

Technische Omschrijving

Heidezoo

Twee-onder-één-kapwoningen

Versie 1.9
07-04-2020



Inhoudsopgave

1. Introductie.....	4
2. Algemene uitgangspunten	5
2.1. Woningborg Garantie- en Waarborgregeling	5
3. Technische omschrijving	6
3.1. Peil van de woning	6
3.2. Grondwerk	6
3.3. Fundering	6
3.4. Riolering, goten en hemelwaterafvoer	6
3.5. Vloeren.....	7
3.5.1. Begane grondvloer	7
3.5.2. Verdiepingsvloeren	7
3.6. Gevels.....	7
3.7. Luifels boven voordeur	7
3.8. Gevelopeningen en afwerking	7
3.8.1. Gevelkozijnen.....	7
3.8.2. Hang- en sluitwerk	8
3.8.3. Beglazing	8
3.8.4. Afwerking	8
3.9. Daken	8
3.9.1. Hellende daken	8
3.9.2. Dakramen- kapellen en schoorsteen	8
3.10. Metaalwerken	8
3.11. Binnenwanden	8
3.12. Binnenkozijnen- en deuren	9
3.13. Trappen en balustraden.....	9
3.14. Afbouwtimmerwerk.....	9
3.15. Schilderwerk.....	9
3.15.1. Buitenschilderwerk	9
3.15.2. Binnenschilderwerk.....	9
3.16. Plafond-, wand-, en vloerafwerking.....	9
3.17. Keuken.....	9
3.18. Watervoorziening en sanitair.....	10
3.18.1. Watervoorziening.....	10

3.18.2.	Sanitair	10
3.19.	Verwarmingsinstallatie	12
3.20.	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties.....	13
3.21.	Elektrische installatie	13
3.21.1.	PV-panelen	16
3.22.	Terrein na grondwerk en inrichting	16
3.22.1.	Erfafscheiding.....	16
3.22.2.	Bestrating	16
3.22.3.	Terreininrichting.....	16
4.	Schoonmaken en oplevering.....	17
5.	Voorbehoud	18
6.	Afwerkstaat	19
7.	Kleur- en materiaalstaat.....	20

1. Introductie

Geachte heer en / of mevrouw,

Een huis kopen en bouwen is voor de meeste mensen niet iets dat dagelijks voortkomt. Daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de uitgangspunten en afwerking, zodat u weet waar u aan toe bent. Wij adviseren u dan ook deze technische omschrijving met aandacht te lezen.

Mocht u naar aanleiding van deze omschrijving nog vragen hebben, kunt u altijd contact op nemen met uw kopersbegeleider.

Met vriendelijke groet,

Salverda Bouw B.V.

2. Algemene uitgangspunten

2.1. Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat

Woningborg : geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwondernemer.

Wat betekent Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-Garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende :

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaling ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichtingen te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwondernemer evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hier in bemiddelen.

Let op : Het woningborg-Certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Wat valt niet onder Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garant- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onvereenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

3. Technische omschrijving

De technische omschrijving, geeft samen met de verkooptekeningen de uitgangspunten weer die u kunt verwachten wanneer de woning zonder opties wordt uitgevoerd. Afhankelijk van uw bouwnummer, kunnen onderdelen wel- of niet van toepassing zijn op uw woning.

De volgorde bij uitvoering wordt in nader overleg bepaald. Over de bouwrouting wordt u in een later stadium geïnformeerd.

3.1. Peil van de woning

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten van Peil is 0, dit is een horizontaal referentiepunt van de woning. Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepte worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Elburg vastgesteld.

Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in (aantal mm) + Peil. Hieruit is af te leiden dat het desbetreffende onderdeel zich (aantal mm) boven de afgewerkte vloer van de begane grondvloer bevindt. Wanneer er staat (aantal mm) – Peil, houdt dit in dat dit punt zich (aantal mm) onder de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer bevindt. Het peil van de buitenberging kan op een ander niveau liggen dan het peil van de woning.

3.2. Grondwerk

Het terrein wordt ter plaatste van woningen, bergingen en garages ontgraven tot onderkant fundering, zoals door constructeur zal worden aangegeven. Alle, voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen, worden verricht. Tuinen worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met aanwezige grond die geschikt is voor eenvoudige plantengroei.

Uitgangspunt is een vrijdragende begane grondvloer in combinatie met een kruipruimte waar een bodemafluiting van schoon zand wordt aangebracht. Er is uit gegaan van een gesloten grondbalans.

3.3. Fundering

De fundering voor woningen wordt uitgevoerd in betonnen funderingsstroken, ook wel fundering op staal. Het systeem dat wordt toegepast en afmetingen van de fundering worden bepaald door de constructeur aan de hand van het rapport dat is opgesteld naar aanleiding van uitgevoerde sonderingen. Waar nodig wordt een grondverbetering toegepast, één en ander conform het advies van de constructeur.

