



BIJ DE ZIJL

WONEN TUSSEN STAD EN POLDER

Technische omschrijving Terraswoningen

d.d. 23-03-2018



Technische omschrijving Terraswoningen

Algemene informatie

Koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw nieuwbouwwoning wordt gedaan door middel van een koop- en aannemingsovereenkomst (KAO). Met het ondertekenen van de KAO verplicht Vink Bouw zich tot de bouw van de woning terwijl u zich verplicht tot het betalen van de koop- en aannemingssom. U geeft derhalve opdracht tot de bouw en Vink Bouw aanvaardt deze opdracht.

Nadat de overeenkomst door koper en Vink Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan. Het originele exemplaar blijft in bezit van notaris Bakker en Neve te Leiderdorp, die de akte van levering zal verzorgen.

De koopsommen van de woningen zijn vrij op naam (V.O.N.). Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- Overdrachtsbelasting over de grond;
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, stadsverwarming, water en riool;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Standaard inclusief sanitair en tegelwerk, exclusief keuken
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie/advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen.

Andere kosten die (onder andere) niet in de koopsom zijn opgenomen:

- Abonnee-/ aansluitkosten voor telefoon;
- Abonnee-/ aansluitkosten voor radio/televisie (CAI);
- Abonneekosten (vast recht) voor elektra, water en stadsverwarming;
- Kosten van eventueel meerwerk (gekozen door koper);
- Onderhoudskosten;
- Meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, etc..

Begripsbepalingen Bouwbesluit

Voor dit project gelden de technische regels uit het Bouwbesluit 2012. Om begripsverwarring te voorkomen is hierin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden genoemd. Begrippen als woonkamer, keuken, entree, overloop en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. De benaming van de ruimten in deze technische omschrijving voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hierna volgende benamingen:

Benaming Verkooptekening:

woonkamer
slaapkamer
keuken
hal/entree/overloop

Benaming volgens Bouwbesluit:

verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verkeersruimte

hobbyruimte	verkeersruimte
berging	bergruimte
toilet	toiletruimte
badkamer/douche	badruimte
WTW-ruimte	technische ruimte
meterkast	technische ruimte

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in deze Technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, die worden gehanteerd en zijn voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Contractstukken

Deze Technische omschrijving geldt samen met de verkooptekeningen als contractstuk. Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische omschrijving en verkooptekeningen prevaleert de Technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

Artist Impressions

De “artist impressions” zijn geen contractstuk. De “artist impressions” geven een indicatief (sfeer)beeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen en de kozijnen kunnen afwijken. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Wijzigingen

De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Alle informatie in de documentatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van nader gestelde eisen, verdere uitwerkingen van het plan, wensen of goedkeuringen van installateurs, de overheid en/of nutsbedrijven. Alle fabricaten en leveranciers zoals genoemd kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteitseisen hebben.

Energie prestatie norm

De energie prestatie norm van de woningen is door de overheid vastgesteld en genormeerd in de eisen van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC is een eis gebaseerd op de isolatiewaarde van de totale constructie van de woning en het verbruik van de installaties in de woning. Voor alle woningen geldt de wettelijke EPC van 0,4.

Afwerking van de woning

De woning wordt standaard afgewerkt zoals later in deze omschrijving staat omschreven. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de woning nader aan te passen met de in de kopers keuzelijst vermelde mogelijkheden.

Gestippelde lijnen in de verkooptekening geven uitsluitend opstelplaatsen voor niet geleverde apparaten en/of bouwkundige onderdelen aan, tenzij anders vermeld.

Opstalrecht

Ten behoeve van het parkeren door derden of het hebben van een berging van derden onder de 1^e verdiepingsvloer aan de achterzijde van de woning wordt een opstalrecht gevestigd. Het onderhoud van de vloer-, wand- en plafonduafwerkingen onder, boven en naast deze parkeerplaatsen is voor rekening van de houder van het opstalrecht. Het onderhoud van de achterliggende bouwkundige constructie van vloer- plafond en wandafwerkingen is voor rekening van de eigenaar van de woning.

Definities en afkortingen:

Begane grond vloer:

De vloer van het gebouw / de woning welke zich op de hoogte van het maaiveld bevindt. De begane grond vloer wordt ook wel aangegeven als BG-vloer

Verdiepingsvloeren:

De vloeren welke zich boven de begane grond vloer bevinden. Deze worden afhankelijk van de positie waarop zij zich boven de BG-vloer bevinden aangegeven als 1^e verdiepingsvloer, 2^e verdiepingsvloer etc.

