

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

52 Woningen

**museum
kwartier**
vlaardingen



BLOK 3 & 5

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN
2. PEIL VAN HET GEBOUW
3. GRONDWERK
4. BUITENRIOLERING EN HEMELWATERAFVOER (HWA) EN DRAINAGE
5. BESTRATING
6. BEPLANTING
7. ERFAFSCHEIDING
8. FUNDERING
9. VLOEREN
10. CONSTRUCTIEVE WANDEN
11. GEVELS
12. GEVELKOZIJNEN EN BUITENDEUREN
13. DAKEN
14. BINNENWANDEN
15. BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN
16. TRAPPEN
17. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING EN SCHILDERWERK
18. KEUKEN
19. SANITAIR
20. LOODGIETERSWERK
21. ELEKTRA
22. TELECOMMUNICATIE
23. ROOKMELDINSTALLATIE
24. VENTILATIE-EN LUCHTBAHANDELINGSINSTALLATIE
25. VERWARMINGSINSTALLATIE

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT - EXTERIEUR

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT - INTERIEUR

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw woning. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning is samengesteld, afgewerkt wordt en wat u 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 verkoopteekeningen.

Met het uitbrengen van deze Technische Omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc.

1 ALGEMEEN

Voorwaarden

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK, zoals vastgelegd in de vigerende "SWK Garantie- en Waarborgregeling".

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Rechten tekenwerk, foto's, schetsen en impressies

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de KAO, zoals brochures, overige tekeningen en overige beelden (foto's, schetsen en impressies).

De foto's, schetsen en impressies in de KAO dienen uitsluitend ter illustratie. De kleuren, tuinaanleg en inrichting van de (openbare) ruimte zijn naar eigen interpretatie van de maker ingevuld en kunnen in werkelijkheid afwijken.

De op de (contract)tekening gestippeld weergegeven inrichting en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaard levering. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtsnoei- en ventilatiepunten en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Wanneer deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De geschreven tekst in deze Technische Omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie.

De woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht.

In de wijk wordt nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, de loopbrug en in het bijzonder de renovatie van de naastgelegen monumentale panden moeten nog ontwikkeld en uitgevoerd worden.

Openbaar gebied

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van het gebouw. De inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, parkeerplaatsen en dergelijke) is gebaseerd op de bij ons op het moment van vervaardigen, bekende gegevens. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de BPD vastgesteld en aangelegd en wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Dura Vermeer. Alle maten op de situatietekening zijn ook 'circa maten'. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk.

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
 - Kabelexploitanten en leidingbeheerders (bijvoorbeeld het energie- en het waterleidingbedrijf)
 - Brandweer
- De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van het SWK). Deze voorwaarden zijn zoals vastgelegd in de "SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020" inclusief garantiesupplement modules IF en IIU.

Deze voorschriften gaan altijd vóór op de Technische Omschrijving en de contracttekeningen. Vanwege deze voorschriften kan het voorkomen dat er wijzigingen in de contracttekeningen of Technische Omschrijving moeten worden aangebracht. Wij zijn 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. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Voor meer informatie over de overheidseisen kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Niet van toepassing zijnde richtlijnen

Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten.

Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

Benaming Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Bergruimte
Buitenruimte

Benaming brochure / Technische Omschrijving

woonkamer, keuken, slaapkamer
entree, hal, overloop
zolder, bg nabij de entree
meterkast, technische ruimte
toilet
badkamer
berging
tuin

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin de woning wordt gebouwd.

Duurzaamheid gebouw

De woning wordt gebouwd volgens de huidige BENG eisen gebouwd en opgeleverd. De woningen worden met een BENG 2 eis van kleiner of gelijk aan 0 opgeleverd.

- Isolatiewaarde van de begane grondvloerconstructie $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Isolatiewaarde tussen stallingsgarage en de woningen $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$
- Isolatiewaarde van de buitengevels $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Isolatiewaarde van de dakconstructie $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$
- In de kozijnen wordt hoogwaardig triple beglazing toegepast.
- Installatietechnisch zijn de woningen uitgevoerd met een individuele warmtepompunit met boiler en gesloten op een individuele bron, lage temperatuur vloerverwarming, gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW en douchepijp WTW. Daarnaast worden er PV panelen geplaatst. Het aantal PV panelen hangt af van de exacte ligging van de woning en de theoretische energie behoefte.

Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwgebouwen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij een nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken is er groen rondom het gebouw bedacht. BPD Ontwikkeling B.V. en Dura Vermeer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen. Veel straatwerk kan leiden tot meer wateroverlast.

BPD Ontwikkeling B.V. en Dura Vermeer zijn niet verantwoordelijk voor eventuele wateroverlast.

Bouwnummers

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor het nieuw te realiseren plan zijn deze nog niet bekend. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk verstrekt.

Schoonmaak en oplevering

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing van de woning worden voor oplevering schoongemaakt. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen en PV panelen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Wanneer dit door een erkend glaswasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/ eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen zoals bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder zijn niet in het plan opgenomen.

Openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied als ook alle keerwanden, beschoeiingen, en eventuele (kerende) erfafscheiding wordt aangelegd door en in opdracht BPD Ontwikkeling B.V.

Daar waar deze elementen op de beelden en/of op de verkoop- of contractstukken zijn weergegeven, is dit gedaan met de uiterste zorg aan de hand van de gegevens zoals ten tijde van het samenstellen van deze stukken bekend waren. Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. heeft invloed op de inrichting en uitstraling van het openbaar gebied. Het kan derhalve zijn dat de vorm of uitstraling van deze elementen gedurende het proces van bouw- en woonrijp maken wordt aangepast. Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. draagt geen enkele verantwoordelijkheid noch enige aansprakelijkheid voor de wijze waarop het openbaar gebied door de gemeente wordt ingericht, dan wel is of wordt aangelegd.

Openbare verlichting

Tussen Blok 1,2 & 3,4, 5 en tussen blok 8 & 6,7 komt openbare verlichting te hangen.

Deze verlichting wordt door middel van een kabel aan uw gevel gehangen.

De verlichting en constructie is eigendom van en wordt onderhouden door de gemeente, maar zal door middel van bouten en pluggen aan uw binnenspouwblad bevestigd worden.

Vereniging van Eigenaren

U bent met het kopen van uw woning zoals in uw juridische stukken omschreven lid van een Vereniging van Eigenaren.

De Vereniging van Eigenaren (VvE) is verantwoordelijk voor het behartigen van het gezamenlijke belang van alle eigenaren, het (groot) onderhoud en beheer van het gezamenlijk eigendom. Daarnaast zorgt de VvE voor verzekeringen van deze voorzieningen.

Tijdig voor de oplevering van het gebouw dienen de VvE's opgestart te worden. De notaris zorgt voor de splitsing in appartementsrechten waardoor er op dat moment een VvE ontstaat. De VvE hoeft meestal nog niet gelijk op dat moment actief te worden, maar wel op tijd voordat de woning opgeleverd gaat worden. Als lid van een van de, of meerdere, VvE's bent u zelf medeverantwoordelijk voor het activeren van de VvE.

2 PEIL VAN DE WONING

Vanuit het "peil" worden de hoogtematen gemeten. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil=0).

De peilmaat ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald door de gemeente.

3 GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen, tegelpaden en overige bestratingen binnen de eigendomsgrenzen.

Het terrein ter plaatse van de woning wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering.

De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein egaal wordt opgeleverd. Als bodemafluiting wordt onder de begane grond vloer ongeveer 10 cm schoon zand aangebracht.

4 BUITENRIOLERING EN HEMELWATERAFVOER (HWA) EN DRAINAGE

Buitenriolering

De kunststof rioleringsleidingen van het regenwater en de vuilwaterriolering van voldoende diameter, met de nodige hulpstukken, loopt door de kruipruimte van de woning naar de bestrating waar het riool collectief wordt aangesloten op het hoofdriool van de gemeente.

In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht. U bent na oplevering verantwoordelijk voor dit riool tot en met de aansluiting op het hoofdriool.

Hemelwaterafvoer

De HWA's van de woningen voeren het regenwater van de daken naar straatniveau. Onder de parkeerplekken en het openbaar straatwerk, wordt een waterbufferende fundering van gesteente aangebracht. De HWA's worden geloosd op een put. Via de put wordt het water naar de waterbuffer gevoerd, op het moment dat de waterbuffer vol is wordt het overige water op het schoonwaterriool van de gemeente geloosd. Het onderhoud/schoonhouden van de put onder de HWA is uw eigen verantwoordelijkheid. De waterberging onder de uit te geven parkeerplekken is eigendom van de VVE.

