

Technische omschrijving





Stelmakerij

Een wagenmaker, ook wel stelmaker of radmaker, is iemand die vroeger houten karren en wagens maakte en repareerde. Zijn werkplaats heette de stelmakerij.

Er waren wagenmakers die comfortabele koetsen maakten. Veruit de meesten waren voornamelijk werkzaam voor boerenbedrijven.

De grootste vraag was naar meewielige karren en wagens. Het assortiment bestond ook uit kruiwagens, eggen, ploegen, kisten, wanmolens, botermolens en kafmolens.

Voor ambachtslieden maakte de wagenmaker ook bakkerswagens met soms de mogelijkheid om een hond in te spannen, de zogenaamde hondenkar.

Stootwagens voor timmerlieden en metselaars, bierwagens voor het vervoer van biervaten of een mallejan voor het vervoer van bomen.

Wagenmaker was een beroep dat doorgaans van vader op zoon overging.

De opleiding startte meestal op 14 jarige leeftijd en duurde 6 tot 10 jaar.



De stelmakerij anno nu.

Een werkplaats vol vakmensen; timmerlieden, metselaars, installateurs, tegelzeters, etc. met als resultaat mooie huizen in Siddeburen.

Met trots bieden wij hier een overzicht met de technische gegevens.

We hebben geprobeerd om de tekst leesbaar te houden, elk vak heeft zijn eigen taal. Het vakjargon. Voor sommige woorden of handelingen zijn geen andere woorden te vinden. Uiteraard leggen we ze graag uit.

We hebben enorm veel zin om deze mooie huizen te bouwen voor u en uw burens. Wat zal het mooi staan in Siddeburen. Een uniek plan waar u met elkaar gaat wonen. Waar u na de oplevering uw thuis kunt maken door het kiezen van een eigen inrichting.

We hebben er zin in !

Team Stelmakerij

Inhoud



.....	2
1. Algemene projectgegevens.....	5
2. Algemene informatie	6
2.1. Aanneemsom.....	6
2.2. Koop- / aannemingsovereenkomst	7
2.3. Prijswijzigingen	7
2.4. Verzekering.....	7
3. Bouwgarant garantie en waarborgregeling	8
3.1. Wat houdt bouwgarant garantie en waarborgregeling in?.....	8
3.2. Welke zekerheden biedt Bouwgarant onder andere?	8
4. Technische omschrijving	9
4.1. Algemeen.....	9
4.1.1. Algemene begrippen.....	10
4.1.2. Garantie	10
4.1.3. Peil	10
4.1.4. Schoonmaken en oplevering	10
4.1.5. Wijzigingen voorbehouden.....	10
4.1.6. Kleuren en materialen	10
4.1.7. Krimp.....	11
4.2. Bouwtechnische gegevens	12
4.2.1. Grondwerk	12
4.2.2. Riolering	12
4.2.3. Tuin	13
4.2.4. Parkeren.....	13
4.2.5. Berging.....	13
4.2.6. Begane grondvloer.....	14
4.2.7. Casco	14
4.2.8. Dakconstructie	14
4.2.9. Metselwerk en gevelbekleding	15
4.2.10. Kozijnen, -ramen en -deuren	15
4.2.11. Zonwering	16
4.2.12. Trappen.....	17
4.2.13. Tegelwerk.....	17
4.2.14. Wand- en plafondafwerkingen	17
4.2.15. Cementdekvloeren	18

4.2.16.	Aftimmerwerk.....	18
4.2.17.	Keuken	18
4.2.18.	Schilderwerk	19
4.2.19.	Sanitair	19
4.2.20.	Loodgieterswerk	19
4.2.21.	Verwarmingssysteem	20
4.2.22.	Ventilatie.....	20
4.2.23.	Elektrische installatie	20
4.2.24.	Telecommunicatie	22
4.2.25.	Nutsinvoeren	22
4.2.26.	Berging	22



1. Algemene projectgegevens



Project-architectuur:

Vleesmarkt 7
9101 MH, Dokkum



Aannemer:

Lage Traan 4c
9351 VL, Leek



Verkoop en inlichtingen:

Hoofdweg 148
9628 CT, Siddeburen
0598 43 29 20



Ontwikkeling:

Eemnesserweg 69G
3743 AE, Baarn



2. Algemene informatie

2.1. Aanneemsom

De volgende kosten zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Ontwikkelingskosten
- Sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet zoals omschreven in de technische omschrijving;
- De notariskosten en kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen
- De kosten van architect, constructeur, directie en toezicht
- De hoofdaansluitkosten voor water, elektra, glasvezel, cai en riool
- De legeskosten
- De belasting toegevoegde waarde (BTW)
- De kosten van garantiecertificaat Bouwgarant

Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten:

- Aansluitkosten van telefoon en internet/tv-aansluiting
- Keukeninrichting
- De hypotheekkosten: eventuele afsluitprovisie, hypotheekaktekosten en hypotheekrente tijdens
- De eventuele rente over de grondkosten, vanaf het moment van het vervallen van de opschortende voorwaarden tot aan de dag van betaling;
- De eventuele negatieve rente, door notaris in rekening gebracht op de derdenrekening;
- De eventuele wijzigingen in het BTW tarief.

2.2. Koop- / aannemingsovereenkomst

In de koop- / aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd:

- wat de koper en het bouwbedrijf met elkaar hebben afgesproken.
- dat de kavel aan u wordt overgedragen
- dat de woning volgens afspraak wordt gebouwd
- dat de kosten van de bouw in termijnen bij u in rekening gebracht worden, de hoogte én de termijnen staan hierin omschreven

Zodra beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend:

- verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs (in termijnen)
- de kavel betaalt u bij juridische overdracht van uw kavel
 - U ontvangt een kopie van de door u en de aannemer ondertekende overeenkomst. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gestuurd. De notaris zorgt dat u eigenaar wordt van de nieuwe woning

2.3. Prijswijzigingen

Afgezien van mogelijke wijzigingen in het geldende BTW tarief blijft de totale koopsom ongewijzigd. Eventuele extra kosten door stijging in materiaal en/of loonkosten worden niet aan u doorberekend.

2.4. Verzekering

De aannemer sluit voor de gehele bouwperiode van uw woning een verzekering af. Vanaf de dag van de oplevering bent u zelf verantwoordelijk om uw woning te verzekeren.

3. Bouwgarant garantie en waarborgregeling



3.1. Wat houdt bouwgarant garantie en waarborgregeling in?

Bouwgarant beschermt u, koper van een nieuwe woning, tegen de risico's van een eventueel faillissement van de aannemer tijdens de bouw én beschermt u tegen bouwkundige gebreken na oplevering. Voordat een aannemer zich kan inschrijven bij Bouwgarant ondergaat deze een grondige toetsing. Bouwgarant beoordeelt de onderneming op haar financiële gezondheid, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

3.2. Welke zekerheden biedt Bouwgarant onder andere?

- **Afbouw bij faillissement (afbouwwaarborg)**

Gaat de aannemer tijdens de bouw failliet, dan wordt uw woning toch afgebouwd

- **Herstel van gebreken na oplevering (herstelwaarborg)**

Als de aannemer (vanaf 3 maanden na oplevering) gebreken niet kán of wil verhelpen dan zorgt de herstelwaarborg van Bouwgarant ervoor dat dit alsnog gebeurt en / of dat er vergoeding plaatsvindt. Dit geldt ook als de bouwer failliet gaat.

- **Keurmerk & periodieke toetsing van de aannemer**

Deelnemende aannemers worden getoetst op o.a. werkwijze, financiële gezondheid en kwaliteit. Daarna worden ze regelmatig onafhankelijk getoetst. Dat geeft u extra zekerheid.

- **Klachtenbemiddeling & Geschillencommissie**

Bij problemen tijdens de bouw of na oplevering kunt u terecht bij de BouwGarant Servicedesk voor bemiddeling (eventueel Quick Scan). Is de uitkomst van deze bemiddeling niet naar uw wens kunt u naar de Geschillencommissie Verbouwingen en Nieuwbouw.

Dit is een beknopte uitleg over Bouwgarant.

Voor meer informatie kunt u terecht op de website:

www.bouwgarant.nl

4. Technische omschrijving

4.1. Algemeen

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig de bijbehorende verkooptekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische-, bouwtechnische-, stedenbouwkundige en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen.

BoerBouw Groningen BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Als de woning gekocht wordt terwijl deze al in aanbouw of gereed is, en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan wordt de voorkeur gegeven aan de uitvoering van de woning.

De maten op de tekeningen zijn "circa-maten". De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

De op tekening aangegeven apparatuur, meubilair en groenvoorziening dient alleen ter oriëntatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom inbegrepen. Hoewel de geveltekeningen, artist impression en situatietekening zo exact mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De samenstellers van deze brochure kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele zet-, druk- en/of andere fouten.

De tekeningen en technische omschrijving worden onderdeel van de koopovereenkomst. Na het tekenen van de koopovereenkomst wordt u in de gelegenheid gesteld een keuze te maken uit een aantal alternatieven (kopers keuzelijst).

De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarop vallen buiten onze verantwoordelijkheid. Voor vragen daarover kunt u zich tot de Gemeente Midden-Groningen wenden.



4.1.1. Algemene begrippen

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het **Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)**. Hierin komen ruimte-omschrijvingen zoals slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde Bouwbesluit-begrippen. In de verkoopdocumentatie en op de tekeningen zijn de oude ruimte-omschrijvingen aangehouden. Volgens het Bouwbesluit ziet u hieronder Ruimte-omschrijvingen versus Bouwbesluit-begrippen:

Ruimte-omschrijving	Bouwbesluit-begrip
Woonkamer, keuken, slaapkamers	Verblijfsruimte
Berging, Bergruimte, Waskast	Bergruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Hal, Overloop, Entree, Onbenoemde ruimte, Techniek	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Meterruimte

4.1.2. Garantie

De woningen worden door ons verkocht met een door Bouwgarant afgegeven waarborgcertificaat. Zie hoofdstuk 3; Bouwgarant garantie en waarborgregeling.

4.1.3. Peil

Het Peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten komt overeen met de afgewerkte begane grondvloer bij de entree van de woning. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt bepaald in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Midden Groningen.

4.1.4. Schoonmaken en oplevering

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerken en beglazing worden nat gereinigd opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt daarnaast ontdaan van bouwvuil en puinresten.

4.1.5. Wijzigingen voorbehouden

De informatie in deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken voor wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de waarde en kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder of meerkosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein – zoals de paden, het groen en de parkeerplaatsen -en omgeving is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hieraan vallen buiten de invloedssfeer van de aannemer. De eventuele gebruikte perspectieftekeningen van de woningen en de interieurs geven een zo goed mogelijke indruk van hoe de woning en de omgeving er straks uit gaan zien. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

4.1.6. Kleuren en materialen

In de bijlage Kleur- en materiaalstaat staan de te gebruiken materialen en kleuren uiteengezet. Deze kleur- en materiaalstaat is leidend.



4.1.7. Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen 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.

Let u er ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en aansluitingen met wanden. Ten aanzien van de toepassing van harde vloerbedekking geldt dat deze geluidstechnisch specifieke voorzieningen vragen.

4.2. Bouwtechnische gegevens

4.2.1. Grondwerk

Grondwerk wordt uitgevoerd ten behoeve van:

- Funderingen van de woningen en bergingen
 - Aan de hand van een grondonderzoek (sonderingen) en een fundatieadvies wordt een paal-fundering aangebracht. In de funderingsbalken worden sparingen gemaakt of mantelbuizen opgenomen om rioleringen en nutsvoorzieningen binnen de woning te brengen.

4.2.2. Riolering

Elke woning wordt door middel van een gescheiden systeem aangesloten op het gemeenteriool.



4.2.3. Tuin

Boerderijwoningen (W1 t/m W16 excl. W8 en W9)

- Afmeting terras 4,50 x 1,80 m
- Pad 1,20m breed
- Verhard met grijze tegels 30 x 30cm
- Op zandbed van minimaal 15cm dik
- Kantopsluiting betonplank 60 x 200mm
- Rond de tuin wordt een Beukenhaag (Fagus Sylvatica) aangeplant. Plantmaat 80-100 bij aanleg
- Het overige deel van de tuin wordt ingezaaid met graszaad

Boerderijwoningen (W8 en W9)

- Afmeting terras 3,90 x 2,40 m
- Pad 0,90m breed
- Verhard met grijze tegels 30 x 30cm
- Op zandbed van minimaal 15cm dik
- Kantopsluiting betonplank 60 x 200mm
- Rond de tuin wordt een Beukenhaag (Fagus Sylvatica) aangeplant. Plantmaat 80-100 bij aanleg.
- Het overige deel van de tuin wordt ingezaaid met graszaad

2 onder 1 kap woningen:

- Pad naar voordeur 1,20m breed
- Verhard met grijze tegels 30 x 30cm
- Op zandbed van minimaal 15cm dik
- Kantopsluiting betonplank 60 x 200mm
- Oprit 3,0m breed. Verhard met grijze betonstraatstenen keiformaat 8cm dik
- Kantopsluiting betonplank 60 x 200mm
- Op zandbed van minimaal 30cm dik
- Haag is een Beukenhaag (Fagus Sylvatica). Plantmaat 80-100 bij aanleg.
- Het overige deel van de tuin wordt ingezaaid met graszaad

4.2.4. Parkeren

Er worden door de gemeente parkeerplaatsen gerealiseerd nabij de woningen. Deze zijn openbaar. Er worden geen parkeerplaatsen toegewezen aan bewoners.

4.2.5. Berging

Iedere woning heeft zijn eigen berging. Aan de achterzijde van de boerderijwoningen staat een verzamelgebouw waar alle bergingen in zitten. De 2 onder 1 kap woningen hebben een berging op eigen grond staan.

De binnenwerkse maat van de bergingen van de boerderijwoningen is 285 x 200 cm.

De binnenwerkse maat van de bergingen van de 2 onder 1 kap woningen is 270 x 187 cm.

Alle bergingen zijn opgebouwd uit houtskelet en zijn ongeïsoleerd. Materialisatie van de bergingen is te vinden in de kleur- en materiaalstaat.

Naar de bergingen wordt een stroomkabel vanuit de meterkast gebracht. Optioneel kan deze worden aangesloten.

4.2.6. Begane grondvloer

De begane grondvloer is een geïsoleerde kanaalplaatvloer met er onder een kruipruimte. De vloer is voorzien van een kruipluik 600x800 mm.

Het kruipluik bevindt zich:

De boerderij woningen, bouwnummers 1 t/m 16	In de bergruimte op de begane grond
Twee onder één kapwoning bouwnummers 17 t/m 20	Bij de entree van de woningen

4.2.7. Casco

De woningscheidende muren zijn vervaardigd van kalkzandsteen elementen voorzien van een spouw. Het binnenspouwblad in de voorgevel wordt eveneens vervaardigd van kalkzandsteen elementen.

De binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton in diverse diktes.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in prefab betonnen kanaalplaatvloeren. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar.

4.2.8. Dakconstructie

Het hellende dak van de woning wordt opgebouwd uit geïsoleerde houten prefab dakelementen. Deze dakelementen worden aan de binnenzijde voorzien van een witte gegronde spaanplaat. De onderlinge naden worden voorzien van een afwerklat/ strip.

De dakelementen worden belegd met dakpannen, inclusief de benodigde hulpstukken, en worden voorzien van zinken dakgoten. De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC.

Knieschotten worden voorzien van een wit gegronde spaanplaat.

De zijgevels van de twee onder een kap woningen worden voorzien van een zinken afdekker en zinken bekleding aan de dak zijde.

4.2.9. Metselwerk en gevelbekleding

Het gevelmetselwerk van de buitengevels van de woningen zal worden uitgevoerd in gevelsteen. In het metselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van afwatering. Het voegwerk van de gevels wordt uitgevoerd als doorgestroken voegwerk. In het gevelmetselwerk worden, indien noodzakelijk, dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen zijn zgn. open dilataties. Een dilatatie zorgt ervoor dat het metselwerk kan werken zonder te gaan scheuren. De dilatatie wordt niet afgewerkt. Middels vooruitspringend, terugliggend of staand metselwerk worden op vooraf bepaalde posities in enkele gevels accenten aangebracht.

Het metselverband is halfsteensverband met een 8 tot 10 mm verdiepte voeg.

Accenten zitten bij de 16 De boerderijwoningen woningen:

- Rollagen boven kozijnen
- Uit-stekend metselwerk rondom voordeur
- Terug-liggend metselwerk op scheiding woningen

Accenten zitten bij de 2 onder 1 kap woningen”

- Rollagen boven kozijnen
- Trasraam in andere kleur in voor- en achtergevel
- Accentstroken naast voordeur
- Accentstrook op scheiding woningen
- Zijgevels: Trapsgewijs wisselend metselwerk

Boven kozijnopeningen worden waar nodig metselwerkondersteuning aangebracht.

4.2.10. Kozijnen, -ramen en -deuren

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen van de ramen en deuren zijn van kunststof. Het hang- en sluitwerk voldoet aan inbraakwerendheid klasse 2. De deuren worden aan beide zijden voorzien van een deurkuk. Ook de voordeur.

- Er wordt geen brievenbus aangebracht in deur of gevel.
- In de raamkozijnen worden ventilatieroosters aangebracht.
- De deur heeft een ISOstone onderdorpel. Deze dorpel is o.a. zeer slijtvast.

In de berging komt een kunststof deur met een kunststof paneel. In de kleur glad wit.

Binnendeuren en kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig- wit afgelakte opdekdeuren voorzien van een loopslot, deurkrukken en langschilden.

De deuren van badruimte en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting.

De meterkast is voorzien van een kastslot.

De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles in binnenkozijnen met bovenlicht. Het bovenlicht in het meterkastkozijn wordt vervangen door een paneel.

De binnenkozijnen zijn van staal en zijn fabrieksmatig wit afgelakt.

Beglazing

In de buitenkozijnen van de woning, de ramen en deuren, worden voorzien van isolerende beglazing. Dit is HR++ beglazing

Blank enkelglas wordt toegepast in bovengenoemde bovenlichten van de binnendeurkozijnen.

In de beglazing zitten roedes. Ook wel Wienersprossen genoemd. Deze roedes zitten tussen het glas en niet op het glas.

Dakramen

De dakramen zijn Velux dakramen hout afgelakt. Met HR++ beglazing.

Voor de 16 boerderijwoningen type: PK08

Voor de 2 onder 1 kap woningen type: SK08



In uw huis andere deuren en ramen, wat zal het koud geweest zijn in de stelmakerij van vroeger.

4.2.11. Zonwering

De raamkozijnen van alle twee onder een kap woningen worden voorzien van zonwerend glas.

Van de boerderijwoningen met bouwnummer 1 & 16 worden de twee raamkozijnen naast de voordeur voorzien van zonwering. Ditzelfde geldt voor de dakramen op de 1^e etage van woning 1 & 16

4.2.12. Trappen

De trap (inclusief wang en spil) wordt fabrieksmatig wit gegrond. Aan de muurzijde van de trappen worden leuningens aangebracht, ook deze zijn fabrieksmatig wit gegrond.

De leuningens worden bevestigd op leuninghouders.

	Trap naar 1 ^e verdieping	Trap naar 2 ^e verdieping
De boerderijwoningen	<ul style="list-style-type: none"> Dichte trap 	<ul style="list-style-type: none"> Open trap Openzijde voorzien van traphek van circa 1000 mm, fabrieksmatig wit gegrond
Twee onder één kapwoning	<ul style="list-style-type: none"> Dichte trap Openzijde voorzien van traphek van circa 1000 mm, fabrieksmatig wit gegrond 	n.v.t.

Er wordt in de trap één sleuf gefreesd voor de slijtstrip. De slijtstrips leveren we los bij en kunnen na het aflakken van de trap worden aangebracht door uzelf.

4.2.13. Tegelwerk

De wanden in het toilet worden afgewerkt met wandtegels en structuurspuitwerk.

De wanden in het toilet worden betegeld tot een hoogte van ca. 1200 mm. Daarboven komt structuurspuitwerk

De wanden in de badkamer worden betegeld tot aan het plafond.

De vloeren in badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels. Het tegelwerk wordt gevoegd.

Inwendige hoeken worden voorzien van een kit voeg.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een dorpel aangebracht.

4.2.14. Wand- en plafondafwerkingen

Nagenoeg alle wanden worden behangklaar afgewerkt. Boven de wandtegels in het toilet worden de wanden voorzien van structuurspuitwerk. De meterkast en de berging onder de trap worden niet afgewerkt.

Behangklaar:

- De wand is geschikt om dikker behang aan te brengen
- De wand wordt daar waar nodig is plaatselijk uitgevlakt
 - dus niet egaal wit afgewerkt
- Er wordt geen behang aangebracht
- Indien u een andere afwerking kiest kan het noodzakelijk zijn dat de wand door u nader moet worden afgewerkt
- Er bestaat kans dat er krimp- en/of scheurvorming voorkomt. Dit is gebruikelijk voor nieuwbouw woningen

De dagkanten van de buitenkozijnen worden gestukt.

De betonnen plafonds, uitgezonderd het betonplafond van de meterkast en zolder, worden voorzien van structuurspuitwerk

De onderlinge V-naden van de betonplafonds worden niet gestukt.

4.2.15. Cementdekvloeren

In de woningen komt een zandcementdekvloer. Hiervoor gelden de volgende diktes:

	Begane grond	1 ^e etage	2 ^e etage
De boerderijwoningen	70 mm	70 mm	30 mm
2 onder 1 kap woning	70 mm	70 mm	

Achter de knieschotten komt geen cementdekvloer.

In de dekvloeren worden diverse leidingen opgenomen. De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de NEN 2747:2001.

De cementdekvloeren worden niet voorzien van vezels.

4.2.16. Aftimmerwerk

Vloeren:

Er worden geen vloerplinten geleverd c.q. aangebracht.

Vensterbanken:

De vensterbanken zijn gemaakt van een witte kunststof.

Alle ramen krijgen een vensterbank met uitzondering van de ramen die tot aan de vloer lopen. Ook de dakramen krijgen geen vensterbank.

Dakramen

De dakramen worden voorzien van een wit gegronde (Haakse) aftimmering

Aftimmerlijsten

De onderlinge naden van de dakplaten worden aan de binnenzijde voorzien van een afdeklat / strook.

De naad dakplaat – kalkzandsteen wordt afgewerkt met een plint.

Meterkast

De meterkast wordt voorzien van een meterbord van 18 mm underlayment.

4.2.17. Keuken

De woning wordt opgeleverd zonder keuken tenzij u ervoor kiest om de keuken te laten leveren via onze partner showroom. We stemmen de installaties (aan- en afvoer water, elektra) af met de wensen van u. Raadpleeg de "keuzelijst kopers opties". Deze deadline wordt gecommuniceerd nadat er 70% van de woningen verkocht zijn.

4.2.18. Schilderwerk

De volgende onderdelen worden wit gegrond opgeleverd:

- Aftimmerlijsten
- Binnenzijde dakplaten en knieschotten
- Trap
- Trapgatbetimmeringen en traphek

Naast bovenstaand wordt niks geschilderd.

4.2.19. Sanitair

Voor het sanitair zie het sanitairoverzicht. Op de verkooptekening is een opstelplaats voor de wasmachine aangegeven. Hier bevindt zich een kunststof sifon (afvoer) en een kraan t.b.v. de wasmachine aansluiting.



4.2.20. Loodgieterswerk

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluitbaar- en aftapbaar koudwater-leidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- De thermostatische douchekraan
- De mengkraan op de wastafel badkamer
- De kraan op het fonteintje in het toilet
- De inbouwreservoirs van de toiletten
- De wasmachinekraan
- Het boilervat van de warmtepomp

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- De thermostatische douchekraan
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer
- De keuken mengkraan (afgedopt)



4.2.21. Verwarmingssysteem

Er wordt een centrale verwarmingsinstallatie in de woning aangelegd bestaande uit een warmtepomp met voldoende capaciteit. De boerderijwoningen worden op de begane grond en de 1e verdieping voorzien van vloerverwarming (laag temperatuur verwarming LTV). De twee onder 1 kap worden ook de begane grond en eerste verdieping voorzien van LTV.

Op de plaats waar de keuken komt én de douchehoek zit wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen ruimtetemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde, e.e.a. volgens de in de Woningborgregeling opgenomen waarden:

- Woonkamer 20 °C
- Keuken 20 °C
- Hal / entree 15 °C
- Slaapkamer(s) 20 °C
- Badkamer 22 °C
- Toilet 20 °C

De twee onder een kap woningen kunnen ook gekoeld worden met de warmtepomp.

De overige ruimten worden niet verwarmd.

Er wordt een bedieningsvoorschrift t.b.v. de warmtepomp bijgeleverd. De temperatuurregeling vindt plaats middels een ruimtethermostaat in de woonkamer. De slaapkamers en badkamer kunnen worden na geregeld middels een handbediende thermostaat. De lucht-water warmtepomp bestaat uit een zogenaamde binnen unit van Nefit Bosch. De positie van deze units zijn op de verkooptekening aangegeven. Indien er (meerdere) uitbreidingsopties worden gekozen bestaat de mogelijkheid, dat de warmtepomp verzwaard moet worden. Indien dit noodzakelijk is dan zal de koper begeleider contact met u opnemen.

De twee onder een kap woningen hebben naaste een binnen unit ook een buitenunit.

Voor warm water is er een boiler vat opgenomen voor ca. 185 liter.

4.2.22. Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanische afzuiging middels de warmtepomp. Lucht wordt afgezogen in de badkamer, keuken en het toilet.

Middels ventilatieroosters in de buitenkozijnen wordt er frisse lucht van buiten aangezogen.

4.2.23. Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, de laatste druk. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar.

De wandcontactdozen worden geplaatst op een hoogte van ca. 30. cm vanaf de vloer en de lichtschakelaars op een hoogte van ca. 105 cm vanaf de vloer. De wandcontactdozen gecombineerd met een lichtschakelaar worden op een hoogte van ca. 105 cm aangebracht. De wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken worden op ca. 125 cm van de vloer geplaatst, in overleg met u.

In de gehele woning worden inbouw wandcontactdozen en inbouwschakelaars toegepast. Dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik worden verticaal uitgevoerd, met uitzondering van de

dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde.

De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke is schematisch aangegeven op de verkooptekening. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Gira systeem 55 Standaard, zuiver wit (RAL 9010).

Op de verkooptekening wordt aangegeven waar de lichtaansluitpunten aangebracht worden. De lichtaansluitpunten worden in de plafonds of in de wanden aangebracht. Het wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer wordt aangebracht op een positie achter de spiegel.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een bel/gong die in de meterkast wordt geplaatst en een drukknop die naast de voordeur op het kozijn of muur wordt aangebracht.

Rookmelders worden aangebracht op de posities die op de verkooptekening is aangegeven. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie.

Op alle woningen worden zonnepanelen aangebracht. Per woning verschilt het aantal zonnepanelen. Zie hieronder het aantal per woning. De panelen komen op het dak boven de woning waarbij de panelen horen te liggen. De zonnepanelen hebben een minimaal wattpiekvermogen van 440 Wp/paneel. De panelen van de boerderijwoningen worden voorzien van micro omvormers in het paneel. De panelen van de 2 onder 1 kap hebben een omvormer op de 1^e etage hangen.

Bouwnummer	Aantal zonnepanelen
<u>Boerderijwoningen</u>	
1	3
2	1
3	1
4	1
5	1
6	1
7	2
8	3
9	4
10	2
11	1
12	1
13	1
14	1
15	1
16	3
<u>2 onder 1 kap woningen</u>	
17	6
18	6
19	6
20	6



4.2.24. Telecommunicatie

De woonkamer wordt voorzien van een bedrade buisleiding UTP als aangegeven op de verkooptekening, aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer. De bedrading is niet te vervangen. Voor het verkrijgen van een aansluiting/signaal dient u een contract af te sluiten bij uw leverancier. Aansluitkosten zijn niet inbegrepen.

4.2.25. Nutsinvoeren

Standaard worden invoeringen van t.b.v. Electra (3x25A), drinkwater (1,5 m³) en CAI in de meterkast geleverd. Er wordt geen telefoonaansluiting aangebracht/ zie tekst hierboven telecommunicatie

4.2.26. Berging

Voor de boerderij-woningen komt er op het terrein een verzamelgebouw waar alle bergingen te vinden zijn.

Dit zijn ongeïsoleerde afsluitbare ruimtes. Er wordt een grondkabel in een mantelbuis aangebracht vanuit de meterkast naar uw berging. Deze wordt niet aangesloten in de meterkast en berging. Dit is weer een optie.

De bergingen voor de twee onder 1 kap woningen staan op de eigen kavel. Hier wordt ook een grondkabel in een mantelbuis aangebracht vanuit de meterkast naar uw berging. Deze wordt ook niet aangesloten in de meterkast en berging. Wel als optie



Afwerkstaat: 2 onder 1 kap

Ruimte	Verdieping	Ruimte naam	Functie	Wandafwerking	Vloerafwerking	Plafondafwerking	Opmerkingen
0.01	Begane grond	Entree	Hal/Entree	Behangklaar gestuct	Cementdekvloer	Spacksputwerk	
0.02	Begane grond	Toilet	Toilet	Tegels 15x30 cm wit tot 120 cm + peil / Vanaf 120 cm + peil Spacksputwerk	Tegels grijs 30x30 cm	Spacksputwerk	
0.03	Begane grond	Woonkamer / keuken	Wonen/Zitten	Behangklaar gestuct	Cementdekvloer	Spacksputwerk	
1.04	Begane grond	Slaapkamer	Slaapkamer	Behangklaar gestuct	Cementdekvloer	Spacksputwerk	
1.05	Begane grond	Badkamer	Badkamer	tegels 15x30 cm wit	Tegels grijs 30x30 cm	Spacksputwerk	
1.01	1e verdieping	Slaapzolder	Slaapkamer	Onafgewerkt	Cementdekvloer	Witte spaanplaat onafgewerkt	
Meterkast	Begane grond	Meterkast	Overig	Underlayment 18 mm	Geen (Meterkastplaat)	Geen	

Afwerkstaat: 16 rug aan rug

Ruimte	Verdieping	Ruimte naam	Functie	Wandafwerking	Vloerafwerking	Plafondafwerking	Opmerkingen
0.01	Begane grond	Woonkamer / keuken	Wonen/Zitten	Behangklaar gestuct	Cementdekvloer	Spacksputwerk	
0.02	Begane grond	Hal	Hal/Entree	Behangklaar gestuct	Cementdekvloer	Spacksputwerk	
0.03	Begane grond	Toilet	Toilet	Tegels 15x30 cm wit tot 120 cm + peil / Vanaf 120 cm + peil Spacksputwerk	Tegels grijs 30x30 cm	Spacksputwerk	
0.04	Begane grond	Techniek	Overig	Onafgewerkt	Cementdekvloer	Onafgewerkt	
2.01	1e verdieping	Overloop	Hal/Entree	Behangklaar gestuct	Cementdekvloer	Spacksputwerk	
2.02	1e verdieping	Waskast	Berging	Onafgewerkt	Cementdekvloer	Spacksputwerk	
2.03	1e verdieping	Badkamer	Badkamer	tegels 15x30 cm wit	Tegels grijs 30x30 cm	Spacksputwerk	
2.04	1e verdieping	Slaapkamer 1	Slaapkamer	Behangklaar gestuct	Cementdekvloer	Spacksputwerk	
2.05	1e verdieping	Slaapkamer 2	Slaapkamer	Behangklaar gestuct	Cementdekvloer	Spacksputwerk	
3.01	2e verdieping	Onbenoemde ruimte	Overig	Onafgewerkt	Cementdekvloer	Onafgewerkt	