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
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 4 eengezinswoningen in het bestemmingsplan Oude Goote te Brielle.

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 standaard 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.

01.25 Bijna Energie Neutraal Gebouw
.01 De Beng (**B**ijna **E**nergie **N**eutraal **G**ebouw) is een rekenmethodiek waarmee de energie prestatie van de woning wordt bepaald en geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. De woning wordt gebouwd conform de BENG-eisen geldend op de datum van indiening van de omgevingsvergunning. Deze woningen hebben een voorlopig energielabel A++++. Aanvullende meerwerkopties kunnen invloed hebben op het label van de basiswoning.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving vallen geen rechten te ontlenen.
.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.
.08 Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de Artist Impressie 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.
10 Voor de berekening van daglichttoetreding is de krijtstreepmethode toegepast.
Inzage kan plaats vinden tijdens het gesprek met de kopers-begeleiding.

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 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-)aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt vanaf 50 centimeter uit de voorgevel uitgevoerd in een pvc buis klasse 34 (Komokeur).
.05 Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
.09 Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een overstortput. De put wordt t.p.v. de erfgrens geplaatst in de voortuin of oprit en fungeert tevens als overstort naar de openbare straat. Eveneens zijn er bladvangers toegepast. De hemelwaterafvoer van de houten berging wordt via de openbare achterpaden afgevoerd.

14.20 Drainage.
.01 De kruipruimte wordt voorzien van drainage.

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 de aanplant van de haag dient een strook van 50cm te worden vrij gehouden. 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.
.03 Tegen de op situatietekening aangegeven hekwerken wordt Hedera geplant, zie ook hoofdstuk 17.
.04 Het dak van de houten berging wordt uitgevoerd als groendak.

17 TERREININRICHTING

17.00
.01 De hoeken van de bouwkavels worden door de aannemer aangegeven door middel van piketten.
.02 Er wordt geen terrasscherm of iets dergelijks aangebracht.
.03 In de achtertuin van de woning wordt een houten berging geplaatst zoals op de situatie tekening aangegeven.

.06 De op de situatietekening aangegeven hekwerken worden voorzien van een poort en bestaan uit stalen kolommen waartussen staalmatten worden geplaatst. De kleur van de hekwerken volgens de kleur- en materiaalstaat. Tegen de hekwerken wordt Hedera geplant.
.07 De op de situatietekening aangegeven paaltjes met ketting zullen door de aannemer worden geplaatst. Deze worden uitgevoerd op de posities zoals weergegeven op de situatietekening en vormen een fysieke scheiding tussen openbare en private ruimtes.

20 FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

20.00
.02 Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een palenfundering toegepast.

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.
.02 De funderingsbalken.
.03 De fundatiepalen.
.05 De funderingsplaat van de houten berging.
.06 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.
.02 Als het nodig is, worden boven kozijnen prefab betonlateien aangebracht.

22 METSELWERKEN

22.10 Gevelsteen
.01 De buitenspouwmuren 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.

22.70 Lichte scheidingswanden.
.01 De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

22.80 Diversen.
.01 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.
De ondernemer behoudt zich het recht voor om te pointeren, in plaats van te voegen.
.03 De buitenspouwmuren worden voorzien van spouwmuur isolatieplaten. 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.
.10 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.
.14 Onder alle onderdorpels van buitenkozijnen, voor zover zij niet aansluiten op het aansluitende maaiveld, worden raamdorpels aangebracht. De kleur en materiaal van de raamdorpels zo als aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.
.15 In de gevels worden nestkasten ingemetseld. De neststenen zijn ter indicatie op tekening aangegeven.

23 VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE 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 tochtdicht 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 zoldervloeren worden 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 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.

24.80 Diversen.
.01 Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast verlijmd multiplex en dergelijke.
.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.
.03 Aan de hand van een nog nader uit te voeren geluidsonderzoek wordt bepaald of er geluidswerende maatregelen moeten worden genomen.

