingen worden aangevuld met uitkomende grond.

De tuinen van de benedenwoningen (bouwnr 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 en 60) worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met de uitgekomen grond.

1.4 Riolering

De riolering bestaat uit een gescheiden stelsel conform de eisen van de gemeente. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt verzameld.

De binnen- en de buitenriolering wordt samengesteld uit kunststofbuizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. De diameter van de verschillende rioleringsbuizen is conform de voorschriften.

Ter plaatse van de erfgrans worden ontstoppingsstukken geplaatst. Onder de woning wordt een drainagestreng aangebracht en aangesloten op de HWA riolering.

1.5 Terreinverhardingen

De terreinverhardingen worden uitgevoerd in betontegels (afm. 40 x 60 cm), dikte 50mm en uitgevoerd met een vellingkant.

Ter plaatse van de woningen aan het plein wordt een verhoogde stoep aangelegd met een bestratingsmateriaal welke door de gemeente wordt bepaald.

De grond waarop uw woning gebouwd wordt, is geschikt bevonden voor bebouwing en bewoning. Gezien de samenstelling van de grond ter plaatse kunnen er echter bovengemiddelde zettingen optreden. Hier dient met het inrichten van de tuin bij de benedenwoningen rekening te worden gehouden.

In de achtertuin wordt geen verharding aangebracht.

1.6 Terreininrichting

Tussen de woningen onderling wordt geen terrasscherm of iets dergelijks aangebracht. De hoeken van de bouwkavels worden door de aannemer aangegeven door middel van piketten.

Op een aantal plaatsen langs de erf grenzen aan de achter- respectievelijk langzijde wordt conform de situatietekening in uw contractmap gaaswerk met hedera aangebracht voor de benedenwoningen. Deze wordt zoals op de situatietekening staat aangegeven op een aantal posities standaard voorzien van een poort.

In de nabijheid van uw woning bevindt zich een prefab houten berging. De berging is opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk, aan de buitenzijde bekleedt met zogenaamd halfhouts rabat gevelbekleding en voorzien van een houten balklaag en een spaanplaat dakplaat. Het dak wordt in de fabriek voorzien van epdm dakbedekking, rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. Het kozijn en de deur zijn fabrieksmatig afgeschilderd.

Deels langs de zijtuinen worden lage hagen geplant (zie de situatietekening voor de positie). De plantsoort wordt door Gemeente Voorne aan Zee bepaald.

De beplanting valt niet onder de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

1.7 Betonwerk

Alle gewapende betonconstructies worden uitgevoerd conform de berekening van de constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.

De fundering van de woningen wordt uitgevoerd met een raster van gewapend betonnen funderingsbalken respectievelijk stroken, daar waar nodig op betonnen palen.

Daar waar nodig worden sparingen voor riool en nutsvoorzieningen opgenomen.

1.8 Metselwerk, binnenblad en woningscheidende wanden

De buitenspouwbladen van de gevels (wild verband) worden vanaf circa 15 cm onder maaiveld uitgevoerd in een gebakken steen conform monster.

De kleur van de voegmortel wordt door de aannemer bepaald, in overleg met de architect.

Tussen de binnen- en de buitenspouwbladen van bovengenoemde gevels wordt een luchtspouw aangebracht waarin een isolatie van minerale wol komt. De totale isolatiewaarde van de (dichte) gevel bedraagt tenminste $R_c=4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

In het buitenmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht voor de ventilatie en/of afwatering. Tevens worden de benodigde dilatatievoegen in het gevelmetselwerk aangebracht.

Daar waar nodig worden waterkeringen aangebracht. Langs de kozijnstijlen en onderdorpels van de gevelkozijnen komt DPC-folie. In de spouwen boven de kozijnen worden vinylslabben aangebracht.

Onder de buitenkozijnen (met uitzondering van de kozijnen tot peil) wordt een betonnen raamdorpel aangebracht. Ter plaatse van de witte kaders in de voorgevel zal een aluminium raamdorpel worden toegepast.

In de voorgevel bevinden zich op diverse plaatsen, waaronder de entree deur, betonnen uitstekende dorpels in de kleur betongrijs.

