



Technische Omschrijving

18 oktober 2023

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
2 KOOPINFORMATIE NIEUWBOUW	3
01 Aankoop	3
02 Garantie	4
03 Duurzaam bouwen	5
04 Ruimtebenaming van de woning conform	5
3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING NIEUWBOUW	5
01 Peil van de woning	5
02 Grondwerk	5
03 Rioleringswerken	5
04 Bestratingen	6
05 Terreininventaris	6
06 Betonconstructies	6
07 Metselwerk	6
08 Houtconstructies	6
09 Kozijnen, ramen en deuren	7
10 Trappen	7
11 Daken, goten en hemelwaterafvoeren	7
12 Vloerafwerking	7
13 Wandafwerking	8
14 Plafondafwerking	8
15 Overige binnenaafwerkingen	8
16 Keukeninrichting	8
17 Binnenriolering	8
18 Waterinstallatie	8
19 Sanitair	8
20 Verwarmingsinstallatie	8
21 Ventilatie en luchtbehandeling	9
22 Elektrische installatie	9
23 Zonnepanelen	9
24 Telecommunicatie	9
25 Krimp	9
26 Disclaimer	9
4 KLEUREN EN MATERIAALLIJST	11
01 Rug aan rug woning	11
02 Twee onder één kap woning	11
5 AFWERKSTAAT	12

1 Inleiding

In deze technische omschrijving wordt het plan Ons Groene Stekje in Joure bestaande uit de nieuwbouw van 12 grondgebonden woningen omschreven. Hierin leest u hoe de woningen precies worden gebouwd en afgewerkt. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontracttekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst.

De ontwikkelaar van de woningen is VOF Ons Groene Stekje, bestaande uit Beyond Now Project BV en UER Project BV. De woningen worden gebouwd door aannemer Constructabouw.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (wegen, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de aannemer.

De genoemde maten in de verkoopcontracttekeningen en in de technische omschrijving zijn nooit exact, maar een goede benadering, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking.

Een gedeelte van het terrein van het plangebied is gemeenschappelijk eigendom. Gebruik en onderhoud hiervan komt voor rekening van de eigenaren middels een vereniging van eigenaren.

2 Koopinformatie nieuwbouw

01 Aankoop

Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten.

Als u besluit om een van deze woningen te kopen, worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst opgemaakt. De koopovereenkomst wordt gesloten met de projectontwikkelaar, de aannemingsovereenkomst met de aannemer.

De aannemingsovereenkomst wordt conform het geldende model van BouwGarant opgemaakt.

In beide overeenkomsten worden de rechten en plichten van zowel de koper als de projectontwikkelaar dan wel aannemer vastgelegd. De overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de projectontwikkelaar, al dan niet via een derde partij, aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Dit betreft met name het perceel, het bouwrijp maken van het terrein, en de aanleg van de inrichting van het terrein zoals omschreven.

In de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat de aannemer voor u moet uitvoeren en onder welke voorwaarden. Hier gaat het om de bouw van de woning.

Na ondertekening van deze overeenkomsten wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden, waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de akte van eigendomsoverdracht (akte van levering).

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en/of aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Voorbeelden van opschortende voorwaarden zijn het verkrijgen van de omgevingsvergunning en planacceptatie van BouwGarant. Een ontbindende voorwaarde kan bijvoorbeeld het niet verkrijgen van een hypotheek zijn. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun

werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt, zal de verkoper u nader informeren. Nadrukkelijk adviseren wij u om, zolang er nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden van kracht zijn, nog geen andere verplichting met eigen leveranciers aan te gaan.

Vrij op naam

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. "Vrij op naam" wil zeggen dat onder meer de volgende kosten in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honoraria architecten, constructeurs en adviseurs;
- makelaarscourtage verkoper;
- verkoopkosten;
- legeskosten;
- notariskosten van de akte ten behoeve van juridische levering;
- aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- BTW (eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorbelast);
- kosten voor het garantiecertificaat van BouwGarant.

De met een eventuele financiering en aankoop van de woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie van een hypothecaire geldlening;
- eventuele taxatiekosten;
- notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte;
- renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na contractdatum.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum wordt de grond door u aangekocht. De levering kan pas plaatsvinden als alle opschortende voorwaarden zijn vervuld en de ontbindende voorwaarden zijn vervallen. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een eindafrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken.

Indien voor de aankoop van de woning een hypotheek nodig is, wordt de hypotheekakte eveneens op de leveringsdatum gepasseerd.

Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst.

De aannemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom die reeds vervallen zijn. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de grond aan u is overgedragen.

U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde bouwrente.

Nadat de leverings- en, indien van toepassing, de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen of naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

02 Garantie

De woningen die de aannemer bouwt, worden gerealiseerd onder het keurmerk van BouwGarant. Dit betekent dat de aannemer over de juiste diploma's en verzekeringen beschikt en voldoet aan de eisen op het gebied van vakmanschap, kwaliteit en betrouwbaarheid. Dit geeft voor u als koper extra zekerheid.

En het houdt in dat:

- Bij faillissement van de aannemer de extra afbouwkosten worden vergoed.
- Kopers garantie hebben tegen verborgen en constructieve gebreken (na oplevering).

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door BouwGarant. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van BouwGarant.

03 Duurzaam bouwen

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid de zogenaamde Energie Prestatienorm ingevoerd. De huidige energie-eisen gaan uit van BENG: Bijna Energie neutrale Gebouwen. Deze is opgebouwd uit drie onderdelen: BENG 1 bepaalt de energiebehoefte van de woning; BENG 2 gaat over het totale fossiele brandstofverbruik van de woning; BENG 3 slaat op het aandeel hernieuwbare energie. Voor al deze onderdelen zijn wettelijke plafondwaardes vastgesteld. De woningen voldoen aan alle BENG eisen.

Het energielabel van de woning is A+++.

Als energiebesparende maatregelen zijn onder andere een goede gevel-, vloer- en dakisolatie opgenomen. Daarnaast wordt een luchtwarmtepomp in combinatie met lage temperatuur (vloer-) verwarming toegepast. Tenslotte hebben de woningen zonnepanelen (PV-panelen) om energie op te wekken.

04 Ruimtebenaming van de woning conform het bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, die afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Ruimtebenaming conform bouwbesluit:

Hal:	Onbenoemde ruimte;
Meterkast:	Meterruimte;
Toilet:	Toiletruimte;
Woonkamer:	Verblijfsruimte;
Keuken:	Verblijfsruimte;
Trapkast:	Bergruimte;
Slaapkamer:	Verblijfsruimte;
Badkamer:	Badruimte;
Overloop:	Verkeersruimte;
Zolder:	Onbenoemde ruimte;
Technische ruimte:	Onbenoemde ruimte;
Buitenberging:	Berg-/stallingsruimte.

3 Technische omschrijving nieuwbouw

01 Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de afgewerkte bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente. Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca. 15 mm.

02 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is.

Ligging, peilhoogten en maatvoeringen van de terreinafwerking, parkeervakken, groenvoorziening, eventuele taluds, etc. zijn op tekening zo goed mogelijk weergegeven. De exacte eindsituatie kan hiervan enigszins afwijken.

Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd, kunnen nog plannen worden ontwikkeld (denk aan een collectieve schuur in de gezamenlijke tuin). Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Kleine hoogteverschillen in de voortuin c.q. achtertuin zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgronden te respecteren en in stand te houden.

03 Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op de openbare riolering in de weg.

Het regenwater dat op het dak van de woningen valt, stroomt naar de dakgoot, vervolgens door de regenpijp en daarna naar de wadi's van de gezamenlijke tuin. Vanuit de wadi's infiltreert het in de grond, of stroomt het via een overstort naar de sloot rondom het perceel.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

04 Bestratingen

De oprit bij bouwnummer 1, 2, 3, 5, en 6, wordt uitgevoerd met grijze betonklinkers en halfopen betonverharding kleur grijs.

Het pad naar de voordeur bij bouwnummer 7 tot en met 12 wordt geheel uitgevoerd in betonklinkers kleur grijs.

De straat in het gemeenschappelijke gebied wordt aangelegd met grijze betonklinkers, met naastgelegen een strook van open verharding. De toegewezen parkeerplaatsen bij de rug-aan-rugwoningen en de parkeerplaatsen voor bezoekers worden aangelegd met open verharding. In de gezamenlijke tuin worden extra parkeerplaatsen aangelegd met open roosters in het gras.

05 Terreininventaris

De woningen 7 tot en met 12 worden voorzien van een individuele buitenberging, geïntegreerd in een zwart houten berginggebouw met zadeldak (felsdak). De bergingen worden geplaatst zoals aangegeven op de situatietekening. De bergingen zijn voorzien van een afsluitbare toegangsdeur en uitgerust met voorzieningen conform de verkoopcontracttekening.

De erfgronden van de individuele kavels worden aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het kavel. De hoekpunten worden bij of na de oplevering van de woning aan de koper aangewezen.

De ontwikkelaar en/of aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u de gezamenlijke tuin en privé tuin laat aanleggen. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen, is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw eigen tuin en van de gezamenlijke tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u niet teveel bestrating/verhard oppervlak aanlegt in uw tuin, of anderszins zorgt voor voldoende afvoergoten en/of drainage om het regenwater af te voeren.

06 Betonconstructies

De fundering van de woning bestaat uit een betonnen in het werk gestorte funderingsbalk op palen.

De begane grond vloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een Rc-waarde van $3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Ter plaatse van de woningscheiding wordt de vloer onderbroken.

In de vloer wordt een geïsoleerd kruipruik opgenomen.

De 1e verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als kanaalplaatvloer. In deze vloer worden alle leidingen opgenomen, met uitzondering van de vloerverwarming. Aan de onderzijde van deze vloer blijven de V-naden in het zicht.

De 2e verdiepingsvloer (zolder) wordt uitgevoerd als houten vloer.

07 Metselwerk

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren van kalkzandsteen op de begane grond, dikte circa 12 cm met een spouw van circa 6 cm. Vanaf de verdiepingsvloer worden de woningscheidende wanden uitgevoerd als wanden van houtskelet met een spouw van circa 6 cm.

De overige dragende wanden en de binnenspouwbladen begane grond worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte is afhankelijk van de functie en wordt bepaald door de constructeur.

Boven de kozijnen op de begane grond wordt de constructie waar nodig opgevangen door een stalen of betonnen latei (volgens opgave constructeur).

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in 10 cm kalkzandsteen of Ytong (afhankelijk van de constructeur). Boven de binnenkozijnen wordt de wand doorgezet, waar nodig ondersteund door een latei.

08 Houtconstructies

De dakconstructies van het hoofdgebouw bestaan uit prefab houten geïsoleerde elementen ($R_c = 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). De beplating aan de binnenzijde bestaat uit wit spaanplaat. Deze is plaat is gegrond en voorzien van de benodigde spijkergaten. De elementen worden onderling met een houten lat afgetimmerd.

Op de gevels, daar waar op tekening staat aangegeven, wordt een gesloten gevelbekleding aangebracht van houten planken van gemodificeerd naaldhout. De planken worden via een open, geventileerde constructie aangebracht op een EPS isolatie op de begane grond ($R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) en op een HSB isolatiegevel op de verdieping ($R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

De planken worden zonder een kleur aangebracht. (Door de modificatie en de

brandwerende behandeling wijkt de kleur af van de natuurlijke kleur.)

Bij bouwnummer 1 t/m 6 wordt op de gevels, daar waar op tekening staat aangegeven, een gevelbekleding aangebracht van thermisch gemodificeerd Ayous houten planken. De planken worden aangebracht op een houtvezelisolatie ($R_c = 4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$). De halfhouts rabat planken worden kleur naturel natuurlijk vergrijzend.

Bij bouwnummer 7 t/m 12 wordt op de gevels, daar waar op tekening staat aangegeven, een gevelbekleding aangebracht van Noord Europees naaldhout planken. De planken worden aangebracht op een houtvezelisolatie ($R_c = 4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$). De halfhouts rabat planken worden kleur zwart.

De bergingen van bouwnummer 7 t/m 12 worden met dezelfde halfhouts rabat planken latten bekleed als bouwnummer 7 t/m 12 kleur zwart.

09 Kozijnen, ramen en deuren

De buitengevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in kunststof conform de kleur- en materiaalstaat. De buitenzijde van de kozijnen is op kleur, de binnenzijde is standaard wit. De onderdorpels die aansluiten op het maaiveld worden uitgevoerd in kunststeen DTS/Isostone.

De ramen zijn draai-kiepramen, tenzij anders is aangegeven. De deuren worden uitgevoerd als dichte deur en of glasopening. E.e.a. conform tekening en de geldende garantievoorschriften.

In de kozijnen, ramen en deuren wordt dubbel HR++ glas aangebracht. Daar waar het glas doorloopt tot de vloer en/of het maaiveld, wordt dit aan de binnen- en buitenzijde voorzien van gelaagd glas als bescherming tegen doorvallen.

Alle gevelramen en buitendeuren worden voorzien van SKC** hang- en sluitwerk. Cilinders van de buitendeuren zijn gelijksluitend. Bij oplevering ontvangt u 6 sleutels.

In het dak bij bouwnummer 7 t/m 12 worden twee dakramen per woning aangebracht.

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen binnenkozijn zonder bovenlicht. Boven het kozijn wordt de binnenwand doorgezet. De kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Onder de deur zit standaard een open ruimte van circa 2,5 cm.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal circa 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

De binnendeuren zijn geplastificeerde opdekdeuren die worden voorzien van scharnieren en standaard hang- en sluitwerk. De deuren van toilet en badkamer zijn afsluitbaar middels een vrij- en bezetslot. De meterkast is afsluitbaar met een sleutel. De overige deuren zijn voorzien van een loopslot.

10 Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte, vurenhouten trap. De treden zijn standaard niet voorzien van slijtstrippen. De trappen worden geground opgeleverd, kleur wit. Staande, schuine en liggende beëindigingen worden afgewerkt met een houten lat. Het trapgat wordt rondom voorzien van een houten betimmering in een nader te bepalen hoogte.

In de woningen wordt een vlizotrap geplaatst voor de toegang naar de tweede verdieping.

11 Daken, goten en hemelwaterafvoeren

De schuine daken worden voorzien van een PV-panelen systeem. De dakbedekking bestaat uit een stalen beplating, in de kleur grijs. Dit type dakplaat kan welvingen vertonen in verband met het walsproces en een eventuele niet geheel vlakke onderconstructie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend, dit is inherent aan het product.

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd als aangehangen goten ter plaatse van het lagere deel van de woning. Het hoge gedeelte van woning nummer 1 tot en met 6 wordt uitgevoerd als verholten goot. Daar waar de hwa's in het zicht komen, worden ze uitgevoerd in PVC in de kleur grijs.

12 Vloerafwerking

De begane grondvloer en eerste verdiepingsvloer worden voorzien van een zand-cement dekvloer op de betonvloeren.

In de badkamer worden vloertegels aangebracht, afmeting 60 x 60 cm. Stelpost aankoop vloertegels bedraagt € 35,00 p/m².

13 Wandafwerking

Alle kalkzandsteenwanden en binnenwanden worden behang klaar afgewerkt, m.u.v. de betegelde wanden en de meterkast.

In het toilet en de badkamer worden wandtegels aangebracht, afmeting 30 x 60 cm. In het toilet tot 1,20 m hoog, in de badkamer de rechte wanden tot 1,80 m hoog en daarboven spacwerk. Stelpost aankoop wandtegels bedraagt € 25,00 p/m².

14 Plafondafwerking

De betonnen plafonds in de woning worden, m.u.v. de meterkast, voorzien van structuurspuitwerk. V-naden aan de onderzijde van de vloeren blijven in het zicht.

15 Overige binnenafwerkingen

Onder gevelkozijnen met een borstwering wordt een Werzalit vensterbank aangebracht, in de kleur wit. In de deuropening van toilet en badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

16 Keukeninrichting

Er is geen keukeninrichting opgenomen.

17 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC die zoveel mogelijk in de betonvloeren en in de kruipruimte worden opgenomen.

Er worden afvoerleidingen aangelegd voor de gootsteen in de keuken, het toilet en fonteintje in de toiletruimten op de begane grond en de eerste verdieping, de wastafel, doucheput 100 x 100 mm in de badkamer, de luchtwarmtepomp en de wasmachine.

Ten behoeve van een eventueel later te plaatsen vaatwasser en/of wasdroger wordt geen aparte afvoer aangebracht. Deze kunnen gecombineerd worden met de gootsteen respectievelijk de wasmachine.

18 Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast worden koudwaterleidingen van kunststof aangelegd. De warmwaterleidingen worden vanaf de warmtepomp aangelegd.

De koud waterleidingen worden aangelegd naar de kraan en vaatwasser aansluiting in de keuken, het toilet en fonteintje in de toiletruimten op de begane grond en de eerste verdieping, de wastafelmengkraan, douchemengkraan in de badkamer, de luchtwarmtepomp en de wasmachine.

De warmwaterleidingen worden aangelegd naar de kraan in de keuken en de wastafelmengkraan, douchemengkraan in de badkamer.

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. U dient zelf de leverancier (Vitens) te benaderen voor de levering van drinkwater.

19 Sanitair

Sanitair wordt geleverd en gemonteerd volgens het sanitair boekje.

20 Verwarmingsinstallatie

De verwarming van de woning geschiedt middels vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping die wordt gevoed door een luchtwarmtepomp. De warmtepomp wordt aangestuurd middels een weersafhankelijke regeling. De warmtepomp is voorzien van een boiler van 180 liter voor de warmtapwatervoorziening.

De temperatuur kan worden geregeld middels een kamerthermostaat in de woonkamer.

De verwarmingsinstallatie kan bij gelijktijdig functioneren van alle zones - met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen - voor de verschillende ruimten, tot een buitentemperatuur van -10°C, minimaal de navolgende temperaturen behalen:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 21 °C
- verkeersruimten (entree, overloop en zolder) 15 °C
- badruimte 22 °C
- toiletruimte 15 °C

Vloerverwarming is een energiezuinige laagtemperatuurverwarming. Bij deze vorm van verwarmen warmt de constructie langzaam op en koelt langzaam af. Daarom wordt afgeraden de temperatuurinstelling 's nachts te verlagen. Op iedere verdieping wordt een verdeler geplaatst voor de leidingen van de vloerverwarming.

Vanwege de aanwezigheid van verwarmingsleidingen in de dekvloer kan er niets bevestigd worden in de dekvloer. De uiteindelijke vloer-afwerking mag niet te veel warmte tegenhouden en moet geschikt zijn voor vloerverwarming. De warmteweerstand van de vloer-afwerking mag maximaal 0,10 m².K/W zijn. Uw vloerenleverancier kan u hierin adviseren.

21 Ventilatie en luchtbehandeling

De ventilatie van de woningen werkt middels een mechanische centrale afzuiging en wordt voorzien van een drie standen schakelaar in de badkamer.

Bij de aanschaf van de keuken dient u er rekening mee te houden dat de wasemkap niet op het ventilatiesysteem mag worden aangesloten. Deze dient uitgevoerd te worden als recirculatiekap.

22 Elektrische installatie

De hoofdaansluiting en de meter bevinden zich in de meterkast. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen volgens het centraal-doosstelsel. De groepen zijn beveiligd met een aardlekschakelaar. Naast de op tekening aangegeven lichtpunten en wandcontactdozen worden er tevens aansluitpunten aangelegd voor de apparatuur zoals omschreven bij de keuken, de warmtepomp en de wasmachine. Waar nodig worden deze aangesloten op een aparte groep.

Leidingen worden zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt, met uitzondering van de meterkast en de buitenberging. Schakelaars en wandcontactdozen die gecombineerd zijn met schakelaars worden op circa 1,05 m boven de vloer aangebracht. Wandcontactdozen worden op 30 cm boven de vloer aangebracht.

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. U dient zelf tijdig een leverancier te kiezen en op de hoogte te brengen om verzekerd te zijn van levering van elektriciteit.

Er worden rookmelders aangebracht conform de eisen. Deze zijn aangesloten op de elektrische installatie.

Ter plaatse van de voordeur wordt een buitenlichtpunt aangebracht.

Er wordt een belinstallatie aangelegd, bestaande uit een beldrucker bij de voordeur, een schel nabij de meterkast en een trafo in de meterkast.

23 Zonnepanelen

Op het dak van de woning worden zonnepanelen aangebracht volgens de BENG berekening. De hoeveelheid elektriciteit die nodig is voor verwarming, ventilatie en warm water alsmede het gebruik wordt voor een deel opgewekt door de zonnepanelen. Afhankelijk van het aantal bewoners van de woning en het woongedrag kan het werkelijke verbruik afwijken

van de theoretisch berekende energiebehoefte.

24 Telecommunicatie

Er worden aansluitingen aangelegd tot de gevel voor telefoon en/of televisie. U kunt vervolgens zelf een abonnement aanvragen bij een beschikbare aanbieder en met deze aanbieder de verder benodigde werkzaamheden afstemmen. Dit kan kosten met zich meebrengen.

Er worden loze leidingen aangelegd vanuit de meterkast naar de op tekening aangegeven aansluitpunten voor telefoon en/of televisie in de woonkamer.

25 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en zetting van het gebouw of onderdelen daarvan zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

26 Disclaimer

De verkoopdocumentatie - met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties - is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven.

De (digitale) verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend.

De in de verkoopbrochure opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de bij de contractstukken behorende verkoopcontracttekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege hiervoor genoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

Op de verkoopcontracttekeningen zijn diverse arceringen aangegeven waar afwerkingen worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De maten op de verkoopdocumentatie zijn circa maten. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Daardoor zijn deze plattegronden niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Eventuele aanvullingen, onduidelikheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld.

Ten gevolge van verschillende manier van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

4 Kleuren en materiaallijst

01 Rug aan rug woning

Onderdeel	Fabricaat / type	Kleur
Gevelbekleding	Halfhouts rabat in twee breedtes ca. 142mm en ca. 190mm, Noord Europees naaldhout	Zwart Eens in de 7-10 jaar overschilderen
Kozijnen / ramen	Kunststof Vast en draaikiep cf tekening	Buitenzijde RAL7021; binnenzijde RAL9016
Voordeur	Kunststof met verticaal raam, naar binnen draaiend	Buitenzijde RAL7021; binnenzijde RAL9016
Waterslagen	Aluminium waterslag	Antraciet
Dak	Staalplaat, felsplaat 35-500mm	Antraciet
Pergola	Douglas hout, 15 x 20 cm	Zwart Eens in de 7-10 jaar overschilderen

02 Twee onder één kap woning

Onderdeel	Fabricaat / type	Kleur
Gevelbekleding	Halfhouts rabat in twee breedtes ca. 142mm en ca. 190mm, thermisch gemodificeerd Ayous hout	Naturel vergrijzend onbehandeld
Kozijnen / ramen	Kunststof Vast en draaikiep cf tekening	Buitenzijde RAL7021; binnenzijde RAL9016
Voordeur	Kunststof met verticaal raam, naar binnen draaiend	Buitenzijde RAL1019; binnenzijde RAL9016
Buitendeur berging en technische ruimte	Halfhouts rabat in twee breedtes ca. 142mm en ca. 190mm, thermisch gemodificeerd Ayous hout	Naturel vergrijzend onbehandeld
Waterslagen	Aluminium waterslag	Antraciet
Dak	Staalplaat, felsplaat 35-500mm	Antraciet
Pergola	Douglas hout, 15 x 20 cm	Naturel vergrijzend onbehandeld

5 Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hal	Cement-dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (wit)	<ul style="list-style-type: none"> • Watermeter • Verdeler vloerverwarming • Groepenverdeelkast Dubbele wcd • Beltrafo • WCD met wisselschakelaar • Wandcontactdoos (gecombineerd) • Rookmelder • Deurbel/gong
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot circa 1,2 meter, daarboven spuitwerk	Spuitwerk (wit)	<ul style="list-style-type: none"> • Lichtaansluitpunt met schakelaar • Afzuigpunt mechanische ventilatie
Woonkamer met open keuken	Cement-dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk (wit)	<ul style="list-style-type: none"> • Lichtaansluitpunten met schakelaars • Kamerthermostaat • Schakelaar dubbele wandcontactdoos • Dubbele wandcontactdozen • Data-aansluitpunt ter plaatse van de woonkamer (CAT6): • Wandcontactdoos t.b.v. Afzuigkap • Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser • Wandcontactdoos t.b.v. koelkast • Perilexaansluiting voor elektrisch koken • Afzuigpunten mechanische ventilatie
Trap verdieping				<ul style="list-style-type: none"> • Gesloten treden • Vurenhout • Fabrieksmatig afgelakt • Trapboom • Kantplank wit
Berging/ Technische ruimte	Cement-dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Lichtaansluitpunt • Combinatie schakelaar/wandcontactdoos • Wandcontactdozen wasmachine en droger • Opstelplaats wasmachine

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hoofd slaapkamer	Cement-dekvloer	Behangklaar	Schuin dak, afgewerkte dakplaat Plafond spuitwerk, gipsplaatnaden in het zicht	<ul style="list-style-type: none"> • Lichtaansluitpunt met schakelaar • Dubbele wandcontactdozen
Overige slaapkamers	Cement-dekvloer	Behangklaar	Schuin dak, afgewerkte dakplaat Plafond spuitwerk, gipsplaatnaden in het zicht	<ul style="list-style-type: none"> • Lichtaansluitpunt met schakelaar • Dubbele wandcontactdozen
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels wanden tot 1.80m, daarboven spacwerk	Schuin dak, afgewerkte dakplaat Plafond spuitwerk, gipsplaatnaden in het zicht	<ul style="list-style-type: none"> • Lichtaansluitpunt met schakelaar • Afzuigpunt mechanische ventilatie • Wandlichtaansluitpunt boven wastafel met schakelaar • Wandcontactdoos bij wastafel(s)
Overloop	Cement-dekvloer	Behangklaar	Plafond spuitwerk, gipsplaatnaden in het zicht	<ul style="list-style-type: none"> • Lichtaansluitpunt met schakelaars • Enkele wandcontactdoos • Rookmelder
Zolder	Onafgewerkte vloer hout	Onafgewerkt	Onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> • Vlizotrap • Lichtschakelaar • Wandcontactdoos voor ventilatorbox • Voeding omvormer zonnepanelen

N.B. Voor een saus- of schilderafwerking of bepaalde soorten behang dient u de wanden volledig vlak te (laten) stukadoren. Dit is niet in de prijs begrepen.



Ontwikkelaars

Beyond Now Project B.V.

UER Project B.V.

Architect

ZILT architecten

Aannemer

Constructabouw BV

Makelaar

Fryslân Homes

info@fryslanhomes.frl

05 13 20 10 50

ONSGROENESTEKJE.NL