

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

15 won. 1221 (Haringlocatie) te Delft

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Inclusief. afwerk-, kleuren- en materiaalstaten.

Inhoudsopgave

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	3
TOELICHTING	4
Algemeen.....	4
Het bouwproces	4
Bouwbesluit.....	5
Begripsbepalingen	5
Oplevervolgorde	5
Verzekeringen.....	5
Garantie en waarborging	5
BENG.....	5
Termijn regeling	6
Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden	7
Veiligheid tijdens de uitvoering	7
Veiligheid na de oplevering	7
Wateroverlast	8
Zettingen	8
Terrein.....	8
Beplanting.....	9
Metselwerk.....	9
Vloerafwerking Algemeen.....	9
PVC-vloeren	10
Overig.....	10
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	12
Peil en maatvoering	12
Grondwerk	12
Riolering.....	12
Bestrating.....	13
Terreininventaris	13
Fundering.....	14
Vloeren en wanden	14
Gevels.....	14
Dakconstructie.....	14
Metalen draagconstructies.....	15
Kozijnen, ramen en deuren	15
Metaalwerken en kunststof werken.....	16
Trappen	16
Binneninrichting	17
Vloer-, wand- en plafondafwerking	17
Schilderwerk.....	17
Loodgieterswerk.....	17
Waterleidingen	18
Gasinstallatie	18
Verwarmingsinstallatie.....	18
Elektrische installatie	19
Communicatie	20
KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT	22
SANITAIRSPECIFICATIE	24
Tegelspecificatie.....	25
PV-PANELEN	26

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte beschrijving van het werk

De bouw omvat 15 nieuwbouw woningen, te realiseren in het plan Haringlocatie te Delft. Samen met de bouw van de woningen worden er 39 appartementen gerealiseerd en 1 commerciële ruimte.

Projectnummer: 20.013

Aantal	Type	Bouwnummers
6	Vleermuis (E)	40 t/m 45
4	Huisbus (F)	46 t/m 49
2	Wilde Bij (G)	50 + 51
3	Gierzwaluw (G1)	52 t/m 54

Daar waar in onderstaande tekst een woningtype genoemd wordt, is datgene dat staat vermeld ook op het gespiegelde type van toepassing.

Ontwikkeling

AM Ontwikkeling
Ptolemaeuslaan 80
3502 HB Utrecht
Telefoon: 030 - 609 72 22

Realisatie

Batenburg Bouw & Ontwikkeling
Leeuwenhoekweg 22
2661 CZ Bergschenhoek
Telefoon: 010 - 524 33 11

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunnen worden verkregen bij:

Makelaar

Van Silfhout & Hogetoorn
Oude Delft 110a
2611 CE Delft
Telefoon: 015 - 212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

Woningborg

Dit plan is bij Woningborg ingeschreven onder nummer W-2021-04126-E004

TOELICHTING

Algemeen

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en adviseurs van het plan.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandcommissie en/of nutsbedrijven.

Tevens behouden wij ons het recht om wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Een en ander zal geen reden geven tot reclame of ontbinding van de overeenkomst.

Aan de situatieschets en brochure inclusief 'artist impressies' kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d.

De juiste maten van de kavel worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. De bebouwing in het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, plus de aanleg van wegen en parkeergelegenheden alsmede de overige inrichting van het openbaar gebied zijn ontleend aan gegevens van de gemeente. Voor eventuele wijzigingen hierin kunnen wij geen verantwoording nemen.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derde (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. De schaal van de tekening is niet bindend.

Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend aannemersbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

De getoonde kleuren op de gevelaanzichten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Het bouwproces

Het bouwproces waarin uw woning wordt vervaardigd is een 'bijzonder' seriematig productieproces.

Anders dan in een fabriek worden de woningen vervaardigd op de bouwplaats in de buitenlucht en samengesteld uit vele verschillende onderdelen die worden betrokken bij verschillende leveranciers. De onderdelen worden op de bouwplaats gemonteerd door verschillende mensen die elk hun eigen vakdiscipline hebben.

Vanwege bovenstaand proces is het lastig om leveranties en verwerking van materialen exact op elkaar af te stemmen. U zal in het proces daarom wel eens een hiaat zien ontstaan. Als bedrijf proberen wij dit altijd zo veel mogelijk proberen te voorkomen en streven wij naar een soepel en continu proces.

Om deze reden vindt bij de overdracht van de woning aan u, de oplevering, een uitgebreide inspectie plaats door u als eigenaar, samen met een vertegenwoordiger van ons bedrijf. Wij adviseren u een deskundige (bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis) mee te nemen.

Onvolkomenheden worden genoteerd op een Proces-Verbaal van Oplevering, wat wordt geregistreerd bij Woningborg.

Net voor oplevering wordt uw woning aangesloten op het net van de nutsbedrijven (water, elektra, data en eventueel gas), waarna wij de woning zullen inregelen.

De hedendaagse installaties in de woningen worden steeds gecompliceerder. Met name verwarmings- en ventilatie installaties worden steeds lastiger in te regelen. U dient er daarom rekening mee te houden dat wij ook na oplevering nog enkele malen terug moeten komen om de woning correct in te regelen. Instellingen zijn namelijk sterk afhankelijk van uw persoonlijke wensen, maar ook van factoren als bijvoorbeeld gezinsgrootte en buitenklimaat.

Wij zullen er altijd naar streven opleverpunten en inregelingen zo snel mogelijk op te lossen.

Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals dat geldig was ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de bouwvergunning, in dit geval het jaar 2020.

Begripsbepalingen

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijzingen zijn:

Bouwbesluitbegrippen		Ruimte-omschrijvingen
Verblijfsruimte	=	voor woonkamer, slaapkamer en keuken
Verkeersruimte	=	voor entree, overloop en hal
Toilet- of badruimte	=	voor toilet en bad-/doucheruimte
Bergruimte	=	voor berging
Meterruimte	=	meterkast
Onbenoemde ruimte	=	voor technische ruimte(n) en overige ruimte(n)

Oplevervolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde wordt in een latere fase bepaald. Hierbij geldt dat de voortgang van de werkzaamheden wellicht niet in een continu doorgaand proces zal plaatsvinden.