De dragende binnenwanden en de woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gelijkde kalkzandsteen elementen.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Metalstud wanden.

1.9 **Systeemvloeren**

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer, isolatiewaarde (Rc) tenminste 3,7 m² K/W welke op akoestisch vilt wordt opgelegd. De verdiepings- en zoldervloeren worden uitgevoerd in een breedplaatvloer.

Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte.

Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entree van de benedenwoning. Inspectieruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers etc. alle leidingdoorvoeringen e.d. in de begane grondvloer worden tocht dicht afgewerkt.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de fabrikant/leverancier van de prefab vloeren in de vloeren te boren, hakken e.d.

1.10 Houten constructies

De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab geïsoleerde kap met een isolatiewaarde (Rc) van tenminste 6,3 m² K/W. Op de dakelementen worden de nodige panlatten aangebracht. De binnenzijden van de daken blijven onafgewerkt.

Dakoverstekken, dakranden, etc. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast verlijmd multiplex e.d.

De prefab houten wanden (ongeïsoleerd) van de houten bergingen worden uitgevoerd in houten stijl en regelwerk conform opgave leverancier en constructeur met een enkelwandige verduurzaamde vuren horizontale gevelbeschieting. De daken (ongeïsoleerd) van de houten bergingen bestaan uit een dragende houten balklaag op afschot, afmeting conform opgave leverancier en constructeur. De bergingen worden daar waar mogelijk in gecombineerde uitvoering met het naastgelegen perceel uitgevoerd conform de situatietekening.

Afmetingen van houten balken e.d. zijn conform nadere constructieberekeningen en goedkeuring bouw- en woningtoezicht.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van bouw- en woningtoezicht de houten draagconstructies zoals spanten, gordingen, balken, sporen, knieschotten etc. te wijzigen en/of te onderbreken.

1.11 Metaalconstructiewerk

Waar dat conform de constructieberekeningen nodig is, worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht. Daar waar vereist, worden metalen delen bekleed met brandwerend materiaal.

Boven kozijnen in de gemetselde buitengevels komt een stalen gevellatei, deze thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur.

Ter plaatse van de dakterrassen van de bovenwoningen worden balustrade hekwerken aangebracht met een semitransparante glasinvulling.

1.12 Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout.

De draaiende raamdelen worden als draai-kiepramen uitgevoerd.

De binnendeurkozijnen zijn metalen kozijnen geschikt voor opdekdeuren. Deze kozijnen zijn wit en voorzien van bovenlichten met enkel glas. Het bovenlicht in de meterkast en de trapkast wordt uitgevoerd met een dicht paneel in de kleur van de deur.

De binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte witte deuren in opdekuitvoering.

De afstand onderkant deur tot bovenkant cementdekvloer bedraagt circa 28 mm. Onder de binnendeuren die grenzen aan tegelvloeren van toilet en badkamer worden kunststeen (donker grijze) dorpels aangebracht. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De meterkastdeur wordt uitgevoerd met ventilatieroosters conform de voorschriften van de nutsbedrijven.

De bovenwoningen krijgen een Velux dakraam in de schuine daken welke bedient kan worden middels een handgreep. Dakramen worden uitgevoerd in hoog rendement thermisch isolerende beglazing. Dakramen worden fabrieksmatig afgelakt. De dagkanten rondom de dakramen worden afgewerkt met gips en spuitwerk. Onder deze dakramen wordt geen kunststenen vensterbank toegepast.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht, in licht metalen uitvoering.

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen van de woning voldoet aan de eisen die gelden voor weerstandsklasse 2. Dit houdt onder meer in dat het hang- en sluitwerk inbraakwerend is. Daartoe worden de scharnieren van buitendeuren en ramen voorzien van dievenpinnen en de deursloten voorzien van gelijksluitende cilinders.

Alle naar buiten draaiende deuren van de woning worden voorzien van een windhaak.

In de entree deur wordt een briefengleuf aangebracht conform de voorschriften van PostNL. Tevens wordt op deze deur een weldorpel aangebracht.

De binnendeuren worden opgehangen aan minimaal drie stuks paumelles. De binnendeuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

De overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot. Het deurbeslag bestaat uit aluminium krukken en langschilden.