Op de fundering wordt kalkzandsteen metselwerk aangebracht tot onderkant begane grondvloer, respectievelijk onderkant schoon metselwerk.

3.4. Riolering, goten en hemelwaterafvoer

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. De leidingen worden uitgevoerd in pvc en zijn voorzien van nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. Het sanitair, de afvoer van de spoelbak in de keuken en de afvoer van de wasmachine worden aangesloten op het openbaar vuilwater riool. De afvoer van de wastafel en het fonteintje worden in de muur gemonteerd. De overige worden voor de muur geplaatst. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom.

De gemeente Elburg hanteert het uitgangspunt dat hemelwater direct in de grond dient te worden geïnfiltreerd en niet op het openbare riool mag worden aangesloten. Het hemelwater van de woning en bergingen wordt ondergronds afgevoerd naar een infiltratiesysteem op eigen erf. Het systeem zorgt ervoor dat het water van de daken via de bodem wordt afgevoerd naar het grondwater. Het systeem bestaat onder andere uit een bladvang, zandvang en infiltratiekratten. De zandvang moet regelmatig worden geleegd en komt op een bereikbare plek. Deze positie wordt door de aannemer bepaald, hier valt geen invloed op uit te oefenen.

De kunststof dakgoten van de woningen en de platte daken voeren het hemelwater af op pvc hemelwaterafvoeren voorzien van een loofafscheider. De plakstukken ten behoeve van de hemelwaterafvoer van de platte daken worden uitgevoerd in lood. De goot- en kopgeveloverstekken worden afgewerkt in kunststof, gelijk materiaal als de goten

3.5. Vloeren

3.5.1. Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning worden uitgevoerd als een vrijdragende betonnen systeemvloer welke aan de onderzijde is voorzien van isolatie, Rc waarde 4,0 m²K/W conform EPC berekening. De bovenzijde wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70mm dik of met een tegelvloer. Een en ander zoals omschreven in de afwerkstaat.

De vloer wordt in de hal voorzien van een geïsoleerd vloerluis met stalen omranding waarmee de kruipruimte onder de woning bereikbaar is. De kruipruimte onder de vloer wordt geventileerd middels muisdichte ventilatie roosters.

3.5.2. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloeren. Aan de onderzijde van de betonvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. Ter plaatse van trapgaten worden verzonken stalen raveelijzers toegepast. Waar nodig worden er stalen liggers en kolommen aangebracht. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70mm, met uitzondering van de betegelde gedeelte en ruimten achter het knieschot. Een en ander zoals omschreven in de afwerkstaat.

3.6. Gevels

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie, met een binnenspouwblad van kalkzandsteen, een luchtspouw voorzien van isolatiemateriaal met de daarbij behorende ankers e.d. en een buitenspouwblad van een gebakken gevelsteen. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in halfsteens verband. Om de spouw te ventileren worden plaatselijk open stootvoegen met, ter hoogte van het maaiveld, stootvoegroosters aangebracht. In de gevels worden de nodige dilataties, gevelopvang constructies, gevellateien, kantplanken, vinyl- en loodslabbes etc.

De RC waarde van de geïsoleerde gevels van de woningen bedraagt circa 5,0 m²K/W.

De kleuren van het metselwerk en voegen worden in de kleur- en materiaal omschreven. Positie van accentvlakken wordt weergegeven op tekening. Het metselwerk wordt voorzien van een verdiepte doorgestreken voeg, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Onder de raamkozijnen met borstweringen worden aan de buitenzijde van de woning prefab betonnen raamdorpels toegepast. Verder worden er prefab betonnen spekbanden opgenomen in het metselwerk conform tekening. Raamkozijnen zonder borstwering, op begane grond niveau, worden aan de buitenzijde afgewerkt met een kunststof buitendorpel.

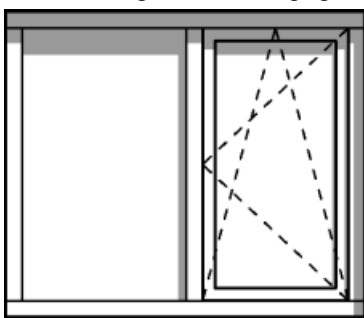
3.7. Luifels boven voordeur

Boven de voordeur wordt een kunststof luifel gemonteerd.

