

Technische Omschrijving

22 huurwoningen



Hier wil je nooit meer weg.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	0
PROJECTGEGEVENS.....	2
Inleiding	3
Bouwproces	3
Technische omschrijving.....	5
Begrippenlijst	5
Algemeen	5
Bouwkundige uitgangspunten	6

Bijlage 1 SPECIFICATIE SANITAIR / TEGELWERK / OVERIGE INSTALLATIES

Bijlage 2 AFWERKSTAAT

Bijlage 3 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

PROJECTGEGEVENS

Plaats van het project

Plaats: gemeente Groningen aan de Kraanvogelstraat en Florakade.

Project

Het project Oosterparkkwartier bestaat in totaal uit 119 woningen, waarvan 22 vrije sector huurwoningen en 97 koopwoningen. Deze technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van de 22 grondgebonden huurwoningen in het Oosterparkkwartier

Ontwikkeling:

VanWonen Projecten B.V.
Willemsvaart 21
Zwolle

Architect:

KAW Architecten
Kattenhage 1
Groningen

Realisatie:

Nijhuis Noord B.V.
Klompmakerstraat 7
Assen

Verkrijger:

VanWonen Ontwikkeling en Realisatie B.V.
Willemsvaart 21
Zwolle

Inleiding

Voor de meeste mensen is het huren een nieuwe woning niet iets dat dagelijks voorkomt. Daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de uitgangspunten die gelden bij een nieuwbouwwoning in het Oosterparkkwartier, zodat u weet waar u aan toe bent. Wij adviseren u dan ook deze technische omschrijving met aandacht te lezen.

Om te beginnen maken we u wegwijs in de algemene uitgangspunten. Vervolgens worden de bouwkundige uitgangspunten behandeld en ten slotte zijn de kleur- en materiaalstaat en de afwerkstaat toegevoegd.

Bouwproces

Uitvoering

De uitvoeringsduur van de woningen is afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan kan dat een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw houden wij u periodiek op de hoogte van de voortgang van het werk. In deze voortgang wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven. Hierbij geldt: hoe dichter het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose.

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Kijkersdagen

Tijdens de bouw wordt een kijkmiddag georganiseerd, zodat u de mogelijkheid krijgt de woning te bekijken. Hiervoor krijgt u een uitnodiging. Het zelfstandig betreden van de bouwlocatie is in verband met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen op de bouwlocatie niet toegestaan. Het uitvoeren van werkzaamheden door derden is vóór de sleuteloverdracht niet toegestaan.

Nutsaansluiting

De aannemer zal de huisaansluitingen coördineren, en een energieleveringscontract afsluiten met een energieleverancier voor het gebruik van energie tijdens de bouw. Met de, tijdens de sleuteloverdracht, opgenomen meterstanden zal dit contract worden opgezegd. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn vanaf de sleuteloverdracht voor rekening van de huurder. Het is aan de huurder om een energiecontract aan te gaan bij een naar eigen wens te kiezen energieleverancier.

Sleuteloverhandiging

Bij de sleuteloverhandiging loopt een deskundige van (of namens) de verhuurder samen met de huurder door de woning voor een inspectieronde. Als er onverhoopt nog gebreken zijn, worden deze schriftelijk vastgelegd en, voor zover dat mogelijk is, wordt aangegeven wanneer deze gebreken uiterlijk verholpen zullen zijn. De gebreken mogen geen afbreuk doen aan het woongenot.

Daarnaast worden de meterstanden opgenomen. Zie hiervoor ook het kopje 'nutsaansluiting' hierboven.

Na deze inspectieronde worden de sleutels aan de huurder overhandigd.

Voorwaarde voor deze inspectie en sleuteloverhandiging is dat de betaling van de huurprijs voor de eerste maand en de overeengekomen waarborgsom door verhuurder zijn ontvangen.

Bij de inspectie en sleuteloverhandiging zal aan de huurder een map worden overhandigd met gebruiksaanwijzingen en tips en aanwijzingen voor het onderhoud van de woning en de installaties, voor zover dit voor de huurder van toepassing is.

Artist impressies

De artist impressies welke gebruikt worden voor verkoop- en verhuurdoeleinden zijn bedoeld als sfeerbeelden. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Technische omschrijving

Deze technische omschrijving geeft, samen met de verhuurtekeningen, de uitgangspunten weer die u kunt verwachten. Afhankelijk van uw bouwnummer, kunnen onderdelen wel- of niet van toepassing zijn op uw woning.

Om de technische omschrijving voor iedereen begrijpelijk te maken worden de steeds terugkerende begrippen in onderstaande begrippenlijst toegelicht.

Begrippenlijst

Bouwbesluit

Het bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle nieuw te bouwen bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. Al deze voorschriften zijn te vinden op de site www.bouwbesluitonline.nl. De woningen van het Oosterparkkwartier voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012, deze is sinds 1 april 2012 van kracht.