Drainage

Ten behoeve van het drooghouden van de bouwput en de tuinen wordt onder de woningen een drainage aangebracht.

In de gemeenschappelijke achtertuin wordt een drainage aangebracht om ervoor te zorgen dat het overtallige regenwater kan worden afgevoerd.

In uw achtertuin wordt een gezamenlijke aansluitleiding aangebracht. Vanaf deze leiding wordt er per twee tuinen een aansluitstuk gemaakt. Daar kunt u bij het aanleggen van de tuin zelf een put of drainage op aansluiten. Op deze manier kan het regenwater in uw tuin dan worden afgevoerd.

Voor een goed functionerend drainagesysteem, is periodiek onderhoud noodzakelijk. Deze voorziening valt buiten de garantie van SWK.

5 BESTRATING

Ter plaatse van het mandelig gebied, het parkeerterrein, worden betonstraatstenen aangebracht.

Onder de betonnen draagconstructie van de tuinen ligt een fundering. Omdat deze fundering niet zakt maar de bestrating in de loop der jaren wel, kan zettingsverschil in het straatwerk ontstaan. Juist in de eerste periode na de bouwwerkzaamheden doet deze zich het meest voor. Het verzakken van de bestrating valt niet onder de SWK garantie.

6 BEPLANTING

Achter uw achtertuin wordt een gemeenschappelijke tuin aangebracht. Deze tuin ligt verhoogd ten opzichte van uw eigen tuin. De verhoging wordt gemaakt door middel van een grondkering welke bekleed wordt met cortenstaal. De verhoging is ongeveer 40cm. In de binnentuin wordt een veelzijdigheid van beplanting aangebracht. De beplanting valt niet onder SWK-garantie.

In uw eigen tuin wordt geen beplanting of tegelwerk aangebracht.

7 ERFAFSCHEIDING

Tussen de tuinen onderling wordt vanuit de bouw geen erfafscheiding aangebracht.

8 FUNDERING

De woning wordt gefundeerd op betonnen heipalen, lengte en afmeting volgens opgave van de constructeur. De funderingsbalken en poeren worden uitgevoerd in gewapend beton, conform opgave van de constructeur.

9 VLOEREN

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen vloer. Onder de vloer wordt een kruipruimte gerealiseerd.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren bestaan uit een geprefabriceerde betonnen vloer van gewapend beton. De vloer wordt fabrieksmatig voorzien van leidingwerk ten behoeve van de installaties en de vloerverwarming. De overgang tussen 2 platen wordt afgewerkt d.m.v. gietmortel o.g. Aan de onderzijde van deze plaatvloeren (de plafonds van de onderliggende ruimten) blijven de v-naden in het zicht. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen, volgens NEN2747-01, tabel 2a vlakheidsklasse 4.

10 CONSTRUCTIEVE WANDEN

Dragende constructie

De dragende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren van prefab beton.

11 GEVELS

Gevelopbouw

De gevels worden uitgevoerd in prefab gevelelementen. De voor-, zij- en achtergevels bestaan uit een binnenblad van prefabbeton. De kozijnen worden ingestort in het betonnen blad. Hierna wordt het element voorzien van isolatie en steenstrips. Dit gehele pakket wordt als een geheel aangeleverd vanuit de fabriek.

Steenstrips

Op de isolatie worden steenstrips verlijmd. Deze worden op verschillende plekken in verschillend verband verlijmd. De voegen tussen de strips worden verdiept doorgestreken circa 4 mm terugliggend.

Door weersomstandigheden en de relatieve luchtvochtigheid kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de steenstrips of de voeg, maar het kan voorkomen dat de steenstrips in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Beplating

In de gevel worden op verschillende plekken accenten toegepast door middel van een beplating van glasvezel versterkt kunststof, kunststeen.

Dilataties

Daar waar de prefab elementen aansluiten op een volgend element word de naad dichtgezet met een zwelband. De kleur van de zwelband zal zo veel mogelijk de kleur het voegwerk benaderen, maar zal nooit exact hetzelfde zijn.

