

Technische omschrijving

Algemene voorwaarden

- Deze technische omschrijving is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld. De ondernemer maakt echter een voorbehoud voor wijzigingen op deze technische omschrijving, indien architectonische, bouwtechnische-, constructieve en/of overheidsseisen dit noodzakelijk maken;
- De ondernemer behoudt zich het recht voor, wijzigingen aan te brengen in de materialen, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woningen;
- De maten op de bij deze technische omschrijving behorende tekeningen zijn “circa”, deze dienen slechts ter indicatie. Voor geringe maatafwijkingen wordt een voorbehoud gemaakt. Indien maatvoering tussen wanden is aangegeven, dan is nog geen rekening gehouden met enige vorm van wandafwerking;
- Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Peil

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

Grondwerk

- Graafwerkzaamheden t.b.v. fundering, riolering, gas-, water- en elektraleidingen, PTT en CAI vinden plaats tot de vereiste diepte;

- Nadat de fundering en voorzieningen zijn aangebracht worden de ontgravingen weer aangevuld tot de vereiste hoogte;
- Er wordt geen kruipruimte onder de vloeren gemaakt;
- De voor-, achtertuin en oprit worden alleen geëgaliseerd, rekening houdend met het afschot naar de openbare ruimte en worden ontdaan van de voornaamste puinresten. De tijdens de bouw vast gereden grond van de tuinen en oprit wordt niet losgegraven.

Bestrating

- De woningen worden zonder bestrating opgeleverd.

Beplanting

- De woningen worden zonder beplanting opgeleverd.

Rioleringswerkzaamheden

- De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten voor de ingebruikstelling van de riolering zijn in de koop-/aannemingssom inbegrepen;
- De afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeenteriool;
- De afvoer van het hemelwater wordt aangesloten op de retentievijver in het plangebied;
- De binnen- en buitenriolering alsmede de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof buizen van voldoende diameter;
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in hittebestendig materiaal;
- Het rioleringsysteem wordt belucht middels een ontspanningsleiding welke bovendaks uitmondt;
- Alle afvoeren worden afgedopt in de vloer, m.u.v. de gecombineerde afvoer voor vaatwasser en gootsteen en de gecombineerde afvoer voor

wasmachine en droger, deze worden uitgevoerd in een vloerbuis gemonteerd op de wand.

Fundering

- De nieuw aan te brengen funderingen bestaan uit gewapend betonnen stroken op palen, volgens opgave van de constructeur.

Gevels

- De gevels, m.u.v. de garages, bestaan uit een binnenspouwblad in kalkzandsteen en een buitenspouwblad in baksteen in de kleuren rood, antraciet en wit gecementeerd;
- De gevels van de garages bestaan uit een halfsteens muur in baksteen in de kleur antraciet;
- Daar waar dit noodzakelijk is, worden dilatatievoegen in het metselwerk opgenomen;
- In de spouw van de buitengevels, m.u.v. de gevels van de garages, wordt isolatie aangebracht. De totale isolatiewaarde (Rc) van deze buitengevels volgens opgave van de adviseur;
- De gevels van de garages worden niet geïsoleerd.

Binnenmuren en wanden

- De woningscheidende wanden bestaan uit een ankerloze spouwmuur uitgevoerd in kalkzandsteen volgens opgave van de constructeur;
- De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen volgens opgave van de constructeur;
- De scheidingswand tussen de woonkamer en berging van de bouwnummers W10 t/m W12 wordt uitgevoerd in houtskeletbouw. De scheidingswand tussen de woonkamer en berging van bouwnummer W9 wordt voorzien van een geïsoleerde voorzetwand. Alle overige scheidingswanden worden uitgevoerd in de vorm van een lichte steenachtige wand.

Metalen constructies

- Alle stalen elementen worden aangebracht volgens opgave van de constructeur.

Vloeren

- De begane grondvloeren worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, volgens opgave van de constructeur;
- De totale isolatiewaarde (Rc) van de begane grondconstructie volgens opgave van de adviseur;
- De vloeren van de verdiepingen worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer volgens opgave van de constructeur;
- De naden tussen de verschillende elementen van de systeemvloeren blijven zichtbaar in het plafond van de onderliggende ruimten.