Verzekeringen

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door c.q. tijdens de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode. Op de dag van oplevering dient de koper de woning zelf verzekerd te hebben, tegen brand-, inbraak, opstal etc.

Garantie en waarborging

Ongeacht hetgeen dat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Garanties met bijbehorende garantieperiode volgens de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg. De Technische Omschrijving prevaleert boven de tekeningen.

BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid sinds begin 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd en vervangt de EPC-regeling. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen. De BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan een grenswaarde. Voor uw woning geldt dat deze moet voldoen aan de volgende grenswaarde:

- BENG 1: maximaal 65 kWh/m².jr - energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
- BENG 2: maximaal 50,00 kWh/m².jr - primair fossiel energiegebruik in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
- BENG 3: 40% - aandeel hernieuwbare energie.

Kopersopties, uitbreidingen van de woningen, dakkapellen etc. kunnen van invloed zijn op de BENG van de basiswoning. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn dat er aanpassingen moeten plaatsvinden aan de installaties van de woning. Deze aanpassingen zijn in de aangeboden kopersopties verwerkt en zullen in de omschrijvingen hiervan zo nodig worden toegelicht.

Termijn regeling

In de aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn valt.

Omschrijving termijn:	Stand van het werk:
Aanvang bouw woning	Het inrichten en/of voor de bouw gereed maken van het bouwterrein;
Na leggen ruwe begane grond vloer	De ruwe begane grondvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht. N.b.: de factuurdatum van de declaratie van deze termijn is de datum waarop het overeengekomen aantal werkbare werkdagen begint te tellen;
Na gereedkomen ruwe verdiepingsvloer	De ruwe verdiepingsvloer(en) is(zijn) gestort of de prefab-elementen, waaruit de vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht;
Ruwbouw gevel gereed	Het buitengevelmetselwerk en de eventuele gevelbeplating zijn gereed en aangebracht. Beglazing, voegwerk en waterslagen zijn nog niet aangebracht;
Dak woning waterdicht	Bij een schuin dak is de dakbedekking (pannen) aangebracht. Goten kunnen nog ontbreken. Bij een plat dak is de bitumineuze dakbedekking aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken;
Na aanbrengen dekvloeren	De dekvloeren (ook wel afwerkvloer genoemd) zijn aangebracht in de verblijfsruimten. (Gezien de vloertegels van de sanitaire ruimten mogelijk in de 'specie' worden gelegd, blijven deze ruimten buiten beschouwing);
Na gereedkomen stuc-, spuit- en tegelwerk	Als het stuc-, spuit- en tegelwerk van alle ruimten in de woning gereed zijn. Dit is vaak kort voor de oplevering. Indien gekozen is voor casco ruimten (geen sanitair en tegelwerk) vervalt deze termijn bij het gereedkomen van stuc- en spuitwerk;
Oplevering	Te declareren bij oplevering van het huis, te betalen vòòr de oplevering en sleuteloverdracht huis.

Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldatum van de termijnen.

Bouwonderdelen die opgedragen zijn vanuit de koperkeuzelijst, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel individueel meerwerk.

Overeenkomstig artikel 4 lid 8 van de aannemingsovereenkomst van de aannemingsovereenkomst is hiervoor bij opdracht 25% van de kosten declarabel. Het resterende deel wordt bij oplevering in rekening gebracht, en dient vóór de oplevering en sleuteloverdracht van het huis betaald te zijn.

Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

In de koperskeuzelijst worden keuzen aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze(n) 'uitbouw aan de achterzijde van de woning en aanbouw' is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de verkrijger van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, circa 35 cm de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het terrein van die naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Zelfs indien u zelf geen uit- of aanbouw kiest, raden wij u wel aan in de stukken na te gaan wat de mogelijkheden van de naastgelegen bouwnummers zijn. Die kunnen immers invloed op uw woning hebben.

Indien tijdens de bouw door verkrijger of verkrijger(s) van naastgelegen woning(en) geen gebruik van deze mogelijkheid wordt gemaakt, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden. Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheden'. Bij de Gemeente moet dan wel bouwvergunning worden aangevraagd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO - wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, **niet toegestaan** het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkmiddag(en) worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddag(en) is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico toegankelijk. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkmiddag(en) bekend gemaakt worden.

Veiligheid na de oplevering

Voor de bewassing van de ramen, onderhoud/inspectie plat dak en aanwezige PV-panelen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend bedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO - wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser/monteur en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en

aangebracht. Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden, bijvoorbeeld op het dak.

Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wateroverlast blijkt vaak van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoord'. Deze structuur herstelt zich binnen enkele jaren op natuurlijke weg met behulp van in de bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de bodem.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden en afdoende maatregelen treffen:

- voldoende afschot van de bestrating vanaf de woningen en/of berging naar de openbare perceelgrens of achterpad;
- keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating;
- (voorzorg)maatregelen in de grond;
- vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.;
- beperking m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem;
- etc.

Batenburg Bouw & Ontwikkeling is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

Verder kan het zo zijn dat er water in de inspectieruimte zichtbaar is. Dit heeft te maken met het niveau t.o.v. NAP zoals de woningen gebouwd worden, en het niveau van het nabij gelegen oppervlaktewater/het niveau van het grondwater in dit gebied.

Zettingen

De grond, waarop uw woning gebouwd wordt, is geschikt bevonden voor bebouwing en bewoning. Gezien de samenstelling van de grond kunnen er echter bovengemiddelde zettingsverschillen optreden na het woonrijp maken en na oplevering van uw woning. Wij zullen de nodige maatregelen nemen om dit, waar mogelijk, te voorkomen. Indien zich ondanks de door ons genomen maatregelen, zetting voordoet in uw tuin, aanvaardt u dit bij deze uitdrukkelijk. Dit zal geen aanleiding zijn tot enige rechtsvordering tot schadevergoeding en/of ontbinding van de overeenkomst.

