

Technische Omschrijving



Meppel Oud Zuid

3 woningen voormalige gymzaal

Versie 2.0 DEFINITIEF
04-11-2020



Inhoudsopgave

1.	Introductie.....	4
2.	Algemene uitgangspunten	4
2.1.	Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Transformatie 2020	5
3.	Technische omschrijving	6
3.1.	Peil van de woningen	6
3.2.	Grondwerk	6
3.3.	Terreininrichting.....	6
3.3.1.	Erfafscheiding.....	6
3.3.2.	Bestrating	6
3.3.3.	Buitenberging.....	6
3.4.	Fundering	6
3.5.	Riolering, goten en hemelwaterafvoer	6
3.6.	Vloeren.....	7
3.6.1.	Begane grondvloeren.....	7
3.6.2.	Verdiepingsvloeren	7
3.7.	Gevels	7
3.8.	Gevelopeningen en afwerking	7
3.8.1.	Gevelkozijnen.....	7
3.8.2.	Hang- en sluitwerk	8
3.8.3.	Beglazing	8
3.8.4.	Afwerking	8
3.9.	Daken	8
3.9.1.	Hellende daken	8
3.10.	Metaalwerken	8
3.11.	Binnenwanden	9
3.12.	Binnenkozijnen- en deuren	9
3.13.	Trappen en balustraden.....	9
3.14.	Afbouwtimmerwerk.....	9
3.15.	Schilderwerk.....	9
3.15.1.	Buitenschilderwerk	9
3.15.2.	Binnenschilderwerk.....	9
3.16.	Plafondafwerking	9
3.17.	Wandafwerking.....	10

3.18.	Vloerafwerking.....	10
3.19.	Keuken.....	10
3.20.	Watervoorziening en sanitair.....	10
3.20.1.	Watervoorziening.....	10
3.20.2.	Sanitair	10
3.21.	Verwarmingsinstallatie	12
3.22.	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties.....	13
3.23.	Elektrische installatie	14
4.	Schoonmaken en oplevering.....	16
5.	Voorbehoud	17
6.	Bouwbesluit en vergunning	18
6.1.	Bouwbesluit	18
6.1.1.	Ventilatie	18
6.1.2.	Vrijstelling bouwbesluit.....	18
6.1.3.	Energie-index	18
6.1.4.	Geluidwerendheid.....	18
6.1.5.	Brandwerendheid	18
6.2.	Vergunning.....	18
7.	Afwerkstaat	19
8.	Kleur- en materiaalstaat.....	20

1. Introductie

Geachte heer en / of mevrouw,

Een huis kopen en transformeren is voor de meeste mensen niet iets dat dagelijks voorkomt. Daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de uitgangspunten en afwerking, zodat u weet waar u aan toe bent. Wij adviseren u dan ook deze technische omschrijving met aandacht te lezen.

Mocht u naar aanleiding van deze omschrijving nog vragen hebben, kunt u altijd contact op nemen met uw kopersbegeleider.

Met vriendelijke groet,

Salverda Bouw B.V.

2. Algemene uitgangspunten

2.1. Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Transformatie 2020

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020 beschermt kopers van woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat

Woningborg : geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwondernemer.

Wat betekent Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor u?

Als u een appartement met Woningborg-Garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende :

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaling ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichtingen te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwondernemer evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hier in bemiddelen.

Let op : Het woningborg-Certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Wat valt niet onder Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garant- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

3. Technische omschrijving

De technische omschrijving, geeft samen met de verkooptekeningen de uitgangspunten weer die u kunt verwachten wanneer de woning zonder opties wordt uitgevoerd. Afhankelijk van uw bouwnummer, kunnen onderdelen wel of niet van toepassing zijn op uw woning.

De volgorde bij uitvoering wordt in nader overleg bepaald. Over de bouwrouting wordt u in een later stadium geïnformeerd.

3.1. Peil van de woningen

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten van Peil is 0, dit is een horizontaal referentiepunt van de woningen op de begane grond. Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepte worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in (aantal mm) + Peil. Hieruit is af te leiden dat het desbetreffende onderdeel zich (aantal mm) boven de afgewerkte vloer van de begane grondvloer bevindt. Wanneer er staat (aantal mm) – Peil, houdt dit in dat dit punt zich (aantal mm) onder de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer bevindt. Het peil van de buitenberging kan op een ander niveau liggen dan het peil van de woning.

3.2. Grondwerk

Alle, voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen, worden verricht. Tuinen worden op hoogte gebracht en geëgaliseerd met aanwezige grond die geschikt is voor eenvoudige plantengroei.

3.3. Terreininrichting

3.3.1. Erfafscheiding

Er worden diverse erfafscheidingen voor oplevering geplaatst.

De tuinafscheiding aan de zijkant van bouwnummer 38 wordt geheel voorzien van een haag. Aan de zijkant / straatzijde van bouwnummer 40 komt een afscheiding van staafmathekwerk met hедера beplanting. Aan de achterzijde en de afscheiding tussen de onderlinge kavels wordt staafmathekwerk met hедера beplanting geplaatst. In de afscheiding aan de achterzijde is een opening opgenomen van ca. 1 meter.

3.3.2. Bestrating

Vanaf de openbare wordt een toegangspad naar de voordeur van de woning aangebracht. Bestaande uit betontegels 300 x 300 mm (1200mm breed). Op tekening wordt aangegeven waar bestrating wordt aangebracht.

3.3.3. Buitenberging

De gevels van de houten berging worden ongeïsoleerd uitgevoerd in vuren houten stijl- en regelwerk met bekleding van de verduurzaamde vuren rabatdelen. De rabatdelen worden fabrieksmatig voorzien van een water gedragen beits. Het platte dak van de berging wordt uitgevoerd als houten dak en wordt voorzien van EPDM dakbedekking en afgewerkt met een aluminium daktrim, kleur naturel. Er wordt geen dakisolatie toegepast bij de berging.

Op de bergingen wordt een sedumdak dak aangebracht.

3.4. Fundering

De hoofdfundering van het woongebouw blijft ongewijzigd en is geschikt voor de nieuwe gebruikersfunctie.

3.5. Riolering, goten en hemelwaterafvoer

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. De leidingen worden uitgevoerd in pvc en zijn voorzien van nodige onstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. Het sanitair, de afvoer van de spoelbak in de keuken en de afvoer van de wasmachine worden aangesloten op het openbaar vuilwater riool. De afvoer van de wastafel en het fonteintje worden in de muur gemonteerd. De overige onderdelen worden voor de muur geplaatst. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom.

De hemelwaterafvoer wordt door de gemeente Meppel nog nader bepaald. Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem of op het openbaar riool worden aangesloten. Hier moet nog een beslissing over worden genomen en daar zult u later over worden geïnformeerd.

De goten voeren het water van de daken af op de bestaande zinken hemelwaterafvoeren. De bestaande hemelwaterafvoeren worden geïnspecteerd en gerestaureerd. Tevens worden er loofafscheiders geplaatst.

3.6. Vloeren

3.6.1. Begane grondvloeren

De huidige bestaande beton begane grond vloeren wordt vervangen door een geïsoleerde betonvloer op zand met een rc van 3,5 m²K/W. De bovenzijde wordt afgewerkt met een cementdekvloer of tegelvloer. Een en ander zoals omschreven staat in de afwerkstaat. Deze afwerkvloer is vloerbedekking gereed, maar oneffenheden zijn niet uit te sluiten. Afhankelijk van de keuze van de vloerafwerking, raden wij u aan zich te laten adviseren.

3.6.2. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een staalconstructie met houten balklaag. De onderzijde wordt afgewerkt met gipsplaten waarbij de naden in het zicht blijven. Bovenzijde wordt afgewerkt met underlayment. Een ander zoals omschreven staat in de afwerkstaat

3.7. Gevels

De gevels van de woningen bestaan uit bestaand metselwerk en worden aan de buitenzijde schoongemaakt. Het bestaande voegwerk, lekdorpels en eventuele scheurvorming worden geïnspecteerd en plaatselijk herstelt met bijpassende steen/voeg. Eventuele scheurvorming en beschadigingen die in de huidige situatie aanwezig is, zal ook na de werkzaamheden zichtbaar blijven.

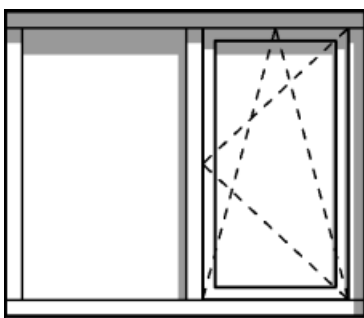
De bestaande achtergevel en de rechterzijgevel van bouwnummer 40, op de begane grondvloer, worden voorzien van stucwerk. Afgewerkt met een sauswerk.

De buitengevels worden aan de aan de binnenzijde voorzien van een geïsoleerde voorzetwand. De totale buitenmuur behaalt hiermee een RC waarde van 3,5 m²K/W.

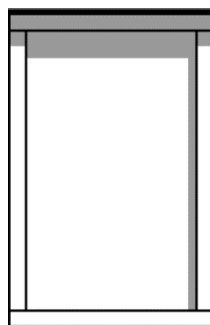
3.8. Gevelopeningen en afwerking

3.8.1. Gevelkozijnen

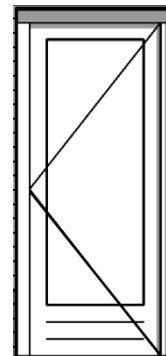
Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hout. In de buitenkozijnen worden de op tekening aangegeven ramen en deuren opgenomen. Hieronder staat hoe de draairichting wordt weergegeven in geveltekeningen :



Stippellijn :
draairichting naar binnen



Geen lijn :
vast glas



Doorgetrokken lijn :
Draairichting naar buiten

De bestaande houten buitenkozijnen in de voorgevel en linker zijgevel van bouwnummer 38 blijven door de monumentenstatus van de gymzaal gehandhaafd. De bestaande ramen en deuren worden gerestaureerd en voorzien van geïsoleerd monumentenglas. De buitenkozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde voorzien van een dekkend verfsysteem.

De nieuwe gevelkozijnen aan de achtergevel op de begane grond en rechterzij gevel van bouwnummer 40 worden uitgevoerd in hardhout met HR++ beglazing en voorzien van een dekkend verfsysteem.

In de achterzijde t.p.v. de woonkamer wordt een nieuwe houten schuifpui toegepast, uitgevoerd in hardhout met HR++ beglazing en voorzien van een dekkend verfsysteem.

De voordeur wordt uitgevoerd in een nieuwe houten pui die achter het bestaande houten kozijn wordt geplaatst. De pui wordt uitgevoerd in hardhout met HR++ beglazing en voorzien van een dekkend verfsysteem. Voordeur wordt voorzien van glasopening en brievenbusleuf zoals op tekening is aangegeven. Naast de voordeur wordt een huisnummerbord aangebracht conform plaatselijke voorschriften.

De "rode deuren" worden gerestaureerd en voorzien van een dekkend verfsysteem.

Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen en het benodigde hang- en sluitwerk.

Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hout en voorzien van matglas zoals op tekening is aangegeven.

3.8.2. Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van sloten met gelijksluitende cilinders. De schuifdeur aan de achterzijde bevat geen cilinder en is daarmee niet vanaf de buitenzijde te openen. Met betrekking tot de kwaliteit van het hang- en sluitwerk wordt voldaan aan inbraakwerendheidsklasse 2.

3.8.3. Beglazing

Alle glasopeningen in de nieuwe buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de woningen worden voorzien van isolerend HR++ glas. De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het Bouwbesluit, echter niet aan de NEN 3569 'veiligheidsglas in gebouwen'.

De bestaande monumentale houten buitenkozijnen met ramen worden voorzien van geïsoleerd dun monumentenglas volgens tekening.

3.8.4. Afwerking

De bestaande en nieuwe kozijnen worden afgetimmerd met aftimmerlijsten die geschilderd worden.

3.9. Daken

3.9.1. Hellende daken

De bestaande dakconstructie wordt aan de binnenzijde geïsoleerd met een direct afgewerkte plaat.

De huidige gordingen en spanten die in het zicht blijven worden geschilderd. Deze worden ontdaan van de aanwezige schroeven, spijkers en dergelijke. Aanwezige beschadigingen die geen afbreuk doen aan de kwaliteit worden niet hersteld.

Over het bestaande houten dakbeschot wordt een waterkerende folie toegepast. De bestaande worden hergebruikt op het dak.

De bestaande goten worden voorzien van nieuw zinkwerk. De boeien, overstekken en topgevels worden gerestaureerd en dekkend geschilderd.

De RC waarde van het hellende dak bedraagt 2,2 m²K/W.

Op zolder zijn monumentale spanten gesitueerd die op de 1^{ste} verdieping ook al zichtbaar zijn. Vanwege het monumentale karakter mogen de spanten niet worden aangepast. De vrije hoogte onder de dwarsligger van het spant op de zolder verdieping bedraagt circa 1,5m1.

3.10. Metaalwerken

Ter plaatsen van de nieuwe deuropeningen worden stalen lateien in kleur gepoedercoat aangebracht conform kleur- en materiaalstaat.

3.11. Binnenwanden

De bestaande binnenmuren zijn uitgevoerd in steenachtige gevels en deze blijven in basis ongewijzigd. Daar waar nodig worden onder onderdelen van de constructie aangepast en of aangeheeld met vuilwerk metselwerk. Aan de binnenzijde worden deze afgewerkt met een geïsoleerde voorzetwand.

De nieuwe woningscheidende en binnenwanden worden uitgevoerd in metal-stud wanden met gipsplaten. Deze wanden worden behangklaar afgewerkt.

3.12. Binnenkozijnen- en deuren

Binnenkozijnen worden uitgevoerd in staal, fabrieksmatig afgelakt in een witte kleur en uitgevoerd zonder bovenlicht. In de kozijnen worden bijpassende fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren afgehangen, in een witte kleur. De meterkastdeur wordt ingericht volgens de voorschriften van de nutsbedrijven en worden voorzien van roosters ten behoeve van ventilatie.

Alle deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. Fabricaat Berkvens of Svedex. De badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij- bezetslot. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. De overige binnendeursloten hebben loopsloten.

De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststeen onderdorpel in de kleur antraciet. De dorpel is kleiner dan de wanddikte i.v.m. voldoende ruimte voor ventilatie. Bij alle andere kozijnen wordt geen dorpel toegepast en blijft er ca. 25 mm ruimte onder de onderkant van de deur en de afwerkvloer.

3.13. Trappen en balustraden

De trap naar de 1^{ste} verdieping en vliering van woning wordt uitgevoerd in een dichte vuren houten trap met stootborden. De trap naar de 2^{de} verdieping wordt uitgevoerd in een open trap. De trapgaten worden afgetimmerd met (houten) plaatmateriaal. Langs de open zijden van trapgaten en vide worden vurenhouten spijlenhekken aangebracht. De trappen worden voorzien van een hardhouten leuning, blank afgelakt.

De vrije hoogte bij trapopgang / overloop / technische ruimte naar de 2^{de} verdieping betreft ca. 1,5 meter door een bestaand monumentaal en constructief spant.

3.14. Afbouwtimmerwerk

De nodige leidingkokers, meterkastschotten, betimmering, trapgat- en krimplijsten e.d. worden uitgevoerd met vuren houten regelwerk en multiplex / mdf. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde rondom afgewerkt met waar nodig houten aftimmerlatten. De verdelers van vloerverwarming welke in het zicht zitten worden afgetimmerd, wanneer een verdeler in een kast zit, blijft deze in het zicht.

3.15. Schilderwerk

3.15.1. Buitenschilderwerk

De houten kozijnen, deuren en ramen wordt dekkend geschilderd. De bestaande gootbetimmering / overstekken en rabatdelen op de zijgevels wordt geschilderd.

3.15.2. Binnenschilderwerk

De binnen aftimmering van de buitenkozijnen, de vaste trap, traphekken, en de in het zicht blijvende aftimmeringen worden voorzien van een dekkend verfsysteem.

De volgende onderdelen worden niet geschilderd en / of afgelakt

- Traptreden (bedoeld om de bekleden);
- Leidingwerk;
- Houtwerk in berging.

3.16. Plafondafwerking

De woningen worden voorzien van een plafond zoals aangegeven op tekening. Het plafonds op begane grondvloer en 1^{ste} verdieping worden voorzien van spuitwerk. Het hellend dak wordt voorzien van een direct afgewerkte witte plaat en wordt verder niet behandeld.

3.17. Wandafwerking

De nieuwe tussen- en woningscheidende wanden zijn geheel behangklaar afgewerkt. De wanden in de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wit tegelwerk met een afmeting van 300 x 600 mm, liggend verwerkt met een zilvergrijze voeg. In de badkamer wordt het tegelwerk aangebracht tot plafondhoog. In de toiletruimte wordt het tegelwerk aangebracht tot een hoogte van ca. 1500 mm. Boven het tegelwerk worden wanden afgewerkt met spuitwerk op de wand.

3.18. Vloerafwerking

Op de vloer op de begane grond wordt voorzien van een dekvloer en de vloeren op de 1^{ste} en vliering worden uitgevoerd in een houten vloeren. Deze afwerking is vloerbedekking gereed. Bij vloerafwerking, laat u te allen tijden adviseren of een vloer nog geëgaliseerd moet worden.

De vloeren van de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk met een afmeting van 300 x 300 mm. De douchehoek zal op afschot worden getegeld richting de draingoot. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht. Tussen de tegels wordt een middengrijze voeg aangebracht. De badkamervloer ligt hoger dan de naastgelegen vloer.

3.19. Keuken

De koopsom van uw woning is excl. de keukeninrichting. Standaard worden leidingen en aansluitpunten conform tekening geplaatst, respectievelijk afgedopt. De keukeninrichting zoals is getekend is fictief. De aanwezige keukenaansluitingen worden bij de installaties omschreven.

3.20. Watervoorziening en sanitair

3.20.1. Watervoorziening

Naar diverse aansluitpunten worden de nodige koud- en warmwaterleidingen gelegd. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof buis met aluminium inlage en worden in keuken, toilet en badkamers weggewerkt in de wanden. Het warme water wordt geleverd door de warm tapwatervoorziening die is geïntegreerd in de cv ketel.

Koudwaterleidingen worden aangelegd naar:

- Badkamer : toilet, douche- en wastafelmengkraan
- Toilet : toilet en fonteinkraan
- Keuken : gootsteen mengkraan en asp t.b.v. vaatwasser
- De cv ruimte (zolder) : vulkraan t.b.v. vullen verwarmingsinstallatie
- Bergkast onder trap : wasmachinekraan

Warmwaterleidingen worden aangelegd naar:

- Badkamer : douche- en wastafelmengkraan
- Keuken : gootsteenmengkraan

3.20.2. Sanitair

Hier onder wordt per ruimte aangegeven wat wordt aangebracht.

Toiletruimte :

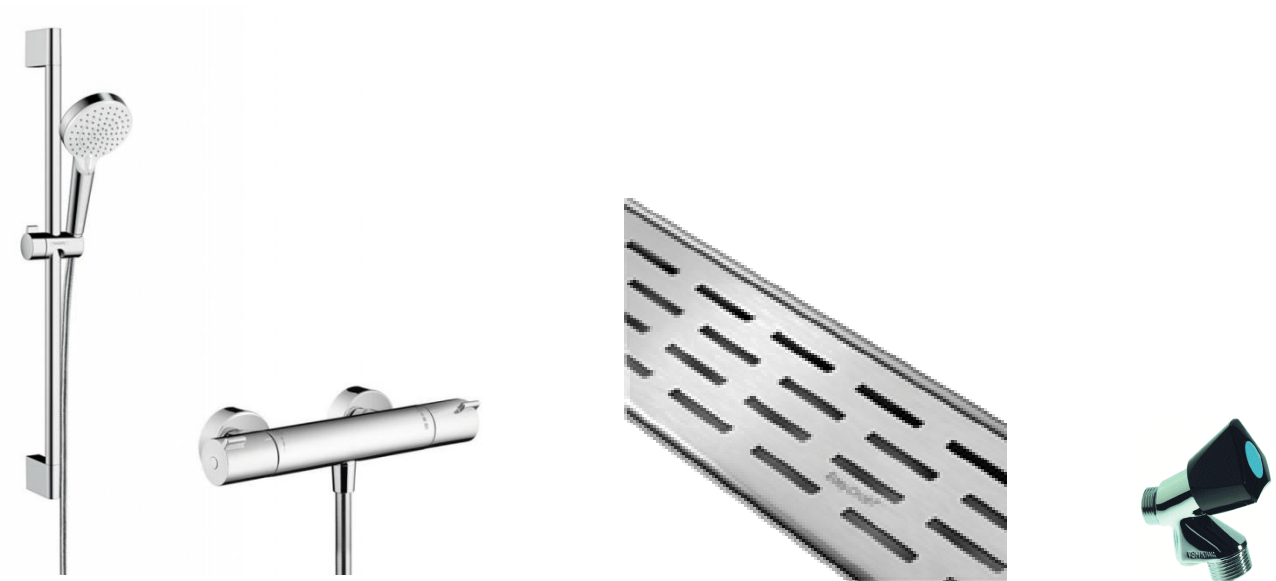
- Toiletcombinactie :
 - o Villeroy & Boch O.Novo wandcloset diepspoel met closetzitting;
 - o Geberit inbouwreservoir frontbediening met bedieningsplaat kleur wit;
- Fonteincombinatie :
 - o Villeroy & Boch O.Novo fontein 360 x 275 mm
 - o Hansgrohe Talis E80 ééngreeps fonteinkraan verchromd
 - o Viega plugbekersifon en muurbuisafvoer



Badkamer :

- Wastafelcombinatie :
 - o Villeroy & Boch O.Novo wastafel 600 x 490 mm
 - o Hansgrohe Focus 70 ééngreeps wastafelmengkraan verchroomd
 - o Viega plugbekersifon en muurbuis verchroomd
 - o Spiegel vierkant 600 x 600 mm
- Douche combinatie
 - o Easydrain Multifixt-1 rooster met Multi inbouwdeel
 - o Hansgrohe Ecostat 1001 CL opbouw douchethermostaatkraan verchroomd
 - o Hansgrohe doucheset Croma 100 Multi / Unica'C met handdouche, glijstang 650 mm en verchroomde doucheslag
- Toiletcombinatie :
 - o Villeroy & Boch O.Novo wandcloset diepspoel met closetzitting;
 - o Wisa inbouwreservoir Excellent XS frontbediening met bedieningsplaat DF kleur wit;





Berging onder trapkast :

- Wasmachine opstelplaats
 - o VSH of Objecta wasmachinekraan verchromd, met terugslagklep
 - o PVC sifonaansluiting ten behoeve van wasmachine

3.21. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd gasgestookte combi-wandketel, in HR uitvoering, Intergas, type: HRE 24/28A CW4 aangebracht op de zolder. In de ruimte waar de ketel wordt aangebracht zullen leidingen in het zicht komen: deze worden niet nader afgewerkt.



De warmte afgifte geschied door een lage temperatuur verwarmingssysteem. Dit betekent dat de begane grondvloer geheel wordt voorzien van vloerverwarming. De 1^{ste} verdieping worden voorzien van radiatoren type Jaga Tempo, één en ander zoals op tekening aangegeven. De vliering blijft onverwarmd.

De badkamer wordt verwarmd met Jaga Tempo wand convector (zie afbeelding).

Voor de vloerverwarming op de begane grond geldt dat er door Salverda en de installateur geen opstookprotocol wordt gehanteerd. Een opstookprotocol moet door de vloerafwerkingsleverancier worden aangeleverd, welke u ná oplevering kunt toepassen.



Radiatoren type Jaga Tempo

Locatie van installaties en toebehoren wordt in onderling overleg met installateur bepaald. Leidingwerk in de technische berging wordt niet in wanden weggewerkt en is daarmee dus in het zicht.

Onderstaande temperaturen moeten worden gehaald waar een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd. Daarbij geldt : gelijktijdige verwarming van de ruimten, minimale vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn en ramen en deuren gesloten zijn bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en maximale warmte weerstand van vloerbedekking: 0.05 m²K/W.

-	Verblijfsruimte	(woon- / slaapkamers en keuken)	22 °C
-	Badkamer	(badkamer)	22 °C
-	Toiletruimte	(toilet)	18 °C
-	Verkeersruimte	(hal / overloop)	18 °C
-	Onbenoemde ruimte	(zolder / technische ruimte)	onverwarmd
-	Uitpandige berging		onverwarmd

De temperatuurregeling vindt plaats middels ruimteregeling in de woonkamer. De thermostaat, Round Modulation op een hoogte van ca. 1500mm boven de vloer geplaatst. Deze thermostaat regelt de vloerverwarming voor de gehele woning. Mocht in de woonkamer 20 °C vragen, zullen alle overige ruimtes worden mee verwarmt. Wanneer in de slaapkamer geen verwarming is gewenst, kan de knop van de betreffende ruimte op de convector dicht worden gezet. Een groepenverdeling van de vloerverwarming wordt tijdens oplevering overhandigd.



3.22. Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

De woning wordt mechanisch geventileerd. Dat betekent natuurlijke toevoer via roosters in de gevel, en mechanische afvoer d.m.v. een individuele CO₂ ventilatie unit, type Zehnder Comfofan CO₂.



Ventilatiebox



Afzuigventiel



CO₂ regelaar

De regeling geschiedt automatisch door een CO₂ regelaar in de woonkamer. In de badkamer en keuken wordt een extra bediening geplaatst.

In de keuken, toiletruimte, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine wordt afgezogen d.m.v. kunststof afzuigventielen. De hoeveelheid is conform de gestelde eisen. De afzuigkap mag u niet aansluiten op één van de afzuigventielen. U dient in de basis gebruik te maken van een recirculatiekap.

De positie van de ventielen wordt indicatief weergegeven op de verkooptekening. Definitieve plek afhankelijk van technische uitwerking.

De ventilatie-unit wordt geplaatst op de zolder. In de ruimte waar de ventilatie-unit wordt geplaatst zal het leidingwerk in het zicht komen. Het afvoer kanaal en luchttoevoer kanaal van de unit wordt middels geïsoleerde buizen aangesloten op de dakdoorvoeren.

De prefab houten berging worden op "natuurlijke" wijze geventileerd.

3.23. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd middels een centraaldozensysteem en aangelegd vanuit de meterkast. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren met uitzondering van leidingen in de buitenberging en meterkast. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen (opbouw). Op de tekening is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type (horizontale) inbouw, behoudens de buitenberging en meterkast (opbouw). Fabricaat GIRA 55, kleur wit (RAL 9010).

Voor de plaats op wanden worden de volgende circa hoogtes aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer:

- Schakelaars (ook i.c.m. wandcontactdoos)	1050 mm
- Wandcontactdozen	300mm
- Wandcontactdozen boven aanrecht	1200 mm
- Wandcontactdoos afzuigkap	2250 mm
- Wandlichtpunten	2000 mm
- Loze leidingen	300 mm
- Thermostaat	1500 mm
- MV schakelaar keuken	1200 mm
- MV schakelaar badkamer	1050 mm

Alle woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, een elektrische schel en beltrafo.

Onderstaande hoeveelheden worden geplaatst, posities conform tekening

Hal	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
1	Enkele wandcontactdoos gecombineerd (naast schakelaar)
1	Schakelaar voor buitenlichtpunt voordeur
1	Rookmelder

Meterkast	
1	Complete afgemonteerde groepenkast met 1 hoofdschakelaar en 2 aardlekschakelaars
	Groepen voor benodigde installaties
1	Beltrafo in verdeelinrichting
1	Schel in meterkast
1	Invoer Ziggo/ telecom
1	Dubbele wandcontactdoos (opbouw)

Toilet	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar

Keuken	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
2	Dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad
1	Enkele wandcontactdozen t.b.v. recirculatiekap
1	Enkele wandcontactdozen t.b.v. koelkast
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch kooktoestel (aparte groep)
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (aparte groep)
1	Loze leiding t.b.v. toekomstig apparaat
1	3 standen schakelaar t.b.v. ventilatie

Woonkamer	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
5	Dubbele wandcontactdozen
1	Ruimtethermostaat verwarming
1	Aansluitpunt t.b.v. CAI / data (onbedraad)
1	Rookmelder
1	Wisselschakelaar t.b.v. plafondlichtpunt overloop 1ste verdieping

Trapkast / berging	
1	Wandlichtpunt op enkelpolige schakelaar
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine (op aparte groep)
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. wasdroger (op aparte groep)
1	Enkele wandcontactdoos gecombineerd (naast schakelaar)

Overloop	
1	Plafondlichtpunt op wisselschakelaar schakelaar
1	Enkele wandcontactdoos gecombineerd (naast schakelaar)
1	Rookmelder

Slaapkamers 1	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
3	Dubbele wandcontactdozen
1	Aansluitpunt t.b.v. CAI / data (onbedraad)

Slaapkamers 2	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
3	Dubbele wandcontactdozen

Badkamer	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar. Schakelaar uitgevoerd als serie. (halve)
1	Wandlichtpunt boven wastafel op enkelpolige schakelaar. Schakelaar uitgevoerd als serie. (halve)
1	Dubbele wandcontactdoos t.p.v. wastafel

Overloop 2de verdieping	
1	Wandlichtpunt op wisselschakelaar schakelaar
1	Enkele wandcontactdoos gecombineerd (naast schakelaar)
1	Rookmelder

Technische ruimte (opstelling CV-ketel en MV-box)	
1	Wandlichtpunt met enkelpolige schakelaar
1	Enkele wandcontactdoos gecombineerd (naast schakelaar)
1	Enkele wandcontactdoos t.b.v. MV

Buiten	
1	Buitenlichtpunt voorgevel, met schakelaar in hal
1	Buitenlichtpunt achtergevel, met schakelaar in woonkamer
1	Beldrukker nabij voordeur

Buitenberging	
1	Plafondlichtpunt op enkelpolige schakelaar
1	Dubbele wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar
1	Buitenlichtpunt op berging, met schakelaar in berging

* een lichtpunt wordt zowel binnen als buiten altijd uitgevoerd zonder armatuur.

4. Schoonmaken en oplevering

Minimaal drie weken voor de oplevering worden de kopers 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.

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij oplevering van de woning ontvangt u gebruiksaanwijzingen van alle technische installaties en bouwkundige zaken.

5. Voorbehoud

- Het meubilair en de apparatuur, als interieursuggestie in de plattegronden getekend, wordt niet meegeleverd, als ze elders in deze omschrijving niet in het bijzonder wordt genoemd.
- De opgenomen perspectieftekeningen geven een artist impression weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Verschillen met de praktijk kunnen echter voorkomen. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als "circa". De opgegeven kavelgrootte in de prijslijst is gebaseerd op de situatietekening als aangeduid in deze verkoopbrochure. Verschil in oppervlakte wordt niet verrekend.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groenstroken, bomen, parkeerplaatsen, wegen, etc.) en de terreinmaten zijn weergegeven aan de hand van de tijdens de samenstelling van deze technische omschrijving beschikbare gegevens. Hierin kunnen wijzigingen optreden die buiten de invloedssfeer vallen van de ondernemer. De omliggende toekomstige bebouwing is indicatief ingetekend en kan afwijken van de werkelijke situatie.
- De op tekening aangegeven maten zijn "circa" maten.
- De installatie moet nog verder uitgewerkt worden. Hierdoor kan de positie, aantal en afmeting van de leidingkokers nog wijzigen.
- De ondernemer behoudt zich het recht voor, op of aan de woningen die wijzigingen aan te brengen, die zijns inziens technisch, architectonisch en / of monumentaal noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw woning. De wijzigingen geven de ondernemer of u geen recht tot het vragen van meer- dan wel minderwerk.
- Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, denk bijvoorbeeld aan weersinvloeden, kan er vooraf geen exacte opleveringsdatum genoemd worden. In de koop-/aannemingsovereenkomst zal het aantal werkbare werkdagen na gereedkomen van de ruwe begane grondvloer, waarbinnen de woningen gereed moeten zijn, worden vastgelegd. Tijdens de bouwfase zal de aannemer door informatiebrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kunnen echter geen rechten worden ontleend.

6. Bouwbesluit en vergunning

6.1. Bouwbesluit

6.1.1. Ventilatie

De woningen voldoen aan de ventilatie-eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw 2012.

6.1.2. Vrijstelling bouwbesluit

De voormalige gymzaal (provinciaal monument) is de Monumentenvergunning en het Bouwbesluit, die tijdens de indiening van de monumentenvergunning en omgevingsvergunning geldig was, van toepassing. In sommige situaties is er sprake van een strijdigheid tussen de voorliggende uitgangspunten voor planbeoordeling en de technische richtlijnen van het Bouwbesluit. In artikel 1.12 van het Bouwbesluit is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning in het belang van het monumentenbehoud kan afwijken van het Bouwbesluit. Indien er sprake is van een strijdigheid tussen de richtlijnen van de Monumentenvergunning en het Bouwbesluit prevaleren deze richtlijnen en wordt vrijstelling verleend van het bouwbesluit. Daarmee wordt voorkomen dat bij bouwwerkzaamheden aan een monument de voorschriften van het Bouwbesluit ongewenste effecten kan hebben op het karakter en de waarden van het monument.

6.1.3. Energie-index

Het gebouw de voormalige gymzaal van het complex HBS is een bestaand gebouw welke tevens een provinciaal monument is dat wordt getransformeerd naar 3 woningen. Doordat de woningen onderdeel zijn van een bestaand gebouw is er geen EPC-berekening vereist. Uiteraard worden de woningen voorzien van optimale isolatie in vloeren, gevels en daken. Tevens worden energiebesparende voorzieningen en installaties toegepast. Ondanks het geen wettelijke verplichtingen zijn, worden de woningen zo goed als mogelijk met de geldende eisen

6.1.4. Geluidwerendheid

Door het monumentale karakter van het bestaande gebouw is er geen mogelijkheid om in de gevel geluidwerende voorzieningen op te nemen. Hierdoor voldoen de woningen niet aan de geluidwerendheidseisen van het Bouwbesluit 2012. Ondanks dat de nieuwe woningscheidende wanden opzichzelfstaand voldoen aan de geluidwerendheidseisen van bestaande bouw, kan er door de bestaande aansluiting(en) op monumentale buitenwanden, bestaande bouwmuren en vloerengeluidsoverdracht plaatsvinden. Hierdoor kan de gehele wand, inclusief aansluitingen, niet voldoen aan de geluidwerendheidseisen van het Bouwbesluit 2012.

6.1.5. Brandwerendheid

De woningen voldoen aan de brandveiligheidseisen.

6.2. Vergunning

Uit vergunning kunnen wijzigingen voortkomen ten opzichte van de monumentenstatus van het pand. Hier hebben wij geen invloed op. Mocht er iets wijzigen zult u daar over worden geïnformeerd.

7. Afwerkstaat

In de afwerkstaat is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken zijn afgewerkt en met welke voorzieningen de diverse ruimten uitgerust worden.

NB : 'Behangklaar' betekent dat er geen behang wordt aangebracht op de wand.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entrée/ technisch berging	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
technisch berging	Cementdekvloer	Behangklaar	Onderzijde trap onbehandeld
Toilet	Vloertegels Keramisch - 300 x 300mm - Keuze uit verschillende kleuren	Wandtegels Keramisch - 300 x 600 mm liggend - Wit mat of wit glans - tot ca. 1,5 meter wanden daarboven spuitwerk - Wandtegel strookt niet met vloertegel	Spuitwerk, wit
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Slaapkamers	underlayment	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Overloop	underlayment	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Badkamer	Vloertegels keramisch - 300 x 300mm - Keuze uit verschillende kleuren	Wandtegels Keramisch - 300 x 600 mm, liggend - Wit mat of wit glans - Tot plafond - Wandtegel strookt niet met vloertegel	Spuitwerk, wit
Vliering	underlayment	Behangklaar	Afgewerkte dakplaat, wit
Fietsenberging	Prefab betonvloer	Prefab houten regelwerk (onafgewerkt)	Houten balklaag (onafgewerkt)

8. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur / behandeling
Gevels		
Metselwerk	Bestaande baksteen	Bestaand
Voegkleur (beide kleuren metselwerk)	Bestaande voegen	Bestaand
Berging	Verduurzaam hout ntb	Naturel
Achtergevel bnr 20	Buitenstukwerk	ntb
Kozijnen		
Buiten kozijnen	Hout	Zuiver Wit
Draaiende delen	Hout	Zuiver Wit
Bestaande buitendeuren	Bestaand	Rood conform bestaand
Voordeur met kozijn	Hout	Antracietgrijs
Bergingsdeur	Hout	Zuiver Wit
Bergingskozijn	Hout	Zuiver Wit
Daken		
Dakpannen	Bestaande keramisch dakpannen	
Dakgoot en overstekken	Bestaand hout	Zuiver Wit
Hemelwaterafvoeren	Zink	Grijs
Dakbedekking berging	EPDM/Groendak	
Dakrandprofielen bergingen	Aluminium daktrim	Blank
Hemelwaterafvoeren berging	Pvc	Grijs
Interieur		
Binnendeur kozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Opdek	Wit

Kleuren kunnen in de praktijk enigszins afwijken van de artist impression en hier genoemde omschrijvingen