Ventilatie

Op de bovenste etage wordt in de gevel een rooster ten behoeve van de WTW-ventilatie geplaatst. Dit rooster is van aluminium volgens kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van de ventilatie van de kruipruimte worden kunststof ventilatie kokers met roosters opgenomen middels een 'koekoek' in het straatwerk opgenomen.

12 GEVELKOZIJNEN EN BUITENDEUREN

Houten gevelkozijnen

Alle gevelkozijnen (met uitzondering van de schuifpui in de achtergevel), -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout.

De houten gevelkozijnen, -ramen en deuren worden fabrieksmatig dekkend geschilderd, in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De gevelkozijnen worden voorzien van voegbanden en vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking.

De onderdorpels van de buitendeurkozijnen worden uitgevoerd in glasvezelversterkt kunststof.

Entredeur

De entredeur van de woning is een vlakke samengestelde deur, model zoals aangegeven op tekening, in de kleur volgens kleur- en materiaalstaat. In de deur wordt een brievenleuf aangebracht welke voldoet aan de eisen van PostNL. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer/afwerkvloer bij de voordeur is ongeveer 35 mm.

U dient er zorg voor te dragen dat de vloer ter plaatse van een toegang de hoogte overbrugt zodat het hoogteverschil met het aansluitende terrein niet groter is dan 2 mm

Aluminium gevelkozijnen

De schuifpui in de achtergevel naar de tuin wordt in aluminium uitgevoerd. Het kozijn wordt gepoedercoat, in de kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Dit kozijn wordt gemonteerd in een houten stelkozijn.

Hang- en sluitwerk gevelkozijnen, -ramen en -deuren

Het hang- en sluitwerk voldoet minimaal aan de basiseisen inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

De cilinders van de buiten deuren worden als gelijksluitend systeem uitgevoerd. Dit wil zeggen dat met één sleutel deze deuren te bedienen zijn.

Beglazing

In de kozijnen, wordt hoogwaardig triple beglazing toegepast.

Bij triple glas kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil optreden.

Daar waar er op de verdieping glas tot op de vloer van de woning zit zal deze doorvalveilig worden uitgevoerd.

Daar waar er op de begane grond glas tot op de vloer van de woning zal dit glas als letselwerend glas worden uitgevoerd.

Waterslagen

Onder de kozijnen worden, daar waar op tekening aangegeven, waterslagen van aluminium toegepast in de kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Vensterbanken

Aan de binnenzijde wordt de borstwering van de kozijnopeningen voorzien van een marmercomposiet vensterbank, zoals op de tekeningen is aangegeven en in kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Bij de kozijnen die tot op de vloer lopen wordt geen vensterbank aangebracht.

13 DAKEN

Het dak van uw woning wordt voorzien van EPS afschotisolatie (of gelijkwaardig). Hierop wordt een dubbellaags bitumen dakbedekkingssysteem aangebracht.

Als ballastlaag wordt grind op het dak aangebracht.

Waar nodig worden er in de hoeken van het totale dakvlak (dus eventueel bij uw burens) betontegels op rubbergranulaat gelegd.

De dakrand wordt afgewerkt door middel van een aluminium daktrim in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

14 BINNENWANDEN

De binnenwanden van de woning bestaan uit lichte scheidingswanden met een dikte van 70 of 100 mm. Tussen de slaapkamers onderling worden, in verband met extra geluidswering, zwaardere wanden toegepast dan tussen de overige ruimten. De binnenwanden hebben een (verticale) wandaansluiting met kunststof profiel. De aansluiting aan de bovenzijde wordt met elastisch voegmateriaal gerealiseerd.

15 BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN

Alle binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeur, 2300 mm hoog en zijn voorzien van deurbeslag van deurkrukken met rozetten.

In de deur van de badkamer en toiletruimte wordt een vrij- en bezetslot toegepast.

Bij de meterkast wordt een kastslot toegepast. In alle overige binnendeuren wordt een loopslot toegepast.

In de deur van de meterkast worden twee kunststof roosters geplaatst, ten gevolge van de meterkasttruimte-eisen van nutspartijen.

De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles in een montagekozijn van gemoffeld plaatstaal. De kozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht. Boven de meterkast wordt een dicht paneel geplaatst.