Terrein

De Laan van Braat, Abtswoudseweg en het binnenterrein wordt ingericht door de gemeente en ontwikkelaar. De precieze inrichting hiervan is onder voorbehoud en kan nog wijzigen. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting, met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelterreinen, openbare verlichting, verzamelopstelplaatsen van containers voor G.F.T. en huishoudelijk afval en dergelijke en de situering daarvan. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de ontwikkelaar/gemeente, waarmee de Verkrijger akkoord gaat.

Onderstaande punten behoren niet tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer en vallen ook niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling:

- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen in het gebied rond de woningen in het binnen gebied/openbaar gebied rondom de woningen (niet zijnde de privé tuinen).
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen in het binnen gebied/ openbaar gebied rondom de woningen (niet zijnde de privé tuinen).
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woningen.

Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

Beplanting

Op de situatietekening staat aangegeven waar we beplanting, zoals hagen, worden geplaatst. Beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating.

Metselwerk

Hoewel de toeleveringsindustrie haar uiterste best doet om de verschillen in de materialen zoveel mogelijk uit te sluiten blijft de invloed van de natuur in alle materialen aanwezig. Dit kan zichtbaar worden in kleurverschillen (zo hebben niet alle gevelstenen exact dezelfde kleur), vormverschillen (niet alle gevelstenen hebben dezelfde oppervlaktestructuur en tegels kunnen minder vlak zijn) en in andere fysieke kenmerken. Deze verschillen zijn niet uit te sluiten en zijn inherent aan de keuze voor de materialen. Door de combinatie van de (natuurlijke) materialen zijn bijkomende effecten soms onvermijdelijk. Witte uitslag op de gevel is daar een voorbeeld van. Deze is onschadelijk en geeft geen kwaliteitsvermindering van het metselwerk. De uitslag zal niet worden schoongemaakt en zal naar verloop van tijd vanzelf kunnen verdwijnen. Dit kan echter meerdere jaren duren.

Vloerafwerking Algemeen

Uw woning is voorzien van vloerverwarming. In combinatie met vloerverwarming zijn niet alle typen vloerafwerking geschikt. De meest gestelde vraag bij vloerverwarming is of iedere soort vloerbedekking kan worden gekozen.

In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout en tapijt, maar niet ieder merk en type is geschikt.

Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. In het algemeen geldt: hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming. De maximale isolatiewaarde mag niet groter zijn dan 0,09 m² K/W.

Enkele praktische regels voor u en uw vloerleverancier:

- in het algemeen geldt hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming.
- bij losliggend tapijt ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. Deze vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de dekvloer.
- tapijt met een z.g. foamrug voldoet niet. Een z.g. geweven rug vaak wel (blijf letten op de Rc-waarde en eventuele verlijming).
- geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde. Vergelijk dit met het inpakken van radiatoren met dikke wollen winterjassen. Er kan dan ook geen warmte meer doorheen.
- laminaatvloeren: in principe zijn laminaatvloeren geschikt. Het materiaal is van een harde persing. Echter wordt er vaak geadviseerd om een ondervloer toe te passen.

Meestal is dat van een soort geschuimd materiaal. Het beoogde doel is o.a. juist het isoleren, waardoor een vloer minder koud optrekt.

Dit werkt perfect in een woning met verwarmingselementen, maar met dit materiaal werkt de vloerverwarming niet meer.

- voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 cm toepassen in verband met het “werken” van het hout.
- de parketvloer moet altijd op een onderlaag worden bevestigd. Men noemt dit een broodjesvloer. Alles moet worden verlijmd om ervoor te zorgen dat er goed contact is met de ondervloer en de vloerafwerking. Ook moet er goed gelet worden op de luchtvochtigheid van zowel de dekvloer als het parket.

PVC-vloeren

Wij ontvangen momenteel erg veel klachten over PVC-vloeren. Deze klachten betreffen geluidsoverlast, scheurvorming en opbollen van de vloer. Dit kan worden voorkomen door u vooraf goed te laten voorlichten bij uw keuze voor een PVC vloer door uw leverancier.

Overig

In de woning is een opstelplaats voor de keuken aangegeven met de nodige aansluitingen. Er wordt standaard een keukeninrichting geleverd.

Wand- en vloertegels en sanitair worden toegepast zoals in de staat van afwerking is vermeld.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er géén losse kasten en géén behang wordt aangebracht of geleverd.

Wasmachine en andere apparaten, aangegeven op de tekeningen en/of bijlage worden niet geleverd; alleen de aansluiting en locatie ervan worden aangegeven.

De nummers in de woningen op de tekening zijn bouwnummers en worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De definitieve straatnamen en huisnummers worden later bekendgemaakt.

De schaal van de tekening is niet bindend.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



**ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING
EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De woningen worden gebouwd volgens het bouwbesluit en de gemeentelijke verordeningen. Garanties volgens de **Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021**.

Peil en maatvoering

Peil van de woning

Het peil – P – is het punt waaruit alle hoogten worden gemeten. Dit punt (P=0) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer (achter de woningentredeur). De juiste peilmaat t.o.v. N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Hetzelfde geldt voor de rooilijnen en erfgrenzen.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn deze maten circa-maten.

Daar waar de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog **geen** rekening gehouden met enige wandafwerking.

Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, (grond)leidingen en bestratingen. Het bouwterrein wordt ontgraven tot de onderkant van de bodemafluiting onder de woningen. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke.

Als bodemafluiting in de inspectieruimte wordt een laag zand toegepast van circa 100mm. Onder bestrating wordt een aanvulling van zand gebruikt.

De tuinen worden vrij van puin en afval opgeleverd en zo veel mogelijk op hoogte gebracht met de uit het werk komende grond. Aanvullingen/ophogingen worden om zodanige manier uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen (KOMO-gekeurd) van voldoende diameter. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

Vuilwater afvoeren worden aangesloten op het rioleringsysteem van de gemeente. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool.

Hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het rioleringsysteem van het binnenterrein achter de woningen. Dit systeem wordt aangesloten op het rioleringsysteem van de gemeente. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht. De hemelwaterafvoer van de bergingen in de tuin worden ook op het rioleringsysteem van het binnenterrein aangesloten.

