

16 september 2022

sluis eiland

Fase II



Technische Omschrijving
Woningtype TIJ

Bouwnummers 34 – 44

sluis eiland

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.

sluis eiland

Wijzigingen tijdens de bouw

01. Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voorvloeiend 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

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 als deze ten tijde van de oplevering in de openbare weg zijn aangelegd.
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.

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.

sluis eiland

Peil en Uitzetten

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. 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 uit de ontgravingen onder en rondom de woning.
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. Het hemelwaterafvoeren van de woning en die van de bergingen wordt over het maaiveld afgevoerd.
04. De rioleringen worden uitgevoerd in PVC-buizen dat tot 90°C hitte bestand is 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 de toiletten;
 - het fonteintje in de toiletten;
 - afvoer t.b.v. de keuken(afgedopt);
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douche in de badkamer;
 - de wasautomaat;
 - de warmtepomp.
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.

sluis eiland

Terreininventaris

Erfafscheidingen

01. De perceelsgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.
02. Er worden geen terras- erfafscheidingen tussen de woningen aangebracht.

Oever en terras

03. Aan de waterzijde van de woning wordt een terras gemaakt met houten dekdelen. In het terras wordt een plantvak aangebracht voorzien van een klimplant. De oever wordt beplant met een kruidenrijk mengsel. Voor de oever wordt een 'plas-dras' zone aangelegd voorzien van riet beplanting.

Voortuin

04. In de voortuin wordt geen bestrating aangelegd. De koper is verplicht om zelf in de voortuin, binnen 3 maanden na oplevering, 2 parkeerplaatsen aan te leggen, e.e.a. volgens de situatietekening.

Bergingen / Pergola

01. De bergingen worden gemetseld met een gevelsteen gelijk aan de woningen.
02. Het ongeïsoleerde platte dak van de berging bestaat uit een houten balklaag, een dakplaat van spaanplaat, een eenlaagse bitumineuze dakbedekking en een lichtgewicht sedum dak.
03. De randafwerking is voorzien van een aluminium dakrand.

04. In de gevel bevindt zich een hardhouten deurkozijn met glasdeur. Positie volgens de plattegronden.
05. Per berging zal daar waar nodig een stadsuitloop aangesloten worden op de hemelwaterafvoer.
06. De kolommen en liggende delen voor en achter de woning worden uitgevoerd met hout dat vergrijsd.
07. De houten container-omkasting voor de woning wordt voorzien van verduurzaamde vuren delen.

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 en de berging wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer (Rc-waarde overeenkomstig BENG-berekening) type ribcassette.
02. De 1e verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als in het werk te storten breedplaatvloeren 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.

sluis eiland

03. De dakvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeenvloer, 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.
04. De 2e verdiepingsvloeren van bouwnummer 25, 27 en 33 worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeenvloer, 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.
05. In de kanaalplaatvloeren worden zoveel als mogelijk de elektra, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.
06. In de trapkast wordt een matomranding aangebracht met daarin een luik. De ruimte onder de begane grond is niet bereikbaar.

Gevels

01. De buitengevels van de begane grond, en 1e verdieping worden uitgevoerd in metselwerk, handvormsteen in waalformaat, uitvoering en kleur(en) volgens monster.
02. De buitengevels van de 2e verdieping van bouwnummer 34, 38, 40, 42 en 44 wordt uitgevoerd in metselwerk, handvormsteen in waalformaat, uitvoering en kleur(en) volgens monster.
03. Het metselwerk wordt uitgevoerd in "wild verband" en direct na het metselen doorgestreken.
04. Verbijzonderingen in het metselwerk (teruggeliggend, verspringend, staand, ventilatieopeningen) conform geveltekeningen.

05. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig thermisch verzinkte en op kleur gepoedercoate stalen lateien aangebracht.
06. In het gevelmetselwerk worden de nodige dilatatievoegen aangebracht.
07. In de spouw van de buitengevels worden isolatieplaten aangebracht (Rc-waarde overeenkomstig BENG-berekening).
08. T.b.v. een goede water- en tochtichte afwerking worden de nodige kunststofstroken en -slabben aangebracht.
09. In de kopgevel van bouwnummer 34 en 44 worden vleermuiskasten gemonteerd, exacte uitwerking en positie kan afwijken van tekening.

Daken

01. De constructie van het dak van de woning bestaat uit een betonnen systeenvloer, type kanaalplaat en isolatie (op afschot) overeenkomstig BENG-berekening.
02. Het dak van de woning wordt voorzien van een 2-laagse bitumineuze dakbedekking en geballast met grind.
03. In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht t.b.v. de ventilatie, rioolontluchting e.d.
04. De dakranden van de woning worden afgewerkt met aluminium dakrand.
05. Op het dak van de woning worden pv-panelen aangebracht (aantal en positie afhankelijk van de BENG-berekening).
06. Het ongeïsoleerde platte dak van de berging bestaat uit een houten balklaag, een dakplaat van spaanplaat, een éénlaagse bitumineuze dakbedekking en een lichtgewicht sedum dak.

sluis eiland

Wanden

01. De binnenspouwbladen van de kop- en langsevels van de begane grond, 1e en 2e verdieping, 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 7 en/of 10 cm.
04. 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 houten bovenrekken van de buitengevelkozijnen worden waar nodig, zelfregulerende ventilatieroosters aangebracht.
03. De afzuiging van de keuken, de badkamer en toilet vindt plaats d.m.v. mechanische ventilatie. De bediening in de woonkamer en hoofdslaapkamer zijn voorzien van een CO₂ sensor.
04. Vanaf de ventilator die geplaatst wordt op de 1e verdieping worden kunststof kanalen, inclusief hulpstukken gemonteerd (waar mogelijk in de vloeren gestort) en op de

inlaat openingen d.m.v. afzuigventielen, kleur wit, aangesloten. (indien de ventielen op de 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 beplating aan de binnenzijde.
03. De voordeur is een geïsoleerde houten vlakke deur, model volgens tekening.
04. De spouwlaten zijn van vurenhout
05. In de sponning van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
06. De draairamen worden uitgevoerd als draai/valramen volgens tekening.
07. De deur van de berging is een hardhouten deur met glasopening, voorzien van enkele brute draadglas.

Binnenkozijnen en deuren

01. De montagekozijnen van de begane grond zijn van plaatstaal, fabrieksmatig afgelakt in de kleur helderwit en worden verdiepingshoog uitgevoerd.
02. De montagekozijnen van de verdiepingen zijn van plaatstaal, fabrieksmatig afgelakt in de kleur helderwit en worden uitgevoerd met bovenlicht met slanke bovendorpel.

sluis eiland

03. De binnendeuren van de begane grond zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in kleur wit, verdiepingshoog, voorzien van honingraadvulling en daar waar vereist zijn de deuren 93 cm breed.
04. De binnendeuren van de verdiepingen zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in kleur wit, 231 cm hoog, voorzien van honingraadvulling en daar waar vereist zijn de deuren 93 cm breed.
05. Ter plaatse van de binnendeuren (met uitzondering van de deuren in toilet en badkamer) worden er geen dorpels aangebracht.
06. De meterkastdeuren zijn voorzien van ventilatieroosters conform voorschriften nutsbedrijven en energieleverancier.

Aftimmerwerken

01. De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgetimmerd met MDF hoeklatten.
02. Er worden geen plinten tegen de wanden en stofdorpels in de binnendeurkozijnen aangebracht.
03. De trappgaten worden afgetimmerd met multiplex/MDF.
04. De standleidingen worden waar nodig afgetimmerd met uitzondering van de techniek ruimte.

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 briefklep.

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. Op de berging wordt een huisnummerbordje aangebracht.

