

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

00. Algemeen
01. Voor het werk geldende voorwaarden
12. Grondwerk
14. Buitenriolering en drainage
15. Terreinverhardingen
16. Beplanting
17. Terreininrichting
20. Funderingspalen en damwanden
21. Betonwerk
22. Metselwerken
23. Vooraf vervaardigde steenachtige elementen
24. Ruwbouwtimmerwerk
25. Metaalconstructiewerk
30. Kozijnen, ramen en deuren
31. Systeembekledingen
32. Trappen en balustraden
33. Dakbedekkingen
34. Beglazing
35. Natuur- en kunststeen
36. Kitwerken
40. Stukadoorswerk
41. Tegelwerk
42. Vloersystemen
43. Metaal- en kunststofwerk
44. Plafond- en wandsystemen
45. Afbouwtimmerwerk
46. Schilderwerk
47. Binneninrichting
48. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering
50. Dakgoten en hemelwaterafvoeren
51. Binnenriolering
52. Waterinstallatie
53. Sanitair
55. Gasinstallatie
60. Verwarmingsinstallatie
61. Ventilatie- en luchtbehandelinginstallatie
70. Elektrotechnische installatie
85. Schoonmaken en oplevering
86. Wijzigingen

## 00 ALGEMEEN

### 00.01 Algemene omschrijving.

.01 Het werk betreft het bouwen van 8 woningen type "Lijzicht" in het bestemmingsplan Natuurlijk Vroondaal te Den Haag.

### 00.02 Algemene projectgegevens.

.01 Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

## 01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

### 01.01 Voorrang Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

.01 Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving staat omschreven, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de van toepassing zijnde Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

### 01.10 Oplevering.

.01 Zie (koop-)aannemingsovereenkomst.

### 01.20 Betalingen.

.01 Zie (koop-)aannemingsovereenkomst.

### 01.25 Bijna Energie Neutraal Gebouw

.01 De Beng (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is een rekenmethodiek waarmee de energie prestatie van de woning wordt bepaald en geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Het bouwbesluit stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. De woning wordt gebouwd conform de BENG-eisen geldend op de datum van indiening van de omgevingsvergunning. Door toepassing van zonnepanelen op de woning is deze zelfs nog energiezuiniger dan verplicht is.

### 01.30 Wijzigingsmogelijkheden.

.01 Wijzigingen zijn mogelijk maar zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

### 01.80 Diversen.

- .01 Eventuele wijzigingen voorbehouden, bijvoorbeeld die voortvloeien uit voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.
- .02 Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Bouwbesluit vallen geen rechten te ontleen.
- .03 Het op de tekeningen aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, beplanting, bestrating enz. behoren - voor zover niet in deze omschrijving opgenomen - niet tot de levering van de ondernemer. De ondernemer behoudt zich het recht voor om op verzoek van de gemeente af te wijken van de kleuren welke genoemd zijn in de kleur- en materiaalstaat. Ook is het toegestaan in verband met levertijden andere -gelijkwaardige- gevelstenen toe te passen. De ondernemer zal in voorkomende gevallen de verkrijger hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.
- .05 Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de ondernemer.
- .06 Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een "Construction-All-Risk" (CAR) verzekering. Op het moment dat de woning is opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een verzekering.
- .07 De op de situatietekening aangegeven erfafscheidingen vallen niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016.
- .08 Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de Artist Impression en sfeerplattegronden.
- .09 De situatie tekening is gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de op de situatietekening aangegeven indelingen en inrichtingen van het openbaar gebied.

## 12 GRONDWERK

### 12.01 Algemeen.

.01 Overtollige grond blijft ter beschikking van de verkrijger op het terrein.

- .02 Er wordt geen grond aangevoerd voor het eventueel ophogen van niet te bebouwen terreingedeelten.
- .03 Levering van onder andere (straat)zand en teelaarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke voor tuinaanleg en bestratingen zijn niet bij de (koop-)aannemingsom inbegrepen, tenzij dat in deze technische omschrijving anders staat omschreven.
- .04 Het kan zijn dat door niveaueverschil van straten of verschil in peilhoogte van de woningen, berging, de hoogteligging van het maaiveld van aan elkaar grenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient hiervoor zelf -en voor eigen rekening- voorzieningen te treffen in overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen.

### 12.10 Graafwerkzaamheden.

.01 Voor de fundering, riolering en leidingen worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

### 12.20 Aanvullings- en ophogingswerkzaamheden.

- .01 De funderingen en de sleuven voor de riolering en leidingen worden aan de buitenzijde aangevuld met uitkomende grond.
- .02 De uitkomende grond wordt over het terrein geëgaliseerd.
- .03 Als de bodem van de te ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, zal een bodemafluiting van schoonzand met een dikte van minimaal 10 centimeter worden aangebracht.