Onder de bouwblokken wordt een drainage toegepast van geperforeerde buizen. De drainage(s) word(en)t voorzien van (een) controleput(ten) en aangesloten op het gemeenteriool/ infiltratiesysteem/ rioleringsysteem. Deze drainage kan echter niet voorkomen dat er geregeld grondwater zichtbaar kan zijn in de inspectieruimten van de woningen. Koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Drainagesystemen vallen niet onder de Woningborg-garantie.

Alle woningen worden aan de achterzijde voorzien van een regenton welke is aangesloten op het hwa-riool.

Bestrating

De “openbare”, overige bestratingen en groenstroken (niet gelegen op de privé kavels) worden door de gemeente en ontwikkelaar aangelegd, overeenkomstig van het inrichtingsplan van de gemeente. Hier zijn nog geen definitieve keuzes in gemaakt. Het binnenhof wordt ook in dit inrichtingsplan meegenomen. Deze werkzaamheden vallen derhalve niet onder de aannemingsovereenkomst en de uitvoering kan nog afwijken van de situatietekening.

De op (situatie)tekening aangegeven, en bij de woning behorende bestrating wordt uitgevoerd met betontegels 60x40 cm zonder opsluitband, volgens tekening, kleur grijs.

Als bestrating wordt er een looppad naar de voordeur gelegd en van de achterdeur naar de berging, positie conform de situatietekening. Vanwege het hoogteverschil tussen het peil van de woningen aan de Abtswoudseweg en het openbare gebied, zal de tuin als een hellingbaan aangelegd worden met een looppad naar de voordeur.

Terreininventaris

De kavelgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpaaltjes op de hoekpunten van de kavels.

Erfafscheidingen

Daar waar op de situatietekening is aangegeven, worden er op diverse erf grenzen erfafscheidingen aangebracht.

De volgende erfafscheidingen zijn mogelijk:

- haag, hoogte circa 0,9 meter, conform situatietekening.
- haag, hoogte circa 1,8 meter, conform situatietekening.
- dubbelstaafs hekwerk, hoogte circa 1,8 meter, conform situatietekening.
- dubbelstaafs hekwerk met klimplant, hoogte circa 1,8 meter, conform situatietekening.
- poortdeur ter plaatse van het achterpad, conform situatietekening.

De op de tekening aangegeven groenvoorzieningen vallen buiten de garantieregeling van Woningborg, maar worden wel geleverd.

De erfafscheidingen dienen na oplevering in stand te worden gehouden, conform de verplichtingen uit de leveringsakte.

Binnenterrein (derden)

Het binnenterrein en achterpad wordt uitgevoerd in grasklinkers, type en kleur nog te bepalen door de ontwikkelaar en gemeente. Aan de Laan van Braat wordt het binnenterrein afgesloten d.m.v. een op afstand te bedienen elektrisch hekwerk. Het achterpad wordt afgesloten d.m.v. een poortdeur. Ter plaatse van het elektrisch hekwerk komt een gemetselde tuinmuur voorzien van een dubbelstaafs hekwerk.

Op het binnenterrein worden parkeerplaatsen aangelegd. 4 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor deelauto's van de appartementen, 2 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de appartementen en de overige 15 parkeerplaatsen zijn toegewezen aan de woningen. Elke woning heeft zijn eigen parkeerplaats. Het nummer wat op de situatietekening in de parkeerplaats benoemd is, correspondeert met het bouwnummer van de woning waar de parkeerplaats bij hoort. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasklinkers, type en kleur nog te bepalen door de ontwikkelaar en gemeente.

Brievenbus

Er wordt geen buitenbrievenbus geplaatst. In de voordeur van de woning bevindt zich een briefklep.

Fundering

Er zal een in het werk gestorte fundering op prefab betonnen heipalen worden toegepast volgens het advies van de constructeur. De lengte en diameter van de heipalen wordt bepaald aan de hand van een funderingsadvies na onderzoek naar de draagkracht van de bodem.

Funderingspalen van beton worden toegepast onder:

- de woningen.
- de bergingen in de achtertuinen.

Vloeren en wanden

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde rib-cassette systeemvloer. Deze heeft een isolatiewaarde volgens de energieprestatie berekening. Voor de toegang tot de inspectieruimte wordt nabij de voordeur en trapkast een kierdicht geïsoleerd inspectieluik aangebracht, voorzien van een verzonken luikring.

De verdiepingvloer(en) van de woning worden opgebouwd uit prefab bekisting-plaatvloeren welke met beton afgestort worden met een dikte volgens opgave constructeur. Aan de onderzijde van deze plaatvloeren (de plafonds van de onderliggende ruimten) blijven de naden, afgewerkt met een vellingkant, tussen de platen onderling in het zicht.

Dragende wanden

De volgende wanden van de woningen zijn dragend en worden uitgevoerd in beton:

- woningscheidende wanden (dikte 250mm)
- kopwanden (dikte 180mm)

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in gipsblokken wanden met een dikte van 7cm.

Vrije wandeinden worden voorzien van een houten stootlat.

Gevels

De voor- en achtergevel is als volgt opgebouwd:

- een binnenspouwblad uitgevoerd in geïsoleerde houtskeletbouw elementen, dikte 265mm. Isolatie volgens de energieprestatie berekening.
- een buitenspouwblad van metselwerk uitgevoerd in schoon metselwerk in de kleuren volgens de afwerkstaat (zie geveltekeningen) met platvolle voeg.

Dilataties in het gevelmetselwerk worden aangebracht op aanwijzing van constructeur en baksteenleverancier. De dilataties worden niet afgekit.

Voor de afwatering en ventilatie wordt de gevel voorzien van voldoende open stootvoegen. In de gevel worden zwarte kunststof ventilatieroosters opgenomen voor de ventilatie van de inspectieruimte

In de kopgevel van bouwnummer 40, 45 en 54 worden diverse vleermuis- en huismuskasten verwerkt.

De bergingen in de achtertuinen worden uitgevoerd in een enkelsteens metselwerk.

Dakconstructie

Platte daken

De platdakconstructie van de woningen wordt uitgevoerd als betonnen vloer (gelijk aan de woning). De bovenzijde wordt voorzien van isolatie met een dakbedekking. Op de

dakbedekking wordt er een groen dak toegepast. Om water te bergen is ervoor gekozen om een groen dak toe te passen. De dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim. De onderzijde van het plafond (binnen in de woning) wordt afgewerkt conform de afwerkstaat.

