

Elst – De Pas – Fase 3D
21 woningen
Vrijstaande, 2^e kap en 3^e kap woningen

Technische Omschrijving



Trebbe NoordOost

Zwolle, 10-01-2025

versie 2023.01 V3

Inhoudsopgave

II Technische gegevens	8
00 ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	8
01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN & BEPALINGEN	8
05 BOUWPLAATS VOORZIENINGEN	8
12 GRONDWERK	8
14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE	8
15 TERREINVERHARDINGEN	9
16 BEPLANTING	9
17 TERREININRICHTING	10
20 FUNDERINGEN	11
21 BETONWERK	11
22 METSELWERK	11
23 GEPREFABRICEEERDE ELEMENTEN	11
24 RUWBOUWTIMMERWERK	12
25 METAALCONSTRUCTIES	12
30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	12
32 TRAPPEN EN HEKWERKEN	13
33 DAKBEDEKKINGEN	14
34 BEGLAZING	14
35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN	14
36 VOEGVULLING	15
40 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING	15
41 TEGELWERK	15
42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	16
43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN	16
44 PLAFOND- EN WANDSYSTEEM	17
45 AFBOUWTIMMERWERK	17
46 SCHILDERWERK	17
47 BINNENINRICHTING	17
50 DAKGOTEN EN REGENWATERAFVOEREN	17
51 BINNENRIOLERING	18
52 WATERINSTALLATIES	18
53 SANITAIR	18
55 ALGEMENE INSTALLATIEVOORZIENING	18
60 VERWARMINGSINSTALLATIES	18
61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE	19
70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	20
Bijlage 1 – Afwerkingsniveau	22
Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat	23

OMSCHRIJVING

ALGEMENE OMSCHRIJVING

In dit document is de algemene omschrijving voor Trebbe BasisWonen vastgelegd. Deze omschrijving dient, samen met de projectspecifieke contractstukken, als onderlegger voor uit te schrijven offertes.

ONTWIKKELAAR

Ontwikkelcombinatie De Pas B.V.
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
T 088 – 712 21 77

DAKEN

Emergo Houtconstructies
Postbus 323
9500 AH Stadskanaal
T 088 6964 000
E info@emergo.nl

CONSTRUCTEUR

Lucassen Bouwconstructies
Postbus 748
7550 AS Hengelo
T 074 – 255 68
E info@lucassen-bc.nl

ADVISEUR

BDC ingenieurs
Postbus 263
7460 AG Rijssen
T 0548 – 51 44 43
E algemeen@bdc.nl

HOUTEN BERGINGEN

Trebbe Verbouw & Beheer
Postbus 4
7500 AA Enschede
T 088 259 00 00
E info@trebbe.nl

FUNDERING

IJB Funderingen B.V.
Postbus 210
8530 AE Lemmer
T 0514 – 56 88 00
E info@ijbgroep.nl

CASCO

Spaansen Bouwsystemen B.V.
Postbus 10
1730 AA Winkel
T 0224 – 54 18 44
E casco@spaansen.nl

INSTALLATIES

Van der Sluis Woningbouw B.V.
Kamperzeedijk 57
8281 PB Genemuiden
T 038 – 344 65 55
E installatie@vandersluis.nl

KOZIJNEN RAMEN EN DEUREN

Westerveld & Nederlof B.V.
Postbus 37
7090 AA Dinxperlo
T 0315 – 65 71 11
E info-hout@wn.nl

HOUTEN TRAPPEN

De Vries Trappen B.V.
Tinweg 4
8445 PD Heerenveen
T 0513 – 63 73 83
E info@devriestrappen.nl

