

TECHNISCHE OMSCHRIJVING en AFWERK- en KLEURSTAAT



16 eengezinswoningen Nieuwbouwplan De Bovenmeester te Schiedam

NIEUWBOUWPLAN DE BOVENMEESTER TE SCHIEDAM – 16 eengezinswoningen

- Bouwnummer 1 t/m 16 (16 eengezinswoningen)
- Parkeerplaats **P1** t/m **P16** (16 parkeerplaatsen - 1 op kavel bouwnummer 1 en 15 op parkeerterrein)

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen
2. Maatvoering en materiaalkeuze
3. Peil van de woning
4. Grondwerk
5. Riolering
6. Bestrating
7. Terreininrichting
8. Fundering
9. Vloeren
10. Gevels en wanden
11. Dak
12. Hemelwaterafvoeren en goten
13. Kozijnen, ramen en deuren
14. Hang- en sluitwerk
15. Trappen, hekken en leuning
16. Timmerwerk
17. Beglazing en schilderwerk
18. Vloerafwerking
19. Wand- en plafondafwerking
20. Tegelwerk en kunststeen
21. Keukeninrichting
22. Waterinstallatie
23. Gasinstallatie
24. Sanitair
25. Elektrische installatie
26. Centrale verwarming en warmwatervoorziening
27. Ventilatie
28. Uitsluitingen Woningborg garantie en krijtstreep methode
29. Opruimen en schoonmaken
30. Aanpasbaar bouwen
31. Duurzaam bouwen
32. Kopersopties / wijzigingen
33. Onze service
34. Afwerkstaat (A. Eengezinswoningen)
35. Materiaal- en kleurstaat - Exterieur
36. Materiaal- en kleurstaat - Interieur

1. Algemeen

De '16 eengezinswoningen' zijn onderdeel van het totale nieuwbouwproject De Bovenmeester 16 woningen en 30 appartementen.

Deze algemene technische omschrijving van het nieuwbouwproject De Bovenmeester bevat informatie over de '16 eengezinswoningen'. De 16 eengezinswoningen worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en geadviseerd door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Om het energieverbruik sterk te verminderen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) ingevoerd. Deze coëfficiënt werkt met kengetallen voor alle energie-aspecten van een woning, zoals: isolatiewaarden van toegepaste bouwonderdelen, verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties e.d.. De combinatie van die kengetallen is de EPC. De woningen inclusief eventuele door u gekozen kopersopties en/of uitbreidingen, voldoen aan een EPC van minimaal 0,2.

2. Maatvoering en materiaalkeuze

De genoemde maten op de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact. Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten (in meters, centimeters of millimeters), daarbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Het doorvoeren van wijzigingen ter voldoening aan (semi)overheidseisen en/of -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De op de tekening aangegeven PV-panelen, ventilatieventielen, badkamerradiatoren, schakelaars, wandcontactdozen, inspectieluiken, spuwverspreiders, bommen e.d. zijn indicatief.

3. Peil van de woning

Als peil (P=0) geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woningen met bouwnummer 1 t/m 16, achter de voordeur.

Vanuit dit peil worden alle hoogten en diepten gemeten. De vloerpeilmaat ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Schiedam, e.e.a. zoals op de tekening is aangegeven. In verband met gebruik, wordt de bovenkant van de deurdorpel circa 3,5 cm boven peil aangebracht. Hierbij is rekening gehouden met een door uzelf aan te brengen vloerbedekking van circa 1,5 cm e.e.a. conform hoofdstuk 13 "Kozijnen".

De bovenkant van de vloer van de buitenbergingen van bouwnummer 1 t/m 16 ligt op circa 10 cm onder het eerder genoemde peil van de woningen. De gemiddelde hoogte van het binnenterrein (inclusief parkeerterrein) is circa 10 cm onder het eerder genoemde peil gelegen. De hoogte van het tot de kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur, 2 cm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen. De netto verdiepingshoogte is minimaal 2,6 meter.

4. Grondwerk

Voor de fundering, leidingen, paden e.d. worden alle noodzakelijke grondontgravingen en -aanvullingen gedaan. Bij bouwnummer 1 t/m 16 wordt het bij de woning behorende kavel geëgaliseerd opgeleverd. De tuin wordt aangevuld met uitkomende grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning.

De inspectieruimte onder de begane grondvloer van de woningen wordt voorzien van een zandlaag van 10 cm. Onder de bestratingen wordt zand aangebracht, in een zandbed van 10 cm. De inspectieruimte onder de woningen is onder normale omstandigheden droog. Bij extreme weersomstandigheden kan mogelijk grondwater zichtbaar zijn in de inspectieruimte van de woning, e.e.a. in overeenstemming met het Bouwbesluit en bepalingen Woningborg.

5. Riolering

De op de tekening aangegeven sanitaire en andere afvoerpunten in de woningen worden via interne verzamelleidingen voor vuil- en schoonwater, op het gescheiden gemeenteriool aangesloten. De leidingen zijn van kunststof.