Trappen

Trappen

01. De 1e verdiepingstrap wordt uitgevoerd in vuren en in een dichte uitvoering voorzien van MDF-stootborden.
02. De 2e verdiepingstrap van bouwnummer 34, 38, 40, 42 en 44 wordt uitgevoerd in vuren in een open uitvoering.
03. Langs de trappen worden houten wit gegronde muurleuningingen aangebracht op aluminium dragers.
04. Mogelijk komt in de hoek van de trap een leidingkoker.

Kasten

01. De meterkast 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.

sluis eiland

Dakafvoeren en Hemelwaterafvoeren

01. De hemelwaterafvoerleidingen tussen het metselwerk worden uitgevoerd in vierkante uitvoering, bevestigd aan de buitengevel en zijn voorzien van een loofafscheider.
02. De hemelwaterafvoerleidingen voor het metselwerk worden uitgevoerd in ronde uitvoering, 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.

Wandafwerking

01. De wanden van de meterkast en berging 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. De niet betegelde vloeren in de dakopbouw van bouwnummer 25, 27 en 33 worden afgewerkt met een cementdekvloer dik ca. 6 cm.
03. De niet betegelde vloeren in de berging worden afgewerkt met een cementdekvloer dik ca. 5 cm.

Tegelwerken

Vloertegels

01. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels volgens monster; afmeting 30 x 30 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 draingoot 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 20 x 40 cm volgens monster. In het toilet ca. 140 cm hoog. In de badkamer tot onderzijde plafond (tegels worden liggend verwerkt)

sluis eiland

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 JOLLY-ac 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. Onder de buitendeurkozijnen van de woning worden kunststenen dorpels aangebracht.
03. Voor zover ramen in tegelwerken vallen, worden de vensterbanken in tegelwerk uitgevoerd.
04. Onder de deuren van toilet en badkamer worden kunststenen dorpels toegepast in de kleur antraciet.
05. Aan de buitenzijde van de raamkozijnen bij gemetselde borstweringen worden aluminium waterslagen inclusief toebehoren aangebracht.

Keukeninrichting

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

Beglazing en Schilderwerk

Beglazing

01. Isolerende HR+++ beglazing wordt toegepast in het buitenkozijn en deur van de achtergevel van de woonkamer.
02. Isolerende dubbele beglazing wordt toegepast in alle overige buitenkozijnen, -ramen en deuren van de woning.
03. Het glas in de deur van de berging wordt uitgevoerd in enkel 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.
05. Het glas in de voordeur inbraakveilig conform PKVW.
06. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen van de verdiepingen worden daar waar aanwezig bezet met enkel blank vensterglas of een board paneel.

Schilderwerken

01. Het schilderwerk 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 bouw-

sluis eiland

kundige wooninformatie). Indien de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhouds frequentie 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 de toiletten;
 - de fonteinkraan in de toiletten;
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer.
03. Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid voorzien.
04. De warmwaterleiding wordt aangesloten op:
 - de gootsteenmengkraan t.p.v. het aanrecht; (afgedopt)
 - de wastafelmengkraan in de badkamer;
 - de douchemengkraan in de badkamer.

Warmwatertoestellen

01. De warmwatervoorziening loopt via de lucht/water warmtepomp van c.a. 200 liter die in

de techniekruimte op de beganegrond is geplaatst. De buitenunit hangt in de berging voor de woning.

02. De warmwatervoorziening van bouwnummer 34, 38, 40, 42 en 44 loopt via de lucht/water warmtepomp van ca. 300 liter die in de techniekruimte op de beganegrond is geplaatst. De buitenunit staat in de berging voor de woning.
03. Op de gevel wordt een buitenvoeler gemonteerd. Mogelijk kan voor een betere werking de positie afwijken van tekening.
04. Ieder voorraadtoestel kent zijn beperkingen met betrekking tot een 'continue' levering van warm tapwater.
05. 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, fabricaat Villeroy & Boch serie O Novo en wordt geleverd in de kleur wit. Kranen, fabricaat Grohe.
02. Het sanitair wordt geleverd en aangesloten geheel compleet met de nodige kranen en bevestigingsmiddelen.
03. De closetcombinaties in de toiletten bestaat uit:
 - vrijhangende closetpot;
 - inbouwreservoir incl. frontbedieningspaneel, kleur wit;
 - bijbehorende toiletzitting met deksel.
04. De fonteincombinatie de toiletten bestaat uit:
 - verglaasde kristal porseleinen fontein wit;
 - bekersiston en muurbuis;
 - fonteinkraan.