Van toepassing zijnde stukken

Verkoopstukken		
21038.SIT-002	Situatietekening	23-10-2024
21038.00-JUR.23.1-23.8	Juridische situatietekening, deelgebied X2	11-11-2024
21038.00-JUR.24.1-24.3	Juridische situatietekening, deelgebied X2	11-11-2024
21038.00-JUR.25.1 -25.9	Juridische situatietekening, deelgebied X2	11-11-2024
21038.00-JUR.26.1-26.5	Juridische situatietekening, deelgebied X2	11-11-2024
01.200	Plattegronden bouwnummer 231	10-12-2024
01.201	Plattegronden bouwnummers 232 & 233	10-12-2024
01.202	Plattegronden bouwnummers 234 & 235	10-12-2024
01.203a	Begane grond bouwnummers 236, 237 & 238	10-12-2024
01.203b	1 ^e verdieping bouwnummers 236, 237 & 238	10-12-2024
01.203c	Dak bouwnummers 236, 237 & 238	10-12-2024
01.204	Plattegronden bouwnummer 241	10-12-2024
01.205a	Begane grond en 1 ^e verdieping bouwnummers 242 & 243	10-12-2024
01.205b	2 ^e verdieping en dak bouwnummers 242 & 243	10-12-2024
01.206	Plattegronden bouwnummer 251	10-12-2024
01.207a	Begane grond en 1 ^e verdieping bouwnummers 252 & 253	10-12-2024
01.207b	2 ^e verdieping en dak bouwnummers 252 & 253	10-12-2024
01.208a	Begane grond en 1 ^e verdieping bouwnummers 254 & 255	10-12-2024
01.208b	2 ^e verdieping en dak bouwnummers 254 & 255	10-12-2024
01.209a	Begane grond en 1 ^e verdieping bouwnummers 256 & 257	10-12-2024
01.209b	2 ^e verdieping en dak bouwnummers 256 & 257	10-12-2024
01.210	Plattegronden bouwnummer 261	10-12-2024
01.211	Plattegronden bouwnummer 262	10-12-2024
01.212	Plattegronden bouwnummer 263	10-12-2024
01.300	Gevels bouwnummer 231	10-12-2024
01.301	Gevels bouwnummers 232 & 233	10-12-2024
01.302	Gevels bouwnummers 234 & 235	10-12-2024
01.303	Gevels bouwnummers 236, 237 & 238	10-12-2024
01.304	Gevels bouwnummer 241	10-12-2024
01.305	Gevels bouwnummers 242 & 243	10-12-2024
01.306	Gevels bouwnummer 251	10-12-2024
01.307	Gevels bouwnummers 252 & 253	10-12-2024
01.308	Gevels bouwnummers 254 & 255	10-12-2024
01.309	Gevels bouwnummers 256 & 257	10-12-2024
01.310	Gevels bouwnummer 261	10-12-2024
01.311	Gevels bouwnummer 262	10-12-2024
01.312	Gevels bouwnummer 263	10-12-2024
01.400	Doorsneden bouwnummer 231	10-12-2024
01.401	Doorsneden bouwnummers 232 & 233	10-12-2024
01.402	Doorsneden bouwnummers 234 & 235	10-12-2024
01.403	Doorsneden bouwnummers 236, 237 & 238	10-12-2024
01.404	Doorsneden bouwnummer 241	10-12-2024
01.405	Doorsneden bouwnummers 242 & 243	10-12-2024
01.406	Doorsneden bouwnummer 251	10-12-2024
01.407	Doorsneden bouwnummers 252 & 253	10-12-2024
01.408	Doorsneden bouwnummers 254 & 255	10-12-2024
01.409	Doorsneden bouwnummers 256 & 257	10-12-2024
01.410	Doorsneden bouwnummer 261	10-12-2024
01.411	Doorsneden bouwnummer 262	10-12-2024
01.412	Doorsneden bouwnummer 263	10-12-2024
06.600 – 06.615	Optiebladen type C	10-12-2024
06.620 – 06.621	Optiebladen type D	10-12-2024
06.625 – 06.631	Optiebladen type E	10-12-2024
06.635 – 06.636	Optiebladen type F	10-12-2024
06.640 – 06.641	Optiebladen type H	10-12-2024
06.645 – 06.646	Optiebladen type I	10-12-2024
06.650 – 06.651	Optiebladen type J	10-12-2024

06.655 – 06.656	Optiebladen type K	10-12-2024
	Koperskeuzelijst	
	Procedure koeprskeuzelijst	
	Kopershandleiding	

Inleiding

Deze technische omschrijving hoort bij de koop-/aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd. De technische omschrijving, samen met het afwerkingsniveau en de kleur- en materiaalstaat, omschrijft de technische opbouw van de nieuwe woning. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om je zo goed mogelijk te informeren over hoe de woning eruit gaat zien. De in de verkoopbrochure of verkoopwebsite aangegeven mogelijke ruwbouwopties zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

Benaming ruimtes

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit). In het Bbl is onder meer bepaald dat alle ruimtes in een woning eenduidig en naar het karakter van de ruimte worden genoemd. Zo wordt niet gesproken over een woon- of slaapkamer, hal of zolder, maar van een verblijfsruimte, verkeersruimte of bergruimte. In het Bbl worden de verschillende ruimtes in de woning anders genoemd dan in de verkoopbrochures en op de tekeningen. Om dit te verduidelijken, vind je hieronder een overzicht.