## 14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

### 14.01 Algemeen.

.01 Er zal -indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering- gerecycled pvc of pvc worden gebruikt waarvan de kringloop gesloten wordt.

### 14.10 Buitenriolering.

- .01 De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de (koop-)aannemingsom inbegrepen. De buitenriolering wordt vanaf 50 centimeter uit de voorgevel uitgevoerd in een pvc buis klasse 34 (Komokeur).
- .02 Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.
- .03 Waar mogelijk zal het regenwater worden afgevoerd naar de sloot.
- .04 De riolering wordt voorzien van de nodige polderstukken. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

### 14.20 Drainage.

.01 Drainage in de kruipruimte is niet van toepassing.

## 15 TERREINVERHARDINGEN

### 15.00

.01 Bestrating is niet bij de (koop-)aannemingsom inbegrepen.

## 16 BEPLANTING

### 16.00

.01 De op de situatietekening aangegeven hagen zullen door de ondernemer worden geplant in het plantseizoen die loopt van oktober tot maart. Voor onderhoud en dergelijke: zie de bepalingen die in de transportakte van de grond zijn opgenomen. Deze hagen vallen niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

## 17 TERREININRICHTING

### 17.00

- .01 Er wordt geen terrasscherm of iets dergelijks aangebracht.
- .02 De hoeken van de bouwkavels worden door de aannemer aangegeven door middel van piketten.
- .03 In de achtertuin van de woningen wordt een houten berging geplaatst m.u.v. kavel 84 zoals op de situatie tekening aangegeven.

## 20 FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

### 20.00

.01 Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een paalfundering toegepast, één en ander volgens goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.

## 21 BETONWERK

### 21.01 Algemeen.

- .01 Alle gewapende betonconstructies worden uitgevoerd volgens berekening van de constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.
- .02 Onder alle op de grond te storten betonwerken wordt pvc folie aangebracht.
- .03 Indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering zal 20 procent betonpuin granulaat in het beton worden verwerkt.

### 21.10 In gewapend (prefab) beton worden uitgevoerd.

- .01 De funderingspalen en -balken.
- .02 Alle overige op de tekeningen aangegeven betonwerken.

### 21.20 Bouwelementen van beton.

- .01 De binnenspouwmuren, woningscheidende muren en de als zodanig op de tekeningen aangegeven binnenmuren worden uitgevoerd in prefab beton.

### 21.80 Diversen.

- .01 De houten bergingen worden voorzien van een betonvloer met wapening. De dikte daarvan bedraagt ongeveer 100 mm.
- .02 Als het nodig is, worden boven kozijnen prefab betonlateien aangebracht.
- .03 Kleur en materiaal van de op geveltekening aangegeven kaders en banden volgens bijgevoegde kleur- en materiaalstaat.

## 22 METSELWERKEN

### 22.10 Gevelsteen volgens monster van de aannemer.

- .01 De buitenspouwmuren en overige buitenmetselwerk vanaf +/- 0,15 meter minus peil.
- .02 Kleur gevelsteen en andere materialen volgens bijgevoegde kleur- en materiaalstaat.
- .03 Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'uitbloei' ontstaat op het metselwerk.

### 22.70 Lichte scheidingswanden.

- .01 De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

### 22.80 Diversen.

- .01 Al het schoonmetselwerk wordt uitgevoerd in een door de ondernemer nader te bepalen verband.
- .02 De schoonmetselwerk muren worden gevoegd of gepointerd. De kleur van de voeg en het soort voeg volgens de kleur- en materiaalstaat.
- .03 De buitenspouwmuren worden voorzien van spouwmuur isolatieplaten, voorzien van Komo-certificaat. De isolatieplaten worden verwerkt volgens het voorschrift van de fabrikant.
- .04 Voor het ventileren van de kruipruimte worden de nodige vloer ventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht.
- .05 Voor het ventileren van de spouwmuur worden de nodige open stootvoegen aangebracht.
- .06 Voor zover niet onder dakoverstekken gelegen worden boven de buitenkozijnen de nodige vinylslabben aangebracht.
- .07 Ter plaatse van de aansluiting dak(en) tegen opgaand metselwerk worden de nodige waterkerende stroken aangebracht.
- .08 Als de ondernemer daar de voorkeur aangeeft, worden de binnenspouwmuren, bouwmuren en eventuele dragende binnenmuren op de begane grond en verdieping uitgevoerd in kalkzandsteen lijmwerkelementen.
- .09 De gemetselde berging van kavel 84 wordt geventileerd door middel van de nodige roosters.
- .10 De in halfsteens metselwerk uitgevoerde muren van de berging van kavel 84 zijn gevoelig voor vochtdoorslag afhankelijk van o.a. steensoort en ligging. Eventuele behandeling van de muren tegen vochtdoorslag is niet in de koop- aanneemsom begrepen.