Begane grond:

De bouwlaag van het gebouw / de woning welke zich boven de BG-vloer en onder de 1^e verdiepingsvloer bevindt. De begane grond wordt ook wel aangegeven als BG

Verdiepingen:

De bouwlagen van het gebouw / de woning welke zich tussen de verdiepingsvloeren bevinden. De verdiepingen worden aangeduid met het nummer van de verdiepingsvloer waar zij zich boven bevinden. De 1^e verdieping is dus de bouwlaag die zich tussen de 1^e verdiepingsvloer en de 2^e verdiepingsvloer bevindt etc.

[Geïsoleerde] Spouwmuurconstructie

Een constructie bestaande uit twee losse wanden, spouwbladen genoemd, waartussen zich een ruimte, spouw genoemd, bevindt. Als sprake is van een geïsoleerde spouwmuurconstructie wordt de spouw tussen de twee spouwbladen voorzien van isolatie.

Binnenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de binnenzijde van het gebouw / de woning bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in het gebouw / de woning bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

Buitenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de buitenzijde van het gebouw / de woning bevindt.

Geïsoleerd Houtskeletbouw element

Een geprefabriceerde wandconstructie van horizontale houten balken [regels] en verticale houten balken [stijlen] met daartussen isolatie. Tegen de houten stijlen en regels wordt aan de binnen- en buitenzijde folie aangebracht om het element voldoende water-, damp- en luchtdicht te maken. Tevens wordt aan de binnenzijde een beplating aangebracht om het element voldoende stevig te maken en als wand te kunnen laten functioneren. Houtskeletbouw elementen worden ook wel aangeduid als HSB-elementen.

Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in de woning aan. Er gelden verschillende meetcriteria voor steenachtige binnenwanden en wanden welke zijn afgewerkt met gipsplaten. De criteria welke aan wanden worden gesteld die in dit document worden voorzien van de afwerkingsklasse "Behangklaar" staan in de tabellen hieronder:

Steenachtige binnenwanden		Groep 2
Toepassing		Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij kalkzandsteen en gibo wanden zijn onregelmatigheden zijn oneffenheden in de vorm van ruwe plekken [bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte] met een hoogteverschil van max. 1mm toegestaan. Bij betonwanden gelden bovenstaande eisen ook, maar zijn in aanvulling hierop ook putjes met een diameter kleiner dan 15mm toegestaan.
Kleurverschillen		Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.5 mm
	1.0m	3.0 mm
	2.0 m	5.0 mm
	4.0 m	8.0 mm
	10.0 m	12.0 mm
	15.0 m	15.0 mm

Wanden afgewerkt met gips-karton platen en/of gipsvezelplaten		Niveau C
Toepassing		Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met grove structuur en [spuit]pleisters met een korrelgrootte van 1mm t/m 3mm
Oppervlakte vereisten		Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.0 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	3.0 mm
Vlakheidstolerantie van een hoek bij een meetpunt afstand van	0.4 m	4.0 mm

Op behangklare wanden wordt geen behang of andere afwerking aangebracht

Meterkast

Ruimte in het gebouw / de woning waarin zich de aansluitingen voor de NUTS-bedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik zich bevinden.

[Gevel] Latei

Een latei is een dragend element welke indien nodig wordt toegepast boven een opening in een wand [of gevel], bijvoorbeeld voor een raam of een deur, om het gewicht van het gedeelte van de wand [of gevel] boven de opening op te vangen. Een latei ligt op de gedeeltes van de wand [of gevel] welke naast de opening aanwezig zijn.

Geveldrager

Een geveldrager is een dragend element welke wordt gebruikt om hele [stukken] gevels op te vangen. Dit kan nodig zijn bij bijvoorbeeld hele grote openingen [te groot voor een latei], bij gevels welke niet op een onderliggende constructie staan of indien de gevels zo hoog zijn dat zij tussendoor opgevangen moeten worden om het gewicht te verdelen. Een geveldrager wordt bevestigd aan de hoofddragconstructie van het gebouw / de woning.

Metselwerkondersteuning

Verzamelnaam welke gebruikt wordt voor gevellateien en geveldragers welke in het metselwerk van de gevels worden toegepast.

Waterslagen / Raamdorpels

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van het gebouw / de woning gemonteerd onder de buitenkozijnen. Waterslagen / raamdorpels dekken de bovenkant van de gevelafwerking onder de buitenkozijnen af en zorgen ervoor dat er geen water in / achter de gevelafwerking kan komen.