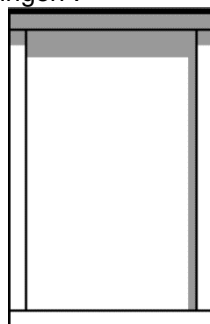
3.8. Gevelopeningen en afwerking

3.8.1. Gevelkozijnen

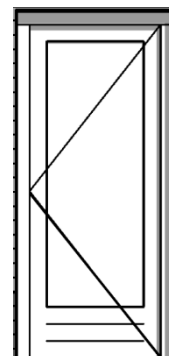
Alle gevelkozijnen, - ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof met een verdiepte profielserie. In de buitenkozijnen worden de op tekening aangegeven ramen en deuren opgenomen. Hieronder staat hoe de draairichting wordt weergegeven in geveltekeningen :



Stippellijn :
draairichting naar binnen



Geen lijn :
vast glas



Doorgetrokken lijn :
Draairichting naar buiten

Ter plaatse van buitendeuren op de begane grondvloer wordt een verlaagde aluminium of kunststof onderdorpel toegepast.

De voordeur wordt voorzien van aangegeven glasopeningen, voordeurgarnituur en een brievenleuf. Naast de voordeur wordt een huisnummerbordje aangebracht conform de plaatselijke voorschriften.

Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen en het benodigde hang- en sluitwerk.

Het gevelkozijn en deur van de berging wordt uitgevoerd in hout en voorzien van glasopeningen zoals op tekening aangegeven.

3.8.2. Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van sloten met gelijksluitende cilinders. Met betrekking tot de kwaliteit van het hang- en sluitwerk wordt voldaan aan inbraakwerendheidsklasse 2.

3.8.3. Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de woningen worden voorzien van isolerend triple glas. De loopdeur in de berging wordt voorzien van gelaagd enkel matglas. De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het bouwbesluit, echter niet aan de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'.

3.8.4. Afwerking

Aan de binnenzijde van de raamopeningen met borstwering komt een marmercomposiet vensterbank van ca. 20mm dik. In de badkamer komt geen vensterbank. Hier wordt de binnenzijde van het raamkozijn afgewerkt met dezelfde tegels als de badkamer, met op de uitwendige hoeken een kunststof wit tegelprofiel. Waar kozijnen niet tot het plafond doorlopen, worden boven deze kozijnen getimmerde panelen c.q. kalkzandsteen aangebracht.

3.9. Daken

3.9.1. Hellende daken

Het hellende dak bestaat uit een geïsoleerde geprefabriceerde dakconstructie met dragende knieschotten. De knieschotten worden voorzien van een afneembaar luik per zijde. De knieschotten horen bij de kapconstructie en zijn constructief. Deze mogen daarom niet verwijderd worden.

De kap bestaat uit : spaanplaat, dampdichte folie, glaswolisolatie, waterdichte dampdoorlatende folie, tengels, panlatten en keramische pannen en de nodige hulpstukken. De houtvezelbeplating aan de binnenzijde van het dak en de knieschotten zijn fabrieksmatig groen of bruinbeige afgewerkt, waar de nietgaatjes zichtbaar zijn.

De RC waarde van het hellende dak bedraagt circa 6,0 m²K/W.

3.9.2. Dakramen- kapellen en schoorsteen

Op het dak worden een tweetal dakdoorvoeren voor de ventilatie geplaatst, zogenoemde Ubbink Multivent d1666. Voor de rioolontluchting wordt gebruik gemaakt van een beluchtingspan.

3.10. Metaalwerken

De stalen gevelopvangconstructie c.q. lateien worden thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

3.11. Binnenwanden

De dragende binnenwanden en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen van 100 / 120 mm dik. Bij enkele woningen zijn er constructieve stabiliteitswanden nodig op de begane grondvloer en / of 1^{ste} verdieping. Ook deze wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge gasbeton panelen, dikte 70 / 100 mm. In de afwerkstaat wordt aangegeven hoe de binnenwanden worden afgewerkt.

De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf de wanden, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

3.12. Binnenkozijnen- en deuren

Binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plafondbogge stalen montagekozijnen in een witte kleur. Kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. In de kozijnen worden bijpassende fabrieksmatig afgelakte plafondbogge opdekdeuren afgehangen, in een witte kleur. De deur van de meterkast, trapkast en de deuren op de 2^e verdieping zullen niet plafondbogge worden, maar krijgt een stukje muur / aftimmering boven de deur. De meterkastdeur wordt ingericht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven en worden voorzien van roosters ten behoeve van ventilatie.

Alle deuren worden voorzien van hang- en sluitwerk, type Berkvens BS.03, met rozetten; de badkamer en het toilet een vrij- bezetslot; de meterkastdeur een kastslot en de overige binnendeursloten zijn loopsloten.

De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststeen onderdorpel in de kleur antraciet. De dorpel is kleiner dan de wanddikte i.v.m. voldoende ruimte voor ventilatie. Bij alle andere kozijnen wordt geen dorpel toegepast en blijft er ca. 25 mm ruimte onder de onderkant van de deur en de afwerkvloer.