## 23 VOORAF VERVAARDIGDE STEEN-ACHTIGE ELEMENTEN

### 23.01 Algemeen.

- .01 In de prefab vloeren zal 20 procent betonpuin granulaat worden verwerkt als het materiaal op het tijdstip van productie aanwezig is.
- .02 Alle leidingdoorvoeringen en dergelijke in de begane grondvloer worden tocht dicht afgewerkt.

### 23.10 Systeemvloeren.

- .01 De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De vloer wordt gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.
- .02 De verdieping- en zoldervloer wordt uitgevoerd in betonnen systeemvloeren met KOMO-certificaat. De vloeren worden gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.

### 23.80 Diversen.

- .01 De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers enz.
- .02 Voor de toegang tot de kruipruimte van de woning wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer op een door de ondernemer te bepalen plaats. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipruik met ingelaten ring.
- .03 De berging van kavel 84 wordt voorzien van een vrijdragende systeemvloer.

## 24 RUWBOUWTIMMERWERK

### 24.01 Algemeen.

- .01 De afmetingen van de houten balken en dergelijke zijn afhankelijk van de constructieberekeningen en van de goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.
- .02 Al het hout voor balklagen, gordingen, sporen en dergelijke wordt geleverd onder KOMO-certificaat.
- .03 De toe te passen spaanplaat voldoet aan KOMO klasse E1.

### 24.10 Dakconstructies.

- .01 De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab geïsoleerde kap.
- .02 De dakconstructie van de dakkapel (indien van toepassing) bestaat uit houten balken waarop geïsoleerde dakplaten worden aangebracht.
- .03 De dakconstructie van de erker (indien van toepassing) bestaat uit houten balken waarop geïsoleerde dakplaten worden aangebracht.
- .04 De dakconstructie van de berging van kavel 84 bestaat uit houten geschaafde balken, waarop spaanplaat met een dikte van 18 mm wordt aangebracht.

### 24.80 Diversen.

- .01 Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast verlijmd multiplex en dergelijke.
- .02 De platte daken worden op voldoende afschot gelegd naar de hemelwaterafvoeren.
- .03 De houten bergingen worden samengesteld uit de nodige klossen, regels en dergelijke. De houten berging wordt regenwerend uitgevoerd.

## 25 METAALCONSTRUCTIEWERK

### 25.00

- .01 Waar dat volgens constructieberekeningen nodig is, worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht.

## 30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### 30.01 Algemeen.

- .01 De onder 30.10.11 omschreven brievenplaat met tochtborstel heeft een tweetraps tochtwering.

### 30.10 Kozijnen, ramen en deuren.

- .01 De buitenkozijnen en -ramen bestaan uit dark red meranti en/of mahonie of eventueel van een houtsoort van gelijkwaardige kwaliteit. Het materiaal wordt geleverd met KOMO-certificaat. Voor aluminium dorpels: zie hoofdstuk 43.
- .02 De buitendeuren worden gemaakt van hardhout en geleverd met Komo-certificaat.
- .03 De metalen binnendeurkozijnen zijn geschikt voor opdekdeuren. Ter plaatse van lichte scheidingswanden zijn deze kozijnen voorzien van bovenlichten. De bovenlichten van de meterkast, technische ruimte en trapkast worden voorzien van boardpanelen.
- .04 De metalen binnendeurkozijnen worden voorzien van afgelakte witte deuren in opdekuitvoering. De afstand van de onderkant deur tot de bovenkant vloer bedraagt bij alle deuren ongeveer 35 mm in verband met de toevoer van ventilatielucht.
- .05 Ten behoeve van de ventilatie van de meterkast worden er in de opdekdeur zowel boven- als onderin de deur kunststof ventilatieroosters aangebracht volgens de richtlijnen van de Nutsbedrijven.

.06 Als het niet anders staat omschreven worden er geen dorpels onder de binnendeurkozijnen aangebracht. Voor kunststeen dorpels: zie Hoofdstuk 35.

.07 Hang- en sluitwerk.  
Het hang- en sluitwerk dat wordt toegepast voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2, passend in het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De draaivalramen worden voorzien van:  
draaivalraambeslag

De voordeur wordt voorzien van:  
- veiligheidsglijlagerschamier;  
- meerpuntssluiting;  
- voordeur veiligheidsgarnituur;  
- een geïsoleerde en tochtvrije brievenplaat.

De loopdeur van de houten buitenbergingen worden voorzien van hang-en sluitwerk volgens opgave van de fabrikant van deze bergingen.

De dubbele tuindeuren worden voorzien van:  
- veiligheidsglijlagerschamier;  
- meerpuntssluiting;  
- achterdeur veiligheidsgarnituur;  
- contraespagnolet.