sluis eiland

05. Het wastafelmeubel in de badkamer bestaat uit:
 - 1 stuks keramische wastafel van 80 cm breed;
 - onderkast
 - wastafelmengkraan;
 - bekersiston en muurbuis;
 - spiegel met ledverlichting.
06. De douchecombinatie in de badkamer bestaat uit:
 - thermostatische douchemengkraan;
 - verchromde glijstangcombinatie met doucheslang;
 - douchedrain breed 70 cm.
07. Ten behoeve van de wasmachine wordt een tapkraan en kunststof sifon aangebracht.
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
 - Schakelaars en wandcontactdoos en in de buitenberging;
+ 120cm
 - Wandcontactdozen in keuken
op diverse hoogten t.b.v. apparatuur
 - Loze leidingen data/cai/telf.
+ 30 cm
 - Wandlichtpunt badkamer
+ 180 cm (achter de spiegel)

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 gebruik van elektriciteit 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 plattegrond-tekeningen aangegeven.
05. De schakelaars en wandcontactdozen (allen met randaarde en in de kleur wit RAL 9010) zijn vlak inbouw, met uitzondering van de meterkast, op zolderverdieping en in de buitenberging (opbouw uitvoering evenals het benodigde leidingwerk hiervoor).
09. Waar op tekening is aangegeven worden er optische rookmelders aangebracht, aantal en plaats volgens de voorschriften.
10. Op het dak komen PV-panelen, aantallen volgens de BENG berekening.

Zwakstroominstallatie

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

sluis eiland

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 gaat er een bedrade leiding voorzien van data en cai kabel naar de woonkamer. Aantal en positie volgens tekening. Deze is niet afgemonteerd in de woonkamer.
03. Vanuit de meterkast gaat er een loze leiding voor data, cai of telefoon naar slaapkamer 1, positie volgens tekening.

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 centrale verwarmingsinstallatie op de begane grond en 1e verdieping wordt uitgevoerd als een vloerverwarming met kunststof leidingen.
03. De centrale verwarmingsinstallatie op de 2e verdieping van bouwnummer 34, 38, 40, 42 en 44 wordt uitgevoerd als een vloerverwarming met kunststof leidingen.
04. De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd inclusief koelfunctie. Bij het aanzetten van de koelfunctie zal de warmtepomp in de koelmodus gaan draaien en zullen de vloeren van de woning enkele graden koeler worden.

05. De CV-verdeelset worden geplaatst in de technische ruimte op de begane grond en op de 1e en 2e verdieping (bij bouwnummer 34, 38, 40, 42 en 44)
06. Daar waar eventuele verdelers ten behoeve van het leidingnet in het zicht in de verblijfsruimten (bijvoorbeeld de slaapkamer) geplaatst worden, zullen deze voorzien worden van een omkasting.
07. Aanvullend zal er in de badkamer een elektrische radiator worden geplaatst die separaat is te bedienen.
08. De temperatuurregeling in de woonkamer en alle slaapkamers vindt plaats door middel van een thermostaat.
09. 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 18 °C
 - woonkamer 22 °C
 - keuken 22 °C
 - slaapkamers 22 °C
 - badkamer 22 °C
10. In de onderstaande vertrekken van de woning wordt geen verwarming toegepast:
 - toilet
 - trapkast begane grond
 - techniekruimte
 - onbenoemde ruimte
 - buitenberging
11. Voor een goede werkende installatie, is het noodzakelijk om **geen** nachtverlaging toe te passen.