1.13 Trappen

De op tekening aangegeven verdiepingstrappen worden uitgevoerd als vurenhouten trap, geheel compleet met leuning, balusters, hekwerken en voorzien van de nodige aftimmering. De trap naar de eerste verdieping is in dichte uitvoering, de trap naar de zolder is in een vlizotrap. Via deze trap kan de bergzolder worden bereikt.

Deze wordt uitgevoerd met een onbehandelde inklapbare trap met een handgreep en met een wit afgewerkt ongeïsoleerd luik.

1.14 Dakbedekkingen

De hellende dakvlakken worden voorzien van keramische pannen in holle uitvoering met de nodige hulpstukken. Fabricaat dakpannen wordt nader door de aannemer bepaald. Het platte dak (ongeïsoleerd) van de prefab houten bergingen wordt voorzien van een dakbedekking. De randen van het platte dak worden afgewerkt met een geanodiseerde aluminium daktrim.

Het dakterras van de bovenwoning wordt voorzien van een dakbedekking waar op rubberen tegel dragers betontegels worden geplaatst welke het afschot van de dakbedekking volgen.

1.15 Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Langs de druipeinden van de hellende dakvlakken worden zinken mastgoten aangebracht.

De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit kunststof buizen en aangesloten op de riolering.

1.16 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels van de woning worden bezet met blank isolerend HR++ glas. De kozijnen op de zuidgevel worden voorzien van zonwerende beglazing.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden bezet met enkel glas, met uitzondering van de meterkast en de trapkast.

1.17 Kunststeen

Op de kalkzandsteenborstweringen (binnen) onder de buitenraamkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht, breed 200 mm en dik 20 mm, in een lichte kleurstelling. Ter plaatse van de dakramen worden geen kunststenen vensterbanken aangebracht.

De borstwering van het buitenraamkozijn van de badkamer wordt betegeld met wandtegels.

Bij de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht.

1.19 Stukadoorswerk

Spuitswerk in structuur in de kleur wit wordt aangebracht op:

- de onderzijde van de betonnen verdiepingsvloeren met uitzondering van de meterkast, de V-naden blijven in het zicht.
- wanden vanaf circa 1.20 m vanaf de vloer boven het wandtegelwerk in de toiletruimte.

Voor zover niet anders omschreven worden 'behangklaar' afgewerkt de wanden van:

- de woonkamer
- de keuken
- de entree
- de slaapkamers
- de overloop.

De wanden van de zolder, techniekruimte en meterkast blijven onbehandeld.

Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen en de hechting van de afwerklaag te waarborgen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister, etc. 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.

1.20 Tegelwerk

Vloertegels

De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer. De keuze bestaat uit gebakken tegels conform monsters in de afmeting ca. 30 x 30 cm. De vloertegels in de badkamer en het toilet worden grijs afgevoegd.

Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels onder afschot aangebracht. Om een goede afwatering te waarborgen worden hier tegels van ca 15 x 15 cm toegepast. De vloertegels worden niet strokend aangebracht met de wandtegels.

Wandtegels

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- het toilet, tot circa 1.20 m boven de vloer
- de badkamer, tot het plafond.

De keuze bestaat uit de keramische tegels van ca. 20 x 25 cm conform monsters. De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en afgevoegd. Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een sanitairkit.

Diversen

Indien op de systeemvloeren door of namens de verkrijger na oplevering een tegelvloer of dergelijke wordt aangebracht, dienen op initiatief van de verkrijger voorzieningen getroffen te worden om de kans op (krimp)scheuren te verkleinen.

1.21 Vloerafwerkingen

Daar waar geen tegelvloeren worden aangebracht worden de vloeren afgewerkt met een zwevende anhydrietvloer.

De vloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten voor egaliseren e.d. voor rekening van de verkrijger.

In de dekvloeren lopen diverse water-, CV-, vloerverwarmings- en elektraleidingen. Het is niet toegestaan in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkers e.d.

1.22 Metaal- en kunststofwerk

De buitenruimte van de bovenwoningen worden voorzien van metalen hekwerken met stijlen, welke in kleur worden gepoedercoat.