De overige buitendeuren van de woning worden voorzien van:  
- veiligheidsglijlagerschamier;  
- meerpuntssluiting;  
- achterdeur veiligheidsgarnituur.

.08 Alle buitendeuren, inclusief houten berging (indien van toepassing) worden voorzien van gelijksluitende profielcilinders.

## 31 SYSTEEMBEKLEDINGEN

### 31.00

.01 De wanden als op tekening aangegeven (accenten zolder) worden samengesteld uit regelwerk, aangebracht op het betonnen binnenblad. Deze constructie wordt voorzien van isolatie, dampremmende folie enz. Het regelwerk zal aan de buitenzijde worden voorzien van gevelbekleding, zoals in de kleur- en materiaalstaat is omschreven.

.02 De zijwanden van de dakkapel (indien van toepassing) worden samengesteld uit regelwerk van voldoende zwaarte. Daartussen wordt isolatie, dampremmende folie enz. aangebracht. Het regelwerk wordt aan de binnenzijde voorzien van multiplex en aan de buitenzijde afgewerkt met zink.

## 32 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

### 32.00

.01 De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap compleet met leuning.

.02 De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap compleet met leuning en hekwerk ter plaatse van het trapgat.

.03 De trappen worden in de fabriek eenmaal behandeld met een dekend verfsysteem (voor verdere behandeling: zie het hoofdstuk Schilderwerk).

## 33 DAKBEDEKKINGEN

### 33.00

.01 De hellende dakvlakken worden afgedekt met pannen zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De nodige hulpstukken worden bijgeleverd. Het fabricaat van de dakpannen wordt door de ondernemer bepaald.

.02 De platte daken worden voorzien van dakbedekking, het type dakbedekking wordt door de ondernemer bepaald. De randen worden afgewerkt met gecoate metalen afdekkappen of daktrimmen, zie ook de kleur- en materiaalstaat.

## 34 BEGLAZING

**34.10 Met isolerend (hoogrendementsglas) met KOMO certificaat met keurmerk worden bezet:**

.01 De glasopeningen van de woning en berging kavel 84.

**34.20 Met gefigureerd glas (crepi glas) worden bezet:**

.01 De bovenlichten van de kozijnen in de lichte scheidingswanden, voor zover niet anders omschreven.

**34.30 Met gelaagd glas met matte folie tussen het glas wordt bezet:**  
.01 De glasopening van de houten buitenbergingen.

### 34.80 Diversen.

.01 Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'lekstrepen' ontstaan op het glaswerk. Dit is grotendeels te voorkomen door regelmatig de ramen te wassen.

.02 Waar de ondernemer dit nodig acht wordt veiligheidsglas toegepast. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige bezlazing.

## 35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

### 35.10 Vensterbanken.

.01 Op de borstweringen onder de buitenraamkozijnen worden 'Bianco C' vensterbanken breed circa 250 mm en dik 20 mm aangebracht.

.02 Onder raamkozijnen in betegelde wanden worden geen vensterbanken aangebracht, het wandtegelwerk wordt hier doorgezet.

### 35.20 Kunststeendorpels worden aangebracht:

.01 Onder de binnendeurkozijnen van sanitaire ruimten.

## 36 KITWERKEN

### 36.10 Kitvoegen

.01 De kleurkeuze van de kitvoeg is ter beoordeling van de ondernemer.

### 36.20 Kitvoegen worden aangebracht:

.01 Bij aansluitingen tegelwerk in de badkamer.

.02 Bij aansluitingen tegelwerk in het toilet.

.03 De boven- en zijkanten van de wastafels.

.04 Rondom de/het wandcloset(ten), waarbij aan de onderzijde een opening gelaten wordt.

.05 Rondom het bad.

.06 Rondom de waterleidingen en afvoeren in het tegelwerk.

## 40 STUKADOORSWERK

### 40.10 Spuitwerk in structuur wordt aangebracht op:

.01 De onderzijde van de betonnen systeembloeren, tenzij anders omschreven.

.02 De wanden boven de wandtegels in het toilet.

.03 Het gipsplaten plafond ter plaatse van de erker (indien van toepassing).

### 40.20 Voor zover niet anders omschreven worden vlak afgewerkt de wanden van:

.01 De verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamers, keuken enz.).

.02 De verkeersruimten (hal, overloop enz.).

.03 Opmerking:  
Betonwanden behouden hun grijze kleur, ze worden waar nodig bijgewerkt. De wanden zijn na voorbehandeling door de verkrijger geschikt voor verdere afwerking.

## 41 TEGELWERK

### 41.10 Vloertegels –volgens stelpost zoals in de keuzelijst omschreven worden aangebracht in:

.01 De sanitaire ruimten (toilet en badkamer).

### 41.20 Wandtegels -volgens stelpost zoals in de keuzelijst omschreven worden aangebracht op de wanden:

.01 Van het toilet, tot een hoogte van minimaal 1,50 meter boven de vloer.