De platdakconstructie van de optie 'uitbouw' van de woning wordt uitgevoerd als betonnen vloer (gelijk aan de woning). De bovenzijde wordt voorzien van isolatie met een dakbedekking. Op de dakbedekking wordt er een groen dak toegepast. De dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim. De onderzijde van het plafond (binnen in de woning) wordt afgewerkt conform de afwerkstaat.

De platdakconstructie van de bergingen wordt uitgevoerd als houten dak. Aan de binnenzijde van de berging is de balklaag zichtbaar. De bovenzijde wordt voorzien van dakbedekking. Op de dakbedekking wordt er een groen dak toegepast. De dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim. De onderzijde van het plafond (binnen in de woning) wordt niet nader afgewerkt.

De aansluitingen van de bovenstaande gevels worden uitgevoerd in lood of loodvervanger.

Schoorsteen

Door het dak zijn kunststof dakdoorvoer aangebracht ten behoeve van de WTW-installatie en ontluchting. Exacte posities nader te bepalen.

In de achtergevel komen conform tekening gevelroosters in kleur. Positie op tekening is indicatief en afhankelijk waar het toevoerventilatiekanaal van de WTW-installatie uit de gevel naar buiten komt.

Metalen draagconstructies

Stalen lateien

Ter ondersteuning van het gevelmetselwerk worden stalen lateien, verzinkt en in kleur gepoedercoat, toegepast. Deze worden boven de gevelkozijnen in het gevelmetselwerk aangebracht.

Metalen draagconstructie

Het terras van bouwnummer 46 t/m 50 (type F) wordt uitgevoerd in een metalen draagconstructie. Dit wordt in kleur afgewerkt.

Pergola binnenterrein

De metalen draagconstructie van de terrassen wordt over het binnenterrein doorgezet. Hier zullen houten balken tussen aangebracht worden. Bij de inrichting van het terrein zal er beplanting worden aangebracht over/tussen deze balklaag.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden uitgevoerd in aluminium.

Verder worden:

- de buitenkozijnen voorzien van alle benodigde tochtweringsprofielen en afdichtingen.
- de voordeuren voorzien van een brievenklep met tochtborstel.
- alle buitendeuren voorzien van gelijksluitende cilindersloten.
- sommige ramen worden aan de buitenzijde voorzien van een doorvalstang op het kozijn gemonteerd.

Hang en sluitwerk wordt aangebracht volgens de betreffende voorschriften, conform SKG**. Op de tekening is aangegeven waar draaikiepramen worden toegepast. De verschillende draairichtingen zijn aangegeven op de geveltekeningen.

De buitenkozijnen en -deuren van de bergingen in de achtertuinen worden uitgevoerd in hout.

Binnenkozijnen en –deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als een plaatstalen kozijn, voorzien van een opdek binnendeur. De binnendeurkozijnen zijn plafond hoog en worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakte, gesloten opdekdeuren, verdieping hoog, kleur wit. Onder de binnendeuren worden geen (stof)dorpels aangebracht, met uitzondering ter plaatste van de toilet- en badkamerdeuren. Hier worden natuur-/kunststenen dorpels toegepast. De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles.

De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.

De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet(ten) en badkamer zijn voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast deur is voorzien van een kastslot.

Beglazing

De beglazing in de gevelkozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in thermisch isolerend dubbel glas (HR++), volgens de energieprestatie berekening. Door toepassing van verschillende diktes bij de isolerende beglazing kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil optreden.

Metaalwerken en kunststof werken

De luikomranding in de entree wordt uitgevoerd in verzinkt staal.

Nabij de entree deur wordt er een rvs huisnummerbord met verlichting gemonteerd.

Het gevelvlak met de entree deur ligt iets verdiept ten opzichte van de bovenliggende

verdieping. Het plafond van dit overstek, wordt d.m.v. een metalen plafond in kleur afgewerkt.

De waterslagen onder de kozijnen met een borstwering worden uitgevoerd in metaal in kleur.

De architect heeft ervoor gekozen om diverse gevelkozijnen dieper in de gevel te leggen dan andere gevelkozijnen. De zijkanten en bovenzijde van deze diepere negge worden dichtgezet met metalen profielen in kleur.

Trappen

Trappen van hout

In de woning worden vuren houten trappen geplaatst. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping zal uitgevoerd worden als een dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede, alsmede de eventuele trap naar de derde verdieping, zal uitgevoerd worden als een open trap.

Leuning en hekken

Aan de muurzijde worden de trappen voorzien van houten leuning en bevestigd door middel van leuningdragers. Aan de open zijden van de trap op de eerste en tweede (en derde) verdieping wordt een houten traphek geplaatst, bestaande uit vuren bovenregel ronde spijlen en/of panelen.

(Af)timmerwerk

De in het zicht blijvende vloerranden bij trapgaten worden betimmerd met houten plaatmateriaal en wit geschilderd.

Terras hekwerken

Op de woningscheidende erfgrenzen van de terrassen bij type F komen aluminium privacyschermen van circa 1,8m hoogte. De schermen worden voorzien van beglazing voorzien van een matte folie. Aan de buitenzijde van het terras komen er aluminium balkonscherm van circa 1m hoogte. De schermen worden voorzien van beglazing voorzien van een matte folie.

Binneninrichting

Keuken

De woning wordt voorzien van een keuken met een waarde van €8.000,-- inclusief BTW, zie projectvoorstel van de projectkeukenshowroom.

Plinten

In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

Dekvloeren

De vloeren worden afgewerkt met een geïsoleerde cementdekvloer in de klasse CW12, met uitzondering van de douchehoek waar de vloertegels in een specielaag worden aangebracht. De cementdekvloer is op de verdiepingen opgebouwd uit circa 2cm isolatie en circa 7cm zandcement. De cementdekvloer op de begane grond wordt uitgevoerd zonder 2cm isolatie. De dekvloeren worden binnen de geldende eisen aan vlakheidsklasse 4 opgeleverd. Met name bij het na oplevering aanbrengen van vloertegels kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken.