Dekvloeren

De vloer welke aangebracht wordt op de constructieve vloer. In de dekvloeren worden indien nodig leidingen t.b.v. de installaties opgenomen.

RC-waarde

De RC-waarde is de aanduiding voor de isolerende waarde van een bouwkundig onderdeel. Hoe hoger de RC-waarde hoe beter de isolerende waarde.

Penant

Een gedeelte van een wand / gevel tussen twee kozijnen, openingen o.i.d. in.

Dilatatie

Een voeg welke in wanden, vloeren en/of gevels wordt gemaakt om zettingen op te vangen.

Afschot

Een opzettelijk gecreëerde schuinite, vaak zo'n 15mm per meter, in [ondergrond van] vloeren, dakbedekking etc. om water naar afvoerpunten te sturen en te voorkomen dat water op de vloer, dakbedekking etc. blijft staan.

1: Constructie:

Onderbouw

Peil

Alle hoogtematen worden gemeten vanuit peil = 0. Als peil = 0 wordt de bovenkant van de dekvloer van de begane grond aangehouden.

Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water- en elektraleidingen, bestratingen en dergelijke worden de benodigde grondwerken verricht. Voor grondaanvullingen wordt de uitkomende grond van het terrein gebruikt. De kruipruimte wordt voorzien van een bodemafluiting in de vorm van schoon zand.

Heiwerk

De heipalen waarmee het project wordt gefundeerd, zijn betonnen heipalen. Het aantal en de afmeting van de palen wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de geldende constructieve eisen en regelgeving.

Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd in gewapende beton. De fundering rust op de betonnen heipalen. De constructie wordt gerealiseerd conform tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Begane grond vloer

De begane grond vloer bestaat uit een geïsoleerde prefab betonnen vloer systeem met een warmte isolerend vermogen te noemen RC van 4,5. In de begane grond vloer wordt achter de voordeur een geïsoleerd kruip- cq inspectieluik opgenomen ten behoeve van de bereikbaarheid van de kruipruimte. De bovenkant van het kruipluik is gelijk met de bovenkant van de dekvloer van de begane grond vloer.

Bovenbouw

Hoofddraagconstructie

De constructieve / dragende wanden van de woningen bestaan uit in het werk gestorte beton voorzien van wapening. Alle constructieve wanden worden vervaardigd van beton in een standaard grijze kleur.

De constructieve verdiepingsvloeren en dakvloeren van alle woningen worden gemaakt van bekistingsplaatvloeren waarop in het werk een betonnen laag wordt gestort. Deze bekistingsplaatvloeren zijn aan de onderzijde voorzien van V-naden, welke in het zicht blijven.

Bij bouwnummer B10 wordt t.b.v. de opvang van de 1^e verdiepingsvloer achter de voorgevel een stalen kolom en onder de 1^e verdiepingsvloer een stalen ligger gemaakt.

Bij alle bouwnummers wordt t.b.v. de opvang van de 2^e verdiepingsvloer in de 2^e verdiepingsvloer een stalen ligger gemaakt.

De dikte van betonwanden en -vloeren, wapening in betonwanden en -vloeren en de gehele staalconstructie worden gemaakt volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

2: Exterieur

Gevels

Binnenspouwbladen van gevels

De niet dragende binnenspouwbladen van de voorgevels worden gerealiseerd in geïsoleerde HSB-elementen met een RC van 4,5. De HSB-elementen worden aan de binnenzijde van de woning afgewerkt een gipsvezelplaat welke behangklaar wordt afgewerkt.

De niet dragende binnenspouwbladen van de achtergevels op de 1^e en 2^e verdieping worden uitgevoerd in geïsoleerde HSB-elementen met een RC van 4,5. De HSB-elementen worden aan de binnenzijde van de woning afgewerkt met een gipsvezelplaat welke behangklaar wordt afgewerkt.

De dragende binnenspouwbladen van de kopgevels bij bouwnummer B1 en B13 bestaan uit beton, welke aan de spouwzijde wordt voorzien van isolatie, eveneens met een RC van 4,5. Vanuit de woning blijft de betonwand t.p.v. de kopgevels in het zicht, de betonwand wordt behangklaar afgewerkt.

Scheidingswand tussen begane grond woning en parkeergarage

De scheidingswand tussen de begane grond van de woning en de parkeergarage bestaat uit een kalkzandsteen wand. Aan de zijde van de parkeergarage wordt de wand voorzien van een houten regelwerk met isolatie met een RC van 4,5 en een afwerking van stootvaste beplating. Vanuit de woning blijft de kalkzandsteen wand in het zicht, deze wordt behangklaar afgewerkt.