<u>Benaming tekening</u>		<u>Benaming Bbl</u>
woonkamer/keuken/slaapkamer	=	verblijfsruimte 1)
toilet/wc	=	toiletruimte
hal/overloop/trap	=	verkeersruimte
badkamer	=	badruimte
meterkast (mk)	=	meterruimte
(trap)kast	=	bergruimte
zolder	=	onbenoemde ruimte
berging	=	bergruimte
dakterras	=	bouwwerk geen gebouw zijnde

1. krijtstreepmethode

In het Bbl worden ruimtes zoals de woonkamer, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dat geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bbl. Deze methode wordt in het Bbl ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor enkele verblijfsruimten in dit plan is van deze methode gebruik gemaakt.

Bij de volgende bouwnummers is gebruik gemaakt van de krijtstreepmethode:

Bouwnummer 232, 233 en 236 t/m 238, op de eerste verdieping

Tegenstrijdigheden

Ondanks dat alle verkoopdocumenten met de grootst mogelijke zorg zijn samengesteld, kunnen tussen de documenten tegenstrijdigheden voorkomen. Hieronder geven wij aan welke stukken voorgaan bij tegenstrijdigheden:

- Bij tegenstrijdigheid tussen gevelbeelden en plattegronden op de projectwebsite en/of verkoopbrochure, geldt dat de technische omschrijving met de bijbehorende losse verkoopcontracttekening voorgaan op de gevelbeelden en tekeningen op de website of brochure.
- Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. In de technische omschrijving worden merken genoemd. Het kan zijn dat er om uiteenlopende redenen gekozen wordt voor een alternatief. Dit alternatief is altijd van gelijkwaardige kwaliteit.

In deze technische omschrijving proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe de woning eruit gaat zien. Woningborg hanteert regeling reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

Tekeningen en maten

Bij de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen.

1. De maten op de verkoopcontracttekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
2. Wij geven de maatvoering tussen wanden aan, daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts.
3. Op de verkooptekeningen getekende ventilatieroosters, aantal en positie van de regenwaterafvoeren zijn indicatief. Als uit ventilatieberekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal roosters moeten worden toegepast zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
4. De openbare inrichting (indien aanwezig: met uitzonderingen van het achterpad) wordt uitgevoerd door derden. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden.

De situatietekening is bedoeld om u een beeld te geven van het plan. U kunt hieraan geen rechten ontlenen, vanzelfsprekend houden wij u op de hoogte van eventuele afwijkingen.

Wet- en regelgeving

De verkoopdocumenten zijn met de grootst mogelijke zorg zijn samengesteld, toch kan het voorkomen dat er zaken in de verkoopdocumenten staan die niet voldoen aan de wet- en regelgeving die op dat moment van toepassing is. Als ten tijde van de bouw, of in de aanloop naar de bouw, blijkt dat er op bepaalde punten niet wordt voldaan aan de wet- en regelgeving, zullen wij de woning op die punten aanpassen zodat wij wel voldoen aan de wet en regelgeving. Wij zullen je hier dan over informeren.

Esthetische zaken

De pv-panelen zijn vervaardigd van natuurlijke materialen. Hierdoor, in combinatie met het productieproces van de huidige generatie pv-panelen, zijn eventuele kleurverschillen normaal en onvermijdelijk. Deze mogelijke kleurverschillen doen geen afbreuk aan de energie opbrengst van uw panelen.

II Technische gegevens

00 ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Ligging

Op de situatietekening zie je de ligging van het bouwterrein en de bouwkavels. De nummers in/bij de woningen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente.

Erfdienstbaarheden

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt. Bij de koopovereenkomst vindt je een concept akte van levering. Daarin staan alle bijzondere bepalingen. Ook kan je informatie opvragen bij de notaris.

Peil van de woning

Alle hoogtematen worden ten opzichte van het peil P aangegeven. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste peilmaat ten opzichte van het maaiveld wordt bepaald door de gemeente.