Op de begane grond wordt ter plaatse van de benedenwoning, in de entreehal achter de voordeur, een inspectieluik naar de kruipruimte aangebracht.

Ter plaatse van de benedenwoningen en bovenwoningen worden er vanuit het bestemmingsplan eisen gesteld aan toepassing van geluidsluwe gevels voor nachtelijke spuiventilatie. Hiervoor wordt ter plaatse van het zijlicht van het slaapkamerraam een geluidwerend ventilatierooster toegepast op het kozijn.

Boven de voordeuren wordt een prefab luifel toegepast.

Huisnummering

Naast de toegangsdeuren van de woningen worden kunststof huisnummerbordjes aangebracht.

1.23 Plafond- en wandsystemen

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden bestaande uit metalstud met een dikte van 100mm. De scheidingswanden tussen de slaapkamers onderling worden uitgevoerd met een isolatie-index voor luchtgeluid van tenminste -20 dB.

Ter plaatse van de begane grond worden de appartementscheidende wanden uitgevoerd in dubbel skelet metal stud wand. Ter plaatse van de trap wordt de kalkzandsteen stabiliteitswand, aan de trapzijde onder de trap, geïsoleerd met een voorzetwand (R_c van tenminste $2,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

De horizontale plafonds bestaan voornamelijk uit de onderzijde van de betonvloer van de bovenliggende verdieping. De hellende plafonds/wanden bestaan uit de met gipskartonplaat afgewerkte onderzijde van de dakplaten.

De dragende knieschotten onder de dakconstructie worden samengesteld uit een houten regelwerk.

Alle brandwerende voorzieningen in wanden en/of plafonds dienen middels een rapportage (omschrijving, locatie, foto's etc.) te worden aangeleverd.

1.24 Afbouwtimmerwerk

Er worden standaard geen plinten aangebracht.

De meterkast wordt voorzien van een meterbord conform de voorschriften van de nutsbedrijven.

De leidingen in de lepe hoek van de trap worden afgeschermd met plaatmateriaal.

De trapgaten worden ter plaatse van de vloer afgetimmerd door middel van een beplating.

1.25 Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren conform de kleur- en materiaalstaat.

Het uit te voeren buitenschilderwerk vindt, indien mogelijk, plaats voor de oplevering of indien dit niet mogelijk is binnen een termijn van 12 maanden daarna, één en ander afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering plaatsvindt.

Buitenschilderwerk

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren, buitenbetimmeringen e.d., die in de fabriek reeds zijn behandeld, worden op de bouwplaats bijgewerkt, geschuurd en éénmalig dekkend geschilderd met een dekkende verf.

Binnenschilderwerk

De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden behandeld zoals omschreven onder buitenschilderwerk.

De vurenhouten verdiepingstrappen met toebehoren worden dekkend geschilderd met uitzondering van de treden, de stootborden en de onderkant van de trap.

De trappen en hekwerk zijn in de fabriek reeds éénmalig voorbehandeld. De aftimmering in de lepe hoeken van de trappen worden dekkend geschilderd. De leuning worden afgelakt.

De (bruine/groene) dakplaten en in het zicht komend houtwerk van de kapconstructie blijven onbehandeld.

In het zicht komende leidingen worden niet geschilderd.

Alle materialen die fabrieksmatig worden behandeld, zoals bijvoorbeeld de binnendeurkozijnen en -deuren, de radiatoren enzovoort, worden op de bouwplaats niet nader behandeld.

1.26 Keukeninrichting (zie ook keukendocumentatie)

De woning is voorzien van een keuken conform de keukendocumentatie. Deze keuken kunt u naar wens aanpassen bij onze keukenshowroom Asto in Rotterdam. Bij eventuele veranderingen in de keuken worden alle benodigde aanpassingen door Asto gecoördineerd zodat u zelf niets hoeft te regelen.

De keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst.

