

Woningwijzer



Technische omschrijving 4 Nieuwbouwwoningen

Vredeskerk, Venray

Bouwnummers VV01, VV03, VV14, VV16



Trotse bewoners, stralende buurt

Inhoudsopgave

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING.....	3
2. KOPERSINFORMATIE	3
3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	5
1 BUITENRUIMTE	5
2 FUNDERINGEN.....	5
3 GEVELS EN WANDEN	5
4 VLOEREN	5
5 DAKEN	6
6 KOZIJNEN.....	6
7 TRAPPEN.....	6
8 BEGLAZING.....	6
9 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN	7
10 SCHILDERWERK.....	7
11 KEUKEN.....	7
12 SANITAIR	7
13 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN.....	7
14 INSTALLATIES.....	7
4. KLEUR EN MATERIAAL STAAT	11

* Dit is een interactieve PDF, klik om naar het hoofdstuk te gaan.

1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

Project

Het project Vredeskerk bestaat in totaal uit 28 zelfbouwappartementen, waarvan VV07 (de aanbouw naar de pastorie) is afgesplitst van de kerk. Het plan is gelegen aan Kennedyplein 18, te Venray. Deze technische omschrijving is bedoeld voor bouwnummers VV01, VV03, VV14 en VV15 welke verder worden afgebouwd en worden verkocht als nieuwbouwwoningen.

Ontwikkeling en verkoop

Steenvlinder Zelfbouw 19 b.v. hierna te noemen: "Ontwikkelaar / Verkoper".

Verkoopomschrijving

Voorliggende technische omschrijving is geschreven voor de nieuwbouwwoningen en is een onderdeel van de Kopers contractstukken van het project Vredeskerk en behoort bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen, bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van de bestaande bouw, het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. De Verkoper streeft ernaar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

2. KOPERSINFORMATIE

Omgevingsvergunning

De benodigde omgevingsvergunning voor het project is door de Verkoper aangevraagd en verkregen.

Koop-/Aannemingsovereenkomst

In de Koop-/Aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de Verkoper vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan.

Nadat de overeenkomsten door u en de Verkoper zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de nota

Bouwnummer en huisnummer

Nummers bij de woningen op de tekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de verbouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres. Hieronder ziet u de huisnummers zoals deze door de gemeente zijn vastgesteld.

Bouwnummer	Nieuw adres (5801VH)
VV01	Kennedyplein 30
VV03	Kennedyplein 26
VV14	Kennedyplein 34
VV16	Molenpad 4L

Wijzigingen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van het plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), de bestaande en of gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen.

Wanneer u de woning gaat inrichten dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening.

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

De opgenomen impressies in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'artist impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium bepaald door de architect.

ENERGIELEVERING

Elektra

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw woning. U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen en een contract afsluiten.

Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.

Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen.

Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een woning. Bij oplevering van de cascowoning wordt het energielabel overhandigd aan de nieuwe eigenaar. Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van de woning, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag. U ontvangt een label A++ bij oplevering.

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

1 BUITENRUIMTE

De woningen op de begane grond hebben een tuin. Deze wordt in huidige staat geleverd. Alle verharding, beplanting of inrichting wordt door koper aangebracht.

De woningen met een dakterras worden geleverd met (als toegang) een dakluik en het dakterras bestaande uit een stalen spijlen hekwerk en een hardhouten vlonder.

Erf- en andere terreinafscheidingen

De groene erfafscheidingen worden in de vorm van 0,8m meterhoge haag aangebracht.

2 FUNDERINGEN

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundering.

3 GEVELS EN WANDEN

Voorzetwanden

De gevels worden voorzien van metalstudvoorzetwanden met thermische isolatie (warmteweerstand $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Woningscheidende wanden

De woningscheidende wanden worden in metalstud (klasse B) uitgevoerd en behangklaar opgeleverd. De wanden voldoen aan de gestelde eisen voor geluidsisolatie en brandveiligheid conform vergunning.

(luchtgeluidisolatie: $D_{ntak} \geq 52 \text{ dB(A)}$, contactgeluidisolatie $L_{nta} \leq 54 \text{ dB(A)}$ & WBDBO 30 min).