3.13. Trappen en balustraden

De trap naar de 1^{ste} verdieping wordt uitgevoerd in een dichte vuren houten trap met stootborden. De trap naar de 2^{de} verdieping wordt uitgevoerd in een open vuren houten trap. De trapgaten worden afgetimmerd met (houten) plaatmateriaal. Langs de open zijden van trapgaten worden vurenhouten spijlenhekken aangebracht. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een harthouten leuning, blank afgelakt.

3.14. Afbouwtimmerwerk

De nodige leidingkokers, lepe hoeken, meterkastschotten, betimmering, trapgat- en krimplijsten e.d. worden uitgevoerd met vuren houten regelwerk en multiplex / MDF. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde rondom afgewerkt met waar nodig houten aftimmerlatten en / of multiplex / MDF. De verdelers van vloerverwarming welke in het zicht zitten worden afgetimmerd. Wanneer deze in een kast of op zolder zijn geplaatst, blijft deze in het zicht. Er worden geen vloerplinten toegepast.

3.15. Schilderwerk

3.15.1. Buitenschilderwerk

De deur van de vrijstaande berging wordt afgewerkt met een dekkend verfsysteem. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Diverse onderdelen worden fabrieksmatig afgewerkt en worden op de bouwplaats niet nader behandeld. Onder andere de met gevelplaat afgewerkte zijgevels van dakkapellen en kunststof goot- en kopgevel overstekken.

3.15.2. Binnenschilderwerk

De binnen aftimmering van de buitenkozijnen, de vaste trap, traphekken, en de in het zicht blijvende aftimmeringen worden voorzien van een dekkend verfsysteem. Kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

De volgende onderdelen worden niet geschilderd / en of afgelakt :

- Leidingwerk;
- In kasten;
- Traptreden / stootborden (deze zijn bedoeld op te bekleden);
- Knieschotten;
- Hellend dak;
- Houtwerk in berging.

3.16. Plafond-, wand-, en vloerafwerking

In de afwerkstaat wordt per ruimte aangegeven welke afwerking de plafonds, wanden en vloeren hebben.

3.17. Keuken

In de koopsom van uw woning zit geen keukeninrichting inbegrepen. Standaard worden leidingen en aansluitpunten conform tekening geplaatst, respectievelijk afgedopt. De keukeninrichting zoals is getekend is fictief. De aanwezige keukenaansluitingen worden bij de installaties omschreven.

3.18. Watervoorziening en sanitair

3.18.1. Watervoorziening

Naar diverse aansluitpunten worden de nodige koud- en warmwaterleidingen gelegd. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis met aluminium inlage en worden in keuken, toilet en badkamer weggewerkt in de wanden. Het warme water wordt geleverd door de warm tapwatervoorziening die is geïntegreerd in de warmtepomp.

Koudwaterleidingen worden aangelegd naar:

- Badkamer : toilet, douche- en wastafelmengkraan
- Toilet : toilet en fonteinkraan
- Keuken : gootsteen mengkraan en asp t.b.v. vaatwasser
- De "CV-kast" : vulkraan t.b.v. vullen verwarmingsinstallatie
- Zolder : wasmachinekraan

Warmwaterleidingen worden aangelegd naar:

- Badkamer : douche- en wastafelmengkraan
- Keuken : gootsteenmengkraan

3.18.2. Sanitair

Hier onder wordt per ruimte aangegeven wat wordt aangebracht.

Toiletruimte :

- Toiletcombinactie :
 - o Villeroy & Boch O.Novo wandcloset diepspoel met closetzitting;
 - o Wisa inbouwreservoir Excellent XS frontbediening met bedieningsplaat DF kleur wit;
- Fonteincombinatie :
 - o Villeroy & Boch O.Novo fontein 360 x 275 mm
 - o Hansgrohe Talis E80 ééngreeps fonteinkraan verchromd
 - o Viega plugbekersifon en muurbuisafvoer



Badkamer :

- Wastafelcombinatie :
 - o Villeroy & Boch O.Novo wastafel 600 x 490 mm
 - o Hansgrohe Focus 70 ééngreeps wastafelmengkraan verchromd
 - o Viega plugbekersifon en muurbuis verchromd
 - o Spiegel vierkant 600 x 600 mm
- Douchecombinatie
 - o Easydrain Multifixt-1 rooster met Multi inbouwdeel
 - o Hansgrohe Ecostat 1001 CL opbouw douchethermostaatkraan verchromd
 - o Hansgrohe doucheset Croma 100 Multi / Unica'C met handdouche, glijstang 650 mm en verchromde doucheslag
- Toiletcombinatie :
 - o Villeroy & Boch O.Novo wandcloset diepspoel met closetzitting;
 - o Wisa inbouwreservoir Excellent XS frontbediening met bedieningsplaat DF kleur wit;