.02 Van de badkamer, tot onderkant plafond.

### 41.80 Diversen.

.01 Onder alle onderdorpels van buitenkozijnen, voor zover zij niet aansluiten op het aansluitende maaiveld, worden betonnen raamdorpels aangebracht. M.u.v. de gevels die zijn voorzien van gevelbekleding, daar worden onder de kozijnen aluminium waterslagen toegepast. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels ongeveer één tegeldikte verlaagd aangebracht. De verlaagde douchehoek wordt standaard voorzien van aluminium rondprofielen.

.02 Indien op de systeembloeren door of namens de verkrijger een tegelvloer, grindvloer of iets dergelijks wordt aangebracht, dienen op

initiatief van de verkrijger voorzieningen getroffen te worden om de kans op krimpscheuren te verkleinen.

- .04 De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden standaard voorzien van aluminiumrondprofielen.

## 42 VLOERSYSTEMEN

### 42.00

- .01 In de vloeren lopen diverse water-, vloerverwarming- en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkers enz.
- .02 Ter plaatse van de badkamer wordt een vloeropstorting aangebracht waarin de aan- en afvoerleidingen worden verwerkt.
- .03 De vloer achter de knieschotten blijft onafgewerkt.
- .04 De vloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten van egaliseren of iets dergelijks niet voor rekening van de ondernemer.

## 43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

### 43.10 Omrandingen

- .01 Het kruipluik in de begane grondvloer wordt voorzien van een omranding van thermisch verzinkt hoekstaal.

### 43.20 Aluminium dorpels worden aangebracht

- .01 Onder alle peilkozijnen in de buitengevel van de begane grond.
- .02 De hoogte van de bovenkant van de aluminium dorpel onder de buitendeurkozijnen tot de bovenkant van de vloer bedraagt maximaal 35 mm. We gaan ervan uit dat door de verkrijger vloerbedekking of een andere vloerafwerking wordt aangebracht met een minimale dikte van 15 mm zodat de hoogte van de bovenkant van deze dorpels tot de bovenkant van de afgewerkte vloer maximaal 20 mm zal bedragen, zoals de eisen van het Bouwbesluit.

### 43.40 Luiken

- .01 De op tekening aangegeven houten gevelluiken zijn voorzien van panelen, uitgevoerd in een door de ondernemer nader te bepalen model. De luiken worden als sierluik met "onzichtbare" bevestiging, aangebracht, kleur volgens bijgevoegde kleur- en materiaalstaat.

## 44 PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

### 44.10 Plafonds.

- .01 De onderzijde van het dak van de erker wordt voorzien van regelwerk en een gipsplatenplafond van 9,5 mm. (plafondhoogte ongeveer 2,60 m).

### 44.20 Wandsystemen.

- .01 De knieschotten worden samengesteld uit regelwerk waartegen plaatmateriaal wordt aangebracht. In de knieschotten worden inspectieluiken aangebracht zoals aangegeven op de tekening.

## 45 AFBOUWTIMMERWERK

### 45.00

- .01 De meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens voorschrift van de Nuts bedrijven.
- .02 In de kruipluikomranding wordt een kruipluik aangebracht van vochtbestendige cementvezel-plaat met naad- en kierdichting en een ingelaten ring. De dikte van het kruipluik bedraagt 18 mm. Indien de kruipopening niet over een isolatieplaat beschikt, wordt een geïsoleerd luik toegepast.
- .03 Het leveren en aanbrengen van vloerplinten is niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.
- .04 De werktuigbouwkundige leidingen (ventilatie en loodgieter) op de zolder worden niet afgetimmerd en zijn als opbouw uitgevoerd.

## 46 SCHILDERWERK

### 46.10 Buitenschilderwerk.

- .01 Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren en buitenbetimmeringen worden fabrieksmatig afgelakt. Indien de ondernemer daar voorkeur aan geeft worden de kozijnen, ramen en deuren zo nodig bijgewerkt en eenmaal afgeschilderd met een dekkend verfsysteem op de bouwplaats.

### 46.20 Binnenschilderwerk.

- .01 De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren en betimmeringen worden fabrieksmatig afgelakt. Indien de ondernemer daar

voorkeur aan geeft worden de kozijnen, ramen en deuren zo nodig bijgewerkt en eenmaal afgeschilderd met een dekkend verfsysteem. (kleur als voor buitenwerk omschreven) op de bouwplaats.