Natuur- en kunststeen

Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer worden natuur-/kunststenen dorpels toegepast.

Onder de raamkozijnen met een borstwering wordt aan de binnenzijde een kunststeen vensterbank toegepast. Ter plaatse van de gevelkozijnen die dieper in de gevel liggen wordt er geen vensterbank toegepast.

Tegelwerk koopwoningen

De wanden van badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels 25 x 45 cm wit glanzend, conform de tegelspecificatie.

De toiletten van de woningen worden betegeld tot een hoogte van 150 cm boven de afgewerkte vloer. Boven het tegelwerk wordt spuitwerk aangebracht.

De badkamers worden betegeld tot onderkant plafond.

De vloeren van badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels 30 x 30 cm donkergrijs/antraciet, conform de tegelspecificatie.

Afwerking wanden, vloeren en plafonds

De plafonds en de wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte en badkamer worden voorzien van spuitpleister in de kleur wit. Voor de verdere afwerking van wanden, vloeren en plafonds, zie afwerkstaat.

Schilderwerk

De betimmeringen worden voorzien van een dekkend verfsysteem in kleur volgens de afwerkstaat.

De trappomen, hekken, spullen en binnenbetimmeringen worden geschilderd met een dekkend verfsysteem (traptreden worden niet geschilderd). De muurleuning wordt transparant afgelakt.

Loodgieterswerk

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingverloop, diameter en ontluchting volgens de geldende voorschriften, met toepassing van de benodigde ontstoppings- en ontspannings-voorzieningen en beugels. De standleidingen worden aangesloten op een dakdoorvoer voor de ontluchting.

Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een standaard witte kleur volgens bijgevoegde sanitair specificaties, kort samengevat als volgt:

- Toiletruimte:

Wandcloset wit, met toiletzitting wit
Fontein 36 cm wit
Koudwaterkraan
Plugbekersifon (verchroomd) met muurbuis (wit)

- Badkamer:

Wastafelcombinatie 60 cm
Spiegel 57 x 40 cm
Eengreepsmengkraan
Plugbekersifon (verchroomd) met muurbuis (wit)
Douchethermostaat met glijstangset
Douchegoot 70 cm met RVS rooster
Wandcloset wit, met toiletzitting wit

Waterleidingen

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, in de meterkast; de waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Leidingverloop en diameter worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- toiletreservoir en fonteinkraan in toiletruimte(n)
- in de keuken
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in badkamer
- wasmachineaansluiting

De warmwaterleiding wordt vanaf de warmtepomp aangelegd en wordt aangesloten op de volgende tappunten:

- in de keuken
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in badkamer

Wasmachine aansluiting

De wasmachine aansluiting bevindt zich in de technische ruimte. Wasmachinekraan wordt uitgevoerd met beluchter, waterslangaansluiting en keerklep.

Gasinstallatie

Gasinstallatie is niet van toepassing.

Bij deze woningen zullen geen gasleidingen worden aangelegd. Hierdoor zal er elektrisch gekookt moeten worden.

Verwarmingsinstallatie

Verwarmingsinstallatie met waterwarmtepomp

Uw woning is voorzien van hoofdvloerverwarming en –koeling (geen airco) op alle verdiepingen. De onbenoemde ruimte(s) worden alleen uitgevoerd met vloerverwarming (geen hoofdvloerverwarming).

De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door een bodemlus en een warmtepomp. In de winter haalt de warmtepomp warmte uit de bodem en in de zomer koude. De warmtepomp werkt als een koelkast met een compressor, waarbij de koude kant in de

koelkast zit (= de bodem) en de warmte kant aan de achterkant van de koelkast zit (= de vloerverwarming).

Uw woning is bij een buitentemperatuur van -10°C te verwarmen tot minimaal 22°C (conform de eisen vanuit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling).

Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. Een vloerverwarmings- en koelingssysteem vraagt om een beetje geduld. Het systeem is gebaseerd op relatief lage temperaturen en dit betekent in de praktijk dat veranderingen in de temperatuur langzamer gaan dan bij een reguliere verwarming. De warmtepomp werkt het beste als hij continu op een laag pitje draait. De nachtverlaging, die in oudere woningen met een cv-ketel tot een besparing leidt, werkt hier niet. Door de kamerthermostaat op 20°C te zetten en er niet meer aan te komen, verbruikt u het minst en werkt de warmtepomp automatisch. Dat geldt ook voor de koeling. Als uw woning 1 graad warmer wordt dan de ingestelde temperatuur, dan gaat de warmtepomp automatisch koelwater door de vloer pompen en blijft de temperatuur aangenaam koel.

De hoofdthermostaat is aangebracht in de woonkamer. In elke verblijfsruimte, met uitzondering van de badkamer en toilet(ten), wordt er een naregeling aangebracht. De hoofdthermostaat bepaald of de gehele installatie in verwarmings- of koelmodus staat.

In de badkamer is naast bijverwarming in de vloer, eveneens een elektrische radiator aanwezig. Enerzijds om snel de temperatuur in de badkamer te verhogen (aangezien de vloerverwarming een traag werkend systeem is), anderzijds is het beschikbare vloeroppervlak veelal ontoereikend om de ruimte op temperatuur te krijgen. Door middel van de radiatorkraan op de radiator is de temperatuur in de badkamer bij te sturen.

De bijverwarming in de vloer wordt niet in de douchehoek of onder eventuele bad(en) aangelegd, en alleen daar waar mogelijk (op voldoende afstand van de waterleidingen, rekening houdende met legionella preventie), en dient ervoor om de ergste koude van de vloer te halen.

Tapwater

Uw woning heeft een tapwatervat (boiler) van circa 178 liter dat onderdeel is van de warmtepompinstallatie. Hierin wordt het warme water (voor o.a. het douchen) gescheiden opgeslagen. Met dit vat kunt u een flinke tijd douchen, maar de douchetijd is wel afhankelijk van de grootte van de douchekop.

Bij een standaard douchekop van 10 Liter per minuut gebruikt u 6 Liter warmwater van 60°C uit het vat en 4 Liter koudwater om de gebruikelijke douchetemperatuur van 38°C te bereiken. Bij een 178 Liter vat kunt u bij een vol vat circa 30 minuten douchen. Met een spaardouche van 6,9 Liter is dat wel 43 minuten.