De vertrekken in de woning hebben in het Bouwbesluit een andere naam dan u misschien gewend bent. In officiële stukken en tekeningen worden de volgende benamingen gebruikt:

Het vertrek:

Hal/entree
 Meterkast
 Woonkamer, keuken
 Slaapkamer
 Overloop, gang
 Toilet
 Badkamer
 Zolder
 Berging
 Technische ruimte

Volgens Bouwbesluit:

verkeersruimte
 technische ruimte/meterruimte
 verblijfsruimte
 verblijfsruimte
 verkeersruimte
 toiletruimte
 badruimte
 onbenoemde ruimte
 onbenoemde ruimte
 technische ruimte

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet.

Er is geen gasaansluiting aanwezig, de woningen worden verwarmd en voorzien van warmwater door middel van een luchtwarmtepomp. De CAI- telefoon en dataleidingen worden aangelegd tot in de meterkast. De data leiding is een glasvezel aansluiting.

Om de verwarmingsinstallatie gedurende de weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen beproeven, vindt de aansluiting van warmte, water en elektra enkele weken voor oplevering plaats.

Voor de levering van water, elektra, telefoon, CAI etc. dient de huurder tijdig zelf een contract te sluiten met het nutsbedrijf. Bij sleuteloverdracht worden de elektra- en wateraansluiting door de verhuurder afgemeld bij de leverancier. De benodigde gegevens worden hiervoor door de verhuurder aangereikt.

Tekeningen

De nummers bij de woningen zoals deze op tekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. De adressen met huisnummers worden kort voor de oplevering van de woningen bekend gemaakt.

De inrichting van de omgeving (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, speelvoorzieningen etc.) wordt weergegeven in de situatietekening en is gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd zou het kunnen dat er zich geringe maatafwijkingen in de perceel grootte voordoen.

Aan de impressietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, deze tekeningen geven enkel een impressie van de woning en omgeving weer. Ditzelfde geldt voor de meubels en huishoudelijke apparaten (met uitzondering van de keuken) die zijn getekend in de plattegronden, deze geven enkel een mogelijke plaats weer voor uw eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet geleverd.

De in de tekening aangegeven maten zijn "circa maten" in millimeters. Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat er geen rekening is gehouden met enige wandafwerking.

Het leidingverloop is op het moment van verschijning van deze technische omschrijving nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen, wandcontactdozen, thermostaat en overige installaties. Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan dus schade met zich meebrengen en is dan ook niet toegestaan. Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan.

Wij zorgen ervoor dat uw woning bij sleuteloverdracht voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit en de nutsbedrijven.

EPC

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) geeft aan hoe efficiënt een bouwwerk met energie omgaat. Vanaf 2015 hanteert het bouwbesluit, middels een theoretische berekening een EPC van 0,4 voor nieuwbouwwoningen. De EPC wordt berekend aan de hand van de isolatiewaarden, de keuze van klimaat- en warmtapwaterinstallaties, de opwekking van energie en de verlichting. Alle huurwoningen van het Oosterparkkwartier voldoen ruimschoots aan deze normen.

Peil

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil 0, dit is een horizontaal referentiepunt van de woning. Peil 0 is de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer achter de voordeur. Vanaf dit referentiepunt worden de hoogtematen gemeten.

Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in (aantal mm) + Peil, hieruit is af te leiden dat het desbetreffende onderdeel zich (aantal mm) boven de afgewerkte vloer van de begane grondvloer bevindt. Wanneer er staat (aantal mm)- Peil houdt dit in dat dit punt zicht (aantal mm) onder de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer bevindt. Het peil van de buitenberging kan op een ander niveau liggen dan het peil van de woning.

Prefab

Wanneer een element vooraf in de fabriek is gemaakt en op de bouwplaats alleen nog maar hoeft te worden geplaatst/bevestigd spreekt men van prefab.

Bouwkundige uitgangspunten

Grondwerk

Voor de aanleg van de woningen en de inrichting van het terrein wordt het nodige grondwerk verricht.

Het uit te voeren grondwerk is afhankelijk van de grondwaterstand en de bodemgegevens van het geotechnische bodemonderzoek.

Fundering

De fundering wordt uitgevoerd in heipalen¹ met prefab funderingsbalken². De afmetingen worden bepaald aan de hand van de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Onder de woning is een kruipruimte³ aanwezig.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem⁴. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontsoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De riolering wordt voorzien van polderstukken⁵. De toilet(ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel(s), doucheputje(s), het bad en de wasmachineaansluiting worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

De hemelwaterafvoeren worden voor woningtype A1 en A3 uitgevoerd in aluminium opgenomen tussen het metselwerk aan de voorzijde. Alle woningtypen krijgen een hemelwaterafvoer van PVC aan de achterzijde voor het metselwerk en deze worden aangesloten op het riool. De HWA van de berging geleid het regenwater naar het maaiveld (vanuit daar wordt het naar een oppervlaktewater geleid) zodat dit water op een natuurlijke manier in de grond kan infiltreren.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer⁶. De bovenzijde van de begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer⁷, dikte ca. 70 mm of met een tegelvloer (wanneer de afwerkstaat dit aangeeft).

Onder de trap (vanwege aardbevingsbestendiger bouwen) komt een kierdicht geïsoleerd vezelcement kruipluik (595 x 795 mm) met verzinkt stalen omranding als toegang naar de kruipruimte van de woning. De kruipruimte wordt geventileerd door kunststof vloerventilatiekokers, die in de gevels worden opgenomen.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaat(leiding)vloer voor de woningtypes A, B en C en voor woningtype D als breedplaatvloer. Aan de onderzijde van de verdiepingvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. De bovenzijde van de verdiepingvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70mm,

¹ Omdat de draagkrachtige laag van de grond diep zit worden er betonnen palen in de grond geslagen.