Het is niet mogelijk de standaardkeuken te verzilveren voor bijvoorbeeld:

- contanten
- een keuken die niet bestemd is voor de desbetreffende woning
- ander meerwerk dan hierboven is omschreven
- losse onderdelen ten behoeve van de keuken
- verrekening met sanitair en/of tegelwerk

1.27 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in pvc buizen, compleet met alle benodigde hulpstukken. Indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering, wordt pvc gebruikt waarvan de kringloop gesloten wordt en indien voor de toepassing verkrijgbaar, gerecycled pvc.

De standleidingen worden tot boven het dak doorgetrokken en worden bovendaks ontlucht door middel van een dakdoorvoer.

De binnenrioleringen op zolder zijn allen opbouwleidingen die over de vloer lopen naar de nodige aansluitpunten.

De volgende installatieonderdelen in de woning worden, met de nodige stankafsluiters, aangesloten op het riool:

- closetcombinaties
- fonteintje (niet bij bovenwoning)
- keukengootsteen
- wastafel
- douchehoek
- wasmachineaansluiting.

1.28 Waterinstallatie

Koudwaterleiding

Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt een koudwaterleidinginstallatie gelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie en fontein in het toilet bij de benedenwoning
- afgedopt aansluitpunt in de keuken
- wastafel, closetcombinatie en de douchecombinatie in de badkamer
- wasmachine
- warmtepomp

Warmwaterleiding

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleidinginstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:

- afgedopt aansluitpunt in de keuken
- wastafel en douchecombinatie in de badkamer

1.29 Sanitair (zie ook sanitair documentatie)

Het op tekening aangegeven sanitair wordt geleverd en aangesloten. Het sanitair is compleet met de nodige kranen. De sanitairartikelen worden geleverd in de kleur wit.

1.30 Verwarmingsinstallatie

Algemeen

De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur en een windsnelheid overeenkomstig de ISSO publicatie 51 en conform de garantienormen van Woningborg:

- woonkamer 22 °C
- keuken 22 °C
- hal 18 °C
- slaapkamer 20 °C
- badkamer 22 °C

Het toilet, de overloop en de zolder worden niet verwarmd.

Warmtetoestel

De woning is voorzien van een elektrische ventilatiewarmtepomp Nibe F470 ten behoeve van verwarming en warm tapwater. De ingebouwde boiler heeft een inhoud van 170 liter.

Verwarming

De benedenwoning wordt uitgevoerd met vloerverwarming op de begane grond. De bovenwoning wordt uitgevoerd met vloerverwarming op de begane grond en op de eerste verdieping. De badkamer wordt bijverwarmd middels een elektrische radiator.

De woonkamer/keuken en slaapkamer worden voorzien van een ruimteregelaar voor de temperatuurregeling, uitgevoerd in een master/masterregeling.

Bij de keuze van de, na oplevering, toe te passen vloerafwerking dient er rekening te worden gehouden met de vloerverwarming. Zo moet de vloerafwerking geschikt zijn voor vloerverwarming om de werking en warmteoverdracht van het systeem zo min mogelijk te belemmeren. De verwerkingsadviezen van de leveranciers dienen nageleefd te worden bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen. Het totale pakket van de aan te brengen vloerbedekking mag een maximale isolatiewaarde hebben van 0,10 m²K/W.

Spijkeren, boren en/of schroeven in de vloeren is niet toegestaan.

Koeling

Koeling is niet voorzien. De woning wordt conform BENG rapportage uitgevoerd met zonwerende beglazing in de zuidgevel.

1.31 Mechanische ventilatie installatie

De keuken, de badkamer worden mechanisch afgezogen door een retourventilatiewarmtepomp installatie die in de technische ruimte geplaatst wordt. Verse lucht wordt mechanisch ingeblazen ter plaatse van de woonkamer en de slaapkamer/hobbykamer.

De inlaatopeningen van de ventilatiekanalen worden voorzien van niet afsluitbare, instelbare ventilatieroosters. De ventilatieunit wordt aangesloten op de ventilatiekanalen en de dakdoorvoer. Op de zolder bevinden zich leidingen die zowel als opbouw zijn gesitueerd of over de vloer kunnen lopen.

Het bedieningspaneel van de mechanische ventilatie wordt in de woonkamer geplaatst en reageert op basis van de CO₂-meting in de woonkamer.

In de badkamer wordt een separate (draadloze) bediening aangebracht.