Uit het vat wordt echter ook warmwater getapt voor de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder over om te douchen. U kunt dit voorkomen door in de keuken bijvoorbeeld een 3-in-1 kokend water kraan te kiezen. Deze levert koud, warm en kokend water binnen een seconde en dit wordt niet uit het vat gehaald. Dat levert extra comfort in zowel keuken als badkamer. In het merendeel van de nieuwbouw keukens wordt deze optie al gekozen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- woonkamer/keuken 22°C
- entree/hal/overloop 18°C
- badkamer 22°C
- slaapkamers 22°C
- overige ruimtes 18°C
- inpandige bergruimte 15°C

Elektrische installatie

Opwekking elektra

Het dak van de woningen is voorzien van zonnepanelen met PV-cellen, waarmee u uw eigen stroom op een duurzame wijze opgewekt. De zonnepanelen vormen het belangrijkste onderdeel van uw PV-installatie, welke verder bestaat uit een omvormer die bij u in de technische ruimte op de bovenste verdieping is geplaatst.

De zonnepanelen zetten directe én diffuse zoninstraling om in gelijkstroom energie (DC). De omvormer zet deze gelijkstroom energie (DC) om naar bruikbare wisselstroom (AC). Deze zonnestroom wordt als eerste verdeeld over de elektrische apparaten die op dat moment om energie vragen in uw woning. Op het moment dat de energieproductie groter is dan de energievraag, levert u stroom terug aan het net. De omvormer schakelt zichzelf uit als er niet voldoende instraling is.

De zonnepanelen installatie bestaat uit de volgende technische apparaten:

- omvormer.
- zonnepanelen met een vermogen van 330 Wattpiek (WP) per paneel (aantallen volgens EPC-berekening en tekeningen).

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd, volgens voorschriften van het Energiebedrijf, vanuit de meterkast, verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten, conform NEN 1010. Standaard is de woning voorzien van een groepenkast, met een 3x25Amp huisaansluiting.

Alle wandcontactdozen zijn uitgevoerd met randaarde. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof in vlakke montage en worden horizontaal geplaatst (behoudens in de keuken boven het aanrechtblad t.b.v. huishoudelijk gebruik, deze worden standaard horizontaal geplaatst). De plaatsen van de lichteaansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen van de elektrische installatie zijn op de tekening(en) indicatief aangegeven.

Hoogte inbouwmaterialen (genoemde maten zijn circa maten), tenzij anders op tekening aangegeven:

- | | |
|--|---------------|
| - wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers | 30 cm + vloer |
| - loze leidingen | 30 cm + vloer |
| - wandcontactdozen boven keukenblad (horizontaal geplaatst) | 125cm + vloer |
| - wandcontactdozen in de overige ruimten (bijv. hal, overloop, keuken) | 105cm + vloer |
| - dozen voor schakelaars | 105cm + vloer |
| - wandlichtpunt | 225cm + vloer |
| - wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine | 125cm + vloer |
| - thermostaat en wtw bediening | 150cm + vloer |
| - wandlichtpunt buitengevel | 225cm + vloer |

Ter plaatse van de technische ruimte(n), (meter)kast(en) en bergingen in de achtertuinen worden de punten als opbouw uitgevoerd.

Verlichting (t.b.v. armaturen)

De benodigde aansluitpunten worden aangebracht in wand, plafond en gevel volgens tekening.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop naast de woningentree en een zoemer in de hal.

Rookmelder

De entree en de overloop op de verdiepingen worden voorzien van een rookmelder volgens de geldende eisen.

Communicatie

Telecommunicatievoorzieningen

Vanuit de meterkast is er naar de woonkamer een loze leiding t.b.v. telefoon/cai/data aangebracht. Daarnaast worden er in de overige ruimtes conform tekening loze leidingen aangebracht.

Door de plaatselijke kabelexploitant (cai) zal vanaf de hoofdleiding (in de openbare weg) een aansluiting tot in de meterkast van uw woning worden aangebracht. Ook wordt er een bedrade aansluiting in de woonkamer afgemonteerd, zie tekening (aangeduid met data).

De woning zal niet worden voorzien van een telefoonaansluiting (in de meterkast) (conform uitvoeringsbeleid KPN). Indien gewenst kunt u dit rond de oplevering van uw woning zelf met KPN regelen.

T.b.v. data/glasvezel zal vanaf de hoofdleiding (in de openbare weg) een aansluiting tot in de meterkast van uw woning worden aangebracht.

U dient zelf voor een aansluiting te zorgen bij de door u gewenste aanbieder, door middel van het afsluiten van een abonnement.

Mechanische ventilatie

WTW-installatie

Uw woning is uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit betekent dat er verse buitenlucht wordt ingeblazen in de leefruimten, zoals de slaapkamers en de woonkamer/keuken. Hiervoor zijn inblaasroosters in het plafond of in de wand opgenomen. Er wordt gelijktijdig binnenlucht afgezogen in het toilet, de badkamer, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine.

De vervuilde verbruikte lucht wordt uit de woning afgevoerd en gelijktijdig wordt er dezelfde hoeveelheid verse buitenlucht de woning ingeblazen. Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning gaat tijdens het ventileren nagenoeg geen warmte verloren. De warme lucht uit de woning gaat door een warmtewisselaar en daar wordt de warmte overgedragen aan de verse lucht die de woning ingeblazen wordt (de lucht wordt niet met elkaar vermengd).

Wasemkap

Op dit systeem kan geen afzuigkap met motor aangesloten worden.

Voor de afzuigkap is alleen de toepassing van een recirculatiekap mogelijk.

Kanalen

De kanalen van dit systeem zijn van verzinkt plaatstaal en voor zover mogelijk in de vloeren en in de schachten weggewerkt. In de technische ruimte zijn de kanalen uitgevoerd als opbouw.

Door de gevel/het dak zijn ventilatie toe- en afvoeren aangebracht.

Geen open haard

In een gebouw met een dergelijke uitgebalanceerde verwarming en ventilatie is het maken van een open haard niet mogelijk.