Het kozijn van de toiletruimten en badkamer(s) wordt voorzien van een kunststenen dorpel. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

16 TRAPPEN

De trappen worden gemaakt van vurenhout. De trap wordt uitgevoerd als gesloten trap. Waar aangegeven op tekening worden lepe hoeken aangebracht welke benodigd zijn om de installaties weg te werken. Langs van de trappen worden houten leuning gemonteerd. Houten spijlen traphekken worden geplaatst tussen de spijlen en waar op tekening aangegeven. Ter plaatse van het trapgat worden de kopse kanten van de verdiepingsvloeren afgetimmerd met wit gegronde MDF-beplating.

17 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING EN SCHILDERWERK

Vloerafwerking

De begane grondvloer wordt voorzien van een zandcement dekvloer.

Plafondafwerking

Alle betonplafonds van de woning worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van het plafond van de meterkast en technische ruimte, deze worden niet nader afgewerkt.

In het plafond blijven de v-naden tussen de betonnen platen zichtbaar.

Wandafwerking

De wanden worden behangklaar afgewerkt, uitgezonderd de wanden van de berging, (meter)kasten en technische ruimte. Behangklaar wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn en na het wegwerken van kleine oneffenheden behang aangebracht kan worden. In de meterkast wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een beplating aangebracht.

Wand- en vloertegelwerk

De toiletruimte(n) en de badkamer zijn voorzien van wand- en vloertegelwerk. De specificatie van het tegelwerk vindt u in de showroom Thuis brochure. Het wandtegelwerk wordt in de toiletruimte tot ongeveer 1,5 meter hoogte en in de badkamer tot plafond aangebracht.

Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels op afschot richting de doucheput aangebracht. De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels. Ter plaatse van alle uitwendige hoeken wordt een tegelprofiel aangebracht.

Kitwerk

Siliconenkit wordt aangebracht:

- In alle inwendige hoeken van tegelwerk;
- Bij aansluitingen van tegelwerk op kozijnen;
- Tussen de wandtegels en plafond;
- Rondom douchedrain;
- Tussen vensterbanken en raamkozijnen.

Schilderwerk

De gevelkozijnen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem.

Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke. Zowel de binnen- als buitenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

De binnendeuren en -kozijnen en de elektrische radiator in de badkamer worden in de fabriek al volledig voorzien van een kleurafwerking.

In de technische ruimte, meterkast en overige kastruimte wordt geen schilderwerk uitgevoerd.

18 KEUKEN

De woning is voorzien van een complete keuken die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De achterwand van de keuken wordt niet nader afgewerkt. De specificatie van de keuken vindt u in de brochure van Thuis. De keuken wordt geplaatst na oplevering van de woning. Tijdens de bouw worden wel de installatievoorzieningen voor de keuken aangebracht.

19 SANITAIR

De toiletruimte(n) en de badkamer zijn voorzien van sanitair. De specificatie van het sanitair staat omschreven in de brochure van Thuis-de showroom.

WTW staat voor Warmte Terug Winning. Een douchepijp-WTW haalt warmte uit wegstromend douchewater en gebruikt die om koud leidingwater voor te warmen. De warmteterugwinning gebeurt met een zogeheten warmtewisselaar. Warm en koud water stromen daar doorheen, gescheiden van elkaar en in tegengestelde richting. Het koude water kan daardoor veel warmte opnemen.

In de technische ruimte, waar op de tekening aangegeven, wordt een wasmachinekraan aangebracht bestaande uit verchromde tapkraan met beluchter en een kunststof handgreep en een kunststof afvoer met sifon en een kunststof rozet, kleur wit.

20 LOODGIETERSWERK

Water

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet volgens de eisen van het nutsbedrijf. In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter gerealiseerd door het drinkwaterbedrijf. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs inbegrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het drinkwaterbedrijf.

De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

Koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:

- Keuken (afgedopt);
- Closetcombinatie en fonteincombinatie in de toiletruimte;
- Wastafelcombinatie in de badkamer;
- Douchecombinatie in de badkamer;
- Wasmachine aansluiting (in techniekruimte opbouw);
- Vulpunt warmtepomp-/ inlaatcombinatie voorraadvat boiler (in techniekruimte opbouw)

Warm water

De verwarming en het warm water in de woning wordt duurzaam opgewekt met een warmtepomp. Voor het warm water is als basis een voorraadvat voorzien van een circa 120 liter boiler. Als het voorraadvat van de boiler volledig is opgewarmd, kan ruim 30 minuten worden gedoucht (bij een douchevolume van 9 liter per minuut, een schone douchepijp-WTW en 38 graden watertemperatuur).

Het opwarmen van het water in het voorraadvat duurt ongeveer 2 uur. Op de thermostaat kunt u instellen of de warmtepomp éénmaal per dag warm water maakt (eco stand) of ook direct zodra er warm water verbruikt is (comfort stand).

Bij het toepassen van meer dan 1 douche en/of een bad en/of een zogeheten rainshower, is het advies uw leverancier van de badkamer te informeren over bovenstaande.

Warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de boiler naar de volgende voorzieningen:

- Spoelbak keuken (afgedopt);
- Wastafelcombinatie in de badkamer;
- Douchecombinatie in de badkamer.

Riolering

In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd voorzien van een stankafsluiter op algemene riolering (de standleiding) aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp in het dak. De ontluchting op het dak moet voldoende ver van de invoer van het ventilatiesysteem zitten.

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met kunststof hulpstukken.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- Keuken (afgedopt boven de afwerkvloer);
- Closetcombinatie in de toiletruimte;
- Fonteincombinatie in de toiletruimte;
- Wastafelcombinatie in de badkamer;
- Douchecombinatie in de badkamer;
- Wasmachine-opstelplaats (in de techniekruimte opbouw)
- Mechanische ventilatie box (in de techniekruimte opbouw);
- Warmtepompsysteem t.b.v. overdrukventiel (in de techniekruimte opbouw).

Gas

Deze woningen worden "gasloos" uitgevoerd. De woning wordt niet en kan niet worden aangesloten op het gasleidingnet.

21 ELEKTRA

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de Netbeheerder / Energiebedrijf. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van de netbeheerder. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs inbegrepen.

De groepenkast wordt standaard 3 fase uitgevoerd en voorzien van 1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars, 1 kookgroep en 8 groepen:

- drie lichtgroepen;
- één fornuisgroep (t.b.v. kookplaat van maximaal 7,2 kW);
- één groep t.b.v. een oven;
- één groep voor de opstelplaats wasmachine;
- één groep t.b.v. vaatwasser
- één groep voor de warmtepompinstallatie;
- één groep voor de PV installatie.

De aansluiting voor een condensdroger wordt als loze leiding uitgevoerd.

Van de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraal dozensysteem, volgens de vereisten van de NEN 1010.

Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, inpandige berging en de technische ruimte. De stopcontacten (ook wel wandcontactdozen genoemd) en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw, compact uitvoering (verticaal geplaatst).

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd:

- De schakelaars op 105 cm (in de toiletruimten op 135 cm);
- De wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars op 105 cm;
- De wandcontactdozen en bedrade leidingen in de verblijfsruimte op 30 cm;
- De wandcontactdozen in de badkamer en keuken op hoogte volgens de nultekeningen.

Alle wandcontactdozen zijn geaard. De inbouw wandcontactdozen en inbouw schakelaars zijn van kunststof. De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de plattegronden weergegeven, de werkelijke plaats kan iets afwijken.

Plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak.

De woningen hebben een draadloze belinstallatie bestaande uit beldrukker bij de voordeur, voor de schel is een wandcontactdoos in de hal voorzien als aangegeven op tekening.

PV-panelen

De woning is voorzien van een compleet zonnepanelen systeem bestaande uit PV-panelen buiten op het dak en een omvormer op de in de technische ruimte, die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom stroom gebruikelijk voor de woning.

De locatie en het legpatroon van de PV-panelen zijn nog niet bepaald. Het definitieve aantal PV-panelen is afhankelijk van de definitieve BENG-berekeningen, de oriëntatie van de woningen en de eventueel gekozen opties.

De PV-panelen worden door middel van aluminium frames op het dak geplaatst. Deze frames worden door middel van tegels geborgd.

Algemeen

De verlichting van de parkeerplekken onder de daktuinen worden vanuit een CVZ kast gevoed. Deze kast wordt door de VvE van de parkeerplekken beheerd.

22 TELECOMMUNICATIE

De woning wordt aangesloten op het centraal antennesysteem (CAI) en/of het internet van een kabelexploitant. Ten behoeve hiervan wordt een leeg overnamepunt geplaatst in de meterkast. Vanuit de meterkast wordt er naar de woonkamer één Cad 6 (internet) aansluiting gerealiseerd. Er wordt geen splitter of versterker aangebracht. In de meterkast wordt geen telefoonaansluiting gerealiseerd door KPN.

De aansluiting voor televisie en internet worden door uw leverancier in de meterkast afgemonteerd, nadat u een aanvraag voor een televisie/internetaansluiting heeft aangevraagd bij een aanbieder. De aanleg- en aansluitkosten voor de telecominstallatie zijn niet in de vrij-op-naam-prijs inbegrepen.

23 ROOKMELDINGSINSTALLATIE

Rookmelders worden volgens de huidige eisen geplaatst en aangesloten op het elektranetwerk. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief.

24 VENTILATIE-EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE

De woning is voorzien van een automatisch CO₂ gestuurd mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Vervuilde lucht wordt vanuit de toiletruimten, badkamer, keuken, technische ruimte(s) via de ventilatie-unit uit de woning afgezogen. Verse lucht van buiten wordt via dezelfde ventilatie-unit gefilterd, voorverwarmd en via de woonkamer en slaapkamers de woning in geblazen.

De ventilatie-unit met toebehoren staat in de technische ruimte.

Luchtafvoer door het dak vindt plaats door middel van kunststof dakdoorvoeren. Doordat de aanvoer van de lucht niet dicht bij de afvoer van lucht mag zitten, is het noodzakelijk om de lucht kanalen onder het plafond te verslepen achter een getimmerde koof. In de gevel wordt hiervoor een aluminium rooster geplaatst in de kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Luchttoevoer en -afvoer vindt in de woning plaats via kunststof aanvoer- en afzuigpunten in het plafond of de wanden, zoals aangegeven op de contracttekeningen. De exacte positie kan afwijken.

Het is niet mogelijk om in de keuken een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem. Een afzuigkap aansluiten op het systeem zorgt voor meer lucht dan waar het systeem op berekend is, waardoor het systeem ontregeld wordt. Wij adviseren dan ook ten zeerste om gebruik te maken van een recirculatiekap. Uw keukenleverancier kan u hierover verder adviseren.

De op tekening aangegeven positionering en hoeveelheid inblaas- en afzuigventielen zijn indicatief. De positie en capaciteit van de ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van definitieve ventilatieberekeningen, gekozen opties en indelingen kunnen hier invloed op hebben. Dit geldt ook voor het aantal benodigde aanvoer- en afzuigpunten.

In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem. Daarnaast is ook een extra bediening in de badkamer aanwezig. Beide bedieningen zijn draadloos.

25 VERWARMINGSINSTALLATIE

De individuele warmtepompunit voorziet de woning van warm tap water en warm water ten behoeve van de verwarming. De gesloten bron bevindt zich binnen de kavel van de woning of het mandelig gebied. De boordiepte is afhankelijk van het gevraagde vermogen. De diepte van de bodem warmtewisselaar en het vermogen van de warmtepomp worden afgestemd op de eventueel gekozen opties.

De warmtepomp, het boilervat en de bron zijn eigendom van de koper. Gedurende de garantieperiode wordt de warmtepomp op afstand uitgelezen door de leverancier.

De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming (lage temperatuurverwarming). De leidingen ten behoeve van de vloerverwarming zijn van kunststof en worden opgenomen in de vloer. De verdelers van de vloerverwarming worden in het zicht geplaatst. De temperatuur is in de woonkamer en slaapkamers te regelen met een draadloze kamerthermostaat middels Itho Autotemp.

De warmtepompunit kan ook zorgen voor koeling in de woning.

Bij een buitentemperatuur van -10 graden, een windsnelheid van maximaal 5 m/s, een vloerafwerking met een Rc-waarde van < 0,09 m² K/W en bij gesloten ramen en deuren (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging), is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden, overeenkomstig met de eisen van SWK:

- Woonkamer en keuken 22 °C
- Slaapkamers 22 °C
- Badkamer 22 °C
- Toiletruimte(n) (onverwarmd)
- Interne verkeersruimten (onverwarmd)
- Onbenoemde ruimte (onverwarmd)
- Inpandige techniekruimte (onverwarmd)
- Berging (onverwarmd)

Bovenstaande temperaturen gelden tijdens het verwarmen van de woning. Koelen en verwarmen kan niet gelijktijdig. De duurzame koeling via de warmtepomp zorgt ervoor dat de temperatuur in huis ongeveer 5 graden lager is dan zonder koeling het geval zou zijn.

Voor een goede warmteafgifte dient de totale warmtegeleidingsweerstand (Rc-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,09 m²K/W te bedragen.

In de badkamer bevindt zich te weinig beschikbaar vloeroppervlak om vloerverwarming toe te passen als hoofdverwarming van deze ruimte, met inachtneming van vloerverwarmingsvrije zones voor koud waterleidingen in verband met legionellaregelgeving.

In de badkamer wordt daarom een elektrische handdoekradiator toegepast als hoofdverwarming, fabrikaat DeLonghi type Elegance en uitgerust met een thermostaat. Wel wordt er een zogenoemde comfortlus als vloerverwarming aangebracht in de badkamer, waardoor de badkamervloer wat warmer aanvoelt, maar dit is niet voldoende om de ruimte te verwarmen.

Kleur- en materiaalstaat Exterieur

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Voorgevel 1 ^{ste} etage	Gelijmde steen strips Bourtange halfsteensverband per laag verspringend van c.a. 20mm dik naar c.a. 40 mm	Rood
Voorgevel t.p.v. overgang naar de burens, Bankje voorgevel	Gelijmde steen strips, Bourtange tegelverband, dik c.a. 20mm.	Rood
Achtergevel	Gelijmde steen strips, Bourtange tegelverband, dik c.a. 20mm.	Rood
Plaat materiaal voorgevel	Kunststof, kunststeen	Oxyderood
Zitvlak bankje voorgevel	Kunststof, kunststeen	Oxyderood
Plafond voorgevel	Kunststof beplating zichtbaar bevestigd.	RAL 3009
Voeg gevels	Verdiept Doorgestreden	Grijs
Voeg tussen gevel panelen	Zwelband kleur	Grijs
Kozijnen	Hardhout	RAL 3009
Draaiende delen	Hardhout	RAL 3009
Entree deur	Hardhout	RAL 3009
Huisnummer bordje	Aluminium	Blank Aluminium
Schuifpui achtergevel	Aluminium	RAL 3009
Waterslagen	Aluminium	RAL 3009
HWA	Zink	Zink onafgewerkt
Dakrand	Aluminium daktrim	RAL 3009
Plat dak	Bitumineuze dakbedekking Ballast d.m.v. grind Windhoeken ballast d.m.v. betontegels	Zwart Grijs Grijs
Grondkering achtertuin	Cortenstaal	Roest
Bestrating parkeerplek	Betonstraatstenen	Grijs
Parkeerplaatsen	Betonstraatsteen, Accentsteen	Grijs/rood

*verklaring o.g. = of gelijkwaardig.

Kleur- en Materiaalstaat - Interieur

In het interieur worden verschillende onderdelen gebruikt die fabrieksmatig worden uitgevoerd in de kleur wit. Verschillen in kleurnuanciering zijn hierin mogelijk. Onder 'wit' te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabricaat.

Onderdeel	Materiaal/ Fabricaat	Kleur
Binnendeuren	Hout	Alpine wit
Binnendeurkozijnen	Staal	Alpine wit
Hang- en sluitwerk binnendeuren	RVS	Naturel
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C, gebroken wit
Vloertegels	Keramiek 60 x 60 cm	Antraciet
Wandtegels	Keramiek 30 x 60 cm	Wit
Voeg vloertegels	Tegelvoeg	Grijs
Voeg wandtegels	Tegelvoeg	Wit
Binnendeurdorpels badkamer(s) en toiletruimte	Holonite, kunststeen	Antraciet
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit
Sanitair	Volgens sanitair offerte	
Plafond	Spuitwerk brander Cristal	Wit