Metselwerk

De buitenspouwbladen van de volledige voor-, en kopgevels en de buitenspouwbladen van de 1^e en 2^e verdieping van de achtergevels van de woningen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in metselwerk. Het metselwerk wordt in basis uitgevoerd in een lichte steen in waalformaat, gemetseld in een halfsteensverband.

In het metselwerk worden de volgende “verbijzonderingen” aangebracht:

- Er komen vooruitspringende “kolommen” op de begane grond in de voorgevel ter plaatse van de woningscheidingen. De kolommen lopen bij bnr B2 t/m B13 door tot ca. 5m1 hoogte. De kolom op de hoek van de voorgevel en de kopgevel van bnr. B1 loopt door tot ca. 6m1 hoogte. De kolommen worden aan de bovenzijde afgedekt met een aluminium afdekkap.
- Een aantal delen van het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een kruisverband, in plaats van halfsteensverband, met accentstenen; dit zijn afwijkende stenen welke ca. 20mm voor het omringende metselwerk uitsteken. Het metselwerk in kruisverband en met de accentstenen wordt op de volgende plaatsen aangebracht [zie ook de geveltekeningen]:
 - In de gemetselde penanten rechts naast de voordeuren van bouwnummer B1 t/m B9 en B11 t/m B13 in de voorgevel op de begane grond
 - In de twee gemetselde penanten van bnr. B10 in de voorgevel op de begane grond
 - In een aantal gemetselde penanten op de begane grond in de kopgevels van bouwnummer B1 en B13
- Onder de kozijnen van de 2^e verdieping in de voorgevel komt een laag accentstenen van een afwijkende steen welke ca. 20mm voor het omringende metselwerk uitsteekt [zie ook de geveltekeningen]
- Boven de kozijnen van de begane grond en 1^e verdieping in de voorgevel komt een laag accentstenen van een afwijkende steen welke ca. 20mm voor het omringende metselwerk uitsteekt [zie ook de geveltekeningen]

Dilataties

Waar nodig wordt het metselwerk voorzien van dilatatievoegen.

Voegwerk

Het metselwerk wordt uitgevoerd met voegen in de doorstrijk methode, in een nader door de architect te bepalen kleur. De doorstrijk methode betekent dat de metselspecie na het metselen van de stenen gelijk wordt afgewerkt als voegwerk, er wordt geen separaat voegwerk achteraf aangebracht.

Metselwerkondersteuning

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door stalen lateien in een ander door de architect bepaalde lichtgrijze kleur. Deze lateien blijven in het zicht.

Geveltimmerwerk

Een aantal penanten in de gevel wordt uitgevoerd met een bekleding van houten stroken. De houten stroken uit te voeren in een door de architect bepaalde groene kleur. Deze houten stroken worden bevestigd door middel van een schroef systeem (schroeven in dezelfde kleur als de kleur van de houten stroken), zijn onderhoudsarm en hoeven niet te worden geschilderd. Deze bekleding wordt toegepast op de volgende posities [zie ook de geveltekeningen]:

- De terugliggende penanten tussen de voordeuren en bergingsdeuren in de voorgevel op de begane grond van bouwnummer B1 t/m B9 en B11 t/m B13
- De terugliggende penant links naast de voordeur in de voorgevel op de begane grond van bouwnummer B10
- De terugliggende penant tussen de twee kozijnen met vast glas op de begane grond in de kopgevel van bouwnummer B1

Hemelwaterafvoeren

In de gevel komen zoals aangegeven op tekening stadsuitlopen in de dakrand met daaronder voor de gevel langs staande hemelwaterafvoeren. Deze staande hemelwaterafvoeren zijn van metaal en worden in een door de architect bepaalde kleur afgewerkt.

Buitenkozijnen

Kunststof buitenkozijnen van de woningen

De buitenkozijnen van de woning, behoudens de kozijnen in de voor- en kopgevels op de begane grond, worden uitgevoerd als kunststof kozijnen, met draaiende delen als aangegeven op de geveltekening. De kozijnen worden aan de buitenzijde van de woning afgewerkt in een door de architect bepaalde kleur grijs/bruin. De kozijnen worden aan de binnenzijde van de woning afgewerkt met een witte kleur.

Houten buitenkozijnen van de woningen

De kozijnen van de woningen op de begane grond in voor- en kopgevels worden uitgevoerd in hardhout.