1.32 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en NEN 1010.

Alle leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren met uitzondering van de leidingen in de meterkast, op de zolder en in de berging die in het zicht gemonteerd worden.

Fabricaatschakelaars en wandcontactdozen (inbouw) worden door de aannemer vastgesteld, kleur wit.

In de meterkast, op de zolder, technische ruimte en in de berging wordt opbouw materiaal toegepast.

De schakelaars en de wandcontactdozen worden op circa 1.05 m boven de vloer aangebracht. In de woonkamer en de slaapkamers worden de wandcontactdozen op circa 0.30 m boven de vloer geplaatst.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen, enzovoort zijn in de Ruimte Afwerkstaat omschreven en op tekening aangegeven.

Ten behoeve van de wasmachine wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

Voor de keuken worden de installatiepunten conform de keukendocumentatie aangebracht.

De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie bestaande uit een beldrukker nabij de voordeur, een trafo in de meterkast en een schel die in de hal geplaatst wordt.

In de woning worden rookmelders aangebracht conform de verkooptekening. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij en worden onderling gekoppeld en allen aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van telefoon/televisie/internet wordt een loze leiding aangebracht vanaf de meterkast naar een inbouwdoos in de woonkamer en naar een inbouwdoos in de hoofdslaapkamer.

De aansluitkosten voor telefoon/televisie/internet zijn niet in de koopsom begrepen. Het aansluitpunt voor wordt aangebracht in de meterkast op de begane grond.

PV-panelen

Het dak wordt voorzien van zwarte PV-panelen (Photo Voltaic systeem) van mono-kristallijncellen. Deze panelen worden door middel van een omvormer aangesloten op de groepenkast in de meterkast. Het aantal PV-panelen vanuit de BENG berekening kan per woning verschillen en is afhankelijk van de oriëntatie en de grootte van de woning. Zie voor de aantallen en posities per woningtype de verkooptekeningen.

1.33 BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW (BENG)

Met ingang van 1 januari 2021 moeten de woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Waar staat BENG voor, wat zijn de nieuwe eisen en wat verandert er voor de woningbouw. BENG wordt op drie indicatoren bepaald, Deze zijn globaal te omschrijven als:

BENG 1 = Energiebehoefte: een eis voor een optimale kwaliteit van de buitenkant van een gebouw (gebouwschil), om de energiebehoefte te beperken.

BENG 2 = Primair fossiel energiegebruik: de resterende energiebehoefte van een woning moet zo efficiënt mogelijk worden opgewekt.

BENG 3 = Aandeel hernieuwbare energie: de energievraag van de woning moet zoveel mogelijk bestaan uit hernieuwbare energie (afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem).

De eerste eis waaraan nieuwbouw moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

De Beng is niet hetzelfde als het energielabel, deze worden op een andere manier bepaald. Uw woning heeft een (voorlopig) energielabel A++ of A+++.

Het definitieve energielabel wordt vastgesteld bij de oplevering van de woningen en kan afwijken van het aan u verstrekte voorlopige energielabel door gewijzigde rekensystematiek en/of eventuele gekozen kopersopties.. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het voorlopige energielabel.

2. RUIMTE AFWERKSTAAT Benedenwoning

2.1 Hal

- Vloer - zwevende anhydriet dekvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Overige voorzieningen - 1 meterkast conform afmeting en voorschriften van de nutsbedrijven.

2.2 Toilet

- Vloer - vloertegels conform monster (niet strokend gelegd).
- Wanden - wandtegels conform monster tot circa 1.20 m boven de vloer
- boven wandtegels spuitwerk in structuur.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Sanitair - conform sanitairdocumentatie.
- Overige voorzieningen - mechanische ruimteventilatie.

2.3 Woonkamer

- Vloer - zwevende anhydriet dekvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Overige voorzieningen - 1 thermostaat
1 bediening van de mechanische ventilatie met CO2 sensor.

2.4 Keuken

- Vloer - zwevende anhydriet dekvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform keukendocumentatietekening.
- Overige voorzieningen - 1 afgedopt aansluitpunt voor spoelbak met warm- en koudwater en afvoer.
- mechanische ruimte ventilatie.
- keukeninrichting conform keukendocumentatie.