- De hemelwaterafvoeren van de buitenbergingen worden aangesloten op de riolering die onder het achterpad (deels behorend tot het mandelig gebied) en/of binnenterrein ligt. De bestrating van het parkeerterrein, achterpaden en toegangspaden, wordt voorzien van straatkolken. De straatkolken worden aangesloten op de aanwezige riolering onder het achterpad en/of bestrating.

6. Bestrating

De verschillende soorten bestrating zijn aangegeven op de situatietekening. De bestrating van het trottoir (openbare gebied) aan de voor- en/of zijgevels wordt aangebracht door de Gemeente Schiedam en bestaat uit betontegels met een afmeting van 30x30 cm, in grijze kleur. Het 'gras en groen' buiten het plan wordt ook aangelegd door de Gemeente Schiedam.

- Het pad naar de voordeuren van de woningen met bouwnummer 1 t/m wordt voorzien van betontegels met een afmeting van circa 50x50 cm zoals op tekening is aangegeven, in de kleur grijs.
- De achterpaden en toepaden op het binnenterrein worden voorzien van betontegels met een afmeting van circa 30x30 cm zoals op tekening is aangegeven, in de kleur grijs.
- De parkeervakken op het parkeerterrein (en parkeerplaats P1 op eigen terrein) worden voorzien van betonnen grastegels met een afmeting van circa 30x30 cm zoals op tekening is aangegeven, in de kleur grijs. De rijbanen op de parkeerterrein worden voorzien van beton klinkers met een afmeting van circa 20x10 cm, in de kleur grijs. De parkeervakken worden gemarkeerd met witte klinkers als (onderbroken) belijning. De parkeervakken (P2 t/m P16) worden voorzien van een betontegel met nummering, waardoor duidelijk is welke parkeerplaats bij welke woning hoort.
- Het parkeerterrein (P2 t/m P46), het achterpad (deels) en binnenterrein behoren tot het mandelig gebied.
- De woning met bouwnummer 1 wordt voorzien van een eigen parkeerplaats (P1) op de kavel.
- Het achterpad ter plaatse van bouwnummer 13 t/m 16 en het appartementencomplex, behoren tot het mandelig gebied. De overige achterpaden van bouwnummer 2 t/m 12 behoren tot het eigendom van de betreffende woningen.

7. Terreininrichting

De plaats van erfafscheidingen, buitenbergingen, groenvoorzieningen e.d. is op de tekening aangegeven. De erfgrenzen worden waar nodig, gemarkeerd door middel van houten perkoenpaaltjes geplaatst op de hoekpunten van het perceel.

- Gaashekwerk: de woningen bouwnummer 2 t/m 16 worden aan de achterzijde van de tuinen voorzien van een metalen gaashekwerk met afsluitbare gaasdeur in de kleur zwart, zoals op tekening is aangegeven.
- Buitenberging: de buitenbergingen van de woningen met bouwnummer 1 t/m 16 worden uitgevoerd als niet geïsoleerde berging met een gevelafwerking van horizontaal aangebrachte 'verduurzaamde' houten rabatdelen in naturel houtkleur (niet voorzien van schilderwerk). De bergingsvloeren worden uitgevoerd als een onderheide betonvloer. Het platte dak, uitgevoerd als houten balklaag met dakbeschot, wordt voorzien van een 1-laags bitumineuze dakbedekking en rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. Het deurkozijn is van hardhout en voorzien van een dichte plaatdeur.
- Groenvoorziening: de 2 grasvelden achter bouwnummer 4 t/m 6 en aan voor- en zijkant van het appartementsgebouw en de groenstrook aan de zijde van het spoor worden voorzien van grassen en eventueel van de reeds bestaande bomen. In de achtertuinten van bouwnummer 1 t/m 16 worden de gaashekwerken voorzien van hедера's (circa 3 stekken per meter).
- Buitenverlichting: de verlichting van het parkeerterrein wordt voorzien door 3 lantaarnpalen op het binnenterrein, zoals op tekening is aangegeven. De verlichting van de achterpaden wordt voorzien door verlichtingsarmaturen met schemerschakelaar en energiezuinige lamp op de buitenberging van

bouwnummer 2, 4, 6, 11, 14 en 16. Deze armaturen worden aangesloten op de installatie van de betreffende woning.

- Het parkeerterrein, de achterpaden (m.u.v. de achterpaden van bouwnummer 2 t/m 12) en het binnenterrein behoren tot het mandelig gebied. De 3 lantaarnpalen op het binnenterrein worden aangesloten op de algemene installatie (CVZ met tussenmeter).

8. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en bodemonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast. Paalfundering waarover een frame van gewapende betonbalken wordt aangelegd. Alle funderingsconstructies inclusief benodigde wapening worden overeenkomstig tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd, als geprefabriceerde betonelementen dan wel in het werk gestort beton. De fundering van de buitenberging is omschreven in hoofdstuk 7 "Terreininrichting".