Daken

- De hellende daken worden voorzien van geïsoleerde dakplaten waarop keramische vlakke dakpannen op panlatten en prefab schoorstenen (niet op dwarskappen) worden aangebracht;
- De prefab schoorstenen zijn niet aanwendbaar voor een open haard;
- De platte daken van de verblijfsruimten en de bergingen van het woningtype Dubbelloof worden uitgevoerd in een betonnen breedplaat-vloer met daarop isolatie;
- De ongeïsoleerde platte daken van de garages en van de overkappingen bij de voordeuren van het woningtype Koningsvaren worden uitgevoerd in gordingen met houten beplating;
- De onderliggende draagconstructie van de daken blijft aan de binnenzijde onbehandeld in het zicht;
- De platte daken worden voorzien van een bitumineuze of kunststof dakbedekking;

- De isolatiewaarde (Rc) van de daken volgens opgave van de adviseur.

Ventilatievoorzieningen

- De keuken, badkamer en toiletruimte worden mechanisch geventileerd;
- De centrale bediening van het mechanische ventilatiesysteem wordt in de woonkamer aangebracht;
- De mechanische ventilatie-unit wordt op de zolder geplaatst, het leidingwerk blijft in het zicht;
- De nachtventilatie van de woonkamer, slaapkamers en overige ruimten geschiedt door middel van ramen, deuren en zelfregelende ventilatieroosters boven de buitenkozijnen;
- Ten behoeve van de voorgeschreven luchttoevoer in alle ruimten worden de binnendeuren in de woningen ca. 20 mm aan de onderzijde vrij gehangen;
- De afvoer van de c.v.-ketel geschiedt door middel van een afvoerkanaal rechtstreeks naar buiten.

Kozijnen, ramen en deuren en beglazing

- Alle kozijnen en ramen worden uitgevoerd in hardhout volgens detailleringen van de architect;
- De op tekening aangegeven te openen ramen worden voorzien van een draai-/kiepsysteem;
- De buitendeuren van de woningen worden uitgevoerd als deuren van samengestelde opbouw;
- De kantelbare garagedeuren (zonder loopdeur) aan de voorzijde worden uitgevoerd in een plaatstalen uitvoering en zijn niet geïsoleerd;
- Alle ramen en deuren aan de buitenzijde van de woningen, waarin glas is opgenomen, worden voorzien van HR++ isolatieglas;

- De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, type opdek met een bovenlicht, voorzien van een dicht paneel;
- De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren.

Hang- en sluitwerk

- Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit in licht metalen uitvoering en inbraakveilig;
- Bij de voordeuren wordt een belddrukker en huisnummer aangebracht;
- De voordeuren worden voorzien van een brievenbussleuf;
- De buitendeuren en schuifpuien van de woningen worden uitgevoerd met een driepuntssluiting;
- De voordeuren van de woningen, de bergingdeuren en de garagedeuren worden voorzien van een gelijksluitende dubbele cilinder;
- De schuifpuien worden voorzien van een enkele cilinder;
- De meterkastdeuren worden voorzien van een kastslot;
- De deuren van de toilet- en badruimte worden voorzien van een vrij-bezetslot;
- Alle overige deuren in de woning worden voorzien van een loopslot.

Trappen, leuningen en balustrades

- De dichte trappen, de traphekwerken en de leuningen in de woningen worden uitgevoerd in hout;
- De Franse balkons worden voorzien van een thermisch verzinkt stalen hekwerken gemoffeld in een nader door de architect te bepalen kleur.

Aftimmerwerk

- De woningen worden zonder plinten opgeleverd.

Goten en hemelwaterafvoeren

- De goten worden uitgevoerd in een zinken mastgoot;
- De kunststof hemelwaterafvoeren worden d.m.v. een stankafsluiter aangesloten op de riolering richting de retentievijver.