2.5 Techniekruimte

- Vloer - zwevende anhydriet dekvloer.
- Wanden - onafgewerkt.

- Plafond - onafgewerkt.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Overige voorzieningen - opstelling warmtepomp

2.6 Slaapkamer

- Vloer - cementdekvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafonds - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
 - thermostaat
 - 1 vloerverdeler in nis naast technische ruimte.

2.7 Hobbykamer

- Vloer - zwevende anhydriet dekvloer
- Wanden - behangklaar
- Plafonds - structuurspuitwerk
- Elektrische installatie - conform tekening

2.8 Badkamer

- Vloer - vloertegels conform monster (niet strokend gelegd).
- Wanden - wandtegels tot aan het plafond.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Sanitair - conform sanitairdocumentatie.
- Overige voorzieningen - mechanische ruimte ventilatie
 - bediening van de mechanische ventilatie (draadloos).

2.9 Houten berging

- Vloer - beton.
- Wanden - onafgewerkte houten stijl- en regelwerk.
- Plafond/dak - onafgewerkte houten balken en dakplaten.
- Elektrische installatie - conform tekening (opbouw).
 - buitenlichtpunt voorzien van armatuur met schemerschakelaar.

3. RUIMTE AFWERKSTAAT Bovenwoning

3.1 Hal begane grond en verdieping

- Vloer - zwevende anhydrietvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Overige voorzieningen - 1 meterkast conform afmeting en voorschriften van de nutsbedrijven
- 1 dichte trap naar eerste verdieping.
- 1 vloerverdeler in nis naast technische ruimte.

3.2 Techniekruimte

- Vloer - zwevende anhydriet dekvloer.
- Wanden - onafgewerkt.
- Plafond - onafgewerkt.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Overige voorzieningen - opstelling warmtepomp

3.3 Woonkamer

- Vloer - zwevende anhydrietvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Overige voorzieningen - 1 thermostaat
- 1 bediening van de mechanische ventilatie met CO2 sensor.

3.4 Keuken

- Vloer - zwevende anhydrietvloer.
- Wanden - behangklaar.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform keukendocumentatietekening.
- Overige voorzieningen - 1 afgedopt aansluitpunt voor spoelbak met warm- en koudwater en afvoer
- mechanische ruimte ventilatie.
- keukeninrichting conform keukendocumentatie.

3.5 Slaapkamer

- Vloer - zwevende anhydrietvloer.
- Wanden - behangklaar.

- Plafonds - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- thermostaat

3.6 Hobbykamer

- Vloer - zwevende anhydriet dekvloer
- Wanden - behangklaar
- Plafonds - structuurspuitwerk
- Elektrische installatie - conform tekening

3.7 Badkamer

- Vloer - vloertegels conform monster (niet strokend gelegd).
- Wanden - wandtegels tot aan het plafond.
- Plafond - spuitwerk in structuur.
- Elektrische installatie - conform tekening.
- Sanitair - conform sanitairdocumentatie.
- Overige voorzieningen - mechanische ruimte ventilatie
- bediening van de mechanische ventilatie (draadloos).
- aansluitpunt wasmachine, koudwater en afvoer.

3.8 Bergzolder

- Vloer - breedplaatvloer onafgewerkt
- Wanden - onafgewerkt.
- Plafond - bruin/groen dakplaat in het zicht
- Elektrische installatie - conform tekening (opbouw).
- Overige voorzieningen: - doorvoeren standleiding
- versleping ventilatiekanalen naar dak.

3.9 Dakterras

- Vloer - betonnen tegels op rubber tegeldragers
- Wanden - stalen balustrade hekwerk voorzien van semitransparante invulling
- privacy scherm bestaand uit houten delen
- buitenlichtpunt op schakelaar bedraad zonder armatuur

3.10 Houten berging

- Vloer - beton.
- Wanden - onafgewerkte houten stijl- en regelwerk.
- Plafond/dak - onafgewerkte houten balken en dakplaten.
- Elektrische installatie - conform tekening (opbouw).
- buitenlichtpunt voorzien van armatuur met schemerschakelaar.