9. Vloeren

De begane grondvloer van alle woningen wordt uitgevoerd als geïsoleerde ribcassette vloersysteem. Achter de entreedeur van de woningen met bouwnummer 1 t/m 16 wordt een geïsoleerd inspectieluik aangebracht voorzien van een luikoog, als toegang tot de inspectieruimte. De isolatiewaarde (Rc-waarde van 3,5 m²K/W) van de genoemde begane grondvloeren is opgenomen in de EPC berekening. De verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd met prefab betonnen vloerelementen.

De vloer van de buitenberging is omschreven in hoofdstuk 7 "Terreininrichting".

10. Gevels en wanden

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitengevels: De op tekening aangegeven gevelvlakken worden uitgevoerd in metselwerk, van gebakken gevelstenen in waalformaat. In de kleur 'roodpaars' voor de woningen, conform materiaal- en kleurstaat. Het metselwerk wordt in halfsteensverband uitgevoerd als liggend, met een verdiepte voeg van circa 5 mm. Het voegwerk van de woningen wordt uitgevoerd in de kleur antraciet (donker), conform materiaal- en kleurstaat. In het metselwerk worden dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de constructeur en baksteenleverancier. Daar waar de detaillering en ontwerp dit vereist, worden betonnen gevelelementen en/of stalen lateien opgenomen.
- De witte vlakken in de gevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerd gevelstucwerk.
- Dragende bouwmuren: De woningscheidende bouwmuren van de woningen worden uitgevoerd als prefab ankerarme betonwanden / kalkzandsteen.
- Binnenspouwbladen: De binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd in prefab beton / kalkzandsteen.
- Isolatie: In de spouw tussen de binnenspouwbladen en het gevelmetselwerk, wordt isolatie aangebracht. De isolatiewaarde (Rc-waarde van 4,5 m²K/W) van de buitengevel is opgenomen in de EPC berekening.
- Lichte scheidingswanden: De niet-dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in massieve gipsblokken van circa 7 cm en 10 cm, en waar geluid- of vocht technisch noodzakelijk in zwaardere- of hydro uitvoering.
- De gevel van de buitenberging is omschreven in hoofdstuk 7 "Terreininrichting".

11. Dak

De platte daken van de woningen (en van de optionele uitbouwen) worden uitgevoerd met prefab betonnen elementen. De daken worden voorzien van thermische isolatie. De isolatie- waarde (Rc-waarde van 6,0 m²K/W) van de isolatie in de dakconstructie is opgenomen in de EPC berekening. De platte daken worden afgedekt met een 2-laags bitumineuze dakbedekking met een ballast laag van grind. De aansluiting onderling tussen de betonnen dakelementen blijven als V-naden in het plafond zichtbaar. Het platte dak van de buitenberging is omschreven in hoofdstuk 7 "Terreininrichting".

12. Hemelwaterafvoeren en goten

De hemelwaterafvoeren op de 1^e en 2^e verdieping aan de achtergevel van de woningen met bouwnummer 1 t/m 16 en van de buitenbergingen worden uitgevoerd als ronde hwa's in kunststof (PVC), in grijze standaard kleur. Het aantal benodigde noodoverstorten per dakvlak is conform opgave constructeur.

13. Kozijnen, ramen en deuren

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitenkozijnen: De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden vervaardigd van kunststof en geleverd onder KOMO-keur. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. Alle te openen ramen worden, met uitzonderring van slaapkamer 2, 3 en 4 van de eengezinswoningen, uitgevoerd als draaikiepraam. De te openen delen van slaapkamer 2, 3 en 4 van de eengezinswoningen worden uitgevoerd als kiepramen. De draairichting van deuren en ramen is op de geveltekening aangegeven.

De buitenzijde van de kunststof gevelkozijnen en -ramen van de woningen worden fabrieksmatig voorzien van een houtnerf structuur, kleur conform materiaal- en kleurstaat. De binnenzijde van alle kunststofkozijnen en -ramen worden voorzien van een gladde afwerking, conform materiaal- en kleurstaat.