Binnenwanden

De bestaande wanden worden in huidige staat geleverd en afgewerkt door koper.

De nieuwe binnenwanden worden in metalstud (klasse B) uitgevoerd en behangklaar opgeleverd.

4 VLOEREN

Begane grondvloer

Er is geen kruipruimte aanwezig. De bestaande begane grondvloer bestaat uit een gestorte betonvloer met daarop een bestaande zwevende dekvloer. De bestaande begane grondvloer wordt niet na-geïsoleerd. De bestaande dekvloer wordt voorzien van nieuwe vloerverwarming en vervolgens afgesmeerd.

Verdiepingsvloeren

De bestaande betonnen verdiepingsvloeren zijn voorzien van een bestaande zwevende dekvloer. De bestaande dekvloer wordt voorzien van nieuwe vloerverwarming en vervolgens afgesmeerd.

5 DAKEN

Platte daken

Het dak wordt geïsoleerd aan de buitenzijde (warmteweerstand $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$) en voorzien van nieuwe dakbedekking. De stalen dakconstructie wordt weggewerkt achter een plafondsysteem bestaand uit een stalen draagframe voorzien van gipsplaten. De naden worden afgemesd inclusief wapeningsgaas.

6 KOZIJNEN

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Zowel alle bestaande als alle nieuwe buitenkozijnen (zowel hout als aluminium), -ramen en -deuren worden voorzien van HR++ beglazing.

Dorpels

Ter plaatse van deuren en kozijnen tot vloerpeil wordt een hardstenen onderdorpel toegepast ter plekke van de buitengevel. Ter plaatse van de binnenhof worden kunststof dorpels toegepast.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning worden uitgevoerd als stalen montagekozijn. Ter plaatse van de toiletten en de badkamer worden er kunststeen onderdorpels toegepast.

Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

Hang- en sluitwerk

Op alle nieuwe ramen en buitendeuren wordt SKG*® hang- en sluitwerk en SKG*** cilinders aangebracht van solide kwaliteit, dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid conform het Bouwbesluit. De overige kozijnen worden met bestaand hang en sluitwerk geleverd. Alle cilinders van de sloten in de buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

Deurbeslag

De buitendeuren worden voorzien van beslag conform materiaalstaat en beldrukker. De bievenbussen zitten bij de hoofdentree aan het Kennedyplein. De binnendeuren worden voorzien van beslag conform materiaalstaat. (Materiaalstaat volgt z.s.m.)

De binnendeuren van de badkamer en de toiletten worden voorzien van een vrij- en bezet garnituur.

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met knop.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

7 TRAPPEN

De benodigde trappen naar dakterrassen worden door koper aangebracht.

8 BEGLAZING

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas (HR++ glas). Bij de frans balkons doorvalbeveiliging aangebracht conform NEN 3569 (letsel werend glas).

9 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN

Vloerafwerking

Vloerafwerking wordt door koper aangebracht.

Wandafwerking

De wandafwerking wordt door koper aangebracht.

Plafondafwerking

Er wordt een plafondsysteem aangebracht bestaande uit een stalendraagframe, welke wordt voorzien van gipsplaten. De naden worden afgemesd inclusief wapeningsgaas.

Tegelwerken

Het tegelwerk wordt door koper uitgevoerd.

10 SCHILDERWERK

De bestaande houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de buitenzijde afgelakt met een dekkende verf in een kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Zowel de binnenzijde van de houten kozijnen als het overige schilderwerk wordt door koper uitgevoerd.

11 KEUKEN

De keuken wordt door koper gekozen en aangebracht.

12 SANITAIR

Het sanitair wordt door koper gekozen en aangebracht.

13 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

14 INSTALLATIES

De meterkast

De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

Waterinstallaties

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten alsmede de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater.

De waterleiding wordt afsluitbaar en aftapbaar aangelegd en zodanig ontworpen dat er geen bevriezingsgevaar ontstaat. De waterleidinginstallatie wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat er geen gevaar bestaat dat zich legionellabacteriën kunnen ontwikkelen.

Riolering

De riolering zal worden uitgevoerd in PVC en PPC. Het rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De afvoeren van diverse lozingstoestellen zullen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig materiaal en zullen worden

voorzien van de nodige stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke boven het dak uitmonden in een ventilatie dakdoorvoer.

VERWARMINGSINSTALLATIE / WARMWATERVOORZIENING

Verwarmingsinstallatie

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet. De woning wordt verwarmd met een ventilatiewarmtepomp, een Inventum type Modul Air Red inclusief Climate Control met een geïntegreerd 170 liter boiler vat.

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

- woonkamer en keuken 20°C
- slaapkamers 20°C
- hal en overloop 15°C
- badkamer 21°C

De verwarmingsinstallatie wordt conform de geldende voorschriften geïnstalleerd. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt een berekening uitgevoerd volgens de ISSO-51 publicatie.

Temperatuurregeling

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats vanuit de thermostaat in de woonkamer.

Vloerverwarming

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, omdat anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel; R-waarde of isolatiewaarde) maximaal 0,09 m².K/W zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. Laat u door uw leverancier ten behoeve van de vloerafwerking goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft. **Belangrijk! Boren en of hakken in de vloeren is niet toegestaan in verband met de vloerverwarming.**

Warmwatervoorziening

Het warme water in de woning wordt voorzien vanuit een voorraadvat en aangesloten op de installatie van de warmtepomp.

VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOERKANALEN

Ventilatiesysteem

De woningen worden geventileerd met een zogenoemde balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) uit de afgezogen lucht. De toevoer van verse lucht en de afvoer van vuile lucht geschiedt door middel van dakdoorvoeren.

In de woon-, en slaapkamers wordt verse lucht toegevoerd via ventielen in de schachten (woonkamer minimaal 2 toevoerpunten, slaapkamers 1 toevoerpunt). De luchtafvoer wordt mechanisch afgezogen in de “natte” ruimtes toilet, badkamer en keuken.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel. De positie van de inblaas- en afzuigopeningen wordt door de installateur bepaald.

In de woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen die in de leidingkokers uit het zicht zijn weggewerkt.

Let op: De kookplaat in de keuken moet worden voorzien van een afzuiging met recirculatie en een koolstoffilter. Afzuigen via gevel of dak is niet toegestaan.

Dakdoorvoeren

Op het platte dak van uw woning worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de ventilatie-installatie en de ontluchting van de riolering. Deze doorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

Aansluitpunten / groepen / rookmelders

De elektrische installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de NEN 1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de definitieve verkoopcontracttekeningen.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten (keukeninrichting niet opgenomen) gerekend vanaf de bovenkant vloer: zijn te vinden op de verkooptekening.

In de meterkast wordt 1 dubbele wandcontactdoos geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

Rookmelders

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd in (conform NEN 2555)

- de hal;
- de woonkamer/keuken;

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een videofoonsinstallatie (zwakstroominstallatie) bestaande uit:

- binnentoestel naast de voordeur;
- een transformator in de meterkast.

Telecommunicatievoorzieningen

De aansluiting op de centrale antenne-inrichting en op het telefoonnet dient u zelf te verzorgen. Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer en hoofdslaapkamer een loze leiding ten behoeve van UTP-aansluiting aangebracht, zoals op verkooptekening aangegeven.

Loze leiding naar zonnepanelen

Elke eigenaar heeft de mogelijkheid tot het plaatsen zonnepanelen (PV) op het zonnepanelen behorende bij de woning. De ruimte reservering en plaats hiervan is aangegeven in de splitsingsakte. Dit zonnepanelen mag niet door de eigenaar zelf worden betreden of onderhouden. Voor de plaatsing, beheer en onderhoud van de zonnepanelen wordt, in opdracht van de eigenaren, een professionele partij aangesteld door de VvE. De kosten en plaatsing, beheer en onderhoud van zonnepanelen zijn voor de individuele eigenaar. Het dak onder de zonnepanelen is gemeenschappelijk eigendom van de VvE. Zonnestroom wordt door koper verbonden met de elektrische installatie in de meterkast van het appartement. Hiervoor wordt een loze leiding voorbereid vanaf het dak.

4. KLEUR EN MATERIAAL STAAT

EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
buitengevel	metsel- en voegwerk (bestaand en nieuw)	oranjebruin, als bestaand
binnengevel (binnenhof), begane grond en 1e verdieping	houten puien, zie onderstaand	
binnengevel (binnenhof), 2e verdieping	pleisterwerk	crème, als bestaand
kozijnen buitengevel	aluminium, gepoedercoat (plaatselijk hout)	blauwgrijs, als bestaand, RAL-kleur n.t.b.
kozijnen binnengevel	hout, gebeitst, n.t.b.	bruin, als bestaand, RAL-kleur n.t.b.
beglazing	HR++	transparant
paneelvullingen t.p.v. vloerranden	colorbel	blauwgrijs, in kleur kozijn, RAL-kleur n.t.b.
balustrades buitengevel	veiligheidsglas	transparant
kozijndorpels buitengevel	hardsteen	grijs
kozijndorpels binnengevel	kunststeen	grijs
voordeuren buitengevel	hout, gelakt	blauwgrijs, in kleur kozijn, RAL-kleur n.t.b.
voordeuren binnengevel	hout, gebeitst	bruin, in kleur kozijn, RAL-kleur n.t.b.
hang- en sluitwerk buitengevel	aluminium	naturel
hang- en sluitwerk binnengevel	aluminium	naturel
beldrukker op kozijn, buiten- en binnengevel	aluminium	naturel
huisnummerplaat, buiten- en binnengevel	n.t.b.	n.t.b.
buitengevel, uitbouwen en kozijnkaders	pleisterwerk en beton, geschilderd	blauwgrijs, in kleur kozijn, RAL-kleur n.t.b.
buitengevel, glas-in-lood, kaders en lateien	staal en beton, geschilderd	wit, RAL-kleur n.t.b.
daktrim en muurafdekkers	zink en aluminium	als bestaand
dakbedekking	bitumen	donkergrijs
vlonders dakterrassen	hardhout	naturel
hekwerken dakterrassen	staal, gepoedercoat	blauwgrijs, in kleur kozijn, RAL-kleur n.t.b.
Vluchttrap, bestaand	staal, gepoedercoat	blauwgrijs, in kleur kozijn, RAL-kleur n.t.b.

INTERIEUR, ALGEMENE RUIMTEN

Onderdeel	Materiaal	Kleur
vloerafwerking entreehal	tegelwerk, bestaand	als bestaand
schoonloopmat entreehal	Coral Brush o.g.	antraciet, kleur n.t.b.
deurbelpaneel met brievenbussen entreehal	aluminium, gepoedercoat	donkergrijs, fijn structuur, RAL-kleur n.t.b.
vloerafwerking gangen	marmoleum o.g.	antraciet, kleur n.t.b.
wandafwerking gangen en entreehal	glasvezelbehang, fijn structuur, gesausd	verkeerswit, RAL 9016
plafonds gangen en entreehal	akoestisch systeemplafond	verkeerswit, RAL 9016
voordeurkozijnen gangen	hout, gelakt	verkeerswit, RAL 9016
voordeuren gangen	hout, gelakt	verkeerswit, RAL 9016
hang- en sluitwerk, gangen	aluminium	naturel
beldrukker op kozijn, gangen	aluminium	naturel
huisnummerplaat, gangen	n.t.b.	n.t.b.

APPARTEMENTEN

Onderdeel	Materiaal	Kleur
binnenwanden	metal stud wanden, behangklaar	n.v.t.
binnenkozijnen	staal, gepoedercoat	kristalwit of gebroken wit
binnendeuren	opdekdeur	reinwit of gebroken wit
deurbeslag binnendeuren	aluminium, n.t.b.	naturel

STEENVLINDER

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg

Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

T 085 082 4310

E info@steenvlinder.nl

W steenvlinder.nl

S [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)



Voor meer informatie: steenvlinder.nl/projecten/vredeskerk