- De voordeurkozijnen worden voorzien van een houten voordeur met een smalle glasopening en met een onderhoudsvrije onderdorpel. De voordeuren zijn voorzien van een briefsleuf en worden afgewerkt met een aluminium briefklep.
- De bergingskozijnen in de voorgevel op de begane grond worden voorzien van een dichte houten buitendeur en met een onderhoudsvrije onderdorpel.
- De kozijnen van de hobbyruimte in de voorgevel op de begane grond worden uitgevoerd met vast glas en draaiende delen volgens tekening en met een onderhoudsvrije onderdorpel.

De houten buitenkozijnen en -deuren worden fabrieksmatig of op het werk voldoende dekkend geschilderd. De houten buitenkozijnen en -deuren worden aan de buiten- en binnenzijde van de woning afgewerkt in een door de architect bepaalde kleur groen.

Beglazing

De beglazing in de houten en kunststof buitenkozijnen van de woningen is een dubbele HR++ beglazing en wordt uitgevoerd met voldoende dikke ruiten om indien nodig de benodigde geluidsreductie te realiseren.

Waterslagen

Onder de kunststof buitenkozijnen, behoudens de kozijnen in de voorgevel naar het terras op de 1e verdieping, worden aluminium waterslagen geplaatst. De waterslagen uit te voeren in een nader door de architect te bepalen kleur.

Hang- en sluitwerk

De kunststof en houten buitenkozijnen van de woningen wordt voorzien van deugdelijk aluminium hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De voor-, bergings- en dakterrasdeuren worden voorzien van slot met een meerpuntssluiting. Alle sloten van de deuren van de woning worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

Daken / buitenplafonds

Dakbedekking

De dakbedekking van het hoofddak van de woningen bestaat uit een dakbedekking op afschotisolatie met een gemiddelde RC = 6,0. De dakbedekking wordt voorzien van grind.

De dakbedekking van de dakterrassen van de woningen, aan de voorzijde op de 1^e verdieping, bestaat uit een dakbedekking op afschotisolatie met een gemiddelde RC = 6,0, afgewerkt met betontegels 500*500mm kleur grijs.

Dakranden

De dakranden van de hoofddaken op ca. 9m1 hoog bestaan uit een houten dakrand met een houten overstek welke buiten de gevellijn doorsteekt.

De dakrand wordt aan de bovenzijde voorzien van dakbedekking en de buitenrand wordt voorzien van een aluminium daktrim in kleur. De houten beplating van de overstek blijft aan de onderzijde in het zicht en wordt afgewerkt in een nader door de architect te bepalen kleur

De dakranden van de dakterrassen op ca 3,5m1 hoog aan de kop- en voorgevels bestaan uit een houten dakrand. De dakrand wordt aan de binnenzijde [de zijde van het dakterras] afgewerkt met een onderhoudsvrije beplating, type Inncempro en aan de buitenzijde loopt het metselwerk voor deze dakrand langs. De bovenkant van deze dakrand wordt voorzien van een aluminium afdekkap.

Waar nodig worden in de dakranden de benodigde noodoverstorten ten behoeve van het hemelwater aangebracht

Buitenplafonds

De onderkant van de 1^e verdiepingvloeren van alle bouwnummers welke boven:

- Onderliggende parkeerplaatsen van derden
- Onderliggende bergingen van derden

is gelegen wordt voorzien van een Fermapir geïsoleerd plafond welke direct tegen de onderzijde van de betonvloer wordt bevestigd.

Hekwerken

Dakterrashekken

De hekken van de dakterrassen op de 1^e verdieping aan de voor- en achtergevel worden uitgevoerd als metalen hekken in kleur gecoat met een glasvulling . De bovenkant van deze hekken ligt op ca 1,20m1 vanaf de bovenkant van de tegels van de dakterrasafwerking.

Privacyschermen

Tussen de dakterrassen onderling komt een privacyscherm van 1,80m1 hoog, gemaakt van aluminium profielen en met een glasvulling voorzien van matte folie.

Kopgevelscherm

Ter plaatse van de kopgevel van bnr. B1 komt een kopgevelscherm tot ca 6m1 hoog, gemaakt van aluminium profielen en met een glasvulling voorzien van heldere folie.

Terreininventaris

Buitenriolering

De buitenriolering in de openbare gebieden zal conform de eisen van de gemeente in een gescheiden systeem [vuilwater en hemelwater] worden aangelegd.

Terreinverharding De bestrating aan de voorzijde van de woningen, de zogenaamde Delftse stoep, bestaat uit betonnen straatklinkers.