² Een prefab funderingsbalk is een betonnen balk die in de fabriek is gemaakt, deze komt op de funderingspalen te liggen, waarop vervolgens de woning wordt gebouwd.

³ Een kruipruimte is een lage ruimte (circa 500mm hoog) onder de begane grondvloer, bedoeld voor ventilatie en (het leggen/repareren/wijzigen van) leidingen.

⁴ Bij een gescheiden systeem worden vuilwater en hemelwater afzonderlijk afgevoerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering en het hemelwater (rechtstreeks of via beperkte zuivering) op het oppervlaktewater.

⁵ Een polderstuk (ook wel expansiestuk) is een flexibele aansluiting dat tussen de binnen- en buitenriolering wordt geplaatst om leidingbreuk door zakkingen te voorkomen.

⁶ Een kanaalplaatvloer is een prefab betonvloer. Deze vloerelementen zijn over de gehele lengte voorzien van kanalen waardoor de vloer lichter wordt.

⁷ Een cementdekvloer is de afwerklaag van de constructieve vloer. Hierin liggen diverse water-, gas-, cv- en elektraleidingen. Daarom is het niet toegestaan om in deze cementdekvloeren te boren, schroeven, spijkers enzovoorts.

met uitzondering van de ruimte achter het knieschot⁸ (deze krijgt geen afwerklaag) en de ruimte(s) met een tegelvloer (wanneer de afwerkstaat dit aangeeft). De dekvloerdikte voor woningtype D is 50mm.

Gevel

De gevels van de woning worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie⁹, met een binnenspouwblad van prefab beton, daartegenaan zit een harde isolatieplaat of glaswol isolatie, het buitenblad bestaat uit metselwerk. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in wildverband¹⁰ en halfsteens blokverband¹¹. Er worden twee kleuren metselwerk toegepast, de kleurverdeling en het metselverband zijn te zien in de verhuurtekeningen. Om de spouw te kunnen ventileren worden plaatselijk openstootvoegen¹² met stootvoegroosters¹³ aangebracht. In de gevels worden de nodige dilataties (constructieve naad, voor de speling/werking) en stalen lateien (draagbalk boven wandopening) opgenomen volgens advies van de stenenfabrikant/-leverancier en in overleg met de constructeur. Onder de raamkozijnen met borstwering¹⁴ komen aan de buitenzijde van de woning aluminium lekdorpels.

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, dekkend in kleur geschilderd, volgens kleurenschema en voorzien van isolerende HR++¹⁵ beglazing (waar nodig doorvalveilig glas). Tussen de buitenkozijnen en de binnenwanden komt een rubberen afdichting. In enkele buitenkozijnen worden, zoals op de tekeningen staat aangegeven, ten behoeve van de ventilatie ventilatieroosters aangebracht. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen met een borstwering komt een marmercomposiet vensterbank van 20 mm dik en een overstek van minimaal 20 mm en maximaal 50 mm. In de badkamer komt geen vensterbank. Hier wordt de binnenzijde van het raamkozijn afgewerkt met dezelfde tegels als de badkamer, met op de uitwendige hoeken een tegelprofiel. Op de geveltekeningen wordt het type raam aangegeven. Op het volgende blad staat hoe de draairichting wordt weergegeven in de geveltekeningen:

⁸ Een knieschot is een wandje dat bij hellende daken wordt aangebracht zodat de scherpe punt tussen de vloer en het dak gebruikt kan worden als opbergruimte. Een knieschot heeft vaak ook een constructieve functie.

⁹ Een spouwmuur bestaat uit twee evenwijdige wanden, een binnenwand (deze draagt de vloeren en het dak) met daartegenaan isolatie en een buitenwand (het metselwerk). De ruimte hiertussen heet een spouw.

¹⁰ Bij een wildverband zit er geen regelmaat in het metselwerk, hele en halve stenen worden door elkaar gebruikt.

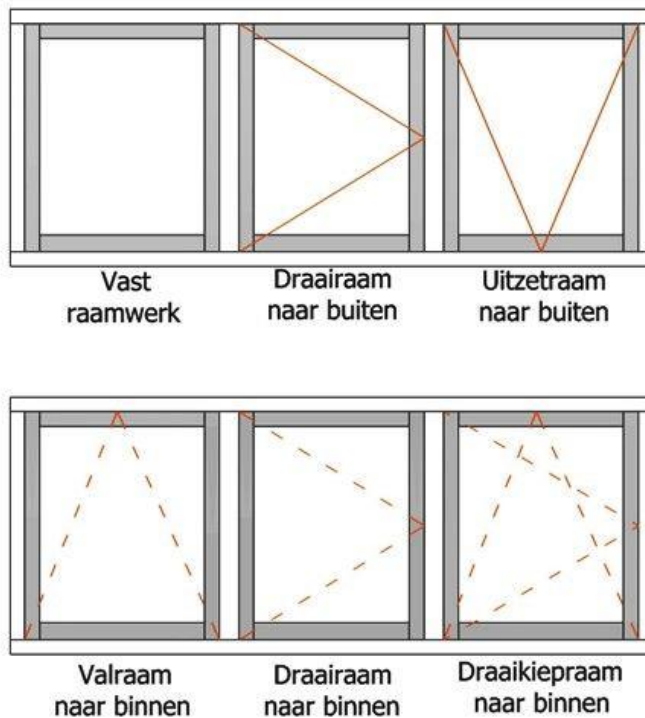
¹¹ Bij een blokverband liggen er twee bakstenen recht onder elkaar. De verticale voegen van de dubbele laag liggen halverwege de dubbele laag bakstenen daaronder en boven.