Zolderverdieping :

- Wasmachine opstelplaats
 - o VSH of Objecta wasmachinekraan verchromd, met terugslagklep
 - o PVC sifonaansluiting ten behoeve van wasmachine



3.19. Verwarmingsinstallatie

Voor de verwarming- en warmwatervoorziening wordt een individuele warmtepomp type Alpha Innotec type WZSV 62 K3M toegepast. De warmtepomp is voorzien van :

- Een geïntegreerde boiler van 180 liter (afm. 1805 x 600 x 835 mm h x b x d) ;
- Een elektrische naverwarmer 6kW ;
- Een Verticale Bodem Warmte Wisselaar (VBWW) in de tuin of onder de woning.



Indicatie taphoeveelheden met tijdsduur en opwarmtijd warmwater :

Warmwater	Temperatuur	Tijdsduur	Opwarmtijd*
8 l/min	38 °C	29 min	57 min
10 l/min	38 °C	24 min	57 min
12 l/min	38 °C	20 min	57 min

* inclusief bijschakelen elektrische element

Mocht bovenstaand voor u niet toereikend zijn, bestaat de mogelijkheid via het meer- en minderwerklijst een solo warmtepomp met separaat boilervat van 300 liter te kiezen. Houd er rekening dat dit wel voor meer comfort zorgt, maar dit niet duurzamer is.

Locatie van installaties en toebehoren worden in onderling overleg met installateur bepaald. Leidingwerk in de technische kast wordt niet in de wanden weggewerkt en zijn daarmee dus in het zicht.

Als warmte afgiftesysteem worden de begane grondvloer en de 1^{ste} verdieping uitgevoerd middels een vloerverwarmingssysteem. In de badkamer wordt naast vloerverwarming ook een elektrische radiator geplaatst. Type DRL E-comfort Claudia afm. 1411 x 500 mm. De afbeelding is weergegeven onder het hoofdstuk 'sanitair'. Op de 2^{de} verdieping wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Voor de vloerverwarming geldt dat er door Salverda en de installateur geen opstookprotocol wordt gehanteerd. Een opstookprotocol moet door de vloerenleverancier worden aangeleverd, welke u ná oplevering kunt toepassen.

Onderstaande temperaturen moeten worden gehaald waar een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd. Daarbij geldt : gelijktijdige verwarming van de ruimten, minimale vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn en ramen en deuren gesloten zijn bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en maximale warmte weerstand van vloerbedekking: 0.05 m2K/W.

- | | | |
|----------------------|---------------------------------|------------|
| - Verblijfsruimte | (woon- / slaapkamers en keuken) | 22 °C |
| - Badkamer | (badkamer) | 22 °C |
| - Toiletruimte | (toilet) | 18 °C |
| - Verkeersruimte | (hal / overloop) | 18 °C |
| - Onbenoemde ruimte | (zolder / technische ruimte) | onverwarmd |
| - Uitpandige berging | | onverwarmd |

Met de vloerverwarming kan tevens in de zomer de woning passief worden gekoeld.

Hiermee kan de ruimtetemperatuur ten opzichte van de buitentemperatuur ca. 3 graden worden verlaagd.

De temperatuurregeling vindt plaats middels ruimteregeling in de woonkamer. De thermostaat, type Alpha Innotec RBE, wordt op een hoogte van ca. 1500mm boven de vloer geplaatst. Deze thermostaat regelt de vloerverwarming voor de gehele woning. Mocht in de woonkamer 20 °C vragen, zullen alle overige ruimtes worden mee verwarmt. Wanneer in de slaapkamer geen verwarming is gewenst, kan de knop van de betreffende ruimte op de verdeler dicht worden gezet. Een groepenverdeling wordt tijdens oplevering overhandigd.

Optioneel kan er via de meer- en minderwerklijst gekozen worden voor een draadloze thermostaat in de slaapkamers. Met deze thermostaat kan afhankelijk van de warmte/koudevraag in de woonkamer, de temperatuur bijgesteld worden.



Kamer thermostaat

Temperatuurregeling in badkamer geschied middels de elektrische radiator. Tijdens koelbedrijf loopt de vloerverwarming middels een thermostatisch ventiel dicht zodat de vloer van de badkamer niet wordt mee gekoeld. Hiermee wordt condensvorming op de vloer voorkomen.

Warmtepompen zijn het meest geschikt om constante hoeveelheden warmte te leveren over een langere tijdsperiode. Het systeem zorgt dag en nacht voor gelijkmatige warmte in de gehele woning. Warmtepompen zijn minder geschikt om snel de temperatuur in huis te verhogen. Uw woning dient daarom bij voorkeur 24 uur per dag op een constante temperatuur te worden geregeld, dus geen nachtverlaging toepassen.