3: Interieur

Afbouw:

Scheidingswanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gips- of cellenbeton, deze worden behangklaar afgewerkt.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen, fabrieksmatig afgelakt in de kleur RAL 9010 met een bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder stofdorpel uitgevoerd.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur 9010 zonder glasopening. De hoogte van de deuren is ca. 2315 mm.

In de woningen wordt uitgegaan van aluminium beslag, type Ami.



Meterkastkozijnen

De meterkasten worden uitgevoerd met zijwanden van lichte scheidingswanden en een standaard meterkast front van wit gemelamineerde spaanplaat. Het front wordt volgens eisen van de NUTS-bedrijven voorzien van de benodigde ventilatieopeningen.

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTS-voorzieningen. De bodem van de meterkast bestaat uit een standaard meterkastvloerplaat, waar de benodigde invoerbochten voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTS-bedrijven in uitkomen.

Vensterbanken

De kozijnen met een borstwering worden voorzien van een Nibostone vensterbank in de kleur blauw/grijs

Trappen

De trappen zijn vuren houten trappen, fabrieksmatig voorzien van grondverf in de kleur wit. De trap van BG naar 1^e verdieping en van 1^e verdieping naar 2^e verdieping zijn open trappen. De trapbomen van de trappen worden op de bouw 1 keer dekkend afgeschilderd in de kleur wit, de treden blijven in de grondverf.

Traphekken en –leuningen

De trappen en schalmgaten zijn waar nodig voorzien van vuren houten hekwerken, fabrieksmatig voorzien van grondverf in de kleur wit. Deze hekwerken worden op het werk nog 1 keer dekkend afgeschilderd in de kleur wit.

Eventueel benodigde muurleuningen zijn blank gelakte houten muurleuningen op aluminium leuningdragers.

Keuken opstelling

Er is geen keukenopstelling opgenomen in de verkoopprijs van de woning.

Ten behoeve van de keuken worden wel de volgende standaard aansluitpunten gerealiseerd;

- spoelvoorziening
- 1x elektrisch kookplaat middels een perilex aansluiting geschikt voor:
 - 2*230V/16B aansluiting of
 - 1*400V/230V/16AB aansluiting
- vaatwasser
- combi- magnetron
- koel/vries combinatie
- recirculatie afzuigkap [recirculatiekap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik

Afwerkingen

Wandafwerking

De betonwanden zijn van standaard grijze beton. De wanden worden behangklaar opgeleverd (exclusief behangwerk). De wand wordt plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt. Ook de gips-, cellenbeton en/of kalkzandsteen wanden worden (behoudens in de meterkasten) behangklaar afgewerkt. Enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden.

Plafondafwerkingen

De plafonds in de woningen bestaan uit de onderzijde van de betonvloeren. De betonplafonds in de woning worden, behoudens in de meterkasten en technische ruimten, voorzien van wit spuitwerk. De V-naden in de plafonds blijven in het zicht.

Bij bnr 10 blijft de ligger op de begane grond in de hobbyruimte onder de 1^e verd. vloer in het zicht, deze wordt niet verder afgewerkt.

Tegelwerk

Conform Bouwbesluit worden de 'natte' ruimten voorzien van vloer- en wandtegels:

Wandtegels wit in de afmetingen 20x15 cm [liggend]:

- in toilet tot 1.20 meter boven de vloer, daarboven spuitwerk
- in badkamer tot plafond

Vloertegels antraciet in de afmetingen 20x20 cm

- in de badkamer en toiletruimte(s).

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en kozijn rondom worden kitvoegen aangebracht. De wandtegels stroken niet met de vloertegels. De vloer wordt ter plaatse van de douchehoek voorzien van een verdiepte douchehoek op afschot naar de vloerput (afgewerkt met rvs rooster ca 150*150mm).

Vloerafwerking

De constructieve vloeren worden voorzien van een dekvloer. In deze dekvloer zijn onder anderen de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Er wordt, behoudens het vloertegelwerk in badkamer en toilet, geen verdere vloerafwerking aangebracht. Tevens worden in de woning geen plinten aangebracht.

Schilderwerk

De houten aftimmeringen van de kozijnen worden in het werk geschilderd in dezelfde kleur als de kozijnen.

Het schilderwerk van de trappen en traphekken wordt uitgevoerd zoals eerder in deze technische omschrijving omschreven.

Alle fabrieksmatig afgeschilderde onderdelen worden in het werk niet meer behandeld.

4: Installaties

Loodgietersinstallatie

Binnenriolering

Binnen de woning wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Deze binnenriolering (hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer) wordt uitgevoerd in kunststof buizen. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden conform specificaties van de installateur. De hemelwater- en vuilwaterafvoeren worden aangesloten op het rioolstelsel, in de openbare gebieden, van de gemeente.