¹² Een openstootvoeg is een verticale voeg tussen de bakstenen waar geen specie tussen komt.

¹³ Een stootvoegrooster komt in de openstootvoeg zodat er geen bijen, wespen etc. in de spouw kunnen komen.

¹⁴ De borstwering is het stukje muur onder een raamkozijn.

¹⁵ HR (hoog rendement) ++ beglazing is dubbelglas met daartussen een coating en argon vullen voor optimaal comfort.



De voordeur is een geïsoleerde deur, voorzien van glasopening (HR++), briefplaat, weldorpel¹⁶ en voordeurgarnituur. De terrasdeuren zijn hardhouten stapeldorpel buitendeuren voorzien van glasopeningen (HR++) en deurbeslag.

Dak

Woning type A1 en A3

Uw woning krijgt een (bij A3 deels) hellend dak. Deze bestaat uit geïsoleerde prefab dakelementen die van binnen naar buiten als volgt zijn opgebouwd: spaanplaat, dampdichte folie, glaswol isolatie, waterdichte dampdoorlatende folie, tengels, planlatten en dakpannen. De binnenzijde van de dakplaten worden uitgevoerd in de kleur wit. Er komt een prefab aluminium gootconstructie aan het hellende dak aan de voorzijde en/of achterzijde van de woning. Het hellende dak wordt aan de binnenzijde voorzien van knieschotten afgetimmerd met houten plaatmateriaal. De knieschotten horen bij de kapconstructie en mogen daarom niet verwijderd worden. Ook de panelen mogen niet verwijderd worden van de staanders. Er is een luik opgenomen om achter het knieschot te komen. Aan de voorzijde is de woning voorzien van een handbediend Velux tuimelvenster. Het dakraam wordt voorzien van HR++ glas, de buitenzijde wordt afgewerkt met een aluminium afwerklijst en het grenenhout aan de binnenzijde wordt wit afgelakt.

Type A2, A3, B1, B3, C1, C2, C3 en D

Het platte dak van de woning (niet de berging) bestaat uit een betonnen kanaalplaatvloer, voorzien van afschot isolatie, dampremmende folie, bitumineuze dakbedekking en grof grind. De dakrand wordt afgewerkt met een metalen randafwerking.

¹⁶ Een weldorpel zit aan de buitenkant onderaan de naar binnenslaande deur zodat regenwater wordt weggeleid.

Berging

Woningtype type A1, A3, B1, C1, C2, C3

In de tuin van de woningen wordt een prefab berging van verduurzaamd vuren hout geplaatst. De berging is opgebouwd op een prefab kunststof blokken fundering (die aan elkaar zijn verankerd) met daarop houten elementen voorzien van horizontale vuren houten rabatdelen¹⁷(bevestigd middels RVS nagels), een hardhout kozijn met een hardhout stapeldorpel (930 x 2115 mm) voorzien van glas en een veiligheidsdeurslot. De vloer bestaat uit grijze betontegels van 300x300x45 mm, gelegd op een laag schoon zand. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag, houten plaatmateriaal, bitumineuze dakbedekking en een metalen randafwerking. De berging wordt middels ventilatieroosters op natuurlijke wijze geventileerd. Deze ventilatieroosters dienen altijd op te blijven vochtoverlast te voorkomen. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden niet aangesloten op de riolering. De elektravoorzieningen worden uitgevoerd als opbouw. Op de situatietekening ziet u waar de berging geplaatst wordt.

Woningtype A2 en B3

In de tuin van de woningen wordt een gemetselde berging gebouwd. De berging is opgebouwd uit een betonnen vloerplaat met daarop wanden, die zijn gemetseld conform het metselwerk van de woning. De halfsteens wanden worden uitgevoerd als schoon metselwerk (gevoegd). De berging is toegankelijk middels een ongeïsoleerde deur met veiligheidsdeurslot. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag, houten plaatmateriaal, bitumineuze dakbedekking en een (een houten boeiconstructie met) een metalen dakrandprofiel. De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd. Deze ventilatievoorzieningen dienen altijd op te blijven vochtoverlast te voorkomen. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden niet aangesloten op de riolering. De elektravoorzieningen worden uitgevoerd als opbouw. Op de situatietekening ziet u waar de berging geplaatst wordt.

