

VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING



NATUURLIJK SKOATTERWALD | HEERENVEEN
20 WONINGEN | 29 JUNI 2023

12 twee-onder-één-kap woningen : bouwnummers 1 t/m 6 en 15 t/m 20
8 rijwoningen : bouwnummers 7 t/m 14



INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN	3	23. Binnenriolering	8
1. Projectomschrijving	3	24. Waterinstallatie	8
2. SWK-bepalingen	3	25. Verwarmingsinstallatie	8
3. Bouwbesluit	3	26. Ventilatie	9
4. Peil	3	27. Elektrotechnische installatie	9
		28. PV-installatie	10
		29. Centrale antenne (cai) en data (UTP)	10
RUWBOUW	4	AFWERKING KEUKEN, TOILET EN BADKAMER 11	
5. Grondwerk	4	30. Keukeninrichting	11
6. Buitenriolering/drainage	4	31. Tegelwerk/kunst- en natuursteen	11
7. Fundering	4	32. Sanitair	11
8. Gevels, buitenwanden en dragende wanden	4	TERREININRICHTING	12
9. Daken	4	33. Algemeen	12
10. Goten en hemelwaterafvoer	4	34. Tuinafwerking	12
11. Metaalwerken	5	35. Bergingen	12
12. BENG en isolatiewaarden	5	36. Parkeren	12
13. Vloeren	5	37. Bestrating	12
		38. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen en zelfbouwkavels	12
AFBOUW	6	OPLEVERING	12
14. Buitenkozijnen, -deuren en ramen	6	39. Schoonmaken en opleveren	12
15. Trappen	6	40. Kleur- en materiaalstaat exterieur	13
16. Binnenwanden	6	41. Kleur en materiaalstaat interieur	13
17. Binnenkozijnen en -deuren	6	42. Afwerkstaat interieur	14
18. Hang- en sluitwerk	6	43. Erfafscheidingen en bestrating	14
19. Beglazing	6	44. Belangrijk	15
20. Stukadoorswerk	7		
21. Schilderwerk	7		
22. Binnentimmerwerk	7		
INSTALLATIES	8		

ALGEMEEN

1. Projectomschrijving

De 20 koopwoningen Natuurlijk Skoatterwald zijn onderdeel van het project De Singels en liggen in de wijk Skoatterwald te Heerenveen.

2. SWK-bepalingen

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren reeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. De woning dient te voldoen aan de nadere eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden. De op de tekeningen weergegeven tuinhekwerken, beplantingen en overige terreininrichtingen vallen niet onder de SWK-garantie.

3. Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid vind je op deze pagina een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de *benamingen* zijn aangehouden kan ook de *functie* worden gelezen:

<u>benaming</u>	<u>functie</u>
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
entree	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
techniek	onbenoemde ruimte
overloop	verkeersruimte
trap	verkeersruimte
zolder	onbenoemde ruimte
trapkast	onbenoemde ruimte
berging	bergruimte

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de ruimte-indeling zijn zo ontworpen dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Daarom maken we gebruik van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een wettig legitieme methode, wat er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de verblijfsruimten (in dit geval de slaapkamer en woonkamer/keuken) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hertoe geëigende norm. Dit betekent dat er in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

4. Peil

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte van het vloerpeil wordt bepaald in samenwerking met de gemeente. Het peil van de begane grond zal zich ten minste 5 cm boven het omliggend maaiveld bevinden, tenzij anders weergegeven.

RUWBOUW

5. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De tuinen worden afgewerkt met gebiedseigen grond.

6. Buitenriolering/drainage

De buitenriolering is een gescheiden riolsysteem voor vuilwater en voor regenwater. Het vuilwaterriool wordt op het gemeenteriool aangesloten en het regenwater wordt op het gemeenteriool voor regenwater aangesloten. Het systeem wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en polderstukken. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Per bouwblok wordt onder de woningen een drainageleiding aangebracht met een doorspuitput. Deze drainageleiding wordt op het gemeenteriool aangesloten. Alleen daar waar vereist wordt deze drainageleiding op het gemeenteriool voor regenwater aangesloten.

7. Fundering

De woningen worden gefundeerd op heipalen en funderingsbalken van gewapend beton. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

8. Gevels, buitenwanden en dragende wanden

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd in schoonmetselwerk. De gevels krijgen accentvlakken welke worden uitgevoerd met plaatmateriaal en verticale houten elementen, zoals aangegeven op de geveltekeningen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen om scheurvorming tegen te gaan. De kleuren van de materialen zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven.

De binnenspouwbladen worden gemaakt van (prefab) beton. In de spouw tussen deze betonwand en de buitengevel wordt isolatie van minerale wol aangebracht. De woningscheidende wand is een dubbele wand van (prefab) beton met een luchtspouw ertussen.

Onder de kozijnen komen aluminium waterslagen. Onder de kozijnen die aansluiten op het maaiveld komt (vuilwerk) metselwerk.

9. Daken

De constructie van het schuine dak van de woning bestaat uit geïsoleerde houten dakelementen met aan de onderzijde een spaanplaat. De dakelementen worden ondersteund door dragende knieschotten, met daarin een demontabel luik. De exacte plaats van de knieschotten wordt nader door de constructeur bepaald en kan afwijken van de tekening. De knieschotten zijn onderdeel van de constructie en dienen derhalve in stand gehouden te worden. De beplating aan de onderzijde van de dakelementen alsmede op de knieschotten wordt niet nader afgewerkt.

Het schuine dak wordt bedekt met antraciet - zwarte dakpannen.

Het platte dak van de gemetselde berging, wordt uitgevoerd als houten balklaag, afgewerkt met een kunststof dakbedekking.

Op de daken zijn geen voorzieningen aangebracht voor valbeveiliging. Indien het dak door betreden wordt voor inspectie of onderhoudswerkzaamheden, zullen maatregelen ter voorkoming van valgevaar getroffen moeten worden.

10. Goten en hemelwaterafvoer

De hellende daken worden voorzien van een aluminium goot. Vanaf hier wordt het hemelwater afgevoerd door een hemelwaterafvoer. Het water op het platte dak van de halfsteens gemetselde bergingen en houten berging wordt afgevoerd door hemelwaterafvoer. De positie van de hemelwaterafvoeren kan na uitwerking van de plannen nog wijzigen. De kleuren en materialen van de goten en hemelwaterafvoeren zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven.

11. Metaalwerken

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de kozijnopeningen worden stalen lateien aangebracht. Een en ander volgens opgave van de constructeur. Bij de vloerluiken achter de entree deur wordt een stalen vloermatomranding aangebracht.

Stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen worden thermisch verzinkt en waar ze buiten in het zicht komen worden ze tevens voorzien van een poedercoating op kleur. Stalen onderdelen die niet direct met de buitenlucht in aanraking komen worden voorzien van een grondverf en waar ze in het zicht blijven worden ze dekkend afgeschilderd. Aluminium onderdelen worden geanodiseerd of voorzien van een kleurcoating. De kleuren van de in het zicht blijvende metaalwerken zijn in de kleuren materiaalstaat weergegeven. Leidingen en kanalen blijven onbehandeld.

12. BENG en isolatiewaarden

Sinds 1 januari 2021 is de EPC-berekening vervangen door de BENG-berekening, dat staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. BENG heeft alleen betrekking op gebouw gebonden energie. Gebouw gebonden energie is de energie die het gebouw nodig heeft voor verwarmen en koelen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. De berekening is gebaseerd op gemiddelden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur, warmwatergebruik en een beperkte periode voor het gebruik van de koeling. Huishoudelijk energiegebruik voor apparaten en verlichting blijven buiten beschouwing. Met andere woorden het gebruik van de koelkast, het koken, de televisie, verlichting en dergelijke wordt niet gecompenseerd. De BENG waardes worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil van de woning.

De (gemiddelde) isolatiewaarden van de woningschil zijn als volgt:

<i>Onderdeel</i>	<i>Isolatiewaarde</i>
Begane grondvloer	Rc \pm 3,7 m ² K/W
Gevel metselwerk	Rc \pm 4,7 m ² K/W
Schuin dak (pannen)	Rc \pm 6,3 m ² K/W
Glas	dubbel glas (HR++ glas)
Gemetselde berging	ongeïsoleerd

13. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een voorgefabriceerde geïsoleerde betonvloer. Onder de begane grondvloer bevindt zich beperkt ruimte die bereikbaar is via het geïsoleerde vloerluik, positie conform verkooptekening. Deze ruimte is geen volwaardige kruipruimte. De verdiepingsvloeren zijn geprefabriceerde betonvloeren. Bij dit vloertype blijven de onderlinge aansluitingen van de vloerplaten als v-naden zichtbaar in het plafond. Bij het trapgat worden de vloeren ondersteund door een stalen draagconstructie. Dit staal blijft deels onder de vloer zichtbaar.

De begane grondvloer van de gemetselde berging is een voorgefabriceerde geïsoleerde betonvloer.

Op alle betonvloeren komt een zandcementdekvloer, met uitzondering van de ruimte achter het knieschot en in de meterkast. Omdat er leidingen in de vloeren worden weggewerkt wordt het afgeraden om hierin te boren.

AFBOUW

14. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De buitenkozijnen en -ramen van de woningen worden uitgevoerd in hardhout, kleur volgens de kleuren- en materialenstaat. De schuifpui in de achtergevel bij de rijwoningen is van aluminium. De deurkozijnen en raamkozijnen tot op vloerniveau krijgen een onderdorpel van zwart kunststof die niet wordt geschilderd. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

De voordeur van de woningen is een geïsoleerde deur met glasopening en een brievengleuf. De bergingsdeur aan de voorzijde wordt uitgevoerd als een stalen kanteldeur. De bergingsdeur aan de achterzijde (met uitzondering van bouwnummer 2) wordt uitgevoerd met een glasopening.

De kleuren en materialen van de kozijnen, ramen en deuren staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

15. Trappen

De trappen in de woningen worden uitgevoerd in een vurenhouten trap. De trap op de begane grond is een gesloten trap. De trap naar de zolder is een open trap. Langs de muren van de vaste trappen worden aan de buitenzijde van de trap leuning en aangebracht. Aan de open zijden van de trappen komen traphekken, behalve waar men boven komt. Daar waar op tekening weergegeven, wordt een dicht paneel van plaatmateriaal in het traphek geplaatst. De twee-onder-één-kap woningen worden uitgevoerd zonder trapkast. De rijwoningen worden uitgevoerd met trapkast, conform tekening.

16. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in zogenaamde lichte scheidingswanden met een dikte van 7, 10 of 12 cm, conform tekening. Het trapgat op de eerste verdieping en op zolder wordt rondom voorzien van een paneelhek, zie verkooptekening.

17. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen deurkozijnen met een bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopening en met een hoogte van circa 2,3 m.

Onder het deurkozijn van de badkamer en het toilet komt een onderdorpel. Onder de overige binnendeurkozijnen wordt geen dorpel aangebracht. Het bovenlicht van de meterkast wordt uitgevoerd met een blind paneel in de kleur van het kozijn. De meterkast wordt d.m.v. een ventilatierooster geventileerd volgens de eisen van het nutsbedrijf. Kleuren van deuren, kozijnen en dorpels staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

18. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® (conform handboek nieuwbouw 2020). Alle deuren die toegang geven tot de woning inclusief de bergingsdeur zijn zowel van binnen als van buiten met gelijksluitende cilinders te openen. Gelijksluitende cilinders zijn verschillende cilinders welke middels dezelfde sleutel bediend worden. Hierdoor kun je volstaan met één sleutel voor de woning en de berging.

De binnendeuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij- en bezetslot, de meterkast heeft een kastslot en de overige binnendeuren hebben een deurkruk en zijn niet afsluitbaar. De draairichtingen van de draaiende delen staan weergegeven op tekening. De kleur en afwerking staan beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

19. Beglazing

In alle kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel wordt isolerende dubbele beglazing toegepast, met uitzondering van de bergingen. In de bergingsdeur wordt niet-isolerend, blank, gelaagd glas toegepast. In de bovenlichten van de binnenkozijnen wordt enkel, blank glas geplaatst.

20. Stukadoorswerk

Alle lichte scheidingswanden in de woning worden behangklaar opgeleverd volgens "oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen" afwerkingsgroep 2, met uitzondering van de installatiewand op zolder. Dat wil zeggen dat naden zijn gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1,5 mm zijn toegestaan. Tevens zijn luchtbelletjes en andere onregelmatigheden tot 5 mm toegestaan.

Alle betonwanden in de woning worden opgeleverd volgens "oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen" afwerkingsgroep 6. Onregelmatigheden zijn toegestaan tot 1 mm. In de aangebrachte dunpleister zijn luchtbelletjes toegestaan tot 4 mm. Kleurverschil is ook toegestaan.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en de betonplafonds worden afgewerkt met spuitwerk van fijne structuur volgens "oppervlakte beoordelingscriteria stukadoorswerk binnen" afwerkingsgroep 4. De wanden en het plafond in de meterkast worden onafgewerkt opgeleverd. Een en ander zoals beschreven in de kleur- en materiaalstaat

21. Schilderwerk

De kleur van het schilderwerk staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Buitenschilderwerk

Alle houten buitenkozijnen, inclusief deuren, worden in de fabriek dekkend geschilderd (schilderwerk concept 3 = laagdikte van ca. 150 mu) en krijgen op de bouw geen verdere behandeling.

Omdat de woningen donkere kozijnen en entreedeuren hebben, heeft het schilderwerk meer onderhoud dan bij een lichte kleur. Geadviseerd wordt om het schilderwerk iedere twee jaar op gebreken te controleren, waar nodig bij te werken en daarnaast iedere vier jaar een geheel nieuwe laag aan te brengen. Bij oplevering wordt een onderhoudsadvies voor het schilderwerk geleverd. De voordeuren worden voorzien van een meerpuntsluiting. Wij raden aan om deze meerpuntsluiting niet alleen te gebruiken voor het afsluiten van de woning, maar om deze op zonnige dagen overdag ook regelmatig te gebruiken om te voorkomen dat de entreendeur vervormt als gevolg van langdurige warmte van zonlicht op het schilderwerk.

Binnenschilderwerk

De aftimmeringen binnen worden dekkend geschilderd (laagdikte van ca. 80 mu) met uitzondering van de trappen en de trap treden welke worden voorzien van grondverf. De binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. Bij de trap wordt de muurleuning blank gelakt. Leidingen worden niet geschilderd.

22. Binnentimmerwerk

Houten aftimmerstroken worden aangebracht bij:

- de vloerranden ter plaatse van de trapgaten, voor zover noodzakelijk;
- de naden van de dakelementen onderling en bij aansluiting met de wanden.

Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

INSTALLATIES

23. Binnenriolering

De binnenriolering is van kunststof en wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De afvoeren van het toilet, de keuken, vaatwasser, de badkamer, de wasmachine, wasdroger (gecombineerd met wasmachine) en de lucht/water warmtepomp worden hierop aangesloten.

De toiletten zijn vrijhangende toiletten met een inbouwreservoir, waar tevens de afvoerleiding van de riolering in is weggewerkt. De binnenriolering wordt ontlucht via een doorvoer door het dak. De aansluitleidingen en sifons in de badkamer en op het toilet blijven in het zicht. De overige leidingen worden weggewerkt, m.u.v. de installaties op zolder.

24. Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie aangelegd, inclusief een watermeter. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf. De volgende aansluitingen worden gerealiseerd:

Koudwater:

- closet en fontein van het toilet;
- leidingen voor de keukenkraan en de vaatwasser (tapkraan);
- wastafel, douche en closet in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine en tevens vulpunt ten behoeve van de lucht/water warmtepomp.

Warmwater:

De warmtepomp is voorzien van een boiler met een netto inhoud van 185 liter waardoor niet onbeperkt warm water getapt kan worden. De tijdsduur is afhankelijk van de hoeveelheid water dat gevraagd wordt. De warmwaterleiding wordt vanaf de boiler aangesloten op de afgedopte leiding voor de keukenkraan en de douche- en wastafelkraan in de badkamer.

25. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een individuele lucht-water warmtepomp. De lucht-water warmtepomp haalt zijn energie uit de buitenlucht en verzorgt zowel de verwarming als het warme tapwater voor de woning. Deze installatie bestaat uit een binnen- en buitendeel. Het binnendeel bevindt zich bij de 2^e kapwoningen op zolder en bij de rijwoningen in de technische kast op de begane grond. Het buitendeel bevindt zich op het dak van de gemetselde berging (2^e kap woningen) of in de houtenberging (rij- en hoekwoningen). Bij bouwnummer 2 staat de buitenunit naast de zijuitbouw in de tuin. Het leidingwerk tussen de gevel en de buitenunit komt gedeeltelijk in het zicht. Op de voorgevel bevindt zich een sensor ten behoeve van de lucht-water warmtepomp.

Bij de lucht-water warmtepomp is tevens sprake van actieve koeling. In de warmtepomp zelf wordt de werking omgedraaid: in plaats van warmte uit de buitenlucht te halen om de woning te verwarmen, wordt voor het koelen warmte uit de woning gehaald en via de warmtepomp naar buiten gebracht. De koeling is niet te vergelijken met een airco. U moet rekening houden met een afkoeling van ca. 3 graden, de afkoeling is afhankelijk van de tijd dat de warmtepomp in koeling staat.

De woning wordt voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming op de begane grond en 1^e verdieping. Alle verblijfsruimtes worden voorzien van een Master-Slave regeling. Vloerverwarming dient op een constante temperatuur ingesteld te worden en nachtverlaging is niet nodig. De leidingen van de verwarming worden zoveel mogelijk in de vloer weggewerkt. De te behalen temperaturen in de woningen zijn conform de SWK-garantieregeling.

De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische handdoek radiator met thermostaat (kleur wit). De op de tekening aangegeven afmetingen en positie van de radiator en vloerverwarmingsverdelers zijn indicatief. Definitieve afmetingen en posities worden bepaald aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur.

26. Ventilatie

Ten behoeve van het ventilatiesysteem van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer d.m.v. ventilatieroosters en een mechanische afvoer. In de buitengevelkozijnen worden waar nodig (op het glas), zelfregulerende ventilatie roosters aangebracht. De afzuiging van de keuken, de badkamer, wasmachine opstelplaats en toilet vindt plaats d.m.v. mechanische ventilatiesysteem.

Vanaf de ventilatiebox, die geplaatst wordt op de 2^e verdieping worden kunststof kanalen, inclusief hulpstukken gemonteerd en op de inlaat openingen d.m.v. afzuigventielen, kleur wit, aangesloten. Als de ventielen op tekening staan aangegeven zijn de posities indicatief. De toevoer van de ventilatielucht in toilet en badkamer geschiedt door middel van openingen onder de binnendeuren. Om de ventilatie te waarborgen dient de ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

De kanalen worden daar waar mogelijk ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. Nabij de MV-unit blijven de afvoerkanalen in het zicht. Op de MV-unit is een afzuigventiel voorzien voor de afzuiging van de ruimte met de opstelplaats van de wasmachine en wasdroger. Het ventilatiesysteem is vanuit de woonkamer met de hoofdbediening te bedienen en vanuit de badkamer met een afstandsbediening.

27. Elektrotechnische installatie

De elektrotechnische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere bedrade groepen, naar diverse aansluitpunten. In de basis wordt de meterkast voorzien van drie aardlekschakelaars en een aardlekautomaat ten behoeve van PV. Iedere aardlekschakelaar heeft ruimte voor 4 groepen. In de basis worden reeds 10 groepen gebruikt. In de basis is dus nog ruimte voor 1 groep die optioneel gekocht kan worden. Wil je meer elektra op aparte groepen, dan dient de meterkast te worden uitgebreid met een extra optionele aardlekschakelaar. Hierover kan de verkoopadviseur van Showroom THUIS je meer informatie geven. De omvormer voor de PV-panelen wordt aangesloten op een aardlekautomaat.

De meterkast bestaat in basis uit de volgende groepen:

- Drie groepen ten behoeve van elektra algemeen;
- Een groep ten behoeve van de wasmachine;
- Een groep ten behoeve van de vaatwasser;
- Een groep ten behoeve van elektrisch koken (Perilex: 2 x 230V);
- Een groep ten behoeve van de (combi-)oven;
- Een groep ten behoeve van de lucht-water warmtepomp;
- Een groep ten behoeve van de Boiler horende bij de lucht-water warmtepomp
- Een groep ten behoeve van voeding elektrisch element van de lucht-water warmtepomp;

De verschillende aansluitpunten bevinden zich op de volgende hoogtes boven de vloer:

- wandcontactdozen (stopcontacten) : 30 cm
- loze leidingen (t.b.v. cai- en UTP) : 30 cm
- combinatie van wandcontactdoos en schakelaars : 105 cm
- overige schakelaars : 105 cm
(schakelaars nabij een traprede op 140 cm)
- thermostaat : 150 cm
- bediening mv-unit in woonkamer : 150 cm
- wandlichtpunt zolder : 210 cm
- wandlichtpunt (trap- en) techniekkast : 210 cm
- buitenlichtpunt bij voordeur en schuifpui : 210 cm
- wandcontactdoos wasmachine en wasdroger (opbouw) : 125 cm
- aansluitpunten ten behoeve van mv-unit en lucht/water warmtepompinstallatie worden door de installateur bepaald.

Voor de posities van aansluitpunten in de keuken, badkamer en toilet kunnen de nul-tekeningen worden aangehouden die in jouw digitale woondossier (www.volgjewoning.nl) te vinden zijn. De inloggegevens ontvang je via je verkoopadviseur.

De installatie met wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, aansluitpunten en dergelijke staat op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van tekening. Dit in verband met de geluidsvoorschriften uit het Bouwbesluit en constructieve factoren die gelden voor ruimtes onderling. Om geluidlekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in scheidingswanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht. Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de berging, de meterkast en de techniekruimte. Deze worden als opbouw uitgevoerd.

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst. Daar waar op tekening weergegeven, wordt een rookmelder geplaatst die wordt aangesloten op de elektrotechnische installatie en tevens wordt voorzien van batterijen. De woningen worden voorzien van een deurbelinstallatie.

28. PV-installatie

De woningen worden uitgevoerd met zonnepanelen (PV) op het schuine dak ten behoeve van de BENG-norm. Het aantal en de positie van de zonnepanelen is indicatief op tekening weergegeven (voor of achterzijde van de woning en de positie in het dakvlak) en kan bij oplevering afwijken van tekening i.v.m. de oriëntatie van de woningen. Het exacte aantal en positie van de zonnepanelen worden nader bepaald. Aan het op tekening weergegeven aantal, alsmede de positie kunnen geen rechten worden ontleend.

29. Centrale antenne (cai) of data (UTP)

In de woonkamer wordt een loze leiding vanuit de meterkast aangebracht ten behoeve van tv en/of data. De loze leiding wordt uitgevoerd met een controledraad en een blinde afdekplaat gecombineerd met het frame van de dubbele wandcontactdoos. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen.

AFWERKING KEUKEN, TOILET EN BADKAMER

30. Keukeninrichting

De woningen worden na de bouwkundige oplevering voorzien van een keuken conform de verkoopdocumentatie van showroom THUIS. Naast de standaard keukeninrichting is er een uitgebreide keuzemogelijkheid bij showroom THUIS. Meer informatie hierover vind je in jouw digitale woondossier (www.volgjewoning.nl).

31. Tegelwerk/kunst- en natuursteen

De wandtegels worden in het toilet aangebracht tot ca. 1,5 m boven de vloer en in de badkamer tot het plafond. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en in de badkamer. De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht. De wand- en vloertegels vallen in de vlakheidsklasse groep 2, van de uitvoeringsrichtlijn voor het aanbrengen van wand- en vloertegelwerk in reguliere toepassingen.

In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek onder afschot naar de goot aangelegd, waarbij het hoogteverschil in het tegelwerk aan de zijkant wordt opgevangen met een dorpel. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit, afgestemd op de voegkleur. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofielen, kleur wit.

Naast de standaard tegels is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van tegels bij showroom THUIS. Meer informatie hierover vind je in jouw digitale woondossier (www.volgjewoning.nl).

De deurkozijnen van het toilet en van de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de raamkozijnen met gemetselde borstweringen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van kunststeen met een overstek van circa 2 cm, met uitzondering van de badkamer. In de badkamer wordt de binnenzijde rondom betegeld met wandtegels.

32. Sanitair

Het sanitair wordt nader omschreven in de brochure van showroom THUIS. Naast het standaard sanitair is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van sanitair bij showroom THUIS. Meer informatie hierover vindt je in jouw digitale woondossier (www.volgjewoning.nl).

TERREININRICHTING

33. Algemeen

De hoeken van het perceel worden gemarkeerd met een houten perkoenpaaltje. Alleen daar waar op de situatietekening weergegeven, worden erfafscheidingen aangebracht (tuinmuur, haag, hekwerken, enzovoort). Voor deze erfafscheidingen geldt een instandhoudingsplicht.

34. Tuinafwerking

De tuinen worden afgewerkt met gebiedseigen grond. Het is niet mogelijk deze gebiedseigen grond te laten vervallen. De tuinen worden afgewerkt onder helling naar omliggende kavels dan wel openbaar gebied. Hierdoor kan een hoogteverschil ontstaan over de diepte van de tuin waarmee je bij de inrichting van de tuin rekening dient te houden. Houd altijd voldoende afwaterings- en infiltratiemogelijkheden in de eigen tuin.

35. Bergingen

De woningen (bouwnummers 1 t/m 6 en bouwnummers 15 t/m 20) hebben een halfsteens gemetselde berging aan de woning (m.u.v. bouwnummer 2, daar is de berging geschakeld met de berging van bouwnummer 3). Een halfsteens gemetselde berging kan aan de binnenkant vochtig zijn, omdat de gevel enkel regenwerend is en niet waterdicht. Houd hier rekening mee, met de opslag van spullen.

De bergingen worden uitgevoerd in schoonmetselwerk. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen. Het plafond bestaat uit een houten balklaag. Het platte dak wordt voorzien van kunststof dakbedekking en een dakdoorvoer ten behoeve van natuurlijke ventilatie. De kleuren van de stenen en het voegwerk zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven.

De overige woningen (bouwnummers 7 t/m 14) worden voorzien van een houten, ongeïsoleerde, buitenberging. De buitenwanden van de berging bestaat uit houten stijl- en regelwerk met een bekleding van vurenhouten horizontale geveldelen, een en ander volgens kleur- en materiaalstaat. De daken zijn hellende daken met een goot en een hemelwaterafvoer. De binnenzijde is onafgewerkt. Aan de buitenzijde van de buitenberging komt een lichtpunt.

36. Parkeren

De bouwnummers 1 t/m 6 en 15 t/m 20 hebben één opstelplaats voor een auto op eigen terrein. Voor deze opstelplaatsen geldt een instandhoudingsplicht. De kopers van de bouwnummers 7 t/m 14 en bezoekers kunnen parkeren in het openbaar gebied.

37. Bestrating

Er wordt geen bestrating op eigen terrein aangelegd.

38. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen en zelfbouwkavels

De gemeente Heerenveen legt het openbaar gebied aan. De exacte inrichting van de straten, de bomen, de verlichtings-masten, nutskasten en de plantsoenen alsmede het moment van aanleg wordt door de gemeente bepaald en kan afwijken van de op tekening weergegeven situatie. Aan het op tekening weergegeven openbaar gebied kunnen geen rechten worden ontleend.

OPLEVERING

39. Schoonmaken en opleveren

Bij de oplevering zal je het sanitair, de tegels en het glas schoon aantreffen. De rest van de woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd.

Op de volgende pagina's is de kleur- en materiaalstaat te vinden.

40. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Metselwerk, baksteen halfsteens verband	Rood en bruin
Voegwerk gevelmetselwerk	Doorstrijkmortel verdiept	Zwart
Lateien	Staal	Grafietgrijs
Raamkozijnen en ramen	Hout	Grafietgrijs
Beglazing	HR++ 2-voudig isolatieglas	Naturel
Hang- en sluitwerk, deurkrukken, schilden en briefplaten	Aluminium	Naturel
Voordeur en bergingsdeuren	Hout, geïsoleerde deur	Grafietgrijs
Voordeur- en bergingsdeurkozijnen	Hout	Grafietgrijs
Schuifpui	Aluminium	Grafietgrijs
Onderdorpel kozijnen tot op peil	Kunststof o.g. (GVK)	Antraciet
Waterslagen onder buitenkozijnen	Aluminium	Grafietgrijs
Dakgoot	Aluminium	Antracietgrijs
Hemelwaterafvoer voorzijde	Aluminium	Antracietgrijs
Hemelwaterafvoer achterzijde	PVC	Grijs
Dak bergingen	Kunststof	Zwart
Buitenvoeler warmtepomp	Kunststof	Wit
PV-panelen	Metaal/glas	Zwart
Beldrukker	Metaal	Naturel

41. Kleur en materiaalstaat interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnenwanden	Gipsblokken, pleisterwerk, (cellen)beton, hout: behangklaar afgewerkt (m.u.v. wanden op zolder).	Grijs/wit
Binnenkant buitenramen en buitenraamkozijnen	Hardhout, houtverbinding en houtnerf	Gelijk aan buitenzijde
Binnenkant dakramen	Hout	Blank gelakt
Binnenkant voordeur en bergingsdeuren	Hout	Gelijk aan buitenzijde
Binnenkant voordeur- en bergingsdeurkozijnen	Hout	Gelijk aan buitenzijde
Binnenkant schuifpui	Aluminium	Gelijk aan buitenzijde
Binnen aftimmering	Hout	Wit
Binnenzijde dakplaten schuin dak en knieschotten	Houtvezelplaat, onafgewerkt	Groen/bruin, niet gaten blijven in het zicht
Binnendeurkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren (opdekdeuren)	Hout	Wit
Hang- en sluitwerk	Metaal	Naturel
Elektra afdekplaten en schakelmateriaal / ventilatieventielen	Kunststof	Wit
Vensterbanken boven borstweringen van steen	Kunststeen	Wit 'gespikkeld'

Trappen, spullen en traphekken	Hout	Wit grondverf
Muurleuningen trappen	Hout	Blank gelakt
Vloerdorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet 'gespikkeld'
Vloertegels	Conform brochure showroom Thuis	
Wandtegels	Conform brochure showroom Thuis	
Sanitair	Keramisch en kunststof	Wit
Kranen	Messing	Chroom
Handdoek radiator	Metaal	Wit

42. Afwerkstaat interieur

Begane grond			
Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Entree	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer
Technische kast rijwoningen	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Toilet	Wandtegels tot ca. 1,5m hoogte, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Woonkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Gemetselde berging	Metselwerk	Houten balklaag	Zandcementdekvloer
Houten berging	Hout	Hout	betonvloer
1 ^e verdieping			
Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Overloop	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
Badkamer	- Wandtegels tot plafond - Op borstwering wandtegels.	Structuurspuitwerk	Vloertegels
Slaapkamers	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Zandcementdekvloer
2e verdieping			
Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Zolder	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcementdekvloer, m.u.v. ruimte achter knieschotten

43. Erfafscheidingen en bestrating

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Lage muur met hekwerk en hедера bij bouwnummers 2, 10 en 11	Metselwerk, staal en hедера.	
Voorzijde woningen	Beukenhaag, aanplanthoogte 40-60 cm, dubbele rij h.o.h. 30 cm zig-zag aangeplant.	
Achterpad bouwnummer 8 t/m 13	Betontegels 300*300	grijs

44. Belangrijk

- In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk. Onder 'wit' wordt een wittint verstaan. De kleur wit verschilt per materiaal en per fabricaat.
- Bij oplevering tijdens de winterperiode wordt het buitenschilderwerk (indien van toepassing) later afgeschilderd zodra het weer dit toelaat. Later afschilderen van het buitenschilderwerk geeft de koper geen recht betaling van (een gedeelte van) de koopsom aan te houden.
- Beplanting wordt geplant in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant. Deze wordt dan nageleverd. De bewoners dienen hiervoor in de tuinrichting een zone vrij te houden zodat de beplanting als weergegeven op de situatietekening kan worden aangeplant. Nalevering van de beplanting geeft de koper geen recht betaling van (een gedeelte van) de koopsom aan te houden. Let op dat de beukhagen worden voorzien van voldoende water en dat de stam van de plant vrij wordt gehouden van onkruid.
- De op de tekeningen weergegeven maten zullen uiteraard zo nauwkeurig mogelijk worden aangehouden. Zoals reeds vermeld wordt er onder andere gewerkt met natuurlijke materialen, die ambachtelijk worden verwerkt. De dikte van een wand kan daardoor in plaats van 10 cm wel eens 9 of 11 cm worden. Ook dit kan niet worden voorkomen en aldus geen aanleiding geven tot klachten of weigering van de oplevering.
- Een nieuwbouwhuis heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij je aan in deze periode niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan, omdat de woning immers is gebouwd uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij de wandafwerking en bijvoorbeeld in de beginperiode genoeg te nemen met het zogenaamde 'bouwbehang'.
- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem mag de, na oplevering, aan te brengen vloerafwerking een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c = 0,05 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, om een goede werking van het systeem te kunnen garanderen. Niet alle afwerkvloeren zijn geschikt voor lage temperatuur vloerverwarming. Laat je hierover goed informeren door je leverancier.
- Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes. Deze krimpscheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de door jezelf of door je vloerenleverancier aangebrachte afwerkvloer (tegelvloer, grindvloer, natuursteenvloer, enzovoort). Speciale voorzieningen (bijvoorbeeld een ontkoppelingsmat) in deze afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij verzoeken je, je vloerenleverancier hierop te attenderen.
- In de cementdekvloeren lopen diverse leidingen, zoals verwarming, elektra en water. Om die reden is het niet toegestaan te hakken en/of boren in de afwerkvloer om schade aan leidingwerk te voorkomen. Pas ook op met hakken en boren in de wanden. Ook de wanden kunnen leidingen bevatten.
- Onder de woningen is een drainageleiding met doorspuitputten voorzien. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de instandhouding en het periodiek onderhoud van deze drainageleiding. In natte periodes van het jaar kan er onder de begane grondvloer een laagje water komen te staan.
- Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen, kleuren en/of optionele aan- en uitbouwen die niet tot het gekochte (de koopsom) kunnen behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.

- Indien tekeningen en de verkooptechnische omschrijving strijdig zijn, is de verkooptechnische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening.
- Deze tekeningen en verkooptechnische omschrijving worden onderdeel van de koop-aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de koop-aannemingsovereenkomst.
- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing kan, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) optreden.
- Tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van uw tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt, indien aanwezig, voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van erfgrenzen middels een zgn. natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat uw tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt.
- Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De toegang van de woning, ter plaatse van de hal achter de naar binnendraaiende voordeur, overschrijdt het gestelde maximum hoogteverschil van 2 cm zoals in het Bouwbesluit is gesteld. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van circa 1,5 cm voor een later door de bewoner aan te brengen vloerafwerking. De koper dient ervoor te zorgen dat door de toepassing van vloerbedekking met voldoende dikte aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan.
- Bij oplevering of binnen afzienbare tijd na oplevering van uw woning ontvangt uw een woningdossier met daarin opgenomen (niet limitatief):
 - Handleiding van uw huis (algemene informatie en technische informatie)
 - Kleur- en materiaalstaat
 - Onderhoudsvorschriften houten kozijnen, hang- en sluitwerk
 - Handleiding elektra installatie en rookmelder
 - Hoe werkt uw centrale verwarming?
 - Hoe werkt uw ventilatiesysteem Productinformatie
 - PV panelen en omvormer installatie en gebruikershandleiding
 - Onderhoud aluminium buitenlamp
 - Schoonmaakadvies sifon draingoot
 - Schoonadvies douchekoppen en mengkranen
 - Schoonmaakadvies spiegels
 - Het hoe en waarom van ventilatie