- Voordeuren: De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als vlakke kunststof plaatdeur voorzien van een smalle glasstrook en briefklep, zoals op tekening is aangegeven. In verband met gebruik is het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant dekvloer achter de voordeur circa 3,5 cm. Hierbij is rekening gehouden dat door toepassing van een door uzelf, na oplevering aan te brengen vloerbedekking van circa 1,5 cm, voldoet aan de bepaling in Bouwbesluitartikel 4.18. Hierin is gesteld dat een vloer ter plaatse bij een toegang een hoogteverschil heeft dat niet groter is dan 2 cm. De tuindeuren worden als kunststof deur met glasopening uitgevoerd, zoals op tekening is aangegeven. De deur van de buitenbergingen is omschreven in hoofdstuk 7 "Terreininrichting".
- Binnenkozijnen: De binnendeurkozijnen in de woningen zijn verdiepingshoge stalen inbouwkozijnen van maximaal circa 2,6 meter hoog met een bovenlicht van glas, fabricaat Berkvens Berdo BA en geschikt voor opdek binnendeuren. Deze kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur Kristalwit. De meterkast wordt voorzien van een ventilatie opening in de deur of in het dichte paneel boven de deur.
- Binnendeuren: Als binnendeuren worden dichte vlakke opdekdeuren aangebracht fabricaat Berkvens Berklon 900, fabrieksmatig afgelakt in de kleur Kristalwit. Alle binnendeuren zijn circa 2,3 meter hoog. De binnendeuren worden 3,5 cm boven de afgewerkte dekvloer afgehangen, aan paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium. (zie ook hoofdstuk 14 "Hang- en Sluitwerk").

14. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. De woningen worden opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit (klasse II). Het beslag op het sluitwerk is tevens voorzien van kerntrekbeveiliging. De cilinders zijn per woning gelijksluitend, inclusief de buitenberging. Sloten van de buitendeuren woningen:

- entree- en tuindeuren > meerpuntsluiting;

Sloten van de binnendeuren:

- toilet- en badkamerdeur(en) > vrij- en bezetslot;
- hoofd slaapkamerdeur (= slaapkamer 1) > dag- en nachtslot;
- meterkastdeur > kastslot;
- overige deuren > loopslot.

Voordeur deurbeslag:

- de deurkruk, deurknop, schilden en brievenklep worden uitgevoerd in aluminium.

15. Trappen, hekken en leuning

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping in de woningen van bouwnummer 1 t/m 16 wordt als een dichte trap uitgevoerd. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping van bouwnummer 1 t/m 16 wordt als een open trap uitgevoerd. De trappen worden vervaardigd van Europees vurenhout met spillen, bomen en treden, overeenkomstig de geldende NEN normen. De stootborden zijn van gefineerd

plaatmateriaal. De trappen zijn voorzien van lepe hoeken, zoals op tekening is aangegeven. Langs één muurzijde van de trappen wordt een transparant afgelakt mahonie hardhouten stokleuning aangebracht op aluminium leuningdragers. Langs de trapgaten wordt daar waar nodig vurenhouten spijlhekwerk aangebracht, van een hoogte van circa 1,0 meter.

16. Timmerwerk

De in het zicht komende aftimmeringen:

- Aftimmering van alle trapgaten en lepe hoeken;
- In de woning worden geen plinten geleverd en/of aangebracht;
- In de woning worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast, behoudens ter plaatse van badkamer en toilet(ten).

17. Beglazing en schilderwerk

De glasopeningen in de gevel van de woningen worden bezet met triple glas (HR+++), m.u.v. de smalle glasstrook in de voordeur van de woningen, deze wordt voorzien van dubbel glas.

- Beglazing, overig:
 - de bovenlichten van de binnendeurkozijnen van circa 2,6 meter hoog, worden voorzien van helder float glas (met uitzondering van het bovenlicht in het binnendeurkozijn van meterkast);
 - de buitenkozijnen zijn in basis niet voorzien van letselwerende beglazing. Het is wel mogelijk om dit als kopersoptie te kiezen;
- Verduurzaamd:
 - al het staal- en houtwerk in aanraking komend met beton of metselwerk in de buitengevel, tenzij dit reeds op een andere wijze is geconserveerd;
 - al de horizontaal houten rabatdelen van de gevels van de buitenbergingen, zijn fabrieksmatig verduurzaamd hout, in een naturel kleur.
- Fabrieksmatige coating/lak/afwerking:
 - de stalen gaashekwerken inclusief standers en gaasdeur bij bouwnummer 1 t/m 16, in de kleur zwart;
 - de stalen gevellateien, afgestemd op de kleur van het metselwerk conform opgave architect;
 - de stalen binnenkozijnen en houten binnendeuren, in de kleur Kristalwit;
 - de elektrische radiator in de badkamer, witkleurig vrijwel gelijk aan RAL9010;
- Schilderen in kleur, conform kleurenstaat opgave architect:
 - alle hardhouten meranti deuren en kozijnen in de kleur, conform kleurenstaat.
- Schilderwerk, dekkend in lichte kleur:
 - de vurenhouten trapbomen van de vurenhouten trappen in de woningen. De traptreden worden alleen voorzien van een in de fabriek aangebrachte grondverf;
 - de vurenhouten traphekken en trapgataftimmering in de woningen;
 - het overige aftimmerwerk binnen in de woning, behoudens hetgeen in de fabriek reeds is afgewerkt;
- Schilderwerk, transparante afgelakt:
 - de hardhouten mahonie trapleuning.
- Schilderwerk, overig:
 - de in het zicht zijnde water-, gas-, en rioleringsleidingen;
 - de leidingen in de meterkast, in de technische ruimte, in de buitenbergingen en ter plaatse van de wasmachineaansluiting worden niet geschilderd.