Binnenwanden

De stabiliteits binnenwand en de woning scheidende wanden worden uitgevoerd in prefab beton. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Ytong (cellenbeton) separatiepanelen (verdiepingshoge panelen). In de afwerkstaat wordt aangegeven hoe de binnenwanden worden afgewerkt. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De ronde wanden in woningtype D worden in kalkzandsteen uitgevoerd.

Binnenkozijnen, -deuren

In de stalen montagekozijnen komen Profal afgelakte opdekdeuren¹⁸ met celvulling. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakt (RAL 9010) en voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden. De binnendeurkozijnen worden niet voorzien van dorpels, met uitzondering van badkamer en toilet, deze krijgen een natuurstenen dorpel. De deuren van badkamer en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De kozijnen worden voorzien van een bovenlicht met enkel glas. Het bovenlicht van de meterkast is voorzien van een dicht paneel. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot en een rooster aan de boven en onderzijde van de deur ten behoeve van de ventilatie.

Trappen en Balustraden

De trap van de begane grondvloer naar de 1^e verdieping is een open (types A2, B, C en D) of gesloten (types A1, A3) (met MDF stootborden) vuren houten trap. De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping is een open vuren houten trap. Voor type B1, B3 en D geldt dat de trap van de 2^e naar de 3^e verdieping ook een open vuren houten trap is. Indien van toepassing worden de trapgaten afgetimmerd met (houten) plaatmateriaal. Verder worden de benodigde traphekjes/balustrades en leuning aangebracht.

¹⁷ Rabatdelen zijn horizontale planken met een profilering zodat ze goed over elkaar heen gezet kunnen worden.

¹⁸ Opdekdeuren vallen deels over het kozijn heen (in tegenstelling tot stompe deuren, die vallen in het kozijn).

Afbouwtimmerwerk

De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd. De leidingen in de verblijfsruimten worden afgewerkt met Ytong of worden afgetimmerd met multiplex of fermacell (in natte ruimtes). Er worden geen plinten in de woning aangebracht.

Plafond- wand- en vloerafwerking

In de afwerkstaat staat per ruimte aangegeven hoe de wanden en plafonds worden afgewerkt.

Schilderwerk

De buitendeuren, met uitzondering van de voordeur (deze is fabrieksmatig afgelakt), ramen en kozijnen worden in de fabriek voorzien van een grondverf. Op de bouw worden deze nog één maal geschilderd, conform de kleur- en materiaalstaat.

Het kan zijn dat de weersomstandigheden niet geschikt zijn voor het buitenschilderwerk. Als dit het geval is wordt dit later (eventueel na sleuteloverdracht) gedaan.

De trap(pen) zijn fabrieksmatig gegrond. De zijkanten van de trap en het traphek (wanneer deze van hout is) worden in het werk dekkend geschilderd.

De volgende onderdelen worden niet geschilderd en/of afgelakt:

- Cv-leidingen/leidingwerk;
- Houtwerk in/aan de berging.
- Knieschotten;
- Onderzijde van het hellend dak;
- Traptreden.

Keuken

Er wordt bij de woningen een luxe keukeninrichting geleverd. De keukenopstelling is op de verhuurtekening aangegeven.

Voor de keukenopstelling worden de volgende elektrapunten opgenomen:

- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de recirculatiekap (verlichting)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de vriezer
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (Perilex op een aparte groep)
- Dubbel wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik boven aanrechtblad (2 stuks)
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser (op een aparte groep)

Waterinstallaties en sanitair

Koud- en warmwaterleiding worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

U krijgt op de volgende locaties een koud water tappunten in uw woning:

- Keuken, ten behoeve van de mengkraan
- Toilet begane grond, ten behoeve van de spoelinrichting en fonteinkraan;
- Badkamer, ten behoeve van de douche, het bad, het toilet en de wastafel;
- Woningtype A1, A2, A3, C2 op de 2^e verdieping, woningtype B1, B3, D op de 3^e verdieping, woningtype C1, C3 op de 1^e verdieping ten behoeve van de wasmachine aansluiting.
- Vorstvrije buitenkraan op de achtergevel

Aansluitpunten warmwaterleidingen:

- Keuken, ten behoeve van de mengkraan
- Badkamer, ten behoeve van de douche, het bad en de wastafel.

Verwarmingsinstallatie

Op zolder of op de bovenste verdieping wordt de lucht/water warmtepomp met warm tapwater voorziening (boiler) geplaatst. De luchtwarmtepomp zorgt voor de verwarming van de woning en voor het warm water. De horizontale leidingen van de installatie worden voor zover mogelijk in de dekvloer weggewerkt. De luchtwarmtepomp bestaat uit een binnen- en buitenelement. Het buitenelement wordt op c.q. in het dakvlak geplaatst

De vloeren van de verblijfsruimten worden voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische radiator geplaatst. De verwarmingsinstallatie bestaat uit verticaal verzinkt stalen leidingen die worden aan gesloten op de verdeler(s). Op de begane grond bevindt zich deze onder de trap, de verdeler van de eerste verdieping wordt op zolder nabij de warmtepomp geplaatst. De verdelers zijn op plattegronden aangegeven. Vanuit de verdelers wordt de vloerverwarming uitgevoerd met slangen die in de cementdekvloer zijn opgenomen. In de cementdekvloer die hier overheen wordt gestort wordt een toeslagmateriaal aangebracht om scheurvorming te voorkomen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat (type nader te bepalen) geplaatst in de woonkamer of keuken (volgens plattegrond). Door de opwarmtijd van vloerverwarming adviseren wij geen nachtverlaging toe te passen.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming. U bent zelf verantwoordelijk voor scheurvormingen, laat u daarom vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal $R=0,13\text{m}^2\text{K/W}$ bedragen. Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren, frezen of boren in de vloeren is niet toegestaan in verband met de grote kans op beschadiging van de leidingen.

Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties

De woning wordt geventileerd middels natuurlijke toevoer via roosters in de gevel en CO₂ gestuurd afgezogen. Bij woningtype A zijn de roosters in het glasvlak opgenomen. Bij de overige woningtypes zijn de roosters vanaf buiten gezien verdekt achter het metselwerk aangebracht. Uitzondering hierop zijn de roosters in de dubbele deur op de begane grond en het grote kozijn van type B en D. De hoofdbediening van de ventilatie wordt in de woonkamer of

keuken geplaatst. De ventilatie-installatie krijgt een individuele dak doorvoer. Het op de tekening aangegeven verloop van de mechanische ventilatie is ter indicatie. In de kozijnen worden de nodige zelfregulerende ventilatieroosters opgenomen voor de toevoer van verse lucht. De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, hier wordt deze middels een groepenverdeelkast verdeeld over verschillende groepen. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten. Op de verhuurtekeningen is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren en de wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouw wandcontactdozen en schakelaars. Met uitzondering van de elektra voor de meterkast en de buitenberging, achter het keukenblok en in de technische ruimte en meterkast. Zowel in de in- als opbouw wandcontactdozen, schakelaars etc. in de kleur RAL 9010.

De hoogtes die worden gehanteerd zijn:

- Schakelaars (inclusief combinaties) : ca. 1050 mm + P
- Wandcontactdozen : ca. 300 mm + P
- Data of CAI : ca. 300 mm + P
- Wandcontactdozen in keuken, cv-/bergruimte : ca. 1150 mm + P
- Wandcontactdozen wasmachine, droger : ca. 1200 mm + P

Keukenapparatuur:

- Wasemkap : ca. 2300 mm + P
- koelkast en magnetron (opbouw) : ca. 70 mm + P
- loze leiding boiler en vaatwasser (opbouw) : ca. 700 mm + P
- loze leiding koken (opbouw) : ca. 70 mm + P
- WCD lichtpunt : ca. 2000 mm + P

In de woning worden diverse aansluitingen aangebracht:

In de woonkamer:

- 1 bedrade, afgemonteerde leiding ten behoeve van de telefoonaansluiting (voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met een telecombedrijf en een kabelexploitant).
- 1 bedrade, afgemonteerde leiding ten behoeve van de cat5- CAI-aansluiting.

In de keuken:

- 1 leiding voor een elektrisch kooktoestel.

In de hoofdslaapkamer: 1 bedrade, niet afgemonteerde leiding ten behoeve van een cat5- CAI--aansluiting.

Buiten, ten plaatste van de entredeur:

- Belinstallatie
- Het lichtpunt bij de voordeur wordt voorzien van een aansluitpunt voor een armatuur.

De woningen worden voorzien van PV-panelen¹⁹. Het aantal wordt bepaald op basis van de definitieve EPC berekeningen.

Op de verhuurtekening zijn rookmelders weergegeven.

Terrein

Er worden grijze tegels 50x50cm gelegd van de stoep tot de voordeur. Er worden antraciet tegels 50x50 gelegd van de berging tot aan het terras. Het terras van antraciet tegels 50x50 cm wordt over de vrijwel hele breedte van de woning aangelegd en heeft een diepte van ca 2,5 meter.

Bij alle woningtypes wordt aan de voorzijde een (lage) haag geplaatst en bij type A2, B3 vanaf de achterzijde van de woning langs de zijkant met het algemene groen een gemetselde tuinmuur (conform het metselwerk van de woning). Bij woningtype C2-hoek wordt aan de voor en zijkant een (lage) haag geplaatst, welke per plaatse van de achtertuin overgaat in een gemetselde tuinmuur (conform het metselwerk van de woning). Bij type C1-hoek wordt een hekwerk met hederabeplanting geplaatst. Aan de achterzijde van de woningen type B wordt tussen de bergingen een hekwerk met hederabeplanting geplaatst met een poort

Tussen de woningen wordt een erfafscheiding geplaatst bestaande uit een metalen hekwerk met gaas van ca 1,8 meter hoog. Ten plaatse van het terras, wordt een houten privacy scherm aangebracht, bestaande uit hardhouten palen en houten rabat delen.

Huishoudelijk-, oud papier en PMD dient u in te leveren in het collectieve ondergronds huisvuil stortpunt.

De woningen hebben één eigen parkeerplaats op het gezamenlijke binnenterrein, deze worden toegewezen. Een deel van de woningtype A hebben een parkeerplaats op eigen terrein.

Uitvoering conform situatietekening.