30.10 Kozijnen, ramen en deuren.
.01 De buitenkozijnen en -ramen bestaan uit mahonie of eventueel van een houtsoort van gelijkwaardige kwaliteit. Het materiaal wordt geleverd met KOMO-certificaat.
Voor glasvezelversterkte kunststof dorpels: zie hoofdstuk 43.
.02 Het raam in de badkamer wordt als valraam uitgevoerd.
.04 De buitendeuren worden gemaakt van hardhout of worden uitgevoerd als houten plaatdeuren met isolatie vulling en geleverd met Komo-certificaat.
.07 De metalen binnendeurkozijnen zijn geschikt voor opdekdeuren. Ter plaatse van lichte scheidingswanden zijn deze kozijnen voorzien van bovenlichten. De bovenlichten van de meter, technische ruimte- en trapkast worden voorzien van boardpanelen.
.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 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.
.11 Als het niet anders staat omschreven worden er geen dorpels onder de binnendeurkozijnen aangebracht. Voor kunststeen dorpels: zie Hoofdstuk 35.
.12 Hang- en sluitwerk.
Het hang- en sluitwerk dat wordt toegepast voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2, passend in het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De val/draaivalramen worden voorzien van:
val/draaivalraambeslag

De voordeur wordt voorzien van:
- veiligheidsglijlagerscharnier;
- meerpuntssluiting;
- voordeur veiligheidsgarnituur;
- een tochtvrije brievenplaat.

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

De dubbele tuindeuren worden voorzien van:
- veiligheidsglijlagerscharnier;
- meerpuntssluiting;
- achterdeur veiligheidsgarnituur;
- contra-espagnolet.

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

.17 Alle buitendeuren, inclusief houten bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende profielcilinders.

31 SYSTEEMBEKLEDINGEN

31.00
.01 Systeembekledingen zijn niet van toepassing.

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 dekkend 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.
.03 Het platte dak van de houten berging wordt voorzien van dakbedekking, het type dakbedekking wordt door de ondernemer bepaald. Ter plaatse van geïsoleerde ruimten worden onder de dakbedekking isolatieplaten aangebracht. De randen worden afgewerkt met gecoate metalen afdekkappen of aluminium daktrimmen.
.06 De zolder van kavel 228 worden voorzien van een 4-pans dakraam zoals op de tekeningen staat aangegeven.

34 BEGLAZING

34.10 Met HR+++ glas met KOMO certificaat met keurmerk worden bezet:
.01 De glasopeningen van de woning m.u.v. het 4-pans dakraam en deur van de houten berging.

34.15 Met HR++ glas wordt bezet:
.01 Het 4-pans dakraam.

34.20 Met helder 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 buitenberging.

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 beglazing.

35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

35.10 Vensterbanken.
.01 Op de borstweringen onder de buitenraamkozijnen worden ‘Bianco C’ vensterbanken met een overstek van circa 50 mm en dikte van 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.

40 STUKADOORSWERK

40.10 Spuitwerk in structuur wordt aangebracht op:
.01 De onderzijde van de betonnen systeemvloeren, ter plaatse van de meterkast en technische ruimte blijft deze onafgewerkt.
.02 De wanden boven de wandtegels in het toilet.
.03 De wanden boven de wandtegels in de badkamer.

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.).
.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 1,20 meter boven de vloer.
.02 Van de badkamer, tot een hoogte van minimaal 1,80 meter boven de vloer. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels aangebracht tot een hoogte van minimaal 2,10 meter boven de vloer, over een breedte van minimaal 1,50 meter uit de hoek.

41.80 Diversen.
.02 Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels ongeveer één tegeldikte verlaagd aangebracht. De verlaagde douchehoek wordt standaard voorzien van aluminium rondprofielen.
.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 krimpscheuren te verkleinen.
.04 De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden standaard voorzien van aluminium rondprofielen.

