

PLAN “HEREN VAN OEGSTGEEST”
TE OEGSTGEEST

18 HALFVRIJSTAANDE
WONINGTYPE LODEWIJCK

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- 00. Algemeen
- 01. Voor het werk geldende voorwaarden
- 02. Duurzaamheid
- 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 18 woningen type "Lodewijk" in het bestemmingsplan te 'Heren van Oegstgeest' te Oegstgeest

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 standdaard voorwaarden, 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.

01.30 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 ontfangen.
- .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.
- .04 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 Impressie en sfeerplattegronden.
- .09 De situatie tekening is gebaseerd op de laatste bekende gegevens. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de op de situatietekening aangegeven indelingen en inrichtingen van het openbaar gebied.

02 DUURZAAMHEID

02.10 Warmtepomp

- .01 In de woningen wordt een warmtepomp geplaatst. De warmtepomp is te vergelijken met een cv-ketel en zorgt voor een aangename temperatuur en voor warm water. In plaats van het gebruik van gas onttrekt de warmtepomp warmte uit de bodem. Met die warmte wordt de vloerverwarming op de juiste temperatuur gebracht en wordt ook het tapwater verwarmd. Het klimaatstelsel zorgt voor een gelijkmatige warmte, de hele dag en nacht door. De warmtepomp kiest automatisch voor verwarmen of koelen afhankelijk van de ingestelde temperatuur.

02.10 Vloerverwarming en Vloerkoeling

- .01 Doordat het vloerverwarmingssysteem met relatief lage temperaturen werkt, komen gewenste temperatuurveranderingen langzaam tot stand. Het is daarom verstandig om de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur te laten staan. Het is dus niet meer nodig om de thermostaat bij het naar bed gaan of bij het uitgaan lager te zetten. Als u de thermostaat wel vaak in een andere stand zet, zult u meer energie verbruiken dan wanneer u de thermostaat altijd in dezelfde stand laat staan.

Voordelen

- Geen radiatoren meer in de woning
- Gelijkmatige verwarming
- Minder luchtbeweging, minder stofdelen
- Vloerkoeling mogelijk m.u.v. de badkamer

02.10 Warm tapwater

- .01 Het comfort van warm water is in uw woning optimaal; de woning beschikt over een boiler waarin het warm water om te douchen of te baden wordt opgeslagen. De warmtepomp zorgt dat het water in de boiler wordt opgewarmd. De woning beschikt over een boiler van 200 liter. Water bereikt na opwarming een temperatuur van ruim 60 graden, warm genoeg om legionellavorming te voorkomen. Als er warm water uit het boilervat is gebruikt, vult de warmtepomp gedurende de nacht het warme water in de boiler weer aan.

02.10 Douche WTW

- .01 Het systeem voor warmteterugwinning uit douchewater is de douche WTW. Een uniek systeem waarbij de warmte van het afgevoerde douchewater wordt gebruikt om het aanvoerwater op te warmen. Hiermee bespaart u flink op het energieverbruik van de woning. De douche WTW is een rechte, dunne pijp-in-pijp warmtewisselaar van ruim twee meter lang. Het warme water dat door het doucheputje wordt afgevoerd, stroomt door de binnenste pijp naar beneden. Het koude tapwater, dat door de buitenste pijp naar de badkamer gaat, neemt een deel van de warmte van het afvoer-water op. Daardoor hoeft de boiler of warmtepomp minder bij te verwarmen. Dat bespaart energie. In combinatie met een boiler en een thermostatische mengkraan zorgt de Douche WTW tegelijk voor comfortverhoging. De voorraad warm water in het voorraadvat gaat immers langer mee, waardoor een douchebeurt langer kan duren.

02.10 Ventilatie

- .01 Energie besparen kan met het balansventilatiesysteem met warmteterugwinning i.c.m. CO2 geregeld 2-zone systeem. Door de zonering en de CO2-regeling kan de ventilatie beter, meer gericht per zone afgestemd worden op de behoefte c.q. aanwezigheid van bewoners. Overmatig ventileren dan wel ventileren op verkeerde momenten wordt hierdoor beperkt. Het balansventilatiesysteem i.c.m. de CO2-regeling zorgt voor een goede luchtkwaliteit.