Riolering

In de woningen worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condens afvoer WTW
- condens afvoer stadsverwarming

Waterinstallatie

De kosten van het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding is afsluitbaar bij de watermeter en in voldoende mate (bij normale bewoning) beschermd tegen bevriezen. In de woning is sprake van de volgende tappunten:

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- inbouwreservoir watercloset in toilet en badkamer;
- fontein in toilet
- de unit van de stadsverwarming
- wasmachinekraan

Een warm- en koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- douchemengkraan in de badkamer;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- keuken (afgedopte leidingen t.b.v. de keuken kraan / vaatwasser).

De standaard warmtapwatervoorziening is CW-klasse 4.

Sanitair in badkamer en toilet

De toiletruimte wordt voorzien van een closetcombinatie en een fonteintje.

De badkamer wordt voorzien van een closetcombinatie, een enkele wastafel met spiegel en kraan en een douchehoek met verdiept tegelwerk op afschot met thermostatische douchemengkraan en glijstang.

Zie voor het type sanitair omschrijving sanitairpakket A in de bijlage.

Gasinstallatie

De woningen worden aangesloten op stadsverwarming. Er is geen gasaansluiting aanwezig.

Verwarmingsinstallatie

Stadverwarming

De woningen worden aangesloten op stadsverwarming. Bij de stadsverwarming voor dit project is NUON Warmte als derde partij verantwoordelijk voor levering van warmte t.b.v. de verwarming en warmtapwater. De woning wordt opgeleverd met een aansluiting op de stadsverwarming, welke binnen 4 weken na oplevering door koper op naam van de bewoners moet worden gesteld. Voor deze aansluiting op de stadsverwarming geldt een instandhouding verplichting van 30 jaar, zie ook de bijlage 3 bij deze technische omschrijving met betrekking tot het kettingbeding hiervoor.

Verwarming

De verwarmingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd als een lage temperatuur [LT] vloerverwarmingssysteem. Dit wordt aangelegd vanaf de stadsverwarmingsunit. Vanaf deze unit worden heen- en retourleidingen aangebracht naar de vloerverwarmingsverdelers, zie voor de positie van deze verdelers de tekeningen. Vanaf de verdelers worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer, waardoor de vloer wordt opgewarmd.

Indien nodig om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, zal een radiator in de badkamer worden gemaakt. Dit is een paneelradiator welke aangesloten wordt op het vloerverwarmingssysteem.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden:

- Verblijfsruimten: minimaal 20 °C
- Verkeersruimten: minimaal 15 °C
- Toiletruimte: minimaal 15 °C
- Badruimte: minimaal 22 °C
- Berging binnen de woning: minimaal 15 °C

Regeling

De verwarming is uitgevoerd met een zogenaamde ruimteregeling. Met deze regeling krijgen de woon-, en slaapkamers een eigen thermostaat en kan de temperatuur in de woonkamer en iedere slaapkamer afzonderlijk van elkaar worden geregeld

Mechanische ventilatie

WTW-unit

De woningen zullen worden voorzien van een WTW (warmte terug winning) ventilatiesysteem. Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze WTW unit wordt opgehangen in een separatie ruimte op de 2^e verdieping. Vanaf hier wordt verse lucht aangezogen vanaf het dak en de afgezogen lucht weer via het dak uitgeblazen

WTW-kanalen

De kanalen van de WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In de WTW-ruimte op de 2^e verdieping komen de kanalen in het zicht.

Inblaas- en afzuigventielen

In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in de woning gebracht doormiddel van inblaas ventielen. In het toilet, de badkamer, de keuken en ten plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel.

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond op de verkooptekeningen zijn indicatief en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen.

De inblaas- en afzuigventielen zijn witte kunststof ventielen.

Regeling

De regeling van de mechanische ventilatie geschiedt via een 3-standen schakelaar welke in de keuken wordt aangebracht.

Elektrische installatie

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in het centraaldozen systeem volgens geldende voorschriften en aangesloten op het plaatselijke net.

Alle wandcontactdozen (wcd) en schakelaars, met uitzondering van evt. wcd's en schakelaars in meterkasten en technische ruimten, zijn inbouw en worden uitgevoerd met randaarde. De wcd's en schakelaars in meterkasten en technische ruimten worden opbouw uitgevoerd,

Aantallen wcd's, schakelaars en lichtpunten volgens verkooptekening.