- .02 De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt en worden op de bouw niet behandeld.
- .03 De gehele zoldertrap en de trapbomen van de verdiepingstrap, alsmede de leuning worden geschilderd met een dekkend verfsysteem. De treden en stootborden van de verdiepingstrap worden niet afgeschilderd. Uitgangspunt is dat deze door de verkrijger worden bekleed met tapijt.
- .04 In het zicht komend hout- en plaatwerk in de kast onder de verdiepingstrap wordt niet geschilderd.
- .05 De dakplaten en in het zicht komend houtwerk van de kapconstructie blijven onbehandeld.
- .06 De in het zicht blijvende dakplaten en houten balken van de berging blijven onbehandeld.
- .07 De traphekken worden geschilderd met een dekkend verfsysteem, behoudens de traphekken op de zolder deze worden niet afgeschilderd.
- .08 Voor zover niet anders omschreven worden in het zicht komende leidingen niet geschilderd.

## 47 BINNENINRICHTING

### 47.10 Keuken.

- .03 De woning is in de basis niet voorzien van een keukeninrichting. Er wordt een keuken waardecheque ter waarde van € 4.500,- afgegeven die uitsluitend inwisselbaar is bij Bouwcenter Nobel Lochem/Haaksbergen, ter aanschaf van een keukeninrichting. Er worden diverse aansluitpunten ter voorbereiding aangebracht, zoals aangegeven op de bijlagen van de 0- tekening.

De waardecheque wordt op naam uitgegeven en kan niet overgedragen worden naar derden en kan niet ingewisseld worden voor contenten, losse apparatuur, sanitair en/of tegelwerk. De levering en montage van de keuken vind plaats voor oplevering van de woning. De waardecheque is uitsluitend voor oplevering van de woning inwisselbaar bij Bouwcenter Nobel Lochem/Haaksbergen.

### 47.80 Diversen.

- .05 Losse kasten zijn niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

## 48 BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

### 48.00

- .01 Behangwerk, vloerbedekking en stoffering zijn niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

## 50 DAKGOTEN EN HEMELWATER-AFVOEREN

### 50.00

- .01 Langs de druipeinden van de dakvlakken worden goten van zink aangebracht. Deze zijn voorzien van afvoer. De kleur van de hemelwaterafvoeren is zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- .02 In de dakbedekking van de platte daken worden de noodzakelijke pvc hemelwaterafvoeren opgenomen, kleur pvc hemelwaterafvoeren zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- .03 De hemelwaterafvoeren worden waar mogelijk aangesloten op het openbaar water. (zie hoofdstuk 14).
- .04 De hemelwaterafvoeren van platte daken worden, met uitzondering van de stadsuitlopen, voorzien van bolroosters.
- .05 De erker (indien van toepassing) wordt voorzien van spuwers.
- .06 De hemelwaterafvoer van de houten bergingen wordt niet aangesloten op de riolering. Onder deze hemelwaterafvoer wordt een grindkoffer aangebracht.

## 51 BINNENRIOLERING

### 51.01 Algemeen.

- .01 De binnenriolering wordt uitgevoerd in pvc buizen met Komo-keur, compleet met alle benodigde hulpstukken.
- .02 Indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering zal gerecycled pvc of pvc worden gebruikt waarvan de kringloop gesloten wordt.

### 51.10 Op de binnenriolering worden -met de nodige stankafsluiters- aangesloten:

- .01 De onder hoofdstuk 53 omschreven closetcombinaties, fonteintjes, wastafels, baden en vloersifons.
- .02 De spoelbak in de keuken.
- .03 De wasmachineaansluiting op zolder.
- .04 De condensafvoer van de unit van het balansventilatiesysteem.
- .05 De vaatwasser aansluiting in de keuken.
- .06 De douche pijp WTW welke is aangesloten op het putje en warmwaterleiding van de douche in de badkamer.
- .07 De op tekening aangegeven leidingen van de riolering zijn ter indicatie.

## 52 WATERINSTALLATIE

### 52.01 Algemeen.

- .01 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aaneensom inbegrepen. De aansluitkosten zijn bij de (koop-)aaneensom inbegrepen.

### 52.10 Koudwaterinstallatie.

- .01 De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd volgens voorschriften van het waterleverend bedrijf. Het onder hoofdstuk 53 genoemde sanitair en kranen worden aangesloten op de koud waterleidingen.

### 52.20 Warmwaterinstallatie.

- .01 De onder hoofdstuk 53 genoemde mengkranen worden aangesloten op de warmwaterleidingen.

### 52.30 Warmwatertoestel.

- .01 De woning wordt verwarmd door middel van een individuele warmtepomp met warmte- en koude opslag in de bodem. Ook warmwater wordt door de warmtepomp opgewekt. Het tracé van de bronenergie kan onder de woning lopen.