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, spijkeren 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.
.05 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 Glasvezelversterkte kunststof dorpels worden aangebracht
.01 Onder alle peilkozijnen in de buitengevel van de begane grond.
.02 De hoogte van de bovenkant van de glasvezelversterkte kunststof 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 Besluit bouwwerken leefomgeving.

44 PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

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.
.10 De gehele zoldertrap en de trapbomen van de verdiepingstrap, alsmede de leuningen 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.
.11 De aftimmering van de leidingen in de lepe hoeken van de trappen worden dekkend geschilderd.
.20 De dakplaten en in het zicht komend houtwerk van de kapconstructie blijven onbehandeld.
.30 De traphekken worden geschilderd met een dekkend verfsysteem, behoudens de traphekken op de zolder deze worden niet afgeschilderd.
.50 Voor zover niet anders omschreven worden in het zicht komende leidingen niet geschilderd.

47 BINNENINRICHTING

47.10 Keuken.
.02 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 Nobel Keuken & Bad, ter aanschaf van een keukeninrichting. Er worden diverse aansluitpunten ter voorbereiding aangebracht, zoals aangeven 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 contanten, losse apparatuur, sanitair en/of tegelwerk. De levering en montage van de keuken vind plaats voor oplevering van de woning in de daarvoor benoemde verblijfsruimte conform de verkooptekening. De waardecheque is uitsluitend voor oplevering van de woning inwisselbaar bij Nobel Keuken & Bad.

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 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 hemelwaterafvoeren opgenomen, kleur hemelwaterafvoeren zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

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 en vloersifons.
.02 De spoelbak in de keuken.
.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.

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. Tevens zorgt de warmtepomp voor de bereiding van warmtapwater. 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.
.02 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 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten zijn eveneens bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.
.02 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:

- verblijfsruimten in de zin van het Besluit bouwwerken leef omgeving, zoals woonkamer, overige kamers en keuken: 22° C;
- verkeersruimten in de zin van het Besluit bouwwerken leef omgeving, zoals gang, hal, trap en overloop: 18° C;
- douche- en/of badruimte: 22° C.

60.10 Warmtebron.
.01 De woning wordt verwarmd door middel van een individuele warmtepomp met warmte- en koude opslag in de bodem. Tevens zorgt de warmtepomp voor de bereiding van warmtapwater. Het tracé van de bronenergie kan onder de woning lopen.
Koelen met warmtepomp is anders dan koelen met airconditioning. De warmtepomp kan de temperatuur in de woning met een paar graden verlagen t.o.v. een niet gekoelde woning.
.05 De temperatuur in de woonkamer wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer.
.06 De temperatuur van de slaapkamers wordt geregeld door middel van een thermostaat in slaapkamer 1.

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.

61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGS INSTALLATIE

61.50 Balansventilatie.
.01 De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning.
.02 De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning. Het balansventilatiesysteem is 2-zone CO2 geregeld en de bedieningsmodule wordt gemonteerd nabij de ventilatie box.
.03 Voor de luchtafvoer uit de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine 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.
.04 De unit voor de balansventilatie wordt op zolder geplaatst, kanalen op zolder zijn opbouw.
.05 De 3-standen schakelaar van het balansventilatiesysteem wordt in de badkamer geplaatst.
.08 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-)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.
.03 De leidingen ten behoeve van keukenapparatuur worden als opbouw, achter de keukeninrichting gemonteerd.
.04 De leidingen op zolder en in de houten 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 deurkrukhoogte aangebracht.
.07 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.
.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.
.23 Ten behoeve van de ventilatie-unit wordt een aansluitpunt gemaakt nabij de unit. Voor de plaats van de 3-standen schakelaar: zie hoofdstuk 61.
.26 De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit beldrukker, 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.
.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. De positie van de PV panelen is indicatief op de tekening aangegeven. De omvormer is geschikt voor het aantal toegepaste panelen.

70.80 Diversen.
.01 Voor de aansluiting van tv en internet worden twee loze leiding aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer. De aanvraag,- en aansluitkosten voor tv en internet 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 benodige 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.

Rijssen, maart 2026