18. Vloerafwerking

Alle vloeren in de woningen, met uitzondering van de betegelde vloeren, worden afgewerkt met een zandcementdekvloer. De zandcementdekvloeren zijn circa 7 cm dik en voorzien van vloerverwarming. De zandcementdekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4, conform het advies van Woningborg. De vloer van de buitenberging wordt niet nader afgewerkt.

19. Wand- en plafondafwerking

De wanden van de woningen (met uitzondering van de meterkast en technische ruimte) worden behangklaar

opgeleverd, echter niet behangen. Een en ander conform de afwerkstaat. De wanden van de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en badkamer, zoals aangegeven in de afwerkstaat, worden afgewerkt met spuitwerk in een fijnkorrelige structuur in een witte kleur.

Op de betonplafonds van de woningen worden eveneens spuitwerk met een fijnkorrelige structuur aangebracht, zoals aangegeven in de afwerkstaat. Hierbij blijven de V-vormige naden tussen de geprefabriceerde betonplaten van het plafond in het zicht. Het plafond van de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

20. Tegelwerk, natuur- en kunststeen

De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat. Voor de aankoop van de vloertegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 25,- per m² incl. BTW op basis van de tegelafmetingen circa 30x30 cm. De douchehoek wordt uitgevoerd met een op afschot betegelde vloer, naar de douchedraingoot. Voor de aankoop van de wandtegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 20,- per m² incl. BTW op basis van de tegelafmetingen van liggend circa 25x20 cm. De wanden en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De vensterbanken zijn van kunststeen (marmer composiet kleur crystal white) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels. Onder de deuren in de woningen die toegang geven tot ruimten die voorzien zijn van vloertegels, worden dorpels van kunststeen (kleur antraciet) aangebracht.

21. Keukeninrichting

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woningen worden derhalve zonder keuken opgeleverd. De voorzieningen zijn omschreven in de hoofdstukken: 22 "Waterinstallatie", 24 "Sanitair" en 25 "Elektrische installatie", een en ander conform de koperscontracttekeningen.

22. Waterinstallatie

De woningen hebben een individuele watermeter in de meterkast. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De waterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. Aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan inclusief vaatwasser in de keuken (afgedopt);
- de closetcombinatie in het toilet;
- de fonteincombinatie in het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de wasmachinekraan in de technische ruimte;
- de inlaatcombinatie voor warmwatervoorziening in de technische ruimte;

De warmwatervoorziening voorziet in een temperatuur van 60°C aan het tappunt. De hoeveelheid water is gebaseerd op de richtlijnen zoals gegeven door Woningborg. Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings- / warmwaterinstallatie naar:

- de gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;

23. Gasinstallatie

De woningen worden niet voorzien van een gasinstallatie.

24. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd in een witte kleur. In de woningen wordt het sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen, zoals op tekening is aangegeven.

- Toilet(ten):

- Wandcloset combinatie: fabricaat Wisa excellent XS inbouwreservoir, Wisa Argos bedieningspaneel wit, Villeroy & Boch O.Novo wandcloset wit, met wit kunststof zitting en deksel.
- Fonteincombinatie: fabricaat Villeroy & Boch O.Novo fontein 36x27,5 cm wit, met kraangat, verchroomde Grohe Universal fonteinkraan C, verchroomde bekersistronk met muurbuis.
- Badkamer:
 - Douchecombinatie: Douchedraingoot Easydrain 70 cm rvs, Grohe 1000 Cosmopolitan thermostaat douchemengkraan, verchroomde glijstang Grohe Euphoria Rain 60 cm met handdouche met doucheslang.
 - Wastafelcombinatie: fabricaat Villeroy & Boch O.Novo wastafel 60x49 cm wit, met verchroomde Grohe Eurostyle Cosmopolitan ES wastafelmengkraan met waste, spiegel rond 60 cm, verchroomde bekersistronk en muurbuis.
- Wasmachine opstelling in technische ruimte:
 - Wasmachinekraan, fabricaat Venlo Nimbus II.

Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering. De keuken wordt voorzien een afgedopte rioleringsleiding.

25. Elektrische installatie

De positie (indicatief) van de elektrische aansluitpunten staat op de tekeningen aangegeven.

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtsakelaars worden met bijbehorende leidingen in wand en plafond opgenomen, fabricaat schakelmateriaal Busch-Jaeger type Busch-blance SI in de kleur wit (vrijwel gelijk aan RAL9010) type inbouw. De verticale dubbele wandcontactdozen en combinaties worden vlak uitgevoerd als compact inbouwdozen. In de woningen worden de leidingen weggewerkt en worden de leidingen in de bergingen en in de meterkasten als opbouw uitgevoerd. De woningen worden aangesloten op een 3-fase aansluiting (3x25A).