De verwarmingsinstallatie bestaat uit leidingen die worden aangesloten op de verdelers. Op de begane grond bevindt deze zich in de technische kast. Op de 1^{ste} verdieping bevindt de verdeler zich op de overloop. Deze verdeler wordt afgewerkt middels een stalen kast.

3.20. Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

De woning wordt geheel mechanisch geventileerd. Dat betekent mechanische toevoer, en mechanische afvoer d.m.v. een individuele balans ventilatie unit, type Brink Flair 400. De lucht wordt middels een dakdoorvoer eindigend onder de dakpannen aangevoerd. De koude buitenlucht wordt door een filter en warmtewisselaar geleid. De afgevoerde warme lucht uit de woning staat zijn warmte af aan de toegevoerde koude buitenlucht. De opwarming gebeurt dus met bestaande warmte en bespaart daardoor energie. Alleen warmte van afgevoerde lucht wordt overgedragen aan verse toevoerlucht. De luchtstromen zelf blijven gescheiden.



Ventilatiebox



Toevoer ventiel



Afzuigventiel



3 standenschakelaar

De regeling geschiedt door een 3 standen schakelaar. Deze wordt in de keuken geplaatst boven het aanrecht. In de badkamer wordt een extra standen schakelaar geplaatst.

In woonkamer en slaapkamers wordt middels kunststof luchttoevoerventielen lucht ingeblazen. De hoeveelheid moet later blijken uit ventilatieberekeningen. In de keuken, toiletruimte, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine wordt afgezogen d.m.v. kunststof afzuigventielen. De hoeveelheid is conform de gestelde eisen. De afzuigkap mag u niet aansluiten op één van de afzuigventielen. U dient in de basis gebruik te maken van een recirculatiekap.

De positie van de ventielen worden indicatief weergegeven op verkooptekening. Definitieve plek afhankelijk van technische uitwerking.

De ventilatie-unit wordt geplaatst op de zolder. In de ruimte waar de ventilatie-unit wordt geplaatst zal het leidingwerk in het zicht komen. Het afvoer kanaal en luchttoevoer kanaal van de unit wordt middels geïsoleerde buizen aangesloten op de dakdoorvoeren.

De prefab houten berging worden op "natuurlijke" wijze geventileerd.

3.21. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd middels een centraaldozensysteem en aangelegd vanuit de meterkast. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren met uitzondering van leidingen in de buitenberging en meterkast. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen (opbouw). Op de tekening is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type (horizontale) inbouw, behoudens de buitenberging en meterkast (opbouw). Fabricaat GIRA 55, kleur wit (RAL 9010).

Voor de plaats op wanden worden de volgende circa hoogtes aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer:

- Schakelaars (ook i.c.m. wandcontactdoos)	1050 mm
- Wandcontactdozen	300mm
- Wandcontactdozen boven aanrecht	1200 mm
- Wandcontactdoos afzuigkap	2250 mm
- Wandlichtpunten	2000 mm
- Loze leidingen	300 mm
- Thermostaat	1500 mm
- MV schakelaar keuken	1200 mm
- MV schakelaar badkamer	1050 mm

Alle woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, een elektrische schel en beltrafo.

Onderstaande hoeveelheden worden geplaatst, posities conform tekening

Hal	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
1	Wisselschakelaar bij trapopgang voor lichtpunt overloop
1	Enkele wandcontactdoos gecombineerd (naast schakelaar)
1	Schakelaar voor buitenlichtpunt voordeur
1	Rookmelder

Technische ruimte (opstelling warmtepomp Installatie)	
1	Wandlichtpunt met enkelpolige schakelaar
1	Enkele wandcontactdoos gecombineerd (naast schakelaar)
1	Enkele wandcontactdoos ten behoeve van de warmtepomp op aparte groep

Meterkast	
1	Complete afgemonteerde groepenkast met 1 hoofdschakelaars en 3 aardlekschakelaars
12	Groepen voor benodigde installaties
1	Beltrafo in verdeelinrichting
1	Schel in meterkast
1	Invoer Ziggo
1	Dubbele wandcontactdoos (opbouw)

Toilet	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

Keuken	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
2	Dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad
1	Enkele wandcontactdozen t.b.v. recirculatiekap
1	Enkele wandcontactdozen t.b.v. koelkast
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch kooktoestel (aparte groep)
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (aparte groep)
1	Loze leiding t.b.v. toekomstig apparaat
1	3 standen schakelaar t.b.v. ventilatie

Woonkamer	
2	Plafondlichtpunten met enkelpolige schakelaar. Schakelaars uitgevoerd als serie (2 halve)
4	Dubbele wandcontactdozen
1	Schakelaar voor buitenlichtpunt achtergevel
1	Ruimtethermostaat verwarming
1	Aansluitpunt t.b.v. CAI / data (onbedraad)

Overloop	
1	Plafondlichtpunt op wisselschakelaar
1	Wisselschakelaar voor lichtpunt op zolder
1	Enkele wandcontactdoos gecombineerd (naast schakelaar)
1	Rookmelder

Slaapkamer 1	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
3	Dubbele wandcontactdozen
1	Aansluitpunt t.b.v. CAI / data (onbedraad)

Slaapkamer 2	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
2	Dubbele wandcontactdozen
1	Aansluitpunt t.b.v. CAI / data (onbedraad)

Slaapkamer 3	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
2	Dubbele wandcontactdozen
1	Aansluitpunt t.b.v. CAI / data (onbedraad)

Badkamer	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar. Schakelaar uitgevoerd als serie. (halve)
1	Wandlichtpunt boven wastafel op enkelpolige schakelaar. Schakelaar uitgevoerd als serie. (halve)
1	Dubbele wandcontactdoos t.p.v. wastafel
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator
1	3 standen schakelaar t.b.v. ventilatie

Zolder	
1	Wandlichtpunt op wisselschakelaar
1	Enkele wandcontactdoos, gecombineerd naast schakelaar.
1	Rookmelder

Technische ruimte	
1	Wandlichtpunt op enkelpolige schakelaar
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. WTW box
1	Enkele wandcontactdoos (gecombineerd naar schakelaar)
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (op aparte groep)
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. wasdroger (op aparte groep)
1	Voeding t.b.v. PV panelen (aparte groep)

Buiten	
1	Buitenlichtpunt voorgevel, met schakelaar in hal
1	Buitenlichtpunt achtergevel, met schakelaar in woonkamer
1	Beldrukker nabij voordeur

Buitenberging	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
1	Dubbele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
1	Buitenlichtpunt op berging, met schakelaar in berging

* een lichtpunt wordt zowel binnen als buiten altijd uitgevoerd zonder armatuur.

3.21.1. PV-panelen

Op het dak van de woning worden zonnepanelen geplaatst. Het type zonnepaneel dat wordt toegepast is de suntech 325 Wp Full Black met bijbehorende Sofar Solar omvormer.

Het aantal zonnepanelen dat wordt toegepast is 12 stuks.

3.22. Terrein na grondwerk en inrichting

De erfgrenzen van de woning worden aangegeven door middel van piket paaltjes.

3.22.1. Erfafscheiding

Er worden diverse erfafscheidingen voor oplevering geplaatst.

De tuinafscheiding aan de voorzijde van woningen bestaat uit een beukenhaag ca. 600 mm hoog van 1 rij breed. De tuinafscheiding aan de zijkant (zie exacte lengte volgens tekening) van de bouwnummers 8, 14, 19, 20, 25 en 31 en het stuk tussen berging en woning van alle tweekappers bestaat uit een zwart staafmathekwerk 1800 mm hoog met hедера beplanting. Ter plaats van de zijgevel van de woning wordt 1 meter vrij gehouden voor het eventueel later plaatsen van een poort.

Eén en ander zoals op tekening is aangegeven.

3.22.2. Bestrating

Vanaf de openbare weg wordt een toegangspad naar de voordeur van de woning aangebracht. Bestaande uit betontegels 300 x 300 mm (1200 mm breed). De rijstroken naar berging bestaan uit 2 x 2 rijen betontegels 600 x 400 mm. Op de tekening wordt aangegeven waar de bestrating wordt aangebracht. De hoeveelheid parkeermogelijkheden zoals op de situatietekening is aangegeven.

3.22.3. Terreininrichting

De woningen worden voorzien van een houten buitenberging. De fundering van de houten beringen wordt uitgevoerd in combinatie met de voer, zijnde 1 prefab beton element.

Het deurkozijn en de deur worden uitgevoerd in Dark Red Meranti of gelijkwaardig, voorzien van de deur met glasopening.

De gevels van de houten berging worden ongeïsoleerd uitgevoerd in vuren houten stijl- en regelwerk met bekleding van de verduurzaamde vuren rabatdelen. De rabatdelen worden fabrieksmatig voorzien van een water gedragen beits. Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als houten dak en wordt voorzien van bitumen dakbedekking en afgewerkt met een aluminium daktrim, kleur naturel. Er wordt geen dakisolatie toegepast bij de berging.

4. Schoonmaken en oplevering

Minimaal drie weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij de woning behorende terrein en de kruipruimte worden ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij oplevering van de woning ontvangt u gebruiksaanwijzingen van alle technische installaties en bouwkundige zaken.

