

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
Startingerweg Verkoopfase 1
Grondgebonden woningen bouwnummer 1 t/m 35
dd. 19-04-2023

Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw toekomstige woning. Een woning kopen doet u niet dagelijks daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over wat u precies wel en niet koopt als u een aannemingsovereenkomst met ons sluit.

Deze technische omschrijving informeert u over de gebruikelijke procedures waar u tijdens de bouw mee in aanraking komt. Leggen we per onderdeel uit hoe de woning is samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimtes mag verwachten. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. De technische omschrijving correspondeert met de verkooptekening. De (artist) impressies van het project zijn ter beeldvorming en hier worden geen rechten aan ontleent.

Verder maken wij u attent op uw rechten, plichten en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Bij de aankoop van de woning ontvangt u een lijst met meer- en minderwerkopties. Via HomeDNA kunt u aangeven welke opties u wilt laten uitvoeren. In een kopersgesprek met de kopersbegeleider wordt hierover alles uitgelegd en een start gemaakt met de eerste optie. Wat uitgevoerd kan worden, wordt sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden en daarom werken wij met strikte sluitingsdatums. Individuele verzoeken kunnen we helaas niet altijd honoreren. Uw woning wordt namelijk gebouwd in een seriematig bouwproces, waardoor wijzigingen niet altijd mogelijk zijn. Daarnaast moeten wij ervoor waken, dat uw woning bij oplevering voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Bouwgarant.

Wij adviseren u de Technische Omschrijving met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Gedurende het gehele verkooptraject en bouwproces is de kopersbegeleider van Scholz Bouw uw persoonlijke aanspreekpunt. Het gehele proces van koop tot aan oplevering zullen wij digitaal met u communiceren middels HomeDNA, wij streven er naar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren. Als koper kunt u online via HomeDNA of telefonisch contact opnemen met uw kopersbegeleider. Die staat u graag te woord! Hij/zij zal u via HomeDNA regelmatig informeren over onder andere de voortgang van de bouw. Dit gebeurt door middel van nieuwsbrieven, de tijdlijn in HomeDNA en kijkmomenten op de bouwplaats.

Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst en eventueel het vervallen van de opschortende voorwaarden, wordt u door de kopersbegeleider uitgenodigd en ontvangt u de inloggegevens voor HomeDNA.

We hebben er enorm veel zin in om uw nieuwe woning te bouwen en wensen u nu alvast veel woonplezier.

Team Scholz Bouw.

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. Projectgegevens.....	4
2. Bouwgarant	4
3. Bouwbesluit.....	4
4. Bouwonderdelen	5
Algemeen	5
Peil woningen	5
Maatvoering	5
Opstap	5
Grondwerk.....	5
Riolering	6
Aankleding van de tuinen	6
Uitbreiding van de woningen	6
Nutsvoorzieningen.....	6
Funderingen	6
Begane grondvloeren	6
Dragende wanden	6
Verdiepingsvloeren.....	7
Gevels	7
Buitengevels.....	7
Gevelkozijnen.....	7
Buitendeuren.....	7
Hang- en sluitwerk.....	7
Beglazing	7
Buitenschilderwerk	7
Daken	8
Platte daken	8
Hellende daken	8
Goten en regenwaterafvoeren	8
Binneninrichting en –afwerking	8
Binnentrappen.....	8
Binnenwanden	9
Tegelwerk.....	9
Afwerking van plafond, wanden en vloeren	9
Binnenkozijnen en binnendeuren	10
Keukeninrichting.....	10

Afbouwtimmerwerk	10
Binnenschilderwerk	10
Installaties.....	10
Sanitair	10
Waterinstallatie.....	11
Gasinstallatie.....	11
Verwarmingsinstallatie.....	11
Koeling	12
Tapwater (warmwater).....	12
Ventilatie-installatie	12
Elektrotechnische installaties.....	13
Zonnepanelen	13
Zwakstroominstallatie	14
Rookmelders	14
Telecommunicatievoorzieningen	14
Terreininrichting	14
Inrichting erfafscheidingen / beplantingen.....	14
Diversen	15
Energie Prestatie.....	15
Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen	15
Kleur en materiaalstaat.....	16
Bijlage 1, Sanitairlijst Type A, B, C (bouwnummer 27 en 35), D, E, G.....	17
Bijlage 2, Sanitairlijst Type C (bouwnummer 28 t/m 34).....	18

1. Projectgegevens

Verkoopfase 1 is de nieuwbouw van 35 grondgebonden woningen in het plan 'Startingerweg' te Akersloot, bestaande uit de onderstaande type(s) en bijbehorende bouwnummer(s):

Bouwnummer	Type	Bouwnummer	Type
1	Type A-k getekend	19	Type K getekend
2	Type A getekend	20	Type K gespiegeld
3	Type A getekend	21	Type K getekend
4	Type A gespiegeld	22	Type J getekend
5	Type A-K gespiegeld	23	Type G1 getekend
6	Type E-k getekend	24	Type D getekend
7	Type E getekend	25	Type D gespiegeld
8	Type E getekend	26	Type G1 getekend
9	Type E getekend	27	Type C-k gespiegeld
10	Type E-k gespiegeld	28	Type C getekend
11	Type B-k getekend	29	Type C gespiegeld
12	Type B getekend	30	Type C getekend
13	Type B getekend	31	Type C gespiegeld
14	Type B gespiegeld	32	Type C getekend
15	Type B getekend	33	Type C gespiegeld
16	Type B gespiegeld	34	Type C getekend
17	Type B-k gespiegeld	35	Type C-k+erker getekend
18	Type G getekend		

2. Bouwgarant

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Bouwgarant gehanteerde regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden voorgeschreven in de basisregeling van de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling eengezinswoning 2023.



Meer informatie hierover kunt u lezen op de website van Bouwgarant: www.bouwgarant.nl

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u als koper, dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Bouwgarant. Niet onder de Bouwgarant-garantie vallen voorzieningen buiten de woning, zoals hierna in paragraaf Terreininrichting is omschreven en de (nuts)uitsluitingen.

3. Bouwbesluit

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen', maar wel in 'prestatie-eisen'. Hierdoor wordt niet gesproken over begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer(s), maar over verblijfsruimte, onbenoemde ruimte, verkeersruimte en dergelijke.

Hieronder geven wij u voor alle duidelijkheid enkele voorbeelden van de verschillende begrippen zoals deze (indien van toepassing) in de technische omschrijving, de verkooptekening(en) en/of de brochure (indien aanwezig) zijn gehanteerd.

Benamingen volgens Bouwbesluit

- * verblijfsruimte
- * verkeersruimte
- * toiletruimte
- * badruimte
- * technische ruimte
- * bergruimte
- * onbenoemde ruimte

- * buitenberging
- * buitenruimte

Benamingen volgens technische omschrijving /verkooptekening(en) / brochure

woonkamer, keuken, slaapkamer(s)
entree, hal, overloop, gang
toilet
badkamer
meterkast (mk), techniek
(trap)kast, berging
onbenoemd, nader aangegeven ruimten in de Woning zoals bijvoorbeeld: zolder(kamer), hobby, wasruimte
(buiten)berging
tuin, terras

De grootte van het oppervlak van de verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt (mede) bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet geheel voldoet aan de eisen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte. Deze methode wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de 'krijtstreep-methode' genoemd.

4. Bouwonderdelen

Algemeen

Peil woningen

We meten alle hoogten en diepten vanuit het peil. Dit is het niveau van de bovenkant van de begane grond, nadat deze is afgewerkt.

We bepalen de juiste peilmaat van uw woning in overleg met de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Castricum.

Maatvoering

De vermelde maten op de verkooptekening(en) en in de technische omschrijving zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters (tenzij anders vermeld). Hierbij is géén rekening gehouden met de door Scholz Bouw en/of door u als koper aan te brengen wand- en vloerafwerking(en). In de genoemde maten kunnen in verband met de verdere uitwerking en de realisatie van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

Opstap

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één ingang van een woning een maximale opstaphoogte geldt van 20 mm. Dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking(en) welke na oplevering door u als koper aangebracht dient te worden.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking hiervoor in de detaillering rekening gehouden met een ruimte van circa 15 mm. Deze extra hoogte dient, door u als koper, minimaal te worden gebruikt om aan de huidige eisen te voldoen. Houdt u hier rekening mee bij de definitieve keuze van uw vloerafwerking(en) en bespreek dit punt met een deskundige vloerleverancier.

Grondwerk

Voor het aanleggen van funderingen, leidingen, tuinen en bestratingen wordt het nodige

grondwerk verricht. De tuinen en de grond op het binnenterrein worden op hoogte gebracht met de tijdens het ontgraven vrijgekomen grond, die geschikt is voor eenvoudige plantengroei.

Riolering

In uw woning bevinden zich diverse toestellen die (afval) water op de riolering lozen. De afvoeren van die toestellen voeren we uit in kunststof. We sluiten de afvoerleidingen aan op de buitenriolering en plaatsen ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters waar dat nodig is.

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater volgens plaatselijke voorschriften wordt afgevoerd.

Aankleding van de tuinen

Het pad naar de woning toegangsdeur wordt met stapstenen uitgevoerd in standaard grijze betontegels, in de afmeting 600x400. Ten behoeve van het parkeren op eigen erf worden 2 rijen standaard grijze betontegels in de afmeting 600x400mm aangebracht eventueel wordt een rijbaan gecombineerd uitgevoerd met het toegangspad. Vanaf de achterdeur worden standaard grijze betontegels in afmeting 600x400mm als stapstenen naar de buitenberging aangebracht.

Beplanting van tuinen dient door de koper zelf te worden aangelegd, zie ook woning terreininrichting.

Uitbreiding van de woningen

Uitbreidingen en opties welke opgenomen in de meer- en minderwerklijst zijn niet meegenomen in de bouwkundige berekeningen en tekeningen van de vergunningsstukken. Alle aanbouwen zijn getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (BOR) en voldoen.

Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op het elektriciteit, water en in overleg met de leverancier op het data netwerk. De leidingen worden in de straat aangelegd en aangesloten op de (bestaande) leidingen in de openbare straat.

Funderingen

De woningen en de gekoppelde uitbreidingen worden gefundeerd op een palenfundering. De afmeting en type van de heipalen bepalen wij in overleg met de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Castricum.

De vrijstaande buitenbergingen worden gefundeerd op staal (een vlak zandbed). De bergingsvloer bestaat uit een lichtgewicht betonnen vloerplaat.

Begane grondvloeren

Als begane grondvloer wordt een geïsoleerde betonnen systeemvloer toegepast met een isolatiewaarde van ($R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Onder de begane grondvloer wordt een kruipruimte aangebracht die, daar waar nodig middels een kruipluik te bereiken is. Op de ruwe vloer wordt, in een later stadium, een dekvloer aangebracht. Ter plaatsen van de berging wordt de dekvloer uitgevoerd met een slijtlaag.

Dragende wanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur in beton 100mm dik. De kopgevels worden uitgevoerd in 100mm beton. De binnenwanden van de eerste verdieping van Type E worden constructief uitgevoerd in houtskeletbouw.

De wanden van de vrijstaande buitenbergingen worden uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk.

Verdiepingsvloeren

De vloeren van de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer, de verdiepingsvloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer.

Gevels

Buitengevels

De buitengevels van de woningen zijn geïsoleerd ($R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$) en worden grotendeels opgebouwd uit traditioneel metselwerk. De binnenspouwbladen (m.u.v. de 1^e verdieping van Type E en op de 2e verdieping van de (kop)woningen van type A, B, C, G, J, K) worden uitgevoerd in prefab betonnen wanden en aan de buitenzijde voorzien van isolatie.

De binnenspouwbladen van de kopwoningen van de voor- en achtergevels van de 1^e verdieping van Type E en op de 2e verdieping van de (kop)woningen van type A, B, C, G, J, K worden uitgevoerd in houtskeletbouw voorzien van isolatie tussen de stijlen.

De op de geveltekening weergegeven gevelbekleding wordt uitgevoerd in verticaal of horizontaal geplaatste houten, cementgebonden of kunststof geveldelen. De geveldelen worden waar nodig voorzien van een geïsoleerde ventilerende houten achter constructie of aangebracht in de gevelkozijnen.

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden gemaakt van hardhout. Deze ramen en deuren worden uitgevoerd in draai en of kiep conform tekening. Onder de gevelkozijnen, boven maaiveld niveau, worden aan de buitenzijde keramische raamdorpelstenen (muv erker type E) aangebracht en aan de binnenzijde marmercomposiet vensterbanken. Bij gevelkozijnen die tot aan de vloer doorlopen, worden geen vensterbanken aangebracht.

Buitendeuren

De entree deur van de rijwoningen en bergingsdeuren van de halfvrijstaande en vrijstaande woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde deur met een glasopening. De entree deur van de halfvrijstaande en vrijstaande woningen worden uitgevoerd in een voordeur met meerdere glasopeningen. Alle woning entreedeur worden uitgevoerd met een briefplaat.

De overige deuren en bergingsdeuren worden uitgevoerd in hardhout en worden samengesteld uit stijlen en stapeldorpels en zijn voorzien van beglazing of blind panelen. Onder de houten kozijnen, die tot aan de begane grondvloer doorlopen (m.u.v. de bergingsdeuren onder de vrijstaande bergingen), wordt een kunststenen onderdorpel aangebracht ondersteund door een geïsoleerde kantplank.

Hang- en sluitwerk

Alle hardhouten deuren en ramen in de gevelkozijnen van de woningen worden, waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Alle cilindersloten van de buitendeuren zijn gelijksluitend. De vrijstaande bergingen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Beglazing

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren wordt isolerende beglazing Hr++ aangebracht.

Buitenschilderwerk

De gevelkozijnen en houten afwerkingen van de woningen worden fabrieksmatig

voorbehandeld. De gevelkozijnen worden aan de buitenzijden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem of op de bouwplaats met een dekkend verfsysteem afgewerkt. Indien het afwerken van de onderdelen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is, zal het buitenschilderwerk binnen 12 maanden daarna worden uitgevoerd. Indien van toepassing geven deze werkzaamheden geen reden tot uitstel op de 5% depot-regeling.

De houten gevelbekleding wordt onbehandeld aangebracht en heeft geen verdere nabehandeling nodig.

Daken

Platte daken

De platte daken worden uitgevoerd in beton, afgewerkt met isolatie ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$) en bitumineuze dakbedekking.

De platte daken van de dakkapellen, erkers en de vrijstaande bergingen worden uitgevoerd met een houten balklaag en dakbeschot, voorzien van een (bitumineuze o.g.) dakbedekking of een ander gezet materiaal.

Volgens nog nader uit te voeren (wind)berekeningen wordt de dakbedekking indien nodig voorzien van dakgrind en/of betontegels als ballastlaag, welke gehandhaafd dient te blijven.

Hellende daken

De hellende daken worden uitgevoerd met geprefabriceerde dakelementen. De dakelementen worden, daar waar noodzakelijk, ondersteund door knieschotten en/of dragende houtskeletbouw binnenwanden en worden opgebouwd uit houten dak-sporen, waartussen isolatie ($R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$) is aangebracht. De onderzijde van de dakelementen (binnenzijde van de woning) wordt voorzien van een houten beplating.

De hellende daken worden afgedekt met keramische dakpannen. Op het dak worden, afhankelijk van de situatie, dakdoorvoeren geplaatst voor mechanische ventilatie en ontluchting van de riolering. De dakkapellen worden afgewerkt met een cementgebonden of kunststof beplating.

Goten en regenwaterafvoeren

De daken en goten worden voorzien van de benodigde hemelwaterafvoeren, welke worden aangesloten op de buitenriolering:

- de hemelwaterafvoeren worden in kunststof (rond) uitgevoerd, kleur standaard (stofgrijs) bij type A, B, C, E. De hemelwaterafvoeren van type D, J, K en G worden uitgevoerd in zink;
- de (eventuele) luifel/erker wordt voorzien van een spuwer/hemelwaterafvoer.

De goten aan de buitenzijde van de woningen worden uitgevoerd in verschillende modellen kunststof. Met daar waar nodig een verlengd plafondstuk en hulpstukken in hetzelfde materiaal.

De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande buitenbergingen worden uitgevoerd in pvc. Alle afvoeren worden aangesloten op het gemeentelijke schoon water riool.

Binneninrichting en –afwerking

Binnentrappen

De trappen in de woningen worden gemaakt van vurenhout en worden fabrieksmatig voorbehandeld met een dekkende grondverf en gaten worden niet gestopt.

De trappen van de begane grond naar de eerste verdieping waar een kastruimte wordt gecreëerd of techniek wordt opgesteld worden uitgevoerd als een dichte trap. De overige trappen worden standaard uitgevoerd als open trappen. Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt een spijlen hekwerk en/of een dicht paneel aangebracht.

Binnenwanden

De “niet-dragende” binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken conform de tekeningen, met een dikte van 70 mm. De wanden op de tweede verdieping worden uitgevoerd in metal stud 100mm in verband met de verdiepingshoogte.

Tegelwerk

Het toilet en badkamer worden voorzien van tegels volgens onderstaande afmetingen:

Vloertegels	Tegeltype:	Kleur:	Voegkleur:
Toilet	300x300mm	Chicago Night	Antraciet Grijs
Badkamer	300x300mm	Chicago Night	Antraciet Grijs

De vloertegels in de douchehoek van Type C bouwnummer 28 t/m 34 wordt uitgevoerd in dezelfde vloertegel in afmeting 150x150mm vanwege de toegepaste doucheput. Indien hier een grotere tegelafmeting gewenst is dan dient er door middel van meerwerk voor een draingoot gekozen te worden.

Wandtegels	Tegeltype	Kleur:	Voegkleur:
Toilet/badkamer	250x330mm	Glans wit	Zilvergrijs

In het toilet komen de tegels tot circa 125cm boven de vloer afhankelijk van de hoogte van de toiletpot, in de badkamer wordt tot ongeveer 220/225cm boven de vloer betegeld. De standaard tegels kunt u bekijken in de tegelshowroom en tijdens het verkoopgesprek. Boven het wandtegels wordt structuurspuitwerk aangebracht.

Ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk onder afschot naar de douchedrain of doucheput aangebracht. De douchehoek wordt verdiept uitgevoerd. Het wand- en vloertegelwerk wordt niet-strokkend verwerkt.

Afwerking van plafond, wanden en vloeren

De betonplafonds en de ruimte boven de betegelde wanden worden afgewerkt met structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en de berging(en). De V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar.

Het plafond van de badkamer op de eerste verdieping van Type E wordt verlaagd voor het benodigde leidingwerk ten behoeve van de badkamer en aangrenzende slaapkamers.

De wanden worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en de betegelde wanden in het toilet en de badkamer. Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om te sauzen of verven. Daarnaast zijn kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden conform de voorschriften toegestaan.

Het begrip ‘behangklaar’ bij gipswanden betekent dat tijdens het verlijmen van de gipselementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipslijm met als resultaat een gladde wand die geschikt is om te behangen. Zichtbare gaatjes groter dan ongeveer 12 mm worden gevuld. Daarnaast worden de in de wanden opgenomen leidingsleuven afgewerkt met een gipsmortel. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan.

De kappen op de 2^e verdieping worden afgewerkt met een houten binnen beplating. De kappen op de 1^e verdieping van type A, C worden met gipsplaten behangklaar afgewerkt.

In verband met de toegankelijkheid van de woning wordt voor de vloerafwerkingen, welke u zelf na oplevering aanbrengt, rekening gehouden met een dikte van 15mm boven de afgewerkte dekvloer.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt (kleur wit). Type C bouwnummer 28 t/m 34 wordt uitgevoerd met binnenkozijnen met bovenlicht. Alle overige woningtype worden uitgevoerd met binnenkozijnen zonder bovenlicht. In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (kleur wit) afgehangen die worden voorzien van een loopslot en een bijpassend aluminium deurkrukgarnituur. Er worden geen stofdorpels aangebracht. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de toilet- en badruimten wordt een vrij- en bezetslot en een kunststenen dorpel geplaatst.

De meterkast wordt als een standaard kast conform de richtlijnen uitgevoerd. In de deur worden de benodigde ventilatieroosters opgenomen.

Onder de trap van de begane grond wordt een trapkast ten behoeve van techniek gerealiseerd. Bij de (half)vrijstaande (type D, J, K en G) woningen wordt deze opgebouwd uit een lichte scheidingswand met een standaard fabrieksmatig afgelakt binnenkozijn en deur zoals hierboven omschreven.

Keukeninrichting

In de woning wordt geen keukeninrichting aangebracht. De indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van uw woning. In de keukenruimte worden een aantal standaard installatievoorzieningen aangebracht.

Afbouw-timmerwerk

De (eventuele) lepe hoeken van de trapopgang, bestemd voor het nodige leidingwerk, alsmede de trapgat-sparingen en de aansluiting tussen trapbomen en wanden worden, afgetimmerd met plaatmateriaal of een koplát. Er worden geen vloerplinten in de woningen aangebracht.

Binnenschilderwerk

Het schilderwerk bestaat voor de onderstaande onderdelen alleen uit een zogenaamde "Grondlaag"

- De binnenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren in dezelfde kleur als de buitenzijde;
- De aftimmeringen van de gevelkozijnen in dezelfde kleur als de kozijnen aan de buitenzijde;
- De trapgataftimmeringen;
- De trapbomen, trapspillen en traphekken;
- De waterleidingen in de toilet- en badruimten, voor zover deze in het zicht blijven.

Gaatjes van spijkers, nieten en schroeven worden niet gestopt.

Installaties

Sanitair

Voor de wasmachine en indien in de woning aanwezig de vaatwasmachine, zoals op tekening staat aangegeven, worden de volgende aansluitpunten (opbouw) aangebracht:

- Een wasmachinekraan;

- Een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis.

Type C (bouwnummer 28 t/m 34) worden niet uitgevoerd met een vaatwasser aansluiting.

Indien er wordt gekozen voor maatwerk doucheschermen dan worden deze vóór oplevering ingemeten en geplaatst na oplevering en worden niet opgenomen op het Proces verbaal van Oplevering

De bad- en toiletruimten van de woningen worden uitgerust met sanitair in standaardkleur wit. De kranen worden uitgevoerd als verchroomd. Het toegepaste sanitair is als bijlage toegevoegd aan de Technische Omschrijving.

Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden deels uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. In de meterkast wordt hiervoor een watermeter geplaatst.

We leggen de warm- en koud waterleidingen naar de volgende aansluitpunten:

Aansluiting kraan keuken	koud en warm
Wastafel en douchemengkraan badkamer	koud en warm
Spoelreservoir toilet en/of badkamer	koud
Fontein in toilet	koud
Aansluiting wasmachine	koud
Aansluiting vaatwasser	koud

Type C (bouwnummer 28 t/m 34) worden niet uitgevoerd met een vaatwasser aansluiting en een toilet in de badkamer.

Gasinstallatie

De woningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd.

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden duurzaam verwarmd door inzet van warmtepomp technologie, welke gekoppeld aan een gesloten bronsysteem in de bodem. De capaciteit van de installatie is berekend doormiddel van een transmissieberekening, ook wel warmteverliesberekening genoemd. Het warmteverlies van de woning is berekend bij een buitentemperatuur van -10 °C.

De capaciteitsberekening van de installatie is berekend conform de NEN-EN12831, bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen gehaald:

-	verblijfsruimten :	20 °C
-	bad- en doucheruimte :	22 °C
-	verkeersruimte :	15 °C
-	centrale trappenhuis :	onverwarmd
-	algemene ruimten :	onverwarmd
-	onbenoemde ruimten :	onverwarmd

De woningen worden voorzien van een vloerverwarming. In de afwerkvloer van alle verblijfsruimtes en de badkamer worden vloerleidingen aangebracht. **Spijkeren/boren in de vloer is niet mogelijk.** Omdat de vloer met een lage temperatuur wordt verwarmd en een egaal oppervlak heeft, is er nauwelijks sprake van convectie.

Daarnaast kenmerkt vloerverwarming zich als een traag werkend systeem. Het kan enkele uren duren alvorens de gewenste temperatuur bereikt wordt. Bij het kiezen van een

vloerafwerking dient er rekening gehouden te worden met de thermische weerstand. Het is aan te bevelen een vloerafwerking te kiezen met een maximale isolatiewaarde (thermische weerstand) van $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$. Omdat het systeem bij een te hoge weerstand de warmte niet kan afgeven, kunnen er koude klachten ontstaan.

De woningen worden uitgevoerd zonder handdoekradiator in de badkamer. In de badkamer wordt wel een wandcontactdoos aangebracht voor het eventueel later toevoegen van een elektrische handdoekradiator.

Koeling

In de zomerperiode wordt de koeling door de vloerleidingen middels vloerkoeling geleverd. De vloerleidingen worden direct gekoppeld op het gesloten bron systeem. Hierdoor is het mogelijk te koelen met een zeer laag elektraverbruik. De koeling is geen geklimatiseerd systeem maar kan tot een aantal graden van de buitentemperatuur terug koelen.

Tapwater (warmwater)

Ook het tapwater wordt verwarmd door de warmtepomp. Zoals gebruikelijk is door inzet van warmtepomp technologie de hoeveelheid tapwater gelimiteerd. De hoeveelheid beschikbaar tapwater is vastgesteld conform de "ISSO publicatie 72".

De woningen krijgen ieder een individuele (combi) warmtepomp, welke aangesloten wordt op een individueel gesloten bronsysteem. De warmtepomp regelt de temperatuur in het hoofdvertrek op basis van de buitentemperatuur en de gewenste temperatuur op de kamerthermostaat. De warmtepomp is naast de display ook op afstand via een APP toegankelijk. Ook de gewenste temperatuur is via de APP in te stellen.

De overige verblijfsruimtes worden na-geregeld. Iedere verblijfsruimte krijgt een kamerthermostaat waarop de gewenste temperatuur is in te stellen, waarbij het hoofdvertrek leidend blijft.

De warmtepomp draagt ook zorg voor het overschakelen van verwarmingsbedrijf naar koelbedrijf.

Ventilatie-installatie

De woning wordt voorzien van een zogenaamde Warmte Terug Win ventilatiesysteem (WTW), waarbij de WTW-unit wordt geplaatst in de technische ruimte zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

Door een motor in de WTW-unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen en in de WTW-unit opgewarmd door, vanuit de woning, naar buiten af te blazen lucht. Vervolgens wordt deze verwarmde lucht in de verblijfsruimten van de woning geblazen. Vanuit deze verblijfsruimten wordt de lucht door de woning getrokken naar de afzuigpunten in de keuken, badkamer en toiletruimte(n) welke zijn aangesloten op de WTW-unit. Hierbij wordt de warmte opnieuw uit de lucht onttrokken en wordt de af te blazen lucht verder naar buiten afgevoerd, waarna het gehele proces zich herhaalt.

De luchttoevoer punten worden voorzien van een kunststof inblaasrooster en de afzuigpunten worden voorzien van een kunststof afzuigrooster, een en ander zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en). De ventielen (geplaatst in het plafond en/of de wand) worden per vertrek door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Voor het behouden van een goed binnenklimaat is het niet toegestaan om de instellingen van de ventielen te wijzigen.

Voor de luchtstroom zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk. Wanneer er meer luchtstroom benodigd is dan dat er mogelijk is door de openingen onder de deur, zal er in de

binnendeur een rooster geplaatst worden. Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper, worden gemeld door middel van het verstrekken van een erratum.

De bediening van het WTW-ventilatiesysteem zit in de woonkamer / keuken zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

De (buiten)berging wordt in zijn geheel op natuurlijke wijze geventileerd.

In verband met het bouwsysteem is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is derhalve niet mogelijk om een afzuigkap / motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

Elektrotechnische installaties

Deze installatie wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. Op de verkooptekeningen zijn per ruimte de elektravoorzieningen aangegeven. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen die niet in de houtskeletbouw elementen opgenomen kunnen worden en in de berging en technische ruimte. Indien een lichtschakelaar op de trap van de zolder geplaatst wordt zal dit ook opbouw zijn op hoogte van de aan te brengen trap. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit (inbouw). Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-garantiekeurmerk.

De wandcontactdozen en loze leiding worden daar waar aangegeven op tekening op circa 300 mm boven de vloer aangebracht en schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd. In de keuken worden de wandcontactdozen boven het werkblad op 1.250mm boven de vloer gemonteerd. De thermostaat en de WTW-schakelaar worden op 1.500mm boven vloer gemonteerd. In iedere meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht, nabij de entree- en achterdeur wordt een buitenwandlichtpunt aangebracht.

Type A, C (bouwnummer 27 en 35) B, D, E, J, K, G

In de meterkast worden 3 groepen voor verlichting aangebracht en daarnaast:

- 1 groep voor de wasmachine
- 1 groep voor de vaatwasser
- 1 groep voor de oven
- 1 perilex 2-fase aansluiting voor elektrisch koken
- 1 groep voor de warmtepomp (400V)

Type C (bouwnummer 28 t/m 35)

In de meterkast worden 3 groepen voor verlichting aangebracht en daarnaast:

- 1 groep voor de wasmachine
- 1 perilex 2-fase aansluiting voor elektrisch koken
- 1 groep voor de warmtepomp (400V)

Zonnepanelen

In onderstaande tabel wordt per bouwnummer weergegeven hoeveel PV-panelen er geplaatst worden per woning.

Bouwnummer	Aantal	Oriëntatie
1	4	Zuid-Oost
2 t/m 4	3	Zuid-West
5	5	Noord-West
6 t/m 10	6	Zuid-West
11	8	Noord-West
12 t/m 16	3	Zuid-West

17 t/m 19	5	Zuid-Oost
20 en 21	4	Zuid-West
22	9	Noord-West
23	6	Zuid-West
24	7	Zuid-West
25	6	Zuid-West
26	7	Zuid-West
27	8	Noord-West
28 t/m 34	4	Zuid-West
35	5	Zuid-Oost

Aantallen kunnen bij keuze voor ander type panelen of oriëntatie afwijken.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie. De belinstallatie bestaat uit een beldrukker bij de woningentredeur, een schel in de entree van de woning en een transformator in de meterkast.

Rookmelders

In de woningen worden, waar nodig, meerdere rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op het lichtnet. De rookmelders staan aangegeven op de verkooptekeningen.

Telecommunicatievoorzieningen

Lege buisleidingen- en dozen ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor televisie en internet worden aangebracht, in de ruimten zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Terreininrichting

Inrichting erfafscheidingen / beplantingen

Overeenkomstig met de aanduiding op de verkooptekening(en) en nadere uitwerking van de architect en gemeente wordt bij oplevering van de woning voorzien in de hierna genoemde inrichtingen.

De woningen worden aan de voorkant grenzend aan het openbaar gebied uitgevoerd met een lage haag. Daarnaast wordt een afscheiding gerealiseerd op plekken waar de achter- of zijtuin grenst aan openbaar gebied. Deze worden uitgevoerd met houten palen en metalen gaashekwerk ertussen waar Hedera tegenaan geplaatst wordt.

Vanwege het feit dat alle beplantingen 'levende' natuurproducten betreffen, worden deze slechts éénmalig aangeplant in een daarvoor geschikt plantseizoen (eventueel ná de oplevering). Het eventueel vervangen van de beplantingen is voor rekening van u als koper. Tevens geldt dat de genoemde maten van de beplantingen van toepassing zijn in een volgroeide situatie (volwassen), deze worden in een kleinere afmeting aangeplant.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied van het woonerf wordt voorzien van verharding. In de bestrating worden de benodigde straatkolken opgenomen. De inrichting hiervan wordt in nader overleg met bevoegd gezag uitgevoerd. Het uiteindelijke ontwerp van het openbaar gebied kan afwijken van de verkooptekeningen.

Achterpaden

De gezamenlijke achterpaden van de woningen, wordt uitgevoerd in 300mmx300mm standaard grijze betontegels met een opsluitband.

Diversen

Energie Prestatie

Per 1 januari 2021 moeten nieuwe woningen volgens Bouwbesluit voldoen aan bepaalde prestatie-eisen op het gebied van energiezuinigheid. Deze prestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en wordt door drie indicatoren bepaald:

De energiebehoefte van uw woning (BENG 1)

Deze indicator geeft aan wat de energiezuinigheid van de woning zelf is. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor verwarming, koeling en ventilatie van uw woning, onafhankelijk van de aanwezige installaties. Dit wordt beïnvloed door o.a. de mate van thermische isolatie, de zonoriëntatie en de kier- en luchtdichtheid. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig om de woning comfortabel te houden door het hele jaar heen.

Het energieverbruik van uw woning (BENG 2)

Deze indicator geeft aan hoeveel fossiele energie de installaties in uw woning nodig hebben om te voorzien in de energiebehoefte van uw woning (zoals bepaald in BENG 1). Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte etc.

Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning (BENG 3)

Deze indicator geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Daarbij telt niet alleen directe opwekking van energie mee, zoals bijvoorbeeld door zonnepanelen of zonneboilers, maar óók het gebruik van omgevingswarmte uit bijvoorbeeld bodem of lucht via een warmtepomp.

Wij willen u er wel op attenderen dat de term van: Bijna Energie Neutraal Gebouw overigens niet inhoudt dat u géén kosten meer maakt aan elektra, water of verwarming.

TO-juli

Naast de bovengenoemde indicatoren is er nog een indicator die iets zegt over het risico op temperatuuroverschrijding (TO). De TO-juli wordt bepaald aan de hand van de berekende koelbehoefte over de maand juli in de BENG- berekening. Hierbij speelt de oriëntatie van uw woning (hoe staat uw woning ten opzichte van de zon) een grote rol. Een overschrijding kan op diverse manieren worden beheerst zoals het toepassen van koeling, zonwerende beglazing, zomernachtventilatie en/of het eventueel (door u als koper) aanbrengen van buitenzonwering.

Energielabel

Scholz Bouw is als uw uitvoerende partij verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als die nodig is voor het bepalen van de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren van uw woning aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald waarmee tevens rekening wordt gehouden met de eventueel door u gekozen opties.

Alternatieve bouwmethoden / bouwmaterialen

Scholz Bouw houdt zich het recht voor om af te wijken van bouwmethoden en/of bouwmaterialen, welke zijn omschreven in deze technische omschrijving.

Dit voorbehoud is met name ontstaan door de enorme (wereldwijde) druk op fabrikanten, c.q. leveranciers waardoor mogelijk een tekort of vertraging van de productie en/of leveringen kan ontstaan. In dit geval kunnen (geringe) afwijkingen ontstaan in de maatvoering(en) zoals deze nu zijn vermeld op de verkooptekening(en).

Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper, worden gemeld door middel van het verstrekken van een erratum, waarbij wordt uitgegaan van een minimaal gelijkwaardig of beter product.

Kleur en materiaalstaat

In onderstaande tabel zijn de kleuren en materialen van uw woning beschreven.

Materiaalstaat		
Onderdeel	Positie onderdeel	Materiaal
Buitenspouwblad	Voor-, Achter- en zijgevels	Metselwerk
Buitenspouwblad	Trasraam (plint)	Metselwerk
Gevelbekleding	Uitbouw, verdieping, bergingen	Kunststof Grijs Zwart
Dankranddetail	Uitbouw, bergingen	Kunststof Wit
Waterslagen	Kozijnen	Keramisch (bruin)
Kozijnen	Gevelkozijnen	Hardhout
Ramen en deuren	Gevelkozijnen	Hardhout
Onderdorpels	Gevelkozijnen t.p.v. maaiveld	Glasvezelversterkt kunststof
Voordeur	Deur met glasopening en briefplaat	Hout
Beglazing	Gevelkozijnen	Hr++ beglazing
Hemelwaterafvoeren	In schacht	Pvc
Hemelwaterafvoeren	Gevels	Zink en pvc zie hoofdstuk goten
Daktrim	Plat dak	Aluminium
Omkadering dakkapel	Gevels	Beplating
Dakbedekking	Daken	Bitumineus
Dakpannen	Daken	Keramisch

Kleuren gevels							
Type	Bouwnr	Trasraam	Gevelsteen	Dakpan	Goten	Kozijnen	Ramen-deuren
A	1 t/m 5	Bruin	Genuanceerd geel	Lavarood	Wit	Wit	Loofgroen
E	6 en 10	Bruin	Genuanceerd rood	Bruin	Wit	Wit	Mosgroen
E	7 t/m 9	Bruin	Genuanceerd geel	Lavarood	Wit	Wit	Mosgroen
B	11 t/m 17	Bruin	Genuanceerd oranje/brons	Gitzwart	Wit	Wit	Ambergrijs
G	18	Bruin	Genuanceerd geel	Lavarood	Wit	Wit	Grijsbeige
J-K	19 t/m 22	Bruin	Genuanceerd geel	Lavarood	Wit	Wit	Zandgeel
G	23	Bruin	Genuanceerd oranje/brons	Gitzwart	Wit	Wit	Grijsbeige
D	24	Bruin	Genuanceerd bruin	Bruin	Wit	Wit	Grijsbeige
D	25	Bruin	Genuanceerd geel	Lavarood	Wit	Wit	Grijsbeige
G	26	Bruin	Genuanceerd geel	Lavarood	Wit	Wit	Grijsbeige
C	27 t/m 35	Bruin	Genuanceerd oranje/brons	Gitzwart	Wit	Wit	Purperrood

Bijlage 1, Sanitairlijst Type A, B, C (bouwnummer 27 en 35), D, E, G



GEHR. KOK bv
INSTALLATIETECHNIEK

Zuiderwijzend 2, Hoogkarspel
Bedrijventerrein "De Wijzend"
postbus 10, 1616 ZG Hoogkarspel
telefoon 0228-561201
e-mail info@gehrkok.nl
BTW nr. NL 0062.81.904B01
K.v.K. te Alkmaar 36010562



- : Hangtoilet
- : V&B Architectura
- : Diepspoel
- : 53x37x33cm DxBxH
- : 5684HR01



- : Toiletzitting
- : V&B Architectura
- :
- : Met Softclose en Quick release
- : 5684HR01



- : Toiletframe + druktoets
- : Wisa XS + Argos kunststof wit
- :
- :
- :
- : 8050452795 + 8050414601



GEBR. KOK bv
INSTALLATIETECHNIEK

Zuiderwijzend 2, Hoogkarspel
Bedrijventerrein "De Wijzend"
postbus 10, 1616 ZG Hoogkarspel
telefoon 0228-561201
e-mail info@gebrkok.nl
BTW nr. NL 0062.81.904B01
K.v.K. te Alkmaar 36010562



: Fontein
: V&B Subway 2.0
: Excl deze kraan
: 37x30,5x13cm BxDxH
: 73173701



: Sifon
: Viega
: Chroom
: Incl muurbuis
: 102845



: Fonteinkraan
: Grohe Eurostyle Cosmo
:
:
:
: 23039002



GEBR. KOK bv
INSTALLATIETECHNIEK

Zuiderwijzend 2, Hoogkarspel
Bedrijventerrein "De Wijzend"
postbus 10, 1616 ZG Hoogkarspel
telefoon 0228-561201
e-mail info@gebrkok.nl
BTW nr. NL 0062.81.904B01
K.v.K. te Alkmaar 36010562



: Wastafel
: V&B Subway 2.0
:
: 60x47x15cm BxDxH
: 71136001



: Sifon
: Viega
: Chroom
: Incl muurbuis
: 102845



: Wastafelmengkraan
: Grohe Eurosmart
:
: Met ketting
: 23372003



GEBR. KOK bv
INSTALLATIETECHNIEK

Zuiderwijzend 2, Hoogkarspel
Bedrijventerrein "De Wijzend"
postbus 10, 1616 ZG Hoogkarspel
telefoon 0228-561201
e-mail info@gebrkok.nl
BTW nr. NL 0062.81.904B01
K.v.K. te Alkmaar 36010562



- : Douchemengkraan + glijstang
- : Grohe 800 thermostaatkraan
- : Glijstang New Tempesta 60cm
- :
- : 34558000 + 2759810E



- : Draingoot
- : Easydrain Multi
- : 70cm
- : Goot EDM700
- : Rooster EDF700



- : Wasautomaatcombinatie
- :
- :
- :
- :
- :
- :

Bijlage 2, Sanitairlijst Type C (bouwnummer 28 t/m 34)



GEBR. KOK bv
INSTALLATIETECHNIEK

Zuiderwijzend 2, Hoogkarspel
Bedrijventerrein "De Wijzend"
postbus 10, 1616 ZG Hoogkarspel
telefoon 0228-561201
e-mail info@gebrkok.nl
BTW nr. NL 0062.81.904B01
K.v.K. te Alkmaar 36010562



- : Hangtoilet
- : Geberit Econ
- : Diepspoel
- : 52x35,5x33,5cm DxBxH
- : 501759001



- : Toiletzitting
- : Geberit Econ
- : Zonder soft-close
- :
- : 501749001



- : Toiletframe + druktoets
- : Wisa XS + Argos kunststof wit
- :
- :
- : 8050452795 + 8050414601



GEBR. KOK bv
INSTALLATIETECHNIEK

Zuiderwijzend 2, Hoogkarspel
Bedrijventerrein "De Wijzend"
postbus 10, 1616 ZG Hoogkarspel
telefoon 0228-561201
e-mail info@gebrkok.nl
BTW nr. NL 0062.81.904B01
K.v.K. te Alkmaar 36010562



: Fontein
: Geberit Econ
:
: 40x33x15cm BxDxH
: 501742001



: Sifon
: Viega
: Kunststof wit
: Incl muurbuis
: 103927



: Fonteinkraan
: Grohe Costa L
:
: Incl stopkraantje
: 20404001



GEBR. KOK bv
INSTALLATIETECHNIEK

Zuiderwijzend 2, Hoogkarspel
Bedrijventerrein "De Wijzend"
postbus 10, 1616 ZG Hoogkarspel
telefoon 0228-561201
e-mail info@gebrkok.nl
BTW nr. NL 0062.81.904B01
K.v.K. te Alkmaar 36010562



- : Wastafel
- : Geberit Econ
- :
- : 60x45,5x17,5cm BxDxH
- : 501745001



- : Sifon
- : Viega
- : Kunststof wit
- : Incl muurbuis
- : 103927



- : Wastafelmengkraan
- : Grohe Costa L
- : Met ketting
- : Incl stopkraantjes
- : 21337001



GEBR. KOK bv
INSTALLATIETECHNIEK

Zuiderwijzend 2, Hoogkarspel
Bedrijventerrein "De Wijzend"
postbus 10, 1616 ZG Hoogkarspel
telefoon 0228-561201
e-mail info@gebrkok.nl
BTW nr. NL 0062.81.904B01
K.v.K. te Alkmaar 36010562



- : Douchemengkraan + Glijstang
- : Kraan Grohe Costa L
- : Glijstang New Tempesta 60cm
- :
- : 26308001 + 2759810E



- : Doucheput
- : Dyka
- :
- : 15x15cm
- : RVS rooster



- : Wasautomaatcombinatie
- :
- :
- :
- :
- :