Hoogten (circa maten) van aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant zandcementdekvloer:

- | | |
|---|---------|
| - lichtsakelaars | 105 cm; |
| - lichtsakelaars in combinatie met een wandcontactdoos | 105 cm; |
| - lichtsakelaar ter plaatse van plateau bij een hangend toilet | 130 cm; |
| - wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigkap | 220 cm; |
| - wandcontactdozen in keukenruimte boven de aanrecht, berging, badkamer en ter plaatse van de warmtepomp en WTW ventilatie-unit | 125 cm; |
| - overige wandcontactdozen | 30 cm; |
| - (loze) leidingen ten behoeve van keukenapparatuur (i.v.m. bereikbaarheid onder de plint) | 15 cm; |
| - overige loze leidingen | 30 cm; |
| - hoofdthermostaat / na-regeling / standenschakelaar WTW | 165 cm; |
| - wandlichtpunt in de badkamer boven de wastafel | 180 cm; |
| - wandcontactdoos voor de wasmachine en wasdroger | 125 cm. |

In de keuken wordt een Perilex aansluiting (van 2x230V) aangebracht voor het elektrisch koken en 1 loze leiding voor keukenapparatuur (boiler/vaatwasser). Deze aansluiting/loze leiding worden aangebracht op circa 15 cm boven de vloer.

De woningen met bouwnummer 1 t/m 16 worden voorzien van een belinstallatie met belddrukker naast de voordeur. De woningen zijn voorzien van rookmelders in de verkeersruimten. De buitenbergingen van bouwnummer 1 t/m 16 worden binnen voorzien van een lichtpunt met sakelaar en wandcontactdoos, aangesloten op de installatie van de betreffende woning.

Voor de verlichting van het parkeerterrein wordt 3 lantaarnpalen toegepast voorzien van armatuur. De schakeling van deze verlichting is op schemerschakeling, aangesloten op de algemene installatie (CVZ). Voor de verlichting van het achterpad/binnen terrein wordt op de buitenberging van bouwnummer 2, 4, 6, 11, 14 en 16 een lichtpunt voorzien van armatuur op schemerschakeling, aangesloten op de installatie van de betreffende

woning.

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars, rookmelders en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De loze elektra- en/of data-leidingen zijn voorzien van een controledraad.

De woningen zijn voorzien van zonnepanelen (ook wel PV-panelen genoemd) om te voldoen aan de Energie Prestatie Norm (EPC). Op de tekening is de zone van de PV-panelen als indicatie aangegeven op de platte daken. Het aantal en positie kunnen verschillen al naar gelang de ligging van de woningen, de grootte van de woning en de gekozen kopersopties. E.e.a. conform de EPC-berekening. De PV-panelen leveren stroom welke middels een omvormer in de technische ruimte, op de elektriciteitsvoorziening van de woningen wordt aangesloten.

N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders/providers op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door een aantal aanbieders/providers geen standaard bekabeling meer van de straat naar de meterkast van uw woningen aangelegd.

Afhankelijk van uw provider (middels een verhuisbericht of aanvraag door uzelf bij uw huidige provider) worden de woningen wel voorzien van data bekabeling (telefonie, televisie en internet) en afgemonteerd in de meterkast.

26. Centrale verwarming en warmwatervoorziening

De woningen met bouwnummer 1 t/m 16 worden voorzien van een individuele lucht/water warmtepomp voor de centrale verwarming en warm tapwater voorziening van de woning. De lucht/water warmtepomp bestaat uit twee onderdelen, een buiten-unit (de bron - individueel) op het dak en een binnen-unit in de technische ruimte, zoals op tekening is aangegeven. Door middel van de buiten-unit wordt warmte onttrokken uit de buitenlucht die de binnen-unit vervolgens gebruikt om de woningen te verwarmen. In de binnen-unit zit tevens een boiler met een inhoud van circa 150 liter, die de woning voorziet van warm tapwater. De installatie heeft ook de mogelijkheid om de woning enigszins te koelen.

Alle verdiepingen van de woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming (exclusief het toilet, technische ruimte en meterkast). De verdeelunit(s) voor de vloerverwarming zijn onder de trap en/of in de technische ruimte geplaatst. De vloerverwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator, als aanvullende verwarming.

De temperatuurregeling van de woningen geschiedt door middel van hoofdthermostaat (als "TH" op tekening aangegeven) in de woonkamer/keuken. De slaapkamers worden voorzien van na-regeling (als "T" op tekening aangegeven). De badkamer wordt tevens voorzien van na-regeling, op de elektrische radiator.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. In de capaciteitsberekening is uitgegaan van nachtverlaging en een reguliere opwarmtijd.

- | | |
|---|-------------|
| - Woonkamer, keuken en slaapkamers | 20 °C; |
| - Onbenoemde ruimte, 2 ^e verdieping woningen | 20 °C; |
| - Badkamer | 22 °C; |
| - Interne verkeersruimten en toilet | 15 °C; |
| - Overige onbenoemde ruimte / technische ruimte | 15 °C; |
| - Buitenberging | onverwarmd. |

27. Ventilatie

De woningen worden voorzien van een gebalanceerde ventilatiesysteem, ook wel 'Warmte-Terug-Win' of WTW-ventilatie genoemd. Dit gebalanceerde ventilatiesysteem zuigt mechanisch de 'warme' binnenlucht af in de keuken, toiletruimte(s), badkamer en technische ruimte. Deze 'warme' afgezogen binnenlucht voert langs een

zgn. warmtewisselaar in de WTW-unit, waar de warmte wordt overgedragen op de verse (maar koude) toegevoerde buitenlucht. Deze verwarmde verse buitenlucht wordt daarna mechanisch in de woonkamer en slaapkamers ingeblazen. De WTW-ventilatie-unit heeft verscheidene ventilatiestanden en heeft de standenschakelaar in de woonkamer/keuken.

28. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijstreepmethode

De in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woningen waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen, conform de Woningborg-garantieregeling, buiten de garantie.

In het plan is het mogelijk dat er bij een aantal woningen de krijstreepmethode wordt toegepast. Deze methode heeft tot doel het voldoen aan alle wettelijke verplichtingen gesteld vanuit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding, e.e.a. conform opgave daglichtberekening. Naast de grote afmetingen van de woningen kan bijvoorbeeld door grote overstekken, balkons en/of andere belemmeringen het zijn dat de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding, in een verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer, etc) niet voldoende is voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische, juridisch correcte, wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin

betekent bovenstaande tekst dat er in de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. Deze theoretische benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimten.

29. Opruimen en schoonmaken

De woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd. Sanitair, tegelwerk en glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd, zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld. Bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

30. Aanpasbaar bouwen

De woningen worden, zover als onderdeel van het Bouwbesluit, volgens de richtlijnen van aanpasbaar bouwen gerealiseerd. Het hoogteverschil ter plaatse van de voordeur van de woningen is circa 2 cm (na een door uzelf aangebrachte vloerbedekking van circa 1,5 cm), zoals reeds is omschreven in hoofdstuk 13 "Kozijnen, ramen en deuren". Alle deuropeningen van de verblijfsruimten zijn voldoende breed voor rolstoelgebruik.

31. Duurzaam bouwen

Milieuvriendelijkheid en zuinigheid zijn voor een ieder vanzelfsprekende zaken. We voelen ons immers betrokken bij een plezierig toekomstig leefklimaat en willen, als mensen van deze tijd, besparen op de energiekosten met nodige behoud van comfort en kwaliteit. De woningen in dit project worden voorzien een energiezuinige installatie, bestaande uit een Warmtepomp (i.p.v. een gasketel), WTW-unit (i.p.v. MV-unit met gevelroosters) en PV-panelen. Door toepassing van deze installatie in combinatie met hoogwaardige warmte-isolatie in de gevels, begane grondvloer, daken en gevelkozijnen met triple beglazing (HR+++), conform de meest actuele eisen en normen, gaat er weinig warmte verloren en wordt alle energie maximaal benut.

De vloeren van de woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming met laagtemperatuur (LT) verwarming. Laagtemperatuurverwarming zorgt voor extra comfort en samen met de energiezuinige installaties (zoals Warmtepomp, WTW-unit en PV-panelen) voor minder energieverbruik en lagere energielasten. Alle woningen zijn dan ook voorzien van PV-panelen op het dak van een hoge kwaliteit, waarmee u een deel van de energie zelf opwekt. De PV-panelen zijn bij de koopsom inbegrepen, evenals de montage op het dak en de aansluiting op een individueel systeem. De voordelen van PV-zonnepanelen op een rijtje:

- lagere energierekening;
- niet meer volledig afhankelijk van de energieprijzen;
- schone en 100% duurzame energie;
- vermindering CO₂ uitstoot;
- nauwelijks onderhoud;
- bewezen veiligheid en betrouwbaar.

De woningen zijn ontworpen met een EPC van 0,2 en vallen daarmee in de Energie Label categorie A+++.
Hiermee voldoet uw woning aan de meest actuele eisen uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw, op het gebied

van duurzaamheid en energiezuinigheid. U draagt een steentje bij aan een beter milieu en profiteert tegelijkertijd van een lage energierekening.

32. Kopersopties / wijzigingen

Binnen het bouwplan is realisatie van individuele woonwensen tegen meerkosten mogelijk als en voor zover het werk en de bouwtechniek dit toelaat. In de koperskeuzelijst is een aantal mogelijkheden uitgewerkt. Alle wijzigingen die schriftelijk in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt worden, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst.

N.B. Ten gevolge van individuele woonwensen, zoals optionele uitbouwen, indelingswijzigingen en/of extra badkamer(s) kan er ook sprake zijn van noodzakelijke wijzigingen in de woninginstallaties (zoals grotere boiler en/of meer PV-panelen op het dak en de hierbij behorende meerkosten) vanwege de geldende wetgeving voor de Energie Prestatie Norm (EPC).