sluis eiland

Afwerkstaat per ruimte

Hal		
vloer	cementdekvloer.	
wanden	behangklaar;	
plafond	sputwerk;	
elektra	zie hiervoor de tekening;	
diversen	meterkast volgens voorschriften nutsbedrijven; rookmelder.	
Trapkast		
vloer	cementdekvloer.	
wanden	behangklaar;	
onderzijde trap	gegrond	
elektra	zie hiervoor de tekening;	
diversen	verdeler vloerverwarming	
Toiletten		
vloer	tegels 30 x 30 cm.	
wanden	tegels 20 x 40 cm tot ca. 140cm +vloer en daarboven	
	sputwerk;	
plafond	sputwerk;	
elektra	zie hiervoor de tekening;	
diversen	wandclosetcombinatie en fonteincombinatie; ventilatie volgens voorschriften.	
Woonkamer		
vloer	cementdekvloer.	
wanden	behangklaar;	
plafond	sputwerk;	
elektra	zie hiervoor de tekening;	
diversen	thermostaat bediening vloerverwarming; bediening mechanische ventilatie.	
Keuken		
vloer	cementdekvloer.	
wanden	behangklaar;	
plafond	sputwerk;	
elektra	zie hiervoor de tekening;	
Overloop 1e verdieping		
vloer	cementdekvloer.	
wanden	behangklaar;	
plafond	sputwerk;	
elektra	zie hiervoor de tekening;	
diversen	rookmelder; verdeler; vloerverwarming	
Overloop 2e verdieping bouwnummer 34, 38, 40, 42 en 44		
vloer	cementdekvloer.	
wanden	behangklaar;	
plafond	sputwerk;	
elektra	zie hiervoor de tekening;	
diversen	rookmelder	
Slaapkamer 1		
vloer	cementdekvloer.	
wanden	behangklaar;	
plafond	sputwerk;	
elektra	zie hiervoor de tekening;	
diversen	Co2 sensor t.b.v. mechanische ventilatie; thermostaat bediening vloerverwarming.	
Overige slaapkamers		
vloer	cementdekvloer.	
wanden	behangklaar;	
plafond	sputwerk;	
elektra	zie hiervoor de tekening;	
diversen	thermostaat bediening vloerverwarming.	

sluis eiland

Badkamer

vloer	tegels 30 x 30 cm;
wanden	tegels 20 x 40 cm afgewerkt tot onderzijde plafond;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
diversen	wastafelmeubel; douche-combinatie (douchehoek op afschot); draingoot;

Techniek begane grond

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
	warmtepomp opstelling;
	verdeler vloerverwarming omvormer incl. werkschakelaar PV-panelen;

Techniek 1e verdieping

vloer	cementdekvloer;
wanden	behangklaar;
plafond	sputwerk;
elektra	zie hiervoor de tekening;
	wasmachine opstelling;
	Mv box;

Onbenoemde ruimte bouwnummer 34, 38, 40, 42 en 44

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

Berging

vloer	cementdekvloer;
wanden	metselwerk;
plafond	balklaag en spaanplaat dakplaten onbehandeld;
elektra	zie hiervoor de tekening.

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 bijvoorbeeld bij een uitbouw (vergroten van verblijfsruimte) of

sluis eiland

omdat er minder grote ramen vanuit architectuur gewenst zijn toch voldaan aan het Bouwbesluit 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 **klasse 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** gehanteerd van de uitvoeringsrichtlijnen het aanbrengen van wand- en vloertegels. Zie hiervoor; https://www.skqikob.nl/fileadmin/user_upload/BeoordelingsrichtlijnenSKGIKOB/URL_35-101_d.d._13-04-2018.pdf;
- **voor de vlakheid van de cementdekvloeren** wordt **klasse 4** gehanteerd volgens de gestandaardiseerde meetmethode conform de NEN 2747:2001/A1:2008 Classificatie en meting vlakheid o.a. van cementdekvloeren;
- **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>.
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 brochure en 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, 16 september 2022