

Technische omschrijving 2 st Comfortwoningen

Bouwnummers L5-01 en L5-02

Spaanse Leger te Nijkerk



Deze technische omschrijving behoort bij de 2 st comfortwoningen met de bloknummers L5-01 en L5-02, Deze fase bestaat uit 38 woningen verdeeld over bouwvelden F tot en met P en maken deel uit van het totale nieuwbouwplan het Spaanse Leger te Nijkerk.

De bouw wordt gerealiseerd door Lithos Bouw B.V., ingeschreven onder nummer 64731488 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen. Hierna te noemen: Lithos.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals omschreven in paragraaf 25 van deze omschrijving.

Inleiding

Voor deze woning wordt door Lithos het Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Inhoudsopgave

1	Voorrang Woningborg bepalingen.....	3
2	Indeling van de woning in verblijfsgebieden.....	3
3	Peil van de woning	3
4	Grondwerk	3
5	Rioleringswerken	4
6	Bestratingen	4
7	Terreininventaris	4
8	Funderingen	5
9	Gevels en wanden	5
10	Vloeren	6
11	Houten constructies.....	6
12	Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:.....	7
12.1	Kozijnen.....	7
12.2	Metaalconstructiewerk.....	7
12.3	Trappen en (af)timmerwerk.....	7
12.4	Goten en hemelwaterafvoeren	8
12.5	Dakbedekkingen.....	8
12.6	Afwerkstaat exterieur.....	8
13	Plafond-, wand- en vloerafwerking	8
13.1	Beschrijving plafondaafwerking.....	8
13.2	Beschrijving wandafwerking.....	8
13.3	Beschrijving vloerafwerking.....	9
13.4	Beschrijving tegelwerken	9
13.5	Vensterbanken	10
14	Aanrecht en opstelplaats kooktoestel.....	10
15	Beglazing en schilderwerk.....	10
15.1	Beglazing.....	10
15.2	Buitenschilderwerk	11
15.3	Binnenschilderwerk	11
16	Behangwerken.....	11
17	Water- en gasinstallatie	11
17.1	Waterleidingen	11
17.2	Gasleidingen	12
18	Sanitair	12
18.1	Badkamer	12
18.2	Toilet.....	12
19	Elektrische installatie	12
19.1	Media-aansluiting	14
19.2	Zonnepanelen	15
19.3	Zwakstroominstallatie.....	15
20	Mechanische ventilatievoorziening.....	15
21	Verwarmings- / warmwaterinstallatie.....	15
22	Schoonmaken en oplevering.....	16
23	Enkele aandachtspunten Woningborg	16
23.1	Stelposten	16
23.2	Meer- en minderwerk	16
23.3	Oplevering	18
23.4	Onderhoud algemeen.....	18
24	Algemene zaken	18
25	Waarmaking	18

1 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en 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.

Van toepassing zijnde voorschriften

Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Nijkerk.

2 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- woonkamer/keuken
- slaapkamers

DE WONING VOLDOET AAN ALLE EISEN, ZOALS VERWOORD IN DE, DOOR DE GEMEENTE, VERLENDE OMGEVINGSVERGUNNING.

EEN VERBLIJFSRUIMTE WIL ZEGGEN DAT DE BETREFFENDE RUIMTE VOLDOET AAN ALLE WETTELIJK EISEN VOOR EEN VERBLIJFSRUIMTE. DENK HIERBIJ AAN VENTILATIE, DAGLICHT EN BEPERKING VAN HET INSTALLATIEGELUID.

3 Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat.

4 Grondwerk

Diversen

Levering van onder andere (straat)zand, teelaarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke ten behoeve van tuinaanleg en bestratingen anders dan hierna omschreven, zijn niet in de koopsom begrepen.

Graafwerkzaamheden

Het terrein onder de woningen en de aangebouwde berging / slaap-badkamer wordt ontgraven tot de onderkant van de funderingsconstructie. Voor de aanleg van de fundering, riolering, leidingen, tuinen en de nader op tekening aangegeven bestrating worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullings- en ophogingwerkzaamheden

De funderingen alsmede de sleuven voor de riolering en leidingen worden aangevuld met uitkomende grond.

De tuinen worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met de uitgekomen grond.
Overtollige grond wordt afgevoerd.

DE GROND KAN VERDICHT ZIJN DOOR DE BOUWACTIVITEITEN, WAARDOOR DE WATERDOORLATENDHEID VERMINDERD. ADVIES IS OM DE TUIN VOLDOENDE DIEP OM TE SPITTEN. INDIEN U VEEL BESTRATING IN DE ACHTERTUIN TOEPAST, DIENT U VOORZIENINGEN TE TREFFEN VOOR EEN GOEDE AFWATERING.

NA AFLOOP VAN DE BOUW WORDT HET TERREIN SCHOONGEMAAKT EN WORDT BOUWAFVAL VERWIJDERD. TOCH BESTAAT DE KANS DAT U INCIDENTEEL NOG BOUWRESTEN TEGENKOMT. DEZE DIENT U ZELF TE VERWIJDEREN EN AF TE VOEREN.