Standaard hoogtes wcd's, schakelaars en aansluitpunten t.o.v. afgewerkte vloer:

- wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamers circa 30 cm
- wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht circa 115 cm
- overige wandcontactdozen circa 105 cm
- schakelaars circa 105 cm
- CAI- en telecom aansluiting circa 30 cm
- aansluitingen in sanitaire ruimten conform eisen

Groepenkast

De groepenkast in de meterkast op de begane grond wordt standaard uitgevoerd als 3*25amp en voorzien van het wettelijke benodigde aantal groepen. De groepenkast is verder uit te breiden tot maximaal 8 groepen

Schakelmateriaal

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn uitgevoerd horizontaal in kunststof, van het type Jung AS500, in een witte uitvoering.

Kabel-TV en Data

In overleg met KPN en de kabelexploitant wordt er zorg gedragen voor de aansluitingen. Ten behoeve van de telefoon en cai zal in de woonkamer een bedraad aansluitpunt worden aangelegd.

Het bedrade aansluitpunt t.b.v. de telefoon zal niet worden aangesloten in de meterkast. Dit dient te gebeuren bij het realiseren van de telefoonaansluiting. Aansluiting en aansluitkosten van de telefoon zijn niet inbegrepen.

Verlichting

De woningen worden voorzien van lichtpunten, er worden geen armaturen aangebracht

Rookmelders

De woningen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelders.

Bijlage 1:**SANITAIRPAKKET A**

Ruimte	Onderdeel
Toilet – Toilet	Geberit Duofix inbouw reservoir Sigma 12cm
	Geberit Sigma 01 bedieningsplaat wit
	V&B O.novo wandcloset diepspoel wit
	V&B O.novo closetzitting met deksel wit
Toilet - Fontein	V&B O.novo Compact fontein
	Grohe Universal toiletkraan
Badkamer — wastafel	V&B O.novo wastafel 60x49cm
	Grohe Eurosmart eenhandel mengkraan
	Spiegel 60*40cm [staand gemonteerd]
Badkamer - douche	Doucheput 15*15cm met RVS rooster
	Grohe Grohtherm-1000 New thermostatische douchekraan
	Douche set New Tempesta; glijstang met douche

Bijlage 2:**AFWERKSTAAT**

Verd	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
BG	Hobbyruimte	Spuitwerk [v-naden in het zicht]	Behangklaar	Dekvloer
BG	Berging	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
BG	Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	Dekvloer
1e	Overloop	Spuitwerk [v-naden in het zicht]	Behangklaar	Dekvloer
1e	Toilet	Spuitwerk [v-naden in het zicht]	Wanden tot 1,20 m1 tegelwerk, daarboven spuitwerk.	Tegelwerk
1e	Woonkamer/ keuken	Spuitwerk [v-naden in het zicht]	Behangklaar.	Dekvloer
1e	Kast	Geen afwerking	Geen afwerking	Dekvloer
2e	Overloop	Spuitwerk [v-naden in het zicht]	Behangklaar.	Dekvloer
2e	Badkamer	Spuitwerk [v-naden in het zicht]	Tegelwerk	Tegelwerk
2e	Slaapkamers	Spuitwerk [v-naden in het zicht]	Behangklaar.	Dekvloer
2e	Technische ruimte	Geen afwerking	Geen afwerking	Dekvloer

Bijlage 3:

KETTINGBEDING

Kettingbeding

1. De comparant sub..... verbindt zich jegens Nuon Warmte, die dit voor zich aanvaardt, de rechten en plichten uit de overeenkomst voor de aansluiting van warmte voor woningen en commerciële ruimten de dato.....als gehecht aan deze akte, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van de hiervoor sub ... vermelde onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van Nuon Warmte op te leggen, en, in verband daarmee, om de ongewijzigde tekst van deze overeenkomst voor aansluiting van warmte voor zakelijke gebruikers de dato... alsdan als bijlage toe te voegen aan de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, behoudens de vervanging van de naam van de comparant sub door die van de nieuwe (gebruiks- of genotsgerechtigde).

Boete

2. Bij niet of onvolledige nakoming van de hiervoor met Nuon Warmte overeengekomen verplichtingen is de comparant sub ... of diens verkrijger aan Nuon Warmte onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete ad € 250,00 verschuldigd per dag te betalen voor elke dag dat de naam comparant subof de opvolgende eigenaar van het Perceel niet aan de overeengekomen verplichtingen voldoet met bevoegdheid voor Nuon Warmte om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de comparant sub ... te vorderen.

Verzuim

3. De comparant sub of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van de genoemde alinea's van deze akte in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.