¹⁹ PV staat voor Photo Voltaïsch. Een PV-paneel zorgt ervoor dat zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. De elektriciteit komt via een kastje, de omvormer genoemd, uw huis binnen en wordt aangesloten op de meterkast. De stroom die niet gebruikt wordt zal worden terug geleverd aan de energieleverancier.

Bijlage 1

SPECIFICATIE SANITAIR / TEGELWERK / OVERIGE INSTALLATIES

Sanitair

TOILET BEGANEGROND

- Wandcloset diepspoel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit, type O.Novo.
- Closetzitting met deksel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit, type O.Novo.
- Wisa Delos bedieningspaneel vierkant kunststof 16x16 dualflush DF wit
- Fontein, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit, type O.Novo, afm. 36 x 26 cm
- Viega plugbekersifon met muurbuis 5/4" met rozet chroom
- Grohe Concetto toiletkraan 1/2" EcoJoy chroom
- Toiletrolhouder Geesa Standard 5144
- Handdoekhaakje enkel Geesa Standard 2802

BADKAMER

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Wastafel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit, type O.Novo.
- Sphinx 300 Basic planchet keramisch 60x12 cm wit
- Grohe Concetto 1-gats wastafelkraan met waste 1 1/4" met 28mm ES cartouche chroom
- Plieger Divers spiegel rechthoekig 5 mm 57x40 cm inclusief spiegelklemmen kunststof
- Viega bekerysifon zonder muurbuis 5/4" met rozet chroom
- Handdoekhaakje dubbel Geesa Standard 2802

Douchecombinatie, bestaande uit:

- Dyka doucheputje met RVS deksel
- Grohe Grotherm-1000 New Comfortset met douchekraan thermostatische zonder koppelingen HOH=15cm met New Tempesta glijstangcombinatie 60cm chroom – handdouche met 2 standen

Badcombinatie, bestaande uit:

- Ligbad, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit, type O.Novo. incl. badpoten
- Viega Multiplex badafvoer- en overloopcombinatie met waste voor speciaal bad verlengd chroom incl. afbouwset
- Grohe Grotherm-1000 New badkraan thermostatisch met omstel met koppelingen HOH=15cm EcoJoy en met aquadimmer eco chroom

Toiletcombinatie

- Wandcloset diepspoel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit, type O.Novo
- Closetzitting met deksel, fabricaat Villeroy & Boch, kleur wit, type O.Novo
- Toiletrolhouder Geesa Standard 5144

Tegelwerk

TOILET EN BADKAMER

- Vloertegels, 30x30 cm en in de douchehoek 15x15 cm. in de kleur: Antracite.
- Wandtegels, 25x33 cm liggend verwerkt in de kleur: wit mat.
- Wand en vloertegels niet strokend.

Overige installaties

VERWARMING, WARMWATER

- Lucht/water warmtepomp
- Kamerthermostaat, fabricaat Honeywell Round Modulation
- Vloerverwarming in alle verblijfsruimten

MECHANISCHE VENTILATIE

- Mechanische ventilatie
- Kunststof afzuigventielen, kleur gebroken wit

Bijlage 2 AFWERKSTAAT

In de afwerkstaat is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken zijn afgewerkt en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten uitgerust worden.

‘Sausklaar’ betekent dat de betreffende wand geschikt is om te sausen.

Begane grond

ENTREE

Vloer :	afwerkvloer
Wanden :	sauklaar
Plafond :	wit spuitwerk
Diversen:	meterkast volgens voorschriften nutsbedrijven rookmelder

METERKAST

Vloer :	meterkast vloerplaat
Wand :	houten beplating
Plafond :	niet nader afgewerkt
Diversen:	belinstallatie groepenkast elektra- en water meter overdrachtspunten voor media & communicatie

TOILET

Vloer :	vloertegels Antraciet, grijs gevoegd hardstenen dorpel kleur zwart
Wand :	wandtegels, licht grijs gevoegd. tot circa 120 cm boven de vloer boven de wandtegels wit spuitwerk
Plafond :	wit spuitwerk
Diversen:	wandclosetcombinatie fonteincombinatie afzuigpunt mechanische ventilatie

KEUKEN

Vloer :	afwerkvloer
Wanden :	sauklaar
Plafond :	wit spuitwerk
Diversen:	afzuigpunten mechanische ventilatie (2 stuks, niet geschikt voor aansluiten van afzuigkap). Kamerthermostaat voor type B1, B3, C2, D

WOONKAMER

Vloer :	afwerkvloer
Wanden :	sauklaar
Plafond :	wit spuitwerk
Diversen:	kamerthermostaat voor type A1, A2, A3, C1, C3 hoofdbediening mechanisch ventilatiesysteem geïsoleerd kruipluik

BUITENBERGING (woningtypes A1, A2, A3, B1, B3, C1, C2, C3)

Vloer : Voor type A1, A3, B1, C1, C2 betontegels. Voor type A2 en B3 betonvloer.
Wanden : type A1, A3, B1, C1, C2 rabatdelen, type A2 en B3 halfsteens gemetseld.
Plafond : houten balken en plaatmateriaal
Diversen: natuurlijke ventilatie

Verdiepingen

OVERLOOP

Vloer : afwerkvloer
Wanden : behangklaar
Plafond : wit spuitwerk
Diversen: rookmelder