5 Rioleringswerken

De riolering bestaat uit een gescheiden stelsel conform de eisen van de gemeente Nijkerk. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt verzameld.

De binnen- en de buitenriolering wordt samengesteld uit kunststofbuizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. De diameter van de verschillende rioleringsbuizen is conform de voorschriften. Het systeem wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Ter plaatse van de erfgrans worden ontstoppingsstukken geplaatst. Onder de woning wordt geen drainage aangebracht. In de inspectieruimte kan na regenval wat water komen te staan.

6 Bestratingen

Ter plaatse van de parkeerplaats op eigen terrein worden er twee parkeerstroken betontegels 400x600 (zonder opsluitband) aangebracht, deze sluit aan tot aan de voordeur.

In de achtertuin wordt geen verharding aangebracht.

N.B. DE VOORZIENINGEN VALLEN BUITEN DE WONINGBORG-GARANTIE, ALS ZIJNDE EEN VOORZIENING BUITEN DE WONING.

7 Terreininventaris

De erfgransen worden gemarkeerd dmv piketten.

Bestaande erfgransen worden niet uitgezet.

Er worden langs de erfgransen aan de voor-respectievelijk zijzijde volgens de situatietekening hagen geplaatst. Langs de erfgrans wordt aan de zijzijde volgens de situatietekening in uw contractmap, een hekwerk met heder aangebracht.

De achterzijde van het perceel sluit de achtertuin aan op een nieuw geplaatste betonnen keerwand, de binnenzijde van de keerwand betreft tevens de erfgrans.

N.B. HOUDT ER BIJ HET AANBRENGEN VAN STRAATWERK REKENING MEE DAT ER EEN AANTAL CENTIMETERS RUIMTE ZIT TUSSEN HET STRAATWERK EN DE GEVELBETIMMERINGEN I.V.M. OPTREKKEND VOCHT.

8 Funderingen

Funderingsconstructie volgens opgave constructeur, welke wordt bepaald aan de hand van de resultaten van het terreinonderzoek:

- Fundering op palen, met daarop een betonnen randbalk.

De kruipruimte(n) worden waar mogelijk geventileerd door middel van ventilatieroosters in de metselwerk gevels.

9 Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels gevelsteen:

- Schoonmetselwerk in gebakken steen (wildverband).
- Isolatie van minerale wol met een isolatiewaarde conform BENG-berekening.
- De raamdorpels in de gevel zijn van beton.
- De gevel wordt gemetseld met een doorstrijkmortel op kleur.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de afwatering.

Buitengevels gevelbetimmering:

- Geïsoleerde houtskelet wandopbouw met daarop verticaal geplaatste gevelbekleding.
- De gevelbeschietsing is van Dumowood op kleur en wordt genageld aangebracht.
- De isolatiewaarde is volgens de BENG berekening.
- De waterslagen zijn van aluminium op kleur.

DE GEVELBESCHIETSING IS EEN HOUTPRODUCT. IMPERFECTIE AAN DE VERF ALS GEVOLG VAN DE NATUURLIJKE WERKING VAN HOUT VALLEN NIET ONDER GARANTIE. CONTROLEER REGELMATIG JE GEVELBEKLEDING EN VOLG DE ONDERHOUDSADVIEZEN VAN DE LEVERANCIER OM AAN DE GARANTIEVOORWAARDEN TE VOLDOEN.

IEDERE BOOM IS ANDERS QUA STRUCTUUR EN DENSITEIT. TIJDENS DE FABRICAGE WORDEN NATUURLIJKE HOUTEIGENSCHAPPEN ZOVEEL MOGELIJK GEMINIMALISEERD. WANNEER KWASTEN, SCHEURTJES EN VEZELS ZICH LATEN ZIEN HEEFT DIT GEEN INVLOED OP DE KWALITEIT VAN DE GEVELBEKLEDING.

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen:

- De dragende binnenwanden en binnenspouwbladen worden uitgevoerd in gelijmde kalkzandsteen elementen
- De woningscheidende bouwmuren worden als ankerloze kalkzandsteen spouwmuur uitgevoerd.
- De wanddiktes worden door de constructeur bepaald.

Lichte scheidingswanden:

- De niet dragend binnenwanden worden uitgevoerd in 70 en 100mm Gibo blokken.

Dilataties:

Zowel de buiten als binnenwanden worden voorzien van de benodigde dilataties, conform het advies van de betreffende leverancier, of constructeur.

Wet natuurbescherming:

In het kader Wet natuurbescherming zullen er mogelijk nestplaatsen voor kwetsbare diersoorten (denk aan huismussen en gierzwaluwen e.d.) worden gerealiseerd.

10 Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt als geïsoleerde ribcassettevloer uitgevoerd. De isolatiewaarde is conform BENG-berekening.