5. Voorbehoud

- Het meubilair en de apparatuur, als interieurstipatie in de plattegronden getekend, worden niet meegeleverd, als ze elders in deze omschrijving niet in het bijzonder worden genoemd.
- De opgenomen perspectieftekeningen geven een artist impression weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Verschillen met de praktijk kunnen echter voorkomen. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als "circa". De opgegeven kavelgrootte in de prijslijst is gebaseerd op de situatietekening als aangeduid in deze verkoopbrochure. Verschil in oppervlakte wordt niet verrekend.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groenstroken, bomen, parkeerplaatsen, wegen, etc.) en de terreinmaten zijn weergegeven aan de hand van de tijdens de samenstelling van deze technische omschrijving beschikbare gegevens. Hierin kunnen wijzigingen optreden die buiten de invloedssfeer vallen van de ondernemer. De omliggende toekomstige bebouwing is indicatief ingetekend en kan afwijken van de werkelijke situatie.
- De op tekening aangegeven maten zijn "circa" maten.
- De ondernemer behoudt zich het recht voor, op of aan de woningen die wijzigingen aan te brengen, die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw woning. De wijzigingen geven de ondernemer of u geen recht tot het vragen van meer- dan wel minderwerk.
- Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, denk bijvoorbeeld aan weersinvloeden, kan er vooraf geen exacte opleveringsdatum genoemd worden. In de koop-/aannemingsovereenkomst zal het aantal werkbare werkdagen na gereedkomen van de ruwe begane grondvloer, waarbinnen de woningen gereed moeten zijn, worden vastgelegd. Tijdens de bouwfase zal de aannemer door informatiebrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kunnen echter geen rechten worden ontleend.

6. Afwerkstaat

In de afwerkstaat is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken zijn afgewerkt en met welke voorzieningen de diverse ruimten uitgerust worden.

NB : 'Behangklaar' betekent dat er geen behang wordt aangebracht op de wand.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree / hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Toilet	Vloertegels Keramisch - 300 x 300mm - Keuze uit verschillende kleuren	Wandtegels Keramisch - 300 x 600 mm liggend - Wit mat of wit glans - tot ca. 1,5 meter met daarboven spuitwerk - Wandtegel strookt niet met vloertegel	Spuitwerk, wit
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Slaapkamers	Cementdekvloer m.u.v. achter knieschotten	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Badkamer	Vloertegels keramisch - 300 x 300mm - In douchehoek 150 x 150 mm - Keuze uit verschillende kleuren	Wandtegels Keramisch - 300 x 600 mm, liggend - Wit mat of wit glans - Tot plafond hoogte - Wandtegels strookt niet met vloertegel	Spuitwerk, wit
Zolder	Cementdekvloeren m.u.v. achter de knieschotten	Onafgewerkt	Dakplaten spaanplaat bruin / groen (onafgewerkt)
Buitenberging	Prefab betonvloer	Prefab houten regelwerk (onafgewerkt)	Houten balklaag (onafgewerkt)

7. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur / behandeling
Gevels		
Metselwerk	Baksteen	Rood gereduceerd blauw
Metselwerk plint en penanten t.p.v. voordeur	Baksteen	Zwart gesinterd
Voegkleur (beide kleuren metselwerk)	mortel	zwart
Lateien / geveldraggers boven kozijnen	Staal	wit
Spekbanden	Beton	Naturel, grijs
Berging	Verduurzaamd hout	Naturel, grijsbruin
Kozijnen en Luifels		
Kozijnen in metselwerk	Kunststof	Wit
Ramen	Kunststof	Zilvergrijs
Deuren	Kunststof	Zilvergrijs
Raamdorpels	Beton	Naturel, grijs
Luifel entree	Kunststof	Wit
Bergingsdeur	Hout	Zilvergrijs
Bergingskozijn	Hout	Zilvergrijs
Daken		
Dakpannen	Keramisch	Antraciet
Dagoot en overstekken	Kunststof	Wit
Dakraam	Kunststof	Wit (binnenzijde)
Dakgoten	Kunststof	Wit
Hemelwaterafvoeren	Pvc	Grijs
Dakbedekking dakkapel en platdak	Bitumen	Donkergrijs
Dakrandprofielen bergingen	Aluminium	Naturel
Hemelwaterafvoeren berging	Pvc	Grijs
Schoorsteen	Kunststof / aluminium	Zwart / antraciet
Diversen		
Looppaden / rij- en opstelstroken	Betontegels	Naturel grijs
Interieur		
Binnendeur kozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Opdekdeur	Wit
Onderdorpel natte ruimtes	Kunststeen	Antraciet
Trapbomen en -spillen	Hout	Wit
Traphek	Hout	Wit
Trapgat aftimmering	Hout	Wit
Trappleuning	Hout	Blank afgelakt

Kleuren kunnen in de praktijk enigszins afwijken van de artist impression en hier genoemde omschrijvingen.