## 53 SANITAIR

### 53.01 Algemeen.

- .01 Het sanitair wordt standaard uitgevoerd volgens de bijgevoegde specificatie.
- .02 De in de bijgevoegde documentatie omschreven handdouches zijn waterbesparende handdouches.
- .03 De in de bijgevoegde documentatie omschreven closetcombinaties hebben een reservoir van 6 liter en zijn voorzien van een spaarknop.
- .04 De in de bijgevoegde documentatie omschreven wastafelkranen zijn voorzien van volumestroom begrenzers of waterbesparende perlators, KIWA keur, klasse Z met een maximaal debiet van 9 liter per minuut..

### 53.80 Diversen.

- .01 Ten behoeve van de aansluiting van de wasautomaat wordt een kraan met slangwartel aangebracht bij de opstelplaats van de wasautomaat (zie 51.10).

## 60 VERWARMINGSINSTALLATIE

### 60.01 Algemeen.

- .01 De berekening van de capaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en gebouwen'. De te behalen en te handhaven temperatuur bedraagt tenminste, indien de te verwarmen ruimte betreft:

- verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet ingedeeld is in verblijf-, verkeer- en/of berg ruimten: 22° C;
- verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken: 22° C;
- verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop: 18° C;
- douche- en/of badruimte: 22° C.

### 60.10 Warmtebron.

- .02 De temperatuur in de woonkamer wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer.
- .03 De temperatuur van de slaapkamers wordt geregeld door middel van een thermostaat in slaapkamer 1.
- .05 De woning wordt aangesloten op de bronenergie welke onder of nabij de woning is aangelegd.

### 60.15 Vloerverwarming.

- .01 Voor het verwarmen en koelen van de woning wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping. De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens voorschriften van de installateur. In de badkamer wordt ter ondersteuning een elektrische radiator geplaatst. De afmeting van

de radiator wordt bepaald door de installateur. De plek zoals aangegeven op de verkooptekening is ter indicatie.

### 60.20 Leidingen.

- .01 Voor het leidingwerk wordt een kunststof leidingsysteem toegepast. Het leidingverloop wordt door de ondernemer vastgesteld. Opmerking: De vloeren worden ter plaatse van de kunststofleidingen in de afwerkvloer verwarmd. De verkrijger dient bij de keuze van de vloerbedekking en/of parketvloer hiermee rekening te houden.
- .03 De verdelers van de vloerverwarming worden, geplaatst zoals op tekening aangegeven.
- .04 De douche pijp-WTW wordt in de leidingschacht geplaatst. Deze is toegankelijk doormiddel van een inspectieluik.

## 61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE

### 61.50 Balansventilatie.

- .01 De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmterugwinning.
- .02 Voor de luchtafvoer uit de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine (zolder) en luchttoevoer in de woon- en slaapvertrekken worden de nodige ventilatiekanalen aangebracht. Het leidingverloop van deze ventilatiekanalen is nog niet bekend en wordt nader door de ondernemer bepaald.
- .03 De unit voor de balansventilatie wordt op zolder geplaatst. Kanalen op zolder zijn opbouw.
- .04 De standen schakelaar van het balansventilatiesysteem wordt in de badkamer geplaatst.
- .05 Het op tekening aangegeven verloop van de balansventilatie en aan- en afzuig punten zijn ter indicatie.

## 70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

### 70.01 Algemeen.

- .01 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aaneensom inbegrepen. De aansluitkosten zijn bij de (koop-)aaneensom inbegrepen.

### 70.10 Elektrische installatie.

- .01 De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en NEN 1010.
- .02 Leidingen worden -voor zover mogelijk- weggewerkt in de wanden en de vloeren.
- .03 De leidingen op zolder en in de berging worden als opbouw, in het zicht gemonteerd.
- .04 Het fabricaat schakelaars en wandcontactdozen wordt door de ondernemer vastgesteld. De kleur is Alpine wit. De lichtschakelaars worden ongeveer op deurkrukhooft aangebracht.
- .05 In ruimten waar de leidingen in het zicht worden gemonteerd, worden opbouwschakelaars en wandcontactdozen toegepast. Op de begane grond wordt schakelmateriaal toegepast welke naast elkaar worden geplaatst en op de verdieping en zolder wordt schakelmateriaal toegepast welke boven elkaar worden geplaatst. Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staat op tekening aangegeven.
- .07 De wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer aangebracht met uitzondering van de wandcontactdozen in combinatie met een lichtschakelaar.
- .08 Voor de wasautomaat wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.
- .09 Ten behoeve van de ventilatie-unit wordt een aansluitpunt gemaakt nabij de unit. Voor de plaats van de standen schakelaar: zie hoofdstuk 61.
- .10 De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit bel-drukker, trafo en bel.
- .11 In de hal, de overloop van de eerste verdieping en op zolder worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij en worden onderling gekoppeld en allen aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.
- .12 In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos geplaatst.
- .33 De woning wordt voorzien van PV panelen op het dak welke gaan bijdragen aan de elektravoorziening in de woning. De omvormer is geschikt voor het aantal toegepaste panelen. Onder de omvormer wordt een werkschakelaar gemonteerd.
- .36 T.b.v. de vloerverwarming wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht nabij de verdeler van de vloerverwarming op de tekening aan gegeven positie.