33. Onze service

Bij de aankoop van de woning ontvangt u een 'koperscontractmap'. Hierin treft u de koperscontracttekening(en) en deze technische omschrijving. Overige documenten zoals de koperskeuzelijsten, kunt u vinden op uw eigen persoonlijke digitale portaal op "Home DNA", onze kopersbegeleider zal u hierover nader informeren. Voorafgaand aan en tijdens de bouw wordt u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het project en over de voortgang van de bouw.

34. A. AFWERKSTAAT WONINGEN - BOUWNUMMER 1 t/m 16

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Schel, rookmelder, verdeler vloerverwarming onder de trap
Meterkast	5	Beton onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Nutsvoorzieningen
Toilet	3	Tegels	Tegels tot circa 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	WTW afzuiging
Woonkamer	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Hoofdthermostaat, standen-schakelaar WTW ventilatie met CO ₂ sensor, WTW toevoer, 2 loze leidingen
Keuken	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	WTW afzuiging, perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken, 1 loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser
Overloop	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Rookmelder
Toilet 2	3	Tegels	Tegels tot circa 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	WTW afzuiging
Slaapkamer 1	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	WTW toevoer, 1 loze leiding, na-regeling
Overige slaapkamers	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	WTW toevoer, na-regeling
Badkamer	4	Tegels	Tegels tot circa 2,1 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	WTW afzuiging, elektrische radiator
Onbenoemde ruimte	7	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	WTW toevoer, na-regeling
Technische ruimte	5	Zandcement	Onafgewerkt	Spuitwerk	Warmtepomp, verdelers vloerverwarming, WTW ventilatie-unit, WTW afzuiging, omvormer PV, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger
Buitenberging	6	Beton, onafgewerkt	Houten rabatdelen, verduurzaam en onafgewerkt	Hout, verduurzaam en onafgewerkt	-

Code = benaming volgens het Bouwbesluit (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied)*

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1. Verblijfsruimte | 5. Technische ruimte |
| 2. Verkeersruimte | 6. Bergruimte |
| 3. Toiletruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 4. Badruimte | 8. Buitenruimte |

* Toelichting: De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

35. MATERIAAL- EN KLEURSTAAT - Exterieur (wijzigingen voorbehouden)

Onderdeel	materiaal	Kleur/afwerking
Gevels	Metselwerk, volgens tekening	Roodpaars kleurige gevelsteen, waalformaat, handvorm in halfsteensverband.
	Voegwerk, volgens tekening	Antracietgrijs (remix 250), doorstrijk 5 mm verdiept.
	Stucwerk, volgens tekening	Wit, op isolatie
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Kunststof, volgens tekening	Antracietgrijs RAL7016 met houtnerf aan buitenzijde. Wit RAL9010 en glad, aan de binnenzijde.
Entreevoordeuren en voordeurkozijnen woningen	Kunststof, Volgens tekening	Antracietgrijs RAL7016 met houtnerf aan buitenzijde. Wit RAL9010 en glad, aan de binnenzijde.
Beglazingen	Geïsoleerd dubbel en/of geïsoleerd triple en/of gelaagd en/of gehard glas	Helder transparant, niet nader afgewerkt
Dakranden	Aluminium	RAL 7016
Dakbedekking platte daken	Bitumineus	Antraciet
Hemelwaterafvoeren (Hwa's) achtergevels en buitenbergingen	Rond kunststof (PVC)	Naturel grijs
Buitenbergingen	Horizontale houten rabatdelen	Verduurzaamd houten rabatdelen, verder niet nader afgewerkt.
Bergingsdeuren en bergingsdeurkozijnen	Hardhout Meranti, volgens tekening	Antracietgrijs RAL7016, binnen- en buitenzijde is voorzien van dezelfde kleur zoals hierboven genoemd.

36. MATERIAAL- EN KLEURSTAAT – Interieur

(voor zover niet opgenomen in de technische omschrijving, wijzigingen voorbehouden)

- | | |
|---|--|
| - Stalen binnendeurkozijnen en opdek deuren | Kristalwit |
| - Vuren hardhout trappen | Wit RAL 9010, grondlaag |
| - Houten binnen aftimmeringen | Wit RAL 9010 |
| - Onderzijde betonnen plafonds | Witkleurig structuurspuitwerk |
| - Schakelmateriaal | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |
| - Verwarmingselementen badkamerradiatoren | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |
| - Ventilatieventielen | Witkleurig (vrijwel gelijk aan RAL 9010) |

Let op!: De informatie in dit document is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische gegevens en de koperscontracttekeningen, dan prevaleert de tekst in dit document. Het is niet uitgesloten dat kleine (maat)afwijkingen en wijzigingen zullen optreden.