Hemelwaterafvoeren en ventilatieroosters

Op de tekeningen zijn de hemelwaterafvoeren en ventilatieroosters die benodigd zijn voor de woning aangegeven. Het kan tijdens de uitvoering voorkomen dat, door bijvoorbeeld het gekozen meer- en minderwerk, de posities en aantallen gewijzigd worden.

12 GRONDWERK

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen, stoepen en paden aan te leggen. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand. De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige grond of uitkomende grond die tijdens bouw in depot ligt opgeslagen. Om hoogteverschillen vanaf de woning in het plan te overbruggen worden de kavels daar waar nodig onder afschot aangelegd. Op de kavel worden in de basis bestratingen en grond aangebracht zoals in de brochure van Tuinklaar wordt aangegeven, ook beschreven onder hoofdstuk 15 terreinverhardingen.

14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-en/of aanneemsom inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare pvc-buis. Het materiaal voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Het regenwater zal ter plaatse van de erfgrans middels een overstortput op de erfgrans lozen op het maaiveld van het openbaar gebied en bovengronds afwateren naar de wadi's. Overige afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke riool.

Het regenwater van de (vrijstaande) buitenbergingen wordt aangesloten op de afvoer van de woning, waarna het via de overstortput aangeboden wordt op het maaiveld.

15 TERREINVERHARDINGEN

Bij alle woningen:

Voor de basis uitvoering van de terreinverhardingen verwijzen wij naar de Tuinklaar folder.

De aanleg en het onderhoud van het openbaar gebied rondom de woning wordt in opdracht van ontwikkelcombinatie De Pas uitgevoerd en overgedragen naar de gemeente en valt buiten deze informatie.

16 BEPLANTING

In de voortuin wordt op de erfgrens, tussen tuin en openbaar gebied, een gemengde haag aangeplant met een eind hoogte van circa 1 m¹ hoog (aanplant hoogte is lager). Deze haag wordt bij bouwnummers 231, 238, 241, 243, 251261 en 263 nog voor een deel doorgezet op de zijtuin. Zie juridische situatie tekeningen voor de lengte van de haag.

De erfgrens tussen de achtertuin van bouwnummers 231 t/m 238 en 241 t/m 243 en openbaar gebied bestaat uit een hederat tegen hekwerk met een eind hoogte van circa 1,80 m¹ hoog (aanplant hoogte is lager).

Dit hekwerk met hederat wordt bij bouwnummers 231, 238, 241 en 243 nog voor een deel doorgezet op de zijtuin (bij bouwnummer 261 en 263 alleen zijtuin). Zie juridische situatie tekeningen voor de lengte van het hekwerk met hederat.

T.p.v. de achtertuinen van bouwnummers 251 t/m 257 en de twee naast gelegen vrije kavels zal op de erfgrens tussen de achtertuinen en openbaar gebied een kokowall met aan een zijde hederat geplaatst worden, met een eind hoogte van circa 1,8 m¹ hoog (aanplant hoogte is lager).

Om de beplanting goed tot wasdom te laten komen is het aan te bevelen de jonge beplanting voldoende water te geven tijdens droge perioden en de haagvoet vrij te houden van onkruid, split, grind of andere verhardingen die de groei en het aanslaan van de nieuwe haagplanten belemmeren. Graag met de inrichting van de tuin, met bijvoorbeeld verhardingen, voldoende rekening houden met de afwatering van hemelwater, welke besproken wordt met Spaansen Tuinklaar bij de inrichting van uw tuin. Zo nodig dienen afwateringsvoorzieningen te worden opgenomen die de haagvoet vrij houden van overmatig regenwater ter voorkoming van het vergaan, door rotting, van de haagplant.

Wanneer we de Japanse duizendknoop (plantsoort, afgekort JDK) aantreffen in de bouwgrond, nemen we passende maatregelen om deze te bestrijden. Wij kunnen bij oplevering niet garanderen dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels van deze exoot in de bouwgrond aanwezig zijn. Wij vragen je daarom om ook na de oplevering van de woning alert te zijn op exoten zoals de JDK in de tuin. Treft je de plant aan, dan adviseren wij deze direct te bestrijden. In alle gevallen geldt: gooi plantresten als stengels, bladeren en wortels van de JDK altijd bij het restafval en nooit op een composthoop of in een groene bak. Via het restafval wordt de plant verbrand en is er geen kans op verspreiding.

Op de website <https://bestrijdingduizