

TECHNISCHE OMSCHRIJVING HOUSE2START- OLSTERGAARD

7 BASIS EN 7 PLUS WONINGEN





Beste koper,

Gefeliciteerd met het voornemen een nieuwe woning te kopen.

Voor je ligt de technische omschrijving van jouw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe de woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat je in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

Wij hebben jouw woning met zeer veel zorg ontwikkeld. De woning zal worden gebouwd door Connexx BV.

'Connexx wil je woning met dezelfde zorg bouwen. Wij staan voor een woning die met de hoogste kwaliteit wordt gebouwd. We maken gebruik van moderne productiemethodes met zoveel mogelijk productie in de fabriek en assemblage op het werk als uitgangspunt. Hiermee wordt je woning onder geconditioneerde omstandigheden geproduceerd, wat de kwaliteit ten goede komt.'



Inhoud

1. Algemeen.....	4
2. Fundering	4
3. Begane grondvloer.....	5
4. Verdiepings- en zoldervloer	5
5. Buitenwanden en woning scheidende wanden	5
6. Buitenafwerking	5
7. Gevelkozijnen	5
8.1 Het hellende dak	6
8.2 Het platte dak.....	6
9. Binnenwanden	6
10. Binnendeuren en -kozijnen.....	6
11. Trap.....	6
12. Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	7
13. Schilderwerk	7
14. Keuken.....	8
15. Badkamer en toilet.....	8
16. Waterleidingen.....	8
17. Vuilwaterriolering en hemelwaterafvoer	9
18. Elektra.....	9
19. Verwarming, ventilatie en warmtapwater	10
20. PV-panelen (zonnepanelen).....	11
21. Tuininrichting.....	11
22. Kleuren en materiaalschema	13



1. Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Technologische ontwikkelingen kunnen ook aanleiding geven om wijzigingen door te voeren. Het gaat dan veelal om de installaties in uw woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij.

De tekeningen en impressies voor de binnentuin zijn illustratief. De binnentuin inclusief terrassen, tuinkasten, paden, opstelplaatsen vuilcontainers en erfafscheidingen wordt onder de verantwoordelijkheid van House2Start aangelegd.

De genoemde maten op de tekeningen en in de technische omschrijving zijn nooit exact, maar geven een goede benadering. Impressies in de verkoopbrochure zijn indicatief. Hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in deze technische omschrijving (TO) is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Bouwsysteem

Systeembouw of elementenbouw, zo wordt het bouwsysteem wel genoemd. De woningen bestaan uit prefab bouwonderdelen, zoals fundatie, vloeren, wanden en daken. Op de bouwplaats worden de elementen zeer snel samengevoegd tot een geheel. Vervolgens worden de houten geveldelen en dakpannen aangebracht en worden de woningen binnen afgewerkt.

2. Fundering

De woningen hebben een prefab betonnen fundering. Afhankelijk van de locatie en het grond mechanisch advies zal er wel/geen grondverbetering plaatsvinden of worden er heipalen toegepast.



3. Begane grondvloer

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen systeemvloer met een minimale Rc-waarde van 5.0 m²K/W. Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4. Verdiepings- en zoldervloer

De verdiepings- en zoldervloer (dakvloer bij het BASIS model) bestaan uit prefab kanaalplaten (beton). Waar nodig zal een leidingplaatvloer worden toegepast zodat de benodigde leidingen in de vloer opgenomen kunnen worden. De vloeren van de woningen worden - waar nodig - onderling met koppelstaven overeenkomstig de opgave van de constructeur gekoppeld.

5. Buitenwanden en woning scheidende wanden

De woning scheidende wanden zijn dragend en worden uitgevoerd met prefab betonwanden. De woningen staan in principe los van elkaar. Tussen de wanden van de afzonderlijke woningen zit een luchtsponw.

De binnenzijde van de buitenwanden bestaan ook uit prefab betonwanden met daartegen een isolatielaag waar vervolgens de buitenafwerking tegenaan wordt geplaatst. De gevel heeft een minimale Rc-waarde van 4.7 m²K/W

6. Buitenafwerking

De geventileerde buitenafwerking bestaat uit een dampopen folie, geïmpregneerd vuren houten regelwerk en een afwerking van gemodificeerd naaldhout onbehandeld (NobelWood of een gelijkwaardig product). Door weersinvloeden en uv-straling vindt er een zeer fraaie, egale zilverachtige vergrijzing plaats (binnen ongeveer 6 maanden).

Voor zover van toepassing zijn panelen in kozijnen en randen afgewerkt met een plaatmateriaal.

Boven de voordeur wordt een glazen luifel (veiligheidsglas) aangebracht (afmetingen 960 x 1.200 mm).

7. Gevelkozijnen

De houten kozijnen en ramen in de gevels met het zogenaamde SKH-FSC-COC certificaat en voorzien van dubbele isolerende beglazing. De draai-kiepramen worden voorzien van scharnieren en raamboombediening. Aan de buitenzijde worden er aluminium waterslagen toegepast.

Zowel de voor- als achterdeur is voorzien van een driepuntsluiting en cilinderslot. Beide deuren kunnen met dezelfde sleutel worden geopend. Ook in de buitenberging wordt hetzelfde cilinderslot toegepast.



De houten kozijnen, ramen en deuren worden afgewerkt zoals in hoofdstuk 13 'Schilderwerk' is omschreven.

8.1 Het hellende dak

Het schuine dak van de woning bestaat uit een geprefabriceerde geïsoleerde kapconstructie met een minimale Rc-waarde van 6.3 m²K/W.

De buitenzijde is voorzien van een dampopen folie met vurenhouten regelwerk en vlakke betonnen dakpannen. Op de zuidzijde bij het PLUS model worden een aantal pv-panelen aangebracht (zie hoofdstuk 20).

Onder het dak wordt een rechte aluminium goot aangebracht.

In de kap wordt in slaapkamer 2 (PLUS model) een houten tuimelvenster afmeting 780 x1400 mm (blank afgelakt) geplaatst. Deze is aan de binnenzijde afgetimmerd en voorzien van een 2-laagse beglazing.

8.2 Het platte dak

Het platte dak van het BASIS model bestaat uit prefab kanaalplaten (beton) voorzien van een isolatiepakket met een minimale Rc-waarde van 6.3 m²K/W en een 2 laagse bitumineuze dakbedekking. Aan de randen worden aluminium eindprofielen toegepast.

9. Binnenwanden

De binnenwanden van de woning bestaan uit cellenbeton verdiepingshoge panelen (breed 70 mm).

10. Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (met PEFC-keurmerk). Deze zijn voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden. De deur van:

- de hoofdslaapkamer (PLUS model) wordt voorzien van een dag- en nachtslot, en
- de deuren van de badkamer en toilet (PLUS model) van een vrij- en bezetslot, en
- de deur van de trap- en meterkast van een kastdeurslot.

De opdekdeuren worden geplaatst in stalen afgelakte montagekozijnen met bovenlichten van blank glas (met uitzondering van de meterkast).

Er wordt een standaard meterkastdeur van Jonka toegepast.

11. Trap

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is gemaakt van vurenhout en wordt in een gesloten uitvoering uitgevoerd. Langs de muurzijden wordt een blank gelakte houten ronde leuning geplaatst.

Op de overloop (PLUS model) zit een luik met een vlizotrap. Uitklapbaar in 3-delen en circa 600 mm breed.



De trap en het traphekje worden afgewerkt zoals in hoofdstuk 13 'Schilderwerk' is omschreven.

12. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

De betonnen plafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden, de zogenaamde V-naden, blijven zichtbaar.

De schuine dakvlakken op de verdieping zijn van een witte afwasbare fineerplaat voorzien.

Wandafwerking

Alle buiten- en binnenwanden in de woning – behalve de meterkast, trapkast, zolder (PLUS model) en de betegelde of gespoten wanden – worden 'behangklaar' vlakheidsklasse groep 3 opgeleverd. 'Behangklaar' betekent dat er geen (bouw)behang wordt aangebracht. 'Behangklaar' is een vlakheidsklasse! Afhankelijk van het soort behang en/of het beoogde kwaliteitsniveau kan het nodig zijn om de wanden extra uit te vlakken. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen.

Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden, met uitzondering van de vloer in de meterkast, voorzien van een cementdekvloer. De dekvloer is gereed voor het aanbrengen van een vloerbedekking maar afhankelijk van de soort vloerafwerking kan het nodig zijn om de vloer te schuren en/of te voorzien van een egalisatie laag. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen.

Dorpels

Bij de badkamer en toilet (PLUS model) worden composiet dorpels toegepast. Verder worden er in de woning geen dorpels toegepast.

Vensterbanken

Onder de buitenkozijnen komen in de woning composiet vensterbanken met een overstek van 20 mm.

Plinten

In de woningen worden geen plinten toegepast.

13. Schilderwerk

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkende grondlaag. Daarna worden de houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren aan de binnen- en buitenzijde in de fabriek afgelakt in de kleur volgens het kleurenschema. De kleur aan de binnen- en buitenzijde is gelijk.

De houten trap en trapspil wordt alzijdig afgewerkt met een dekkende grondlaag. De trapboom wordt wit gegrond. De bovenzijde van de treden, het in het zicht komende deel in



de woonkamer, de spil en de stootborden van de trap van de begane grond naar de eerste verdieping zijn wit gegrond.

De binnendeuren en binnen kozijnen zijn fabrieksmatig wit afgelakt.

14. Keuken

Er wordt standaard geen keuken met apparatuur geplaatst. Alle (afgedopte) leidingen zijn aanwezig. In de optielijst kunt u ervoor kiezen om de leidingen binnen de gestelde zone te laten verleggen. In overleg met uw eigen keukenleverancier zult u de keuken na de oplevering van de woning moeten laten plaatsen.

15. Badkamer en toilet

Uw woning wordt geleverd met een afgewerkte badkamer en toilet volgens het basispakket. Indien u de badkamer wenst aan te passen, dan zijn daarvoor twee mogelijkheden. U kunt bij de kopersbegeleiding van Connexx een keuze maken uit één van de aangeboden pakketten.

Naast het basispakket bieden zij een luxe en extra luxe pakket aan. Deze pakketten zijn in verschillende kleurstijlen te verkrijgen. Wij verwijzen u naar de sanitair en tegel brochure van Connexx, daar staat alle informatie in over de pakketkeuzes. De luxe en extra luxe pakketten zijn verkrijgbaar tegen meerprijs.

16. Waterleidingen

Elke woning krijgt een individuele wateraansluiting. In de meterkast wordt een afsluiter/verdeler geplaatst.

Vanaf dit punt worden de koud waterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- de wasmachinekraan in de badkamer op de verdieping
- de spoelbak van de toiletcombinatie
- de fonteinkraan in het toilet op de begane grond (PLUS model)
- de mengkraan in de keuken
- de vaatwasser in de keuken (afgedopt) in combinatie met de mengkraan
- de mengkraan van de wastafel in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de E-boiler op zolder (PLUS model) of trapkast (BASIS model)

Vanaf het centrale punt (zie hoofdstuk 19) worden de warm waterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- de mengkraan in de keuken
- de mengkraan van de wastafel in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

De aansluitkosten op het waternet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.



17. Vuilwaterriolering en hemelwaterafvoer

De vuilwaterriolering wordt apart aangesloten op de openbare riolering. De riolering loopt via de collectieve tuin naar de openbare riolering. De volgende vuilwaterafvoer punten worden met stankafsluiter aangebracht:

- het toilet
- het fonteinbakje in het toilet op de begane grond (PLUS model)
- de spoelbak in de keuken
- de vaatwasser in de keuken
- de wasmachine in badkamer op de verdieping
- het afvoerputje van de douche
- de wastafel in de doucheruimte
- de overloop van de E-boiler op zolder (PLUS model) of trapkast (BASIS model)

Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een dak doorvoer.

Aan de voorgevel worden vanaf de aluminium dakgoot regenpijpen aangebracht die bovengronds zichtbaar het water via een betonnen goot afvoeren naar de openbare weg. Aan de achterzijde worden vanaf de aluminium dakgoot regenpijpen aangebracht die onder de grond naar de wadi in de binnentuin worden geleid zoals dat wordt voorgeschreven door de gemeente Olst-Wijhe.

De aansluitkosten op het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de VON-prijs van je woning

18. Elektra

Elke woning krijgt een individuele aansluiting. In de meterkast wordt een groepenkast geplaatst met de wettelijk voorgeschreven groepen.

De volgende aansluitpunten worden gerealiseerd:

- 2 dubbele wandcontactdozen in de woonkamer
- 2 dubbele wandcontactdozen in de keuken (boven het aanrecht)
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van kooktoestel
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de oven
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de vaatwasser
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast of koel/vriescombinatie
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de recirculatie afzuigkap
- 2 dubbele wandcontactdozen in de hoofdslaapkamer
- 1 enkele wandcontactdoos in de badkamer
- 2 dubbele wandcontactdozen in slaapkamer 2 (PLUS model)
- 1 enkele wandcontactdoos in de badkamer voor wasmachine
- 2 dubbele wandcontactdozen op zolder voor onder andere de WTW, E-boiler en de omvormer (PLUS model)



- 2 dubbele wandcontactdozen in de trapkast voor onder ander de WTW, E-boiler en omvormer (BASIS model)

De volgende lichteansluitpunten worden gerealiseerd:

- 1 plafond inbouwdozen in de woonkamer
- 1 plafond inbouwdoos in de keuken
- 1 plafond inbouwdoos in de hal (PLUS model)
- 1 plafond inbouwdoos in het toilet (PLUS model)
- 1 plafond inbouwdoos in de badkamer
- 1 wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer
- 1 plafond inbouwdoos in de hoofdslaapkamer
- 1 plafond inbouwdoos in slaapkamer 2 (PLUS model)
- 1 plafond inbouwdoos op de overloop verdieping (PLUS model)
- 1 lichtpunt bij de voordeur en 1 lichtpunt bij de achterdeur
- 1 lichtpunt op de zolder (PLUS model)
- 1 lichtpunt in de trapkast

Er wordt door de nutsbedrijven zowel een COAX verbinding (Ziggo) als een glasvezel verbinding (VolkerWessels Telecom) aangebracht tot in de meterkast.

Vanuit de meterkast zullen we een bedrade buisleiding naar de woonkamer en hoofdslaapkamer aanbrengen met een CAT5 aansluiting.

Op elke verdieping van de woning en zolder (PLUS model) wordt een rookmelder aangebracht, zoals op de verkoopcontracttekening is aangegeven.

De aansluitkosten op het energienet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

19. Verwarming, ventilatie en warmtapwater

Verwarming

Voor de verwarming wordt er op de begane grond infrarood vloerverwarming toegepast en op de verdieping + badkamer infrarood panelen overeenkomstig de verkoopteekeningen. De vloerverwarming en elk paneel worden uitgevoerd met een klokthermostaat.

Warmtapwater

Voor het warme tapwater wordt gebruik gemaakt van een E-boiler. De inhoud is bij het BASIS model 120 liter en bij het PLUS model 150 liter. Bij het BASIS model hangt deze in de trapkast en bij het PLUS model op zolder.

Ventilatie

Voor de ventilatie van de ruimten wordt gebruik gemaakt van een balansventilatie met warmte-terug-win unit met een hoog rendement. Er is sprake van een constante stroom van verse lucht met een slimme en gebruiksvriendelijke bediening. De unit wordt bij het BASIS model in de trapkast geplaatst en bij het PLUS model op zolder. De afzuigventielen bevinden



zich in de keuken, badkamer en toilet (PLUS model) en de aanvoerventielen bevinden zich in de woonkamer en slaapkamers zoals op de verkooptekening is aangegeven.

Temperaturen

De conform Woningborg te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, is voor de volgende ruimten ten minste:

woonkamer	22 °C
keuken	22 °C
slaapkamers	22 °C
badkamer	22 °C
toilet	18 °C
verkeersruimten	18 °C
in pandige berging	15 °C

20. PV-panelen (zonnepanelen)

Op de betonnen dakpannen worden aan de zuidzijde PLUS model 12 pv-panelen geplaatst en op het platte dak BASIS model 9 pv-panelen. De energieopbrengst is mede afhankelijk van de klimaatomstandigheden, de ligging en het gedrag.

De pv-panelen zijn uitgevoerd in een zwarte kleur.

De geproduceerde gelijkstroom van de pv-panelen wordt door de omvormer(s) omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer(s) worden op zolder (PLUS model) of trapkast (BASIS model) gemonteerd.

21. Tuininrichting

De grond die bij het ontgraven van de bouwputten vrij komt, wordt gebruikt om de tuinen mee aan te vullen. Overtollige grond wordt afgevoerd.

Terras

In de achtertuin wordt een terras over de volle breedte van de woning (exclusief aanbouw) aangelegd met een diepte overeenkomstig de situatietekening. Het terras bestaat uit betontegels van 50 x 50 cm.

Pad naar de voordeur

Vanaf de openbare paden wordt er een pad naar de voordeur aangebracht met 50 x 50 betontegels (breedte = 1 meter).



Gemeenschappelijke paden

Langs de bergingen en voor de woningen PLUS model komt een circa 1,5 meter breed pad. De paden bestaan uit 30 x 30 cm betontegels met opsluitbanden. Voor de woningen BASIS model komt een circa 1,5 meter breed pad uitgevoerd in half verharding.

Plaats vuilcontainers

De 2 locaties voor de plaatsing van een deel van de individuele vuilcontainers worden ook voorzien van 30 x 30 cm betontegels met opsluitbanden.

Erfafscheidingen

Tussen de woningen wordt een kleine opbergkast geplaatst en vanaf dat punt gezaagde hardhouten palen 7 x 7 x 275 cm met bouwstaalmatten d = 5 mm en maaswijdte 100 mm volgens tekening met daar tussen een hedera hibernica.

Gemeenschappelijke tuin

In de gemeenschappelijke tuin worden wadi's aangelegd. De wadi's krijgen een diepte van circa 35 cm, geleidelijk aflopend voor de opvang en infiltratie van het regenwater van de daken en terrassen. In de gemeenschappelijke tuin worden kleine bomen – bijvoorbeeld meerstammige berken, treurwilgen en moeraseden – aangebracht. In de wadi's komen bloemenmengsels. Op de meer droge delen komen bloeiende vaste planten.

De exacte invulling wordt afgestemd met de toekomstige bewoners. Het wordt een levendige tuin voor vlinders, insecten en vogels.

Bergingen

Aan de zijkant worden de geschakelde bergingen geplaatst. De berging bestaat uit:

- Een lichtgewicht prefab betonnen vloerplaat
- Wanden van houten stijl- en regelwerk
- De wand tussen de bergingen is aan beide zijden voorzien van 11 mm spaanplaat
- Een meranti kozijn met onderdorpel voorzien van een stapeldorpeldeur met 6 mm gelaagd matglas en veiligheidsbeslag
- Het platte dak bestaat uit gordingen voorzien van 18 mm spaanplaat en een éénlaagse bitumineuze dakbedekking
- De berging wordt aan de binnenzijde voorzien van een energiezuil bestaande uit een verlichtingsarmatuur (Bulleye, ovaal model), een wipschakelaar met dubbele wandcontactdoos en een buitenverlichting
- Elke berging is via een elektrakabel aangesloten op de eigen woning
- Een pvc-hemelwaterafvoer die afvoert op het gemeenschappelijke pad
- De berging is niet geïsoleerd.

22. Kleuren en materiaalschema

Kleuren- en materiaalschema EXTERIEUR

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding woningen	NobelWood o.g.	Brons met natuurlijke vergrijzing
Buitenkozijnen (incl. open delen)	Hout	Zwart
Buitendeuren	Hout	Zwart
Hellend dak	Vlakke betonnen pan	Zwart (mat)
Platte dak (BASIS model)	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Dak zuidzijde of plat dak	PV-panelen	Zwart
Zetwerk en waterslagen	Aluminium	Zwart
Goten en hemelwaterafvoeren	Aluminium	Zwart
Boeidelen en daktrimmen	Aluminium	Zwart
Vensterbanken (waterslagen)	Aluminium	Zwart

Opmerking:

Een zwarte kleur op houtwerk heeft in de praktijk meer onderhoud nodig dan een lichte kleur. Bij de oplevering zal er een onderhoudsadvies worden afgegeven.

Kleuren- en materiaalschema INTERIEUR

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Vensterbanken	Composiet	Zwart
Dorpels ((toilet/badkamer)	Composiet	Zwart
Binnendeuren	Board	Wit
Binnen kozijnen	Gemoffeld plaatstaal	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Vloertegels toilet en badkamer	Keramische tegels	Keuze volgens keuzelijst
Ventilatieventielen	Kunststof	Wit
Wandtegels toilet en badkamer	Keramische tegels	Keuze volgens keuzelijst
Sanitair	Keramisch	Keuze volgens keuzelijst
Binnenzijde buitenkozijnen	Hout	Zwart
Plafonds (beton)	Spuitwerk	Wit
Plafonds (hellend dakvlak verdieping)	Spaanplaat	Wit
Plafonds (hellend dakvlak zolder)	Spaanplaat	Onafgewerkt
Deurbeslag	RVS	Naturel