Tegelwerken

- De woningen worden zonder tegelwerken opgeleverd, waarbij tevens wordt verwezen naar de per woning opgestelde uitgebreide Staat van Afwerking;
- Onder tegelklaar wordt verstaan dat de wanden gereed zijn voor voorbehandeling en lijmwerk van tegels en dat de vloeren gereed zijn voor het lijmen en/of in de specie leggen van tegels, e.e.a. afhankelijk van de onderliggende constructievloer;
- Onder tegelklaar wordt niet verstaan dat de ruimte waterdicht is.

Afwerkingen

- Voor de afwerking per ruimte wordt verwezen naar de per woning opgestelde uitgebreide Staat van afwerking.

Natuur- en kunststeen

- De dorpels onder de binnendeuren naar de sanitaire ruimten worden uitgevoerd in kunststeen;
- De dorpels in de woningen hebben een maximale dikte van 20 mm.

Binneninrichting

- De woningen worden zonder keukeninrichting opgeleverd, waarbij tevens wordt verwezen naar de

per woning opgestelde uitgebreide Staat van afwerking.

Schilderwerk

- De houten buitenkozijnen, -ramen, -deuren en de overige in het zicht komende buitentimmerwerken worden dekkend geschilderd;
- Houtstructuren en lichte oneffenheden blijven in het schilderwerk zichtbaar, deze worden niet glad geplamuurd;
- Alle binnentimmerwerken en houtwerken worden op de begane grond (m.u.v. de garage en berging) en 1^e verdieping dekkend geschilderd opgeleverd. De trap naar de 2^e verdieping en het raamkozijn op de zolder worden eveneens dekkend geschilderd opgeleverd. De binnentimmerwerken en houtwerken op de 2^e verdieping worden buiten het hiervoor genoemde ongeschilderd opgeleverd;

Waterinstallatie

- De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de eventuele kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen;
- Alle woningen worden voorzien van een wateraansluiting met een individuele meter;
- De kosten van het gebruik van het water zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer;
- De warmwatervoorziening vindt plaats middels de cv-combiketel;
- De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, naar de volgende tappunten:
 - vaatwasmachine in de keuken;
 - gootsteen in de keuken;
 - spoelinrichting in toilet- en badruimte;
 - fonteintje in toiletruimte;

- wastafel in badruimte;
- extra wastafel of bad in badruimte;
- douche in badruimte;
- tappunt c.v.-combiketel op zolder;
- wasmachine op zolder;
- De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwatervoorziening naar de volgende tappunten:
 - gootsteen in keuken;
 - wastafel in badruimte;
 - extra wastafel of bad in badruimte;
 - douche in badruimte.
- De waterleiding t.b.v. de gootsteen in de keuken wordt op de wand aangebracht.

Gasinstallatie

- De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de eventuele kosten van de ingebruikstelling, zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen;
- De kosten van het gebruik van het gas zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer;
- De woningen worden voorzien van een individuele gasaansluiting;
- Er wordt een gasleiding gelegd naar de c.v.-combiketel op zolder en naar de aansluiting t.b.v. een gasfornuis in de keuken.

Sanitair

- De woningen worden zonder sanitair opgeleverd, waarbij tevens wordt verwezen naar de per woning opgestelde uitgebreide Staat van afwerking.

Elektrische installatie

- De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de eventuele kosten van de ingebruikstelling, zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen;