SLAAPKAMERS

Vloer : afwerkvloer
Wanden : sausklaar
Plafond : wit spuitwerk

ZOLDER (type A1, A3)

Vloer : afwerkvloer (niet achter knieschot)
Wanden : behangklaar
Plafond : onafgewerkte dakplaten en knieschotten in de kleur wit
Diversen: Luchtwarmtepomp met boiler
bedrade thermostaataansluiting t.b.v. Cv-installatie aansluitpunt
mechanische ventilatie
rookmelder

BADKAMER

Vloer : vloertegels Antraciet, grijs gevoegd
hardstenen dorpel kleur zwart
Wanden : wandtegels, lichtgrijs gevoegd, tot plafond
Plafond : wit spuitwerk
Diversen: dubbele wastafelcombinatie types A, B en D, enkele wastafel types C
wandclosetcombinatie
badcombinatie
douchecombinatie
afzuigpunt mechanische ventilatie

ONBENOEMDE RUIMTE

Vloer : afwerkvloer
Wanden : behangklaar
Plafond : wit spuitwerk

Bijlage 3

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING/MATERIAAL	FABRIKANT	TYPE	CODE	KLEUR
BUITENVLOER					
Buitenvloer	Vloer				
Berging (hout)	-		Gladbeton		Natuurlijk beton
Berging (gemetseld)	-		Gladbeton		Natuurlijk beton
Entree voordeur	-		Gladbeton		Natuurlijk beton
BUITENGEVELS					
Gevelbekleding	Metselwerk				
-	Metselwerk; wild verband / staand tegel verband / rollagen	Rodruza	Waalformaat	80% mangaan bont, 20% roodbont	Donkerbruin
-	Metselwerk; wild verband / halfsteensverband / rollagen / blokverband ribbel (om en om 15mm. uitstekend)	Rodruza	Waalformaat	Oranje bont	rood
-	Metselmortel tpv. donkere steen	Remix og	Voegmortel VM	300	Antraciet
Gevelornamenten					
-	Ornament penant: metselwerk zoals detail, v.v. sluitsteen	Hibex og			Gepigmenteerd, wit
Metaalwerk					
-	Daktrim		Aluminium, gemoffeld		Kleur metselwerk
-	Noodoverstort		Aluminium, gemoffeld		Kleur metselwerk
Buitenplafond	Plafond				
-	Rockpanel (blind bevestigd)			Ral 9010 uni	Helder wit
Gevelopeningen					
Buitendeuren	Voordeur				
-	Kegro 9155	Kegro	nnb	RAL 6009	Dennengroen
-	Hardhouten kozijn, geschilderd	nnb	nnb	RAL 9010	Helder wit
-	Hang- en sluitwerk	nnb	nnb	n.t.b.	n.t.b.
-	Onderdorpel	DTS	zwart		Zwart
Bergingdeur voorzijde(type D)					
-	Dichte deur	nnb		RAL 6009	Dennengroen
-	Hardhouten kozijn, geschilderd	nnb		RAL 9010	Helder wit
-	Hang- en sluitwerk	nnb		n.t.b.	n.t.b.
Paneel tussen voor- en bergingdeur type D					
-	Multiplex, dekkend geschilderd			RAL 9010	Helder wit
Bergingdeur achterzijde (type D)					
-	Achterdeur (volgens tekening met "half" glas)	nnb		RAL 9010	Helder wit
-	Hardhouten kozijn, geschilderd	nnb		RAL 9010	Helder wit
-	Hang- en sluitwerk	nnb		n.t.b.	n.t.b.
-	Glas				Helder glas

Kozijnen, ramen en deuren	Kozijnen en ramen	kleur	nnb		n.t.b.	Transparant	
	-	Hardhouten kozijnen, geschilderd	nnb		RAL 9010	Helder wit	
	-	Hang- en sluitwerk	nnb		n.t.b.	n.t.b.	
	-	Draaiende delen			RAL 9010	Helder wit	
	-	Openslaande "tuin"deuren			RAL 9010	Helder wit	
	Waterslagen (lekdoorpel)						
	-	aluminium zetwerk, antidreun	nnb			Kleur metselwerk	
	Ventilatieoosters in glas		nnb			Antraciet	
	Lateien en geveldragers		nnb	Staal, gecoat		Kleur metselwerk	
	Dak	Dakpan					
-		Keramische pan, mat	Koramic	Vario OVH	n.v.t.	Leikleur mat engobe	
Dakgoten			Meilof Riks og	Aluminium	RAL 9010	Helder wit	
Muurafdekker							
-		Rollaag, icm bovengenoemde daktrim			n.v.t.	n.v.t.	Kleur metselwerk
HWA							
-		HWA voorzijde, aluminium, vierkant	n.t.b.	n.t.b.	Ral 9006	Zilver	
-	HAW achterzijde, pvc				Grijs		
Dakramen							
-	Tuimelvenster	Velux		n.t.b.	Standaard Velux	Grijs	
TERREIN Inrichting kavels	Berging						
	-	Hout, rabatdelen	n.t.b.	n.t.b.	Vuren	Naturel, geïmpregneerd	
	-	Gemetseld	Rodruza	Waalformaat	Oranje bont	Rood	