02.10 Zonnepanelen

- .01 Op het schuine dak aan de achter- en zijkant zullen zonnepanelen worden toegepast om uw woning maximaal energiezuinig te maken. Zonnepanelen worden ook wel PV-panelen genoemd, naar het Engelse "Photo Voltaic". Het zijn namelijk de foto-voltaïsche cellen in het paneel, die de zonne-energie opvangen en omzetten in elektriciteit. Een complete zonnepanelen of PV-installatie bestaat uit panelen, één omvormer en bedrading. De opgewekte stroom wordt direct gebruikt of aan het elektriciteitsnet geleverd. Hiermee wordt uw elektriciteitsrekening aanzienlijk verlaagd.

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-)aanneemsom inbegrepen, tenzij dat in deze technische omschrijving anders staat omschreven.
- .05 Het kan zijn dat door niveauverschil van straten of verschil in peilhoogte van de woningen, berging, achterpaden 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.
- .04 Als de bodem van de te ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, zal een bodemafsluiting van schoonzand 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-)aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt vanaf 50 centimeter uit de voorgevel uitgevoerd in een pvc buis klasse 34 (Komokeur).
- .02 Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast.
- .04 De riolering wordt voorzien van de nodige polderstukken.
- .05 Het rioleringssysteem 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-)aanneemsom inbegrepen.

16 BEPLANTING**16.00**

- .02 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.
- .03 Tegen de op situatietekening aangegeven hekwerken wordt Hedera geplant, zie ook hoofdstuk 17.

17 TERREININRICHTING**17.00**

- .02 Er wordt geen terrascherm of iets dergelijks aangebracht.
- .03 De hoeken van de bouwkavels worden door de aannemer aangegeven door middel van piketten.
- .07 De op de situatietekening aangegeven tuinmuren bestaan uit metselwerk en metalen hekwerk met hedera (Kavel 34)
- .08 De op de situatietekening aangegeven erfscheiding van de woning bestaan uit een beukenhaag met aan de buitenzijde een metalen hekwerk.
- .09 Ter plaatse van het talud kavel 37 t/m 41 wordt een hardhouten vlonder geplaatst van ongeveer 3 bij 1 meter zoals op de situatietekening aangegeven.
- .11 De vlonder is bereikbaar via een hardhouten trap die in het talud is aangebracht.
- .12 Ter plaatse van de waterlijn wordt een hardhouten beschoeiing geplaatst zoals op de situatietekening aangegeven.

20 FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN**20.00**

- .02 Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een heifundering met betonnen heipalen 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.
- .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.

- .02 De funderingsbalken.
- .03 De heipalen.
- .06 Alle overige op de tekeningen aangegeven betonwerken.

21.20 Bouwelementen van beton.

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

21.80 Diversen.

- .02 Als het nodig is, worden boven kozijnen lateien aangebracht.

22 METSELWERKEN**22.10 Gevelsteen volgens monster van de aannemer.**

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

22.20 Kalkzandsteen.

- .01 Funderingsmetselwerk op betonnen funderingsbalken wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

22.70 Lichte scheidingswanden.

- .01 De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.
- .02 De scheidingswanden van de technische ruimte op zolder worden uitgevoerd in houtskeletbouw.

22.80 Diversen.

- .01 Al het schoonmetselwerk wordt uitgevoerd in een door de ondernemer nader te bepalen verband.
- .02 De schoonmetselwerk muren worden gevoegd. De kleur van de voeg en het soort voeg volgens de kleur- en materiaalstaat.
- .03 De buitenspouwmuuren worden voorzien van spouwmuur isolatieplaten, voorzien van Komo-certificaat. De Rc waarde bedraagt ten minste 4,5 m2 K/W. Tevens zal de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) gelijk of kleiner zijn dan 0,0. 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.
- .12 Als de ondernemer daar de voorkeur aangeeft, worden de binnenspouwmuuren, bouwmuren en eventuele dragende binnenmuren op de begane grond en verdieping uitgevoerd in kalkzandsteen lijmwerkelementen.
- .13 De berging wordt geventileerd door middel van de nodige roosters.

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 met KOMO-certificaat, isolatiewaarde Rc ten minste 3,5 m2 K/W. Tevens zal de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) gelijk of kleiner zijn dan 0,0. De vloer wordt gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.

- .03 De verdiepingvloer en de dakvloer van de berging wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer met Komo-certificaat. De vloer wordt gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.

23.80 Diversen.

- .01 De vloeren worden voorzien van de nodige sparings, 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 kruipluik met ingelaten ring.

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 met een isolatiewaarde Rc van tenminste 6,0 m2 K/W. Tevens zal de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) gelijk of kleiner zijn dan 0,0.

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 hemel-waterafvoeren.

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

30.10 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.
- .04 De voordeur wordt uitgevoerd in hout met een isolatievulling, de overige buitendeuren worden uitgevoerd in hardhout. De deuren worden geleverd met KOMO-certificaat.
- .06 De metalen binnendeurkozijnen zijn geschikt voor opdekdeuren. Ter plaatse van lichte scheidingswanden zijn deze kozijnen voorzien van bovenlichten (m.u.v. de technische ruimte's). De bovenlichten van de trapkast en de meterkast worden voorzien van boardpanelen.
- .08 De metalen binnendeurkozijn van de technische ruimte t.b.v. de warmtepomp wordt aan de onderzijde voorzien van een valdorpel.
- .09 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.
- .10 Als het niet anders staat omschreven worden er geen dorpels onder de binnendeurkozijnen aangebracht. Voor kunststeen dorpels: zie Hoofdstuk 35.
- .11 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:
- veiligheidsglijlagerscharnieren;
- meerpuntssluiting;
- voordeur veiligheidsgarnituur;
- Geïsoleerde brievenplaat volgens TNT-post voorschrift.

De achterdeur van de berging wordt voorzien van:

- veiligheidsglijlagerscharnieren;
- meerpuntssluiting;
- veiligheidsgarnituur.

De dubbele tuindeuren en dubbele garagedeuren worden voorzien van:

- veiligheidsglijlagerscharnieren;
- meerpuntssluiting;
- veiligheidsgarnituur;
- contra-espagnolet;
- deuropstopper met windhaak.

31 SYSTEEMBEKLEDINGEN

31.00

- .01 Waar aangegeven op tekening worden de topgevels samengesteld uit regelwerk van voldoende zwaarte. Daartussen wordt isolatie, dampremmende folie enz. aangebracht. Het regelwerk wordt aan de buitenzijde voorzien van houten delen op basis van vezelcement aangebracht. Aan de binnenzijde voorzien van beplating.

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.
- .06 De trappen worden in de fabriek eenmaal behandeld met een dek-systeem verfsysteem (voor verdere behandeling: zie het hoofdstuk Schilderwerk).
- .09 Indien van toepassing wordt ter plaatse van het dakterras (op de erker) een metalen hekwerk aangebracht.

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 metalen daktrimmen, zie ook de kleur- en materiaalstaat.
- .03 De platte daken worden voorzien van dakbedekking, het type dakbedekking wordt door de ondernemer bepaald. Ter plaatse van geïsoleerde ruimten worden onder de dakbedekking isolatieplaten aangebracht. (Rc waarde is minimaal 6,0 m2K/W). De randen worden afgewerkt met gecoate metalen afdekkingen of aluminium daktrimmen, zie ook de kleur- en materiaalstaat.
- .04 Indien van toepassing wordt ter plaatse van het dakterras op de erker betontegels op tegeldraggers aangebracht.

34 BEGLAZING

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

- .01 De glasopeningen van de woning.

34.20 Met gefigureerd glas (crepi glas) worden bezet:

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

34.80 Diversen.

- .01 Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde 'lekstrepes' 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 beglazing.

35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

35.10 Vensterbanken.

- .01 Op de borstweringen onder alle 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 wandtegelsysteem wordt hier doorgezet.

35.20 Kunststeendorpels worden aangebracht:

- .01 Onder de binnendeurkozijnen van warmtepomp en sanitair 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.
- .05 Rondom de/het wandcloset(ten), waarbij aan de onderzijde een opening gelaten wordt.
- .06 Rondom het bad.
- .08 Rondom de waterleidingen en afvoeren in het tegelwerk.

40 STUKADOORSWERK

40.10 Spuitwerk in structuur wordt aangebracht op:

- .01 De onderzijde van de betonnen systeemvloeren, tenzij anders omschreven.
- .02 De wanden boven de wandtegels in het toilet.
- .06 Het gipsplaten plafond ter plaatse van de erker.

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.).
- .06 De (berg)kast op de verdieping.
- .07 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 de onderkant van het plafond.

41.80 Diversen.

- .01 Onder alle onderdorpels van buitenkozijnen, voor zover zij niet aansluiten op het aansluitende maaiveld, worden 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.
- .03 Indien op de systeemvloeren 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 krimp-scheuren te verkleinen.
- .04 De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden standaard voorzien van aluminium rondprofielen.

42 VLOERSYSTEMEN

42.00

- .04 In de vloeren lopen diverse water-, CV-, WTW- en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkers enz.
- .05 Ter plaatse van de badkamer wordt een vloeropstorting aangebracht waarin de aan- en afvoerleidingen worden verwerkt.
- .06 De vloer achter de knieschotten blijft onafgewerkt.

- .07 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.
- .08 De vloer in de berging wordt voorzien van een slijtvaste laag.

43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

43.10 Omrandingen

- .01 Het kruipruik 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.

44 PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

44.10 Plafonds.

- .06 De onderzijde van het dak van de erker wordt voorzien van regelwerk en een gipsplatenplafond.

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.
- .03 De binnenspouwbladen van de topgevels t.p.v. de dwarskap (m.u.v. gemetselde topgevels) worden uitgevoerd als prefab houten elementen bestaande uit regelwerk met daartussen isolatie. Aan de binnenzijde zal het regelwerk worden voorzien van een dampremmende laag een beplating.
- .04 De scheidingswanden van de technische ruimte op zolder worden uitgevoerd in prefab houten elementen bestaande uit regelwerk en beplating.

45 AFBOUWTIMMERWERK

45.00

- .01 De meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens voorschrift van de Nuts bedrijven.
- .02 In de kruipruikomranding wordt een kruipruik aangebracht van vochtbestendige cementvezel-plaat met naad- en kierdichting en een ingelaten ring. De dikte van het kruipruik bedraagt 18 mm. Indien de kruipopening niet over een isolatieplaat beschikt, wordt een geïsoleerd luik toegepast.
- .06 De standleiding in de lepe hoeken van de trap worden omtimmerd met multiplex o.g.
- .10 De leidingen van het balansventilatiesysteem en rioolontluchting op zolder worden niet omtimmerd (leidingverloop nader te bepalen).
- .11 De dakdoorvoeren zijn ter indicatie aangegeven (positie i.c.m. het aantal PV-panelen nader te bepalen).
- .13 Het leveren en aanbrengen van vloerplinten is niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.
- .14 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 verf-systeem 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 verf-systeem. (kleur als voor buitenwerk omschreven) op de bouwplaats.
- .02 De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt en worden op de bouw niet behandeld.

- .10 De gehele zoldertrap en de trapbomen van de verdiepingstrap, alsmede de traphekken en leuning worden geschilderd met een dekkend verf-systeem. De treden en stootborden van de verdiepingstrap worden niet afgeschilderd. Uitgangspunt is dat deze door de verkrijger worden bekleed met tapijt.
- .11 De aftimmering van de leidingen in de lepe hoeken van de trappen worden dekkend geschilderd.
- .13 In het zicht komend hout- en plaatwerk in de kast onder de verdiepingstrap wordt niet geschilderd.
- .20 De dak- en wandplaten en in het zicht komend houtwerk van de kapconstructie en technische ruimte op de zolder blijven onbehandeld.
- .50 Voor zover niet anders omschreven worden in het zicht komende leidingen niet geschilderd.

47 BINNENINRICHTING

47.10 Keuken.

- .03 Voor de keuken krijgt u een keuken waarde cheque van € 4500,- incl. BTW ter besteding bij Bouwcenter Nobel. Deze cheque vervalt als de keuken bij derden wordt gekocht en de aansluitingen worden dan volgens verkooptekening uitgevoerd.

47.80 Diversen.

- .03 In verband met het balans ventilatiesysteem is uitsluitend de toepassing van een recirculatie wasemkap mogelijk.
- .05 Losse kasten zijn niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.
- .06 De keuken wordt voorzien van de standaard aansluitpunten zoals voorgeschreven staat in het Bouwbesluit (zie Hoofdstuk 51, 52, 55 en 70)

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 afvoeren. De kleur van de hemelwaterafvoeren is zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- .02 In de dakbedekking van de platte daken worden de noodzakelijke zinken hemelwaterafvoeren opgenomen, kleur hemelwaterafvoeren zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- .03 De hemelwaterafvoeren van de woningen worden aangesloten op de riolering.

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, bad en vloersifon.
- .03 De wasmachineaansluiting op de zolder.
- .06 De condensafvoer van de unit van het balansventilatiesysteem.
- .08 De douche pijp WTW welke is aangesloten op het putje en koudwaterleiding van de douche in de badkamer.
- .09 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-)aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.
- .02 De opstelplaats van de keuken zal worden voorzien van een afgedopte warm- en koudwaterleiding.

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 warmwaterinstallatie wordt uitgevoerd volgens voorschrift van het waterleverende bedrijf. De onder hoofdstuk 53 genoemde mengkranen worden aangesloten op de warmwaterleidingen.

52.30 Warmwatertoestel.

- .01 De warm- en koudwaterleidingen worden aangesloten op een warmtepomp / boiler.
- .02 De woningen worden verwarmd door middel van een warmwater voorziening. De boiler bevindt zich in de technische ruimte op de begane grond. De bronleidingen van de warmtepomp worden onder de woningen aangebracht.

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 perlatoren, KIWA keur, klasse Z met een maximaal debiet van 9 liter per minuut.

53.80 Diversen.

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

55 GASINSTALLATIE

55.01 Algemeen.

- .02 Niet van toepassing in verband met het toepassen van bronenergie. Er kan dus alleen maar elektrisch gekookt worden.

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: 20° C;
 - verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keukens: 20° C;
 - verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop: 15° C;
 - douche- en/of badruimte: 22° C.

60.10 Warmtebron.

- .01 De woningen worden voorzien van een warmtebron en warmtepomp welke onder de woning is aangelegd.
- .02 De temperatuur in de woning wordt geregeld door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer zoals op tekening aangegeven.

60.15 Vloerverwarming.

- .01 Voor het verwarmen en koelen van de begane grond en 1^e verdieping wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming. De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens voorschriften van de installateur.

60.20 Leidingen en radiatoren.

- .01 Voor het leidingwerk wordt een dunwandig C.V. buis en/of kunststof leidingsysteem toegepast (dat is te bepalen door de ondernemer). 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.
- .02 De leidingen van de vloerverwarming in niet te verwarmen ruimten worden voorzien van isolatiemateriaal.
- .03 In de badkamer wordt ter ondersteuning van de vloerverwarming een elektrische radiator geplaatst.
- .04 I.v.m. zomerkoeling van de woning wordt in de vloerverwarming naar de badkamer een klep geplaatst om te voorkomen dat de badkamervloer wordt gekoeld.

61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGS INSTALLATIE**61.40 Diversen.**

- .09 De berging wordt door middel van een dakdoorvoer en ventilatieroosters in de bergingsdeuren natuurlijk geventileerd.

61.50 Balansventilatie.

- .01 De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning. Het systeem is voorzien van een 2-zone CO₂ geregeld ventilatiesysteem waarbij door middel van een klep de luchttoevoer naar de woon- of slaapzone geregeld kan worden. De CO₂-sensor wordt geplaatst in de woonkamer en slaapkamer 1.
- .02 Voor de luchttoevoer uit de keuken, toilet en badkamer, wasmachine op 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.
- .07 Het op tekening aangegeven verloop van de balansventilatie zijn ter indicatie.
- .08 In verband met het balans ventilatiesysteem is uitsluitend de toepassing van een recirculatie wasemkap mogelijk.

70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE**70.01 Algemeen.**

- .01 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten zijn bij de (koop-)aanneemsom 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.
- .04 De leidingen op zolder en in de berging worden als opbouw, in het zicht gemonteerd.
- .06 Het fabricaat schakelaars en wandcontactdozen wordt door de ondernemer vastgesteld. De kleur is Alpine wit. De lichtschakelaars worden ongeveer op deurbreedte hoogte aangebracht.
- .07 In ruimten waar de leidingen in het zicht worden gemonteerd, worden opbouw-schakelaars 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.
- .08 Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staat op tekening aangegeven.
- .09 De wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer aangebracht met uitzondering van de wandcontactdozen in combinatie met een lichtschakelaar.
- .11 Voor de wasautomaat wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.
- .22 Vanaf de meterkast wordt een leiding naar de kookplaats in de keuken aangebracht.
- .24 Ten behoeve van de balansventilatiesysteem wordt een wandcontactdoos aangebracht nabij de unit.
- .25 Ten behoeve van de warmtepomp wordt een wandcontactdoos aangebracht in de technische ruimte op de begane grond.
- .26 De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit bel-drukker, trafo en bel.
- .27 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.

- .30 Ten behoeve van de elektrische radiator in de badkamer wordt nabij de radiator een enkelwandcontactdoos aangebracht
- .32 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. Het aantal toe te passen PV panelen is afhankelijk van de EPC berekening. De omvormer is geschikt voor het aantal toegepaste panelen.
- .34 De omvormer van de PV panelen wordt geplaatst in de technische ruimte op zolder.

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 Circa vijf weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk 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.

Capelle aan den IJssel, 11 september 2018

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

46 WONINGEN

IN HET PLAN “HEREN VAN OEGSTGEEST” TE OEGSTGEEST

Opdrachtgever Koopwoningen:

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis
B.V.

Architect:

M. Ebberink

Jutestraat 8 te Rijssen

tel.: 0548 – 854220

ONDERDEEL

MATERIAAL

KLEUR

Daken

Dakbedekking	Keramische pan	Zwart mat
Daktrim garage/uitbouw	Aluminium	Grijs aluminium kleurig
Boeien en betimmeringen	Hout	Zuiverwit
Goot beugel	Metaal	Gitzwart
Getimmerde goot	Hout	Zuiverwit
Goot	Zink	Naturel
HWA	Zink	Naturel

Gevels

Kavels 5,6,7,8,9,10,11,12,22,23,24,25,26,27

Metselwerk opgaande gevel	Baksteen, wasserstrich	Donkerroodpaars genuanceerd
Voegwerk (iets terug liggend)	Prefab mortel UA	Antracietgrijs
Accent metselwerk	Baksteen, strengpers	Oranje
Voegwerk (iets terug liggend)	Prefab mortel UA	Antracietgrijs

Kavels 1,2,3,4,13,14,15,16,17,20,21,28,29,32,33,36,37,40,41,42,43,44,45,46

Metselwerk opgaande gevel	Baksteen, wasserstrich	Rood genuanceerd
Voegwerk (iets terug liggend)	Prefab mortel UA	Antracietgrijs
Accent metselwerk	Baksteen, strengpers	Geel
Voegwerk (iets terug liggend)	Prefab mortel UA	Antracietgrijs

Kavels 18,19,30,31,34,35,38,39

Metselwerk opgaande gevel	Baksteen, wasserstrich	Donkerroodpaars genuanceerd
Voegwerk (iets terug liggend)	Prefab mortel UA	Antracietgrijs
Accent metselwerk	Baksteen, strengpers	Geel
Voegwerk (iets terug liggend)	Prefab mortel UA	Antracietgrijs
Hout accent topgevel	Hout	Zuiver wit
Topgevel bij Rood genuanceerd	“Houten” delen op basis van vezelcement horizontaal	Kiezel grijs
Topgevel bij Donkerroodpaars genuanceerd (kavels 22, 24, 25, 27)	“Houten”delen op basis van vezelcement horizontaal	Graniet grijs

Raamdorpels	Holonite	Antraciet
Stalen lateien	Staal	Grafietgrijs

Kozijnen		
Kozijnen	Hout	Zuiverwit
Ramen	Hout	Zwartgrijs
Voordeur en garage deuren voorzijde	Hout	Ombergrijs
Overige buitendeuren	Hout	Zuiverwit
Dakkapel:		
- Zijwangen	Zink	Naturel
- Kozijn	Hout	Zuiverwit
- Ramen	Hout	Zwartgrijs
- Boei	Hout	Zuiverwit

Bergingen (Frederick)		
Wanden	Verduurzaamd hout	Grijs
Dak	EPDM	Zwart
Daktrim	Aluminium	Grijs aluminium kleurig
Berging deur	Hout	Zuiver wit
HWA	Kunststof	Grijs

Buitenruimten en erfafscheidingen		
Haag voortuin	Beukhaag 600 mm hoog	
Sierhekwerk voortuin	Gecoat staal	Gitzwart
Erfafscheiding zijdelingse perceelsgrens tuinmuur kavel 1, 34 en 46	Metselwerk poeren	In kleur van woning
	Tussen de poeren een dubbelspijs hekwerk 1800mm hoog	Kleur hekwerk gitzwart
Vlonder en trappen naar vlonder kavels 37,38,39,40,41,42,43,44,45,46	Hout	Naturel
Beschoeiing	Hardhout	Naturel
Balkon hekwerken / doorval	Metaal	Gitzwart

Binnenwerk		
Binnenzijde gevel kozijnen		Als buitenwerk omschreven
Overige binnen schilderwerk		Zuiverwit

Opgesteld door M. Ebberink 11 september 2018