**70.80 Diversen.**

- .01 Voor de aansluiting van telefoon/internet wordt een loze leiding aan gebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer. De aanvraag,- en aansluitkosten voor telefoon/internet zijn niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.
- .02 Voor de aansluiting van tv/radio wordt een loze leiding aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer. De aanvraag,- en aansluitkosten voor tv/radio zijn niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

## **85 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING**

**85.00**

- .01 Ongeveer vijf weken voor de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een voorlopige opleverdatum. Circa twee weken voor oplevering ontvangt u de definitieve uitnodiging met daarin de exacte datum, het tijdstip en de benodigde informatie omtrent de oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, tegel-werk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

## **86 WIJZIGINGEN**

**86.00**

- .01 Voor mogelijke wijzigingen: zie bijbehorende keuzelijst ruwbouw en keuzelijst afbouw.

**KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.**

<b>ONDERDEEL</b>	<b>MATERIAAL</b>	<b>KLEUR</b>
<b>DAKEN</b>		
Dakbedekking	Keramische pannen	Zwart
Dakoverstek	Hout	Wit
Aftimmering goten	Hout	Wit
Gootklossen	Hout	Wit
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel

<b>GEVELS</b>		
<b>Kleursamenstelling A</b>	kavels 1, 2, 84 t/m 87	
Gevelbekleding	Eternit	Donkergrijs
Metselwerk opgaande gevel	Metselwerk	Bruinbeige
Voegwerk	Doorgestreken	Donkergrijs
Lateien bij metselwerk	Staal	Grijsbeige
Plint	Cementeren (beton)	Naturel
Speklagen	Metselwerk	Wit (sauswerk)
Kader voordeur en (indien van toepassing) sieralement in rollaag	Beton	Wit (sauswerk)
Raamdorpels	Beton	Naturel
Voordeur	Hout	Grijsblauw
Achterdeuren	Hout	Wit
Kozijnen	Hout	Wit
Draaiende delen en (indien van toepassing) luiken en sierplank tussen kozijnen	Hout	Agatgrijs

<b>Kleursamenstelling B</b>	kavels 3 en 4	
Gevelbekleding	Eternit	Wit
Metselwerk opgaande gevel	Metselwerk	Bruinbeige
Voegwerk	Doorgestreken	Donkergrijs
Lateien bij metselwerk	Staal	Grijsbeige
Plint	Cementeren (beton)	Naturel
Speklagen	Metselwerk	Wit (sauswerk)
Kader voordeur en sieralement in rollaag	Beton	Wit (sauswerk)
Raamdorpels	Beton	Naturel
Voordeur, luiken en (indien van toepassing) sierplank tussen kozijnen	Hout	Grijsblauw
Achterdeuren	Hout	Wit
Kozijnen	Hout	Wit
Draaiende delen	Hout	Agatgrijs

<b>GEMETSELDE BERGING</b>		
Kavel 84		
Dak	EPDM	Zwart
Daktrim	Aluminium (recht)	Naturel
Boeideel	Hout	Wit
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel



Metselwerk gevels	Als woning	
Voegwerk	Als woning	
Plint	Als woning	
Kozijn buitendeur	Hout	Wit
Garagedeur	Hout	Gelijk aan voordeur
Overige buitendeur	Hout	Wit

Kavels 1 t/m 4, 85 t/m 87		
Dak	EPDM	Zwart
Daktrim	Aluminium (recht)	Naturel
Hemelwaterafvoer	PVC	Naturel
Houten gevels	Hout	Zwart
Kozijn buitendeur	Hout	Wit
Buitendeur	Hout	Wit

**DAKKAPEL (indien van toepassing)**

Houtwerk	Hout	Wit
Kozijnen	Hout	Wit
Draaiende delen	Hout	Agaatgrijs
Zijwangen	Zink	Naturel
Daktrim	Aluminium (recht)	Naturel

**ERKER (indien van toepassing)**

Houtwerk	Hout	Wit
Kozijnen	Hout	Wit
Hekwerk	Metaal	Wit
Draaiende delen	Hout	Agaatgrijs
Daktrim	Aluminium (recht)	Naturel

**ERFAFSCHEIDING (indien van toepassing)**

Erfafscheiding haag	Portugese Laurier	
Erfafscheiding hekwerk	Stalen hekwerk met hедера	Gitzwart
Tuinpoort	Staal	Gitzwart

**BINNENSCHILDERWERK**

Alle kavels		
Binnenzijde kozijn, ramen en deuren	Gelijk aan buitenschilderwerk	
Overig binnenschilderwerk		Wit