Zie bijlagen voor de ruimte staat, kleur- en materiaalstaat en de sanitair- en tegelspecificaties.

KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT

Gevels		
Metselwerk gevel	Baksteen Waalformaat Esbjerg	Kleur en uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten
Metselwerk staand	Baksteen Waalformaat Gobi	Kleur en uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten
Voegwerk gevel	i.o.m.de architect	Locatie conform gevelaanzichten

Kozijnen en ramen		
Buitenkozijnen	Aluminium	Muisgrijs
Ramen	Aluminium	Donkerblauw
Buitendeuren	Aluminium	Donkerblauw
Bergingskozijn (type E, G en G1)	Hout	Muisgrijs
Bergingsdeur (type E, G en G1)	Hout	Donkerblauw
Beglazing	Isolerende beglazing (dubbel)	Helder

Raamdorpels en lateien		
Lateien/m.w. ondersteuning	Staal, gemoffeld	n.t.b.
Waterslagen	Aluminium	Muisgrijs
Afwerking diepere negge zij- en bovenkant	Aluminium	Muisgrijs
Dorpels buitenkozijnen (op maaiveld niveau)	i.o.m. de architect	Antraciet/zwart

Daken, luifels en dakranden		
Plat dak hoofddaken voorzien van groen	Dakbedekking/groen	Zwart/groen
Plat dak bergingen voorzien van groen (type E, G en G1)	Dakbedekking/groen	Zwart/groen
Plat dak optionele uitbouwen voorzien van groen	Dakbedekking/groen	Zwart/groen
Daktrimmen	Aluminium	Muisgrijs
Overstek	Aluminium	n.t.b.

Gevel en dakdoorvoeren		
Gevelrooster t.b.v. WTW	Metaal	n.t.b.
Dakdoorvoer	Kunststof	Antraciet/zwart
Hemelwaterafvoer achtergevel	PVC	Grijs
Waterspuwer	Verzinkt	Naturel/ onbehandeld

Terrein en erfafscheidingen (conform situatietekening)		
Grond tuinen	Uitkomende grond	
Afscheiding kavelgrens-openbare ruimte/binnenterrein	Dubbelstaafs hekwerk	Zwart
Afscheiding tuinen	Beplanting	Haag
Bestrating naar voordeur	Betontegel 40x60cm	Grijs
Bestrating naar berging (type E, G en G1)	Betontegel 40x60cm	Grijs

Overig/ diverse exterieur		
Huisnummerplaat	RVS	Voorzien van verlichting
Brievenbussen	Aluminium	Blank geanodiseerd F1

Privacyscherm (type F)	Aluminium met beglazing	Muisgrijs met matte folie
Balkonscherm (type F)	Aluminium met beglazing	Muisgrijs met matte folie
Regenton	Kunststof	Grijs/antraciet
Huismus- en vleermuiskasten	Beton	Grijs
Vlonderdelen terras (type F)	Hout	Bruin
PV-paneel	Op plat dak	Donker/zwart

Afwerking interieur		
Wanden	Behangklaar	
Plafonds	Structuurspuitwerk	Wit
Vloeren	Cementdekvloer	Grijs
Dorpels	Geen, behoudens bij de sanitaire ruimtes (natuur-/kunststeen)	Donkergrijs/antraciet
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren	Vlakke opdekdeur	Wit
Trappen	Hout (vuren)	Bomen en spillen wit, treden niet afgelakt maar in de grondverf
Traphekken	Hout (vuren)	Wit
Trapleuningen	Hout (hardhout)	Blank afgelakt
Aftimmeringen binnen	Hout	Wit
Keukenopstelling	Conform projectvoorstel projectshowroom	Installaties conform nultekening
Verwarming/passieve koeling	Vloerverwarming	
Verwarming/passieve koeling toestel		Warmtepomp
Ventilatievoorzieningen		WTW
Vensterbanken	Kunststeen	Wit

SANITAIRSPECIFICATIE

Ruimte	Omschrijving	Opmerking
--------	--------------	-----------

Toiletruimte (s)

Toiletopstelling	Villeroy & Boch wandcloset; type O Novo Geberit inbouwreservoir met bedieningsplaat (front) Sigma Villeroy & Boch closetzitting met softclose deksel (wit)	
------------------	--	--

Fonteinopstelling	Villeroy & Boch fontein, type O Novo, 36*27,5 cm (wit) HGrohe Logis 70 fonteinkraan Plugbekersifon met muurbuis (verchroomd)	
-------------------	--	--

Badkamer

Wastafelopstelling	Villeroy & Boch wastafel; type Architectura, 60*49 cm (wit) HGrohe Logis 70 Coolstart (verchroomd) Viega bekersiston met muurbuis (verchroomd) Spiegel rechthoekig 57*40 cm, blinde bevestiging (klein)	
--------------------	--	--

Toiletopstelling	Villeroy & Boch wandcloset; type O Novo Geberit inbouwreservoir met bedieningsplaat (front) Sigma Villeroy & Boch closetzitting met softclose deksel (wit)	
------------------	--	--

Doucheopstelling	HGrohe Ecostat thermostaat (verchroomd) HGrohe Crometta glijstangset 65cm (verchroomd) Douchegoot 70 cm incl. RVS rooster	
------------------	---	--

TEGELSPECIFICATIE

Ruimte	Omschrijving	Opmerking
<i>Toilet</i>		
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur mat wit, afmetingen 250 x 450 mm, tot circa 1,50m hoog Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur antraciet, afmetingen 300 x 300 mm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
<i>Badkamer</i>		
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur mat wit, afmetingen 250 x 450 mm, tot plafond Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur antraciet, afmetingen 300 x 300 mm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.

PV-PANELEN

Bouwnummers	Wattpiek (WP)	Aantallen (totaal)
40 type E	330	6
41 type E	330	5
42 type E	330	5
43 type E	330	5
44 type E	330	5
45 type E	330	6
46 type F	330	7
47 type F	330	7
48 type F	330	7
49 type F	330	7
50 type G	330	6
51 type G	330	6
52 type G1	330	5
53 type G1	330	5
54 type G1	330	6