- De kosten van het gebruik van het elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer;
- De elektrische installatie in de woningen wordt aangelegd volgens voorschriften van het leverende elektriciteitsbedrijf en de vereiste NEN-normen;
- Alle woningen worden voorzien van een individuele elektra-aansluiting in de woning;
- De aansluitpunten per vertrek zijn in de per woning opgestelde uitgebreide Staat van afwerking aangegeven;
- De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw, met uitzondering van de garage, berging en zolder, deze zijn van het type opbouw;
- De hoogte van de schakelaars is 1,05 m gemeten vanuit de vloer;
- De hoogte van de wandcontactdozen in de keuken t.b.v. huishoudelijk gebruik is 1,20 m gemeten vanuit de vloer;
- De hoogte van de wandcontactdozen t.p.v. de woonkamer en slaapkamers is 0,30 m gemeten vanuit de vloer, m.u.v. de in de per woning opgestelde Staat van afwerking aangegeven wandcontactdozen die gecombineerd worden met de lichtschakelaar;
- De hoogte van de wandcontactdozen in de overige ruimten is 1,05 m gemeten vanuit de vloer;
- De hoogte van de spatwaterdichte wandcontactdoos aan de buitenzijde is 0,30 m gemeten vanuit de vloer;
- De beldrukker bij de voordeur wordt op maximaal 1,35 m aangebracht, gemeten vanuit de vloer.

Telecommunicatievoorzieningen

- De woningen worden voorzien van een individuele telefonie- en CAI-aansluiting;

- De woningen worden voorzien van bedrade aansluitpunten voor telefonie en CAI in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer;
- In de overige slaapkamers worden loze leidingen aangebracht voorzien van een doos met dichte afdekplaat;
- Voor de bedrade aansluitpunten voor telefonie worden dozen aangebracht met een UTP RJ45 aansluitpunt;
- Verder wordt verwezen naar de per woning opgestelde uitgebreide Staat van afwerking.

- entree 18°C;
- badruimte 24°C;
- toiletruimten, berg ruimten, en overige ruimten zijn niet verwarmd.

Verwarmingsinstallatie

- In elke woning wordt een gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie geplaatst voorzien van een individuele gesloten HR-combiketel;
- De woningen worden voorzien van radiatoren met lage temperatuur voorzien van standaard kranen en een standaard, niet programmeerbare, thermostaat met temperatuurinstelling in de woonkamer;
- De leidingen worden zoveel mogelijk in de afwerkvloer en/of in het plafond weggewerkt;
- In de te verwarmen vertrekken worden fabrieksmatig (in een standaardkleur) afgelakte radiatoren gemonteerd. In verband met de lage temperatuurverwarming zijn deze groter dan gebruikelijk;
- Verdelers t.b.v. de cv-installatie worden, indien deze in de verkeersruimten zijn aangebracht, voorzien van een houten omtimmering;
- Onderstaande temperaturen kunnen bij een laagste buitentemperatuur van -10°C worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle in de woning te verwarmen ruimten, voor zover in die ruimten een verwarmingselement is geplaatst:
 - keuken/woonkamer 22°C;
 - slaapkamers 20°C;

Staat van **afwerking**

Entree

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	sputwerk
Uitrusting	1 lichtpunt met 1 enkelpolige inbouwschakelaar 1 enkelpolige inbouwschakelaar t.b.v. buitenlichtpunt 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop 1 enkele inbouw wandcontactdoos (geplaatst bij schakelaars) 1 verdeler t.b.v. radiatoren begane grond in houten omkasting 1 rookmelder radiator met standaard kraan

Meterkast

Vloer	niet nader afgewerkt
Wanden	niet nader afgewerkt
Plafond	niet nader afgewerkt
Uitrusting	inrichting volgens eisen energiebedrijf en vereiste NEN-normen watermeter elektrameter gasmeter CAI-aansluiting telefonie-aansluiting groepenschakelaars (minimaal 6) aardlekschakelaar beltransformator met enkele wandcontactdoos

Toiletruimte

Vloer	tegelklaar
Wanden	tegelklaar
Plafond	sputwerk
Uitrusting	koudwaterleiding t.b.v. spoelinrichting

koudwaterleiding t.b.v. fonteintje
1 lichtpunt met enkelpolige
inbouwschakelaar
afzuigpunt ventilatie

Woonkamer

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	sputwerk
Uitrusting	2 lichtpunten met inbouwschakelaars in serieschakeling 5 dubbele inbouw wandcontactdozen 1 enkele inbouw wandcontactdoos (geplaatst bij schakelaar) aansluitpunt telefonie (bedraad) aansluitpunt CAI (bedraad) 1 bedieningspaneel t.b.v. mechanische ventilatie standaard thermostaat met temperatuurstelling radiatoren met standaard kranen

Keuken

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	sputwerk
Uitrusting	koud-/warmwaterleiding t.b.v. gootsteen koudwaterleiding met tapkraan t.b.v. vaatwasmachineaansluiting 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. koelkast 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. vaatwasmachine 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. oven

1 gasaansluiting t.b.v. gaskookplaat
 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vonkontsteking kookplaat
 1 loze leiding vanuit meterkast t.b.v. eventuele elektrische kookplaat
 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar
 1 enkelpolige inbouwschakelaar t.b.v. buitenlichtpunt tuin
 2 dubbele inbouw wandcontactdozen boven aanrecht
 afzuigpunten ventilatie

Overloop

Vloer dekvloer
 Wanden behangklaar
 Plafond spuitwerk
 Uitrusting 1 lichtpunt met inbouw wisselschakelaar
 1 enkele inbouw wandcontactdoos (geplaatst bij schakelaar)
 1 rookmelder

Hoofdslaapkamer

Vloer dekvloer
 Wanden behangklaar
 Plafond spuitwerk
 Uitrusting 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar
 3 dubbele inbouw wandcontactdozen
 1 enkele inbouw wandcontactdoos (geplaatst bij schakelaar)
 aansluitpunt telefonie (bedraad)
 aansluitpunt CAI (bedraad)
 radiatoren met standaard kranen

Overige slaapkamers

Vloer dekvloer
 Wanden behangklaar

Plafond spuitwerk
 Uitrusting 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar
 2 dubbele inbouw wandcontactdozen
 1 enkele inbouw wandcontactdoos (geplaatst bij schakelaar)
 aansluitpunt telefonie (onbedraad)
 aansluitpunt CAI (onbedraad)
 radiator met standaard kraan

Badkamer

Vloer tegelklaar
 Wanden tegelklaar
 Plafond spuitwerk
 Uitrusting koud-/warmwaterleiding t.b.v. enkele wastafel
 koud-/warmwaterleiding t.b.v. extra enkele wastafel of bad
 koudwaterleiding t.b.v. spoelinrichting.
 koud-/warmwaterleiding t.b.v. douche
 1 plafondlichtpunt en 1 wandlichtpunt met inbouwschakelaars in serieschakeling
 1 enkele inbouw wandcontactdoos bij wastafel
 1 centraal aardpunt
 afzuigpunt ventilatie
 radiator met standaard kraan

Zolder

Vloer dekvloer
 Wanden niet nader afgewerkt
 Plafond niet nader afgewerkt
 Uitrusting 1 opbouw lichtpunt met enkelpolige opbouwschakelaar
 MV-unit inclusief wandcontactdoos
 CV- en warmwatervoorziening inclusief wandcontactdoos
 koudwaterleiding t.b.v. wasmachine

1 enkele opbouw wandcontactdoos t.b.v.
wasmachine
1 enkele opbouw wandcontactdoos t.b.v.
wasdroger
1 verdeler t.b.v. radiatoren eerste
verdieping
1 rookmelder

Entree buitenzijde

Vloer niet nader afgewerkt
Uitrusting 1 beldrukker
 huisnummerbordje
 1 buitenlichtpunt voorzien van armatuur
 (schakelaar in entree)

Tuin achterzijde

Vloer niet nader afgewerkt
Uitrusting 1 buitenlichtpunt bij schuifpui (schakelaar
 in woonkamer)
 1 buitenlichtpunt bij deur garage
 (opbouwleiding in garage)
 1 enkele spatwaterdichte
 wandcontactdoos

Garage

Vloer dekvloer
Wanden schoonmetselwerk
Plafond niet nader afgewerkt
Uitrusting 1 opbouw lichtpunt met wisselschakelaars
 bij garagedeuren
 1 opbouw schakelaar t.b.v.
 buitenlichtpunt garagedeur tuinzijde
 1 dubbele opbouw wandcontactdoos

29 oktober 2012

www.sparrenlaene.nl