De verdiepingvloer wordt als ongeïsoleerde kanaalplaat uitgevoerd.

De dakvloer van het platdak wordt uitgevoerd als ongeïsoleerde kanaalplaatvloer.

Voor de toegang tot de kruipruimten wordt in de hal en trapkast een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers etc. Alle leidingdoorvoeringen e.d. in de begane grondvloer worden tocht dicht afgewerkt.

NB. Het is niet toegestaan zonder toestemming van de fabrikant/leverancier van de prefab vloeren in de vloeren te boren, hakken e.d.

11 Houten constructies

De hellende dakconstructie van de woning (isolatiewaarde conform BENG-berekening) bestaat uit een systeemkap met een geïntegreerde draagconstructie.

De onderzijde van de dakplaten en de betimmeringen zijn uitgevoerd in groene/lichtbruine spaanplaat.

Dakranden en gevelafdekkers wordt uitgevoerd in zinklook metaal volgens de kleur- en materialenstaat.

Goten en boeien worden met houten plaatmateriaal uitgevoerd, conform de geveltekeningen.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden / overstekken sluiten niet strak op elkaar aan. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

Een aantal woningen hebben gevel verfraaiende gebinten en lamellen. Deze gebinten en lamellen zijn van fijnbezaagd (Lariks) Douglas. Deze onderdelen zijn niet constructief en behoren dus ook niet tot de hoofd draagconstructie. De bevestigingsmiddelen zullen als zichtwerk worden uitgevoerd.

Afmetingen van houten balken e.d. zijn conform nadere constructieberekeningen en goedkeuring bouw- en woningtoezicht.

NB. Douglas is een natuurproduct en kunnen duidelijk zichtbare (krimp)scheuren bevatten.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van bouw- en woningtoezicht de houten draagconstructies zoals spanten, gordingen, balken, sporen, knieschotten etc. te wijzigen en/of te onderbreken.

12 Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

12.1 Kozijnen

Buitenkozijnen:

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voor zover nodig, conform de voorschriften voorzien van ventilatieroosters. Deze ventilatie roosters worden in het bovenrek boven het kozijn geplaatst.

Raamopeningen worden voorzien van draaiekiepbeslag.

Indien er een kozijn in de zijgevel zit, is het in sommige gevallen mogelijk dat deze brandwerend uitgevoerd dient te worden.

Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen en de toegang tot de woning voldoet aan SKG **®.

De voordeur, achterdeur en deur van de berging worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

Alle naar buiten draaiende deuren van de woning worden voorzien van een windhaak.

De woning wordt niet voorzien van een brievenbus. U dient zelf een brievenbus aan te brengen.

Binnenkozijnen:

De binnendeurenkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht

In de meterkast en trapkast wordt deze voorzien van een dicht paneel. De afstand onderkant deur tot bovenkant cementdekvloer bedraagt circa 28 mm. Onder de binnendeuren die grenzen aan tegelvloeren van toilet en badkamer worden kunststeen dorpels aangebracht. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte opdekdeuren, voorzien van licht metalen beslag:

- toilet en badkamer: vrij- en bezetslot;
- meterkast: kastslot.
- overige deuren: loopslot
- de meterkastdeur wordt aan de boven- en onderzijde voorzien van een ventilatierooster. Dit ivm voorschriften nutsbedrijven.

12.2 Metaalconstructiewerk

Waar dat conform de constructieberekeningen nodig is worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht. Daar waar vereist, worden metalen delen bekleed met brandwerend materiaal.

Gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen met een stalen latei of geveldrager in kleur gepoedercoat.

12.3 Trappen en (af)timmerwerk

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vuren houten trap. De leuning is van blank gelakt hout. Lepe (schuine) hoeken, evenals het trapgat, worden met plaatmateriaal afgetimmerd.

HET IS AAN TE RADEN DE TREDEN NA OPLEVERING AF TE WERKEN MET EEN ANTISLIP AFWERKING.

De vuren houten balustrade wordt uitgevoerd met een dicht paneel i.v.m. overklauterbaarheid.

De woning is niet voorzien van plinten.

Buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd.

12.4 Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het openbare riool (z.g. gescheiden systeem), e.e.a. volgens voorschriften van de gemeente Nijkerk.

HET AANTAL EN DEFINITIEVE POSITIES VAN DE HEMELWATERAFVOEREN WORDEN NADER BEPAALD DOOR DE INSTALLATEUR.

Materiaalomschrijving:

- Getimmerde goot, voorzien van plastisol daktrim op kleur (met een rechte voorzijde); EPDM gootbekleding
- Verholten goot, met een metalen afdekker al dan niet uitgevoerd met watergeleiders (met rechte voorzijde);
- Hemelwaterafvoeren, zink.

N.B. INFILTRATIE VOORZIENINGEN VALLEN BUITEN DE WONINGBORG-GARANTIE, ALS ZIJNDE EEN VOORZIENING BUITEN DE WONING.

12.5 Dakbedekkingen

De hellende dakvlakken worden voorzien van keramische vlakke pannen met de nodige hulpstukken. Kleur en type volgens de kleur- en materiaalstaat.

Het platte dak wordt voorzien van afschotisolatie (isolatiewaarde volgen BENG-berekening) en een bitumen dakbedekking. De randen van het platte dak worden afgewerkt met een plastisol daktrim (met rechte voorzijde).

De PV-panelen (aantallen volgens BENG berekening) worden gelegd als indak systeem.

12.6 Afwerkstaat

Zie verkooptekening(en).

13 Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 Beschrijving plafondaafwerking

De plafonds op de begane grond worden voorzien van spackspuitwerk (v-naden worden niet dichtgezet i.v.m. zetten van de vloeren).

Het dakbeschoot en de knieschotten op de verdieping worden niet afgewerkt.

13.2 Beschrijving wandafwerking

Alle binnenwanden worden volgens groep 3 van de 'oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen' opgeleverd: waar nodig worden deze geëgaliseerd en afgelijmd met pleistermateriaal (wanden zijn niet geheel wit).

De wanden in het toilet worden vanaf 1.20 m vanaf de vloer boven het wandtegelsysteem voorzien van spackspuitwerk in structuur.

De wanden in de badkamer worden vanaf 1.80 m vanaf de vloer (behoudens de douchehoek) boven het wandtegelsysteem voorzien van spackspuitwerk in structuur.

U DIEN ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT VOORDAT U KUNT BEHANGEN U EERST VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN MOET VERRICHTEN. HET GAAT HIERBIJ OM HET VERWIJDEREN VAN KLEINE ONEFFENHEDEN, VULLEN VAN KLEINE GATEN, STOFVRIJ MAKEN EN VOORBEHANDELEN VAN STERK ZUIGENDE ONDERGRONDEN. DE WANDEN ZIJN NIET ZONDER MEER

GEREED OM TE BEHANGEN OF TE SAUSEN. BIJ O.A. GLASVLIES BEHANG, SCAN OF SAUSWERK ADVISEREN WIJ U DE WANDEN VAN EEN EXTRA AFWERKLAAG TE VOORZIEN.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van spackspuitwerk.

De dilatatievoegen in de binnenwanden worden afgewerkt met dilatatie-glasweefsel.

13.3 Beschrijving vloerafwerking

Daar waar geen tegelvloeren worden aangebracht worden de vloeren afgewerkt met een cementdekvloer. De gemiddelde dikte van de cementdekvloer van de verdiepingsvloer bedraagt circa 80 mm. De gemiddelde dikte van de cementdekvloer van de begane grondvloer bedraagt circa 70 mm. Indien van toepassing, wordt achter de dragende knieschotten geen cementdekvloer aangebracht.

De cementdekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten voor egaliseren e.d. voor rekening van de verkrijger.

TER PLAATSE VAN DE VOORDEUR MAG HET HOOGTEVERSCHIL, CONFORM HET BOUWBESLUIT, MET DE BOVENZIJDEN VAN DE ONDERDORPEL NIET MEER ZIJN DAN 20MM NA HET AANBRENGEN VAN UW VLOERAFWERKING. HIERBIJ HOUDEN WIJ REKENING MET EEN DOOR U AAN TE BRENGEN VLOERAFWERKING VAN 15MM. U DIENT HIERMEE REKENING TE HOUDEN BIJ HET MAKEN VAN UW KEUZE VAN DE VLOERAFWERKING VAN DE HAL.

IN DE DEKVLOEREN LOPEN DIVERSE LEIDINGEN, ZOALS VERWARMING, ELEKTRA EN WATER. OM DIE REDEN IS HET NIET RAADZAAM TE BOREN IN DE CEMENTDEKVLOER.

BIJ TOEPASSING VAN VLOERTEGELS, PVC E.D. IS ER AANVULLENDE EGALISATIE NODIG. DEZE DIENT U ZELF AAN TE (LATEN) BRENGEN.

TER VERKLEINING VAN DE KANS OP KRIMPSCHEUREN WORDT HET TOEPASSEN VAN EEN KRIMPNET AANGERADEN BIJ TEGELVLOEREN. U KUNT HIER OPTIONEEL VOOR KIEZEN.

13.4 Beschrijving tegelwerken

Vloertegels

Toiletruimte:

- Afmeting 300x300mm, recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m2.

Badruimte:

- Afmeting 300x300mm, i.v.m. afschot kleinere tegels in de douchehoek (1 tegel verdiept), recht verwerkt.
- Stelpost aankoop € 30,- incl. btw per m2.

Wandtegels

Toiletruimte:

- Tegels tot 1200mm boven de vloer, liggend verwerkt.
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 25,- incl. btw per m2

Badruimte:

- Tegels tot 1800mm boven de vloer, liggend verwerkt. (tpv de douchehoek tot het plafond)
- Afmeting 200x400mm
- Stelpost aankoop € 25,- incl. btw per m2

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met kunststof hoekstrips. Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een sanitairkit.

De voegen van wand- en vloertegels zijn niet strokend met elkaar.

13.5 Vensterbanken

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van 20mm dik, type Bianco C o.g. (marmercomposiet). Uitgaande van +/- 2 cm overstek.

Onder de raamkozijnen in betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar het tegelwerk doorgezet.

Als de situatie (al dan niet optioneel) zich voordoet waarbij kozijnen boven het werkblad van de keuken zijn gesitueerd, worden deze niet voorzien van een vensterbank, maar worden mee gestukadoord.

Onder de deuren van de natte ruimten worden kunststeen dorpels toegepast.

14 Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Het leveren en monteren van een keuken is niet in de koopsom inbegrepen. Deze keuken zult u in eigen beheer na de oplevering moeten (laten) plaatsen.

De installatie aansluitingen en elektravoorzieningen tbv de keukenopstelling worden volgens de verkooptekening aangebracht.

Eventuele aanpassingen van de installaties zullen als meerwerkkosten bij u in rekening worden gebracht.

Indien wij voor uw keuken de installaties moeten aanpassen, bent u zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een duidelijke, technische tekening, waarbij u uiteraard zelf eindverantwoordelijke blijft.

LET OP: ER KAN ALLEEN EEN RECIRCULATIEKAP WORDEN TOEGEPAST; HET IS NIET MOGELIJK OM DE AFZUIGKAP (MET MOTOR) D.M.V. EEN DOORVOER IN DE GEVEL AF TE ZUIGEN.

15 Beglazing en schilderwerk

15.1 Beglazing

Alle doorzichtige glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van dubbelbladig isolatieglas (isolatiewaardes volgens de BENG-berekening)

GEEN PLAKFOLIE AANBRENGEN OP GLAS: HET GEVAAR IS, DAT OP HET GEDEELTE WAAR DE FOLIE ZIT, DE ZONNEWARMTE MEER GEABSORBEERD WORDT, DAN IN DE OMGEVING. DAARDOOR ONTSTAAT SPANNINGEN IN HET GLAS, EN KAN DE AFDICHTING LEK RAKEN OF DE RUIT BARSTEN. BIJ EEN LEKKE AFDICHTING ONTSTAAT CONDENS TUSSEN DE TWEE GLASLAGEN. DOOR HET PLAKKEN VAN FOLIE VERVALT DE (FABRIEKS-) GARANTIE.

Enkelglas wordt toegepast in de bovenlichten van de binnenkozijnen, met uitzondering van de meterkast en trapkast. Hier wordt dan een dicht bovenpaneel toegepast.

15.2 Buitenschilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren conform de kleur- en materialenstaat.

Alle buitenkozijnen, -ramen, -deuren, e.d. worden op het werk beglaasd en afgelakt.

Alle boei- en gootbetimmeringen e.d. die reeds in de fabriek zijn behandeld, worden op de bouwplaats waar nodig bijgewerkt, geschuurd en éénmalig geschilderd met een dekkende verf.

De verduurzaamde houten delen in de gevelbetimmeringen zijn reeds fabrieksmatig behandeld en worden alleen indien nodig bijgewerkt.

Het uit te voeren buitenschilderwerk vindt, indien mogelijk, plaats voor de oplevering. Indien dit niet mogelijk is dan binnen een termijn van 12 maanden daarna, één en ander afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering plaatsvindt.

15.3 Binnen schilderwerk

Voor het schilderwerk op hout wordt een water gedragen grond- en dekverf toegepast.

- De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en – deuren worden behandeld als onder buitenschilderwerk staat omschreven.
- De trappen en balustrades worden 1x dekkend geschilderd, met uitzondering van de traptreden, stootborden en de onderzijde van de trap in de trapkast. Deze worden alleen voorzien van grondverf. Schroefgaten worden niet gedicht.
- De binnen aftimmeringen worden voorzien van 1x dekkend schilderwerk.

MET BETREKKING TOT HET NOODZAKELIJKE ONDERHOUD WORDT U VERWEZEN NAAR DE DOOR WONINGBORG, SAMEN MET HET CERTIFICAAT TOEGEZONDEN FOLDER 'ALLES OVER UW WONING, AANKOOP, OPLEVERING, GEBRUIK EN ONDERHOUD'. MET NAME ALS DE ARCHITECT HEEFT GEKOZEN VOOR DONKERE KLEUREN IS OPVOLGEN VAN DE VOORGESCHREVEN ONDERHOUDSFREQUENTIE ZEER BELANGRIJK.

16 Behangwerken

Niet van toepassing.

17 Water- en gasinstallatie

17.1 Waterleidingen

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Keukenmengkraan (koud- en warmwater)
- Vaatwasser in de keuken (koudwater)
- Toilet begane grond (koudwater)
- Fonteinkraan in toilet begane grond (koudwater)
- Toilet in badkamer (koudwater)
- Wastafel in badkamer (koud- en warmwater)
- Douchemengkraan in badkamer (koud- en warmwater)
- Vulpunt warmtepomp (koudwater)
- Wasmachine (koudwater)

NB. AFGEDOPTE WATERAANSLUITINGEN WORDEN NIET VOORZIEN VAN EEN KRAAN.

17.2 Gasleidingen

Er is geen gasinstallatie in de woning.

18 Sanitair

Het sanitair dat toegepast wordt is van Villeroy & Boch collectie O.Novo in een witte uitvoering. Deze worden volgens tekening gemonteerd en aangesloten met de nodige stankafsluiters op de riolering

18.1 Badkamer

- Wastafel (incl. bekiersifon met muurbuis chroom)
- Wastafelkraan met waste, chroom
- Spiegel vierkant
- Wandcloset diepspoel (incl. closetzitting met chroom scharnieren)
- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Douchethermostaat, chroom
- Douche set, chroom
- Doucheputje
- Elektrische badkamerradiator inclusief thermostaat. (afmeting is afhankelijk van de capaciteitsberekening welke door de installateur gemaakt wordt).

18.2 Toilet

- Wandcloset diepspoel (incl. closetzitting met chroom scharnieren)
- Witte WC-bedieningsplaat duo spoeltechniek
- Fontein (plugbekiersifon met muurbuis chroom)
- Fontein kraan laag, chroom

19 Elektrische installatie

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet (3x25A).

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast verdeeld over de volgende groepen:

- 2 algemene groepen t.b.v. verlichting en wandcontactdozen
- Wasmachine
- Vaatwasser
- 2-fasen perilex-aansluiting (t.b.v. inductie koken)
- Oven of magnetron
- PV-panelen
- Warmtepomp

De basis aansluitpunten per ruimte zijn als volgt:

Entree

- Een wandlichtpunt buiten met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt binnen met enkelpolige schakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij

- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop
- Een schel t.b.v. deurbel

Toilet

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar

Meterkast

- Een 8-groeps meterkast
- Een beltransformator
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw)

Berging

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos

Trapkast

- Een wandlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- Een aansluitpunt t.b.v. verdeler vloerverwarming

Woonkamer

- Een plafondlichtpunt met wisselschakelaar schakelaar
- vijf dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt

Keuken/eetkamer

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt
- Een dubbele wandcontactdoos
- Een loze leiding
- Bediening warmtepomp i.c.m. thermostaat (bedraad)
- Een standenschakelaar tbv de mechanische ventilatie, inclusief CO2-sensor (bedraad)

Keukenopstelling

- Twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht (horizontaal aangebracht)
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (recirculatie)
- Een 2-fasen perilex-aansluiting t.b.v. inductiekooktoestel
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. oven / combimagnetron
- Een loze leiding

Slaapkamer

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Drie dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding
- Thermostaat (bedraad)

Badkamer

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Een wandlichtpunt boven de wastafel met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos

- Een standenschakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie (draadloos)
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. een elektrische radiator
- Een centrale aarde

1^e verdieping

- Een wandlichtpunt met wisselschakelaar
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een dubbele wandcontactdoos t.p.v. spil trap
- Een enkele wandcontactdoos (tbv mogelijk te plaatsen elektrische radiator)
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Een aansluitpunt t.b.v. mechanische ventilatie box
- Een aansluitpunt t.b.v. warmtepomp incl. warmtapwatervat
- Een aansluitpunt t.b.v. omvormer pv-panelen

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met contactdozen: 1050 mm
- Algemene wandcontactdozen in de keuken: 1250 mm
- Algemene wandcontactdozen in de overige ruimten in de woning: 300 mm
- Perilex-aansluiting t.b.v. inductiekooktoestel: 600 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap: 2250 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: 300 mm
- Aansluitpunt combi/magnetron: 1250 mm
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 2000 mm
- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- Schakelaar mv-installatie bedraad: 1400 mm
- Thermostaat bedraad: 1400mm
- Aansluitpunt buitenverlichting: 2200 mm
- Wasmachine wcd 1250 mm

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit en wordt horizontaal aangebracht.

De inbouwcontactdozen en schakelaars worden afgewerkt met een kunststof frontplaat, kleur wit.

De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren m.u.v. de leidingen op zolder en in de berging, welke zijn uitgevoerd als zichtleiding (opbouw) in slagvaste kunststof.

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

Onbedrade buisleidingen (loze leidingen) hebben een diameter van 19mm en zijn voorzien van een controledraad.

19.1 Media-aansluiting

De woning wordt voorzien van een media-aansluiting in de meterkast.

Verder is de woning voorzien van onbedrade leidingen met een inbouwdoos t.b.v. media-aansluiting in de volgende ruimte(n):

- woonkamer (1 stuks)
- keuken (1 stuks)
- slaapkamer (1 stuks)

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- 300 mm

GEbruiks- EN ABONNEMENTSKOSTEN VOOR DE MEDIA-AANSLUITING(EN) ZIJN VOOR REKENING VAN DE KOPER

19.2 Zonnepanelen (indak)

Op het dak worden zonnepanelen geplaatst (PV panelen). Het aantal en de capaciteit is afhankelijk van de definitieve BENG-berekening en/of individuele situaties (ligging, bezonning, meer- of minderwerk etc.).

De panelen hebben een zwart uiterlijk en zijn d.m.v. een omvormer aangesloten op het elektriciteitsnet.

De PV-panelen worden gelegd als indak systeem.

19.3 Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie. Naast de voordeur wordt een RVS look deurbeldrukker geplaatst op deurkrukhoogte.

20 Mechanische ventilatie voorziening

De woningventilatie is een C-systeem, deze bestaat uit ventilatiekanalen met afvoerpunten in de keuken, badkamer, toilet en verdieping (ivm opstelling wasmachine). De kanalen leiden naar een ventilator in een MV-box die op de verdieping hangt.

De afgevoerde lucht gaat via een dakdoorvoer naar buiten. In de gevel (boven de kozijnen) zijn ventilatieroosters aangebracht.

Doordat de lucht mechanisch wordt afgezogen, ontstaat er een onderdruk. Samen met de winddruk op de gevel zorgt deze ervoor dat verse buitenlucht door de roosters naar binnen stroomt.

De ventilatie afvoer van de verblijfsgebieden vindt hoofdzakelijk plaats via de vrije ruimte onder de binnendeuren.

In de hele woning ontstaat daardoor een luchtstroom. Verse lucht komt binnen in de woonkamer en slaapkamer, dus waar bewoners het langst verblijven. De lucht wordt afgezogen op plaatsen waar de meeste verontreiniging ontstaat keuken, badkamer, toilet en opstelling wasmachine.

De inlaatopeningen van de ventilatiekanalen worden voorzien van niet afsluitbare, instelbare ventilatieroosters.

Het bedieningspaneel van de mechanische ventilatie wordt in de keuken geplaatst en reageert mede op basis van de CO₂-meting in de keuken.

Er wordt los een 2^e bediening geleverd, die u bijvoorbeeld in de badkamer kunt gebruiken.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van kunststof of verzinkt plaatstaal en zijn deels weggewerkt in de verdiepingsvloeren en leidingkokers. Op de verdieping loopt het ventilatiekanaal tot aan de ventilatie unit over de vloer.

DE BEREKENING VAN DE BENODIGDE VRIJE RUIMTE ONDER DE DEUR IS GEREKEND OP EEN DOOR DE KOPER AAN TE BRENGEN VLOERAFWERKING VAN MAXIMAAL 15MM DIK.

LET OP; DE AANGEGEVEN AFZUIGVENTIELEN OP TEKENING LIGGEN VAST. HOUD HIER REKENING MEE INRICHTING VAN DE KEUKEN EN BADKAMER.

21 Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Iedere woning wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp met geïntegreerd warmwater-voorraadvat. Type warmtepomp is afhankelijk van beschikbaarheid en BENG berekening. Deze warmtepomp voorziet de woning van verwarming en warm tapwater.

Het voorraadvat heeft een inhoud van minimaal 200 liter. Dit resulteert in ongeveer 30 minuten achter elkaar douchen met 38 graden, waarna de boiler weer opgewarmd moet worden. Eén en ander is sterk afhankelijk van bewonersgebruik.

De binnen-unit van de warmtepomp incl. het geïntegreerde warmwatervoorraadvat zijn geplaatst op zolder. Het buitendeel wordt opgesteld volgens de situatietekening. Het condenswater van de buitenunit kan afwateren via een onderliggend grindpakket.

Als warmteafgiftesysteem zal de begane grondvloer worden voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt tevens een elektrische badkamerradiator geplaatst.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er een ruimtetemperatuur van:

- verblijfsruimten 22 °C
- verkeersruimte 18 °C
- badruimte 22 °C
- toilet 18 °C

De warmwatervoorziening is beperkt geschikt voor gelijktijdig gebruik van twee tappunten.

De lucht-water-warmtepomp is ook in staat de woning te verkoelen. Dit gebeurt door koud water door de vloerverwarmingsbuizen te laten stromen. U dient de warmtepomp via de bedieningsmodule handmatig om te zetten naar de functie 'koelen'. Ook wanneer u weer over wenst te gaan naar verwarmen van uw woning dient u dit via de bedieningsmodule handmatig om te zetten.

VOOR EEN GOEDE AFGIFTE VAN WARMTE IS HET NODIG EEN GESCHIKTE VLOERAFWERKING AAN TE BRENGEN.

GEEN NACHTVERLAGING TOEPASSEN, OMDAT DE INSTALLATIE BETER PRESTEERT BIJ EEN GELIJKMATIGE WARMTEVRAAG.

22 Schoonmaken en oplevering

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

23 Enkele aandachtspunten Woningborg

23.1 Stelposten

Zoals vernoemd

23.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van Lithos te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met Lithos schriftelijk geregeld te worden.

U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. Lithos is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Zie ook artikel 7 van de algemene voorwaarden van Woningborg.

Casco opleveren badkamer en toilet

Het casco opleveren van het toilet en badkamer is mogelijk.

Bij het casco opleveren van het toilet en badkamer vervallen de volgende onderdelen:

- leveren en aanbrengen radiator badkamer;
- leveren en aanbrengen sanitair;
- leveren en aanbrengen tegelwerk;
- spuitwerk op de wanden (spuitwerk op plafonds wordt wel aangebracht);
- cementdekvloer t.p.v. de badkamer;
- dichtstorten leidingsleuven in kanaalplaat (dit dient de koper zelf te verzorgen);

HET LEIDINGWERK WORDT AFGEDOPT OP EEN PLAATS NABIJ DE LEIDINGSCHACHT. VOOR DE VLOERVERWARMING IN DE BADKAMER WORDT ER NABIJ DE TOEGANGSDEUR EEN KORTE LUS ZICHTBAAR AANGELEVERD. OP DE VLOERVERWARMINGSVERDELER WORDT EEN APARTE GROEP T.B.V. DE BADKAMER AANGEBRACHT.

Door het overeenkomen van het casco opleveren van het toilet en de badruimte voldoet de woning bij oplevering niet aan het Bouwbesluit en daarmee eveneens niet aan de omgevingsvergunning en de gestelde Woningborg-normen. Doordat Lithos voor dat gedeelte haar verplichting niet kan nakomen, wordt dit minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van haar aansprakelijkheden betreffende het minderwerk. Het gevolg hiervan is dat u Lithos ter zake niet meer contractueel en/of wettelijk aansprakelijk kunt stellen. Dit houdt tevens in dat een derde Lithos niet aansprakelijk kan stellen en u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken aan materialen en constructies ten gevolge van het niet leveren en/ of aanbrengen van sanitair en tegelwerk in toiletruimte en de badkamer door Lithos alsmede op directe en/of indirecte schade en/of gevolgschaden. Te denken valt aan het vervallen van alle garanties op riool-, water-, elektrotechnische installatie en verwarmingsinstallatie, aangezien er door derden werkzaamheden aan deze installaties worden verricht.

Verder dient rekening gehouden te worden met alle installatietechnische aspecten aangaande:

- de drinkwaterinstallatie;
- warmwaterinstallatie;
- riolering;
- de elektra-installatie (aarding);
- de verwarmingsinstallatie;
- de mechanische ventilatie (bijvoorbeeld condens of schimmelvorming);
- breuk en/of lekkages in leidingen;
- installatiegeluid alsmede andere vormen van geluidsoverlast (bijv. waterslag);
- de energiezuinigheid van de gehele woning in relatie tot de BENG-norm;
- het niet voldoen aan de specifieke Woningborg-eisen warmwatervoorzieningen m.b.t: tapcapaciteit, wachttijden, minimale watertemperaturen en de Model-aansluitvoorwaarden.

U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de “zelfwerkzaamheden” aan uw woning, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de gestelde wettelijke voorschriften wordt voldaan. U dient zich adequaat door een deskundige derde te laten informeren inzake:

- de juiste toepassing en eigenschappen van materialen;
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- een correcte aansluiting op het door Lithos opgeleverde werk.

Op basis van de nadere overeenkomst en de melding minderwerk welke door beide partijen dient te worden ondertekend, ontvangt de verkrijger een aanhangsel op het Waarborg-certificaat, waarop de minderwerkzaamheden alsmede gebreken en/of schade en/of gevolgschaden ten gevolge van deze werkzaamheden worden uitgesloten van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling.

23.3 Oplevering

De oplevering van de woningen vindt plaats binnen een termijn zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst. Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

23.4 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

24 Algemene zaken

Diverse hypotheekverstrekkers bieden rentekortingen aan op energiezuinige (nieuwbouw)woningen.

Mbt de zonnepanelen die "standaard" in de aankoop van de woning zitten (dus opgesloten in de koop/aannemingsovereenkomst) blijven in de totaal belaste prestatie van 21%.

Lithos stuurt hiervoor geen aparte btw facturen om de btw terug te vragen, immers de energielevering en dus ook de belaste prestatie valt in 2023 de "oude regeling" hieromtrent is niet meer van toepassing.

Mocht u in 2023, als kopersmeerwerk zonnepanelen kiezen, dan worden belast met 0% btw.

25 Waarmerking

Waarmerking van de technische omschrijving en tekening(en) met bladnummer(s) _____, d.d. _____.

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per _____ gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer _____ in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemd project.

Lithos Bouw B.V.:

Plaats:

Datum:

De verkrijger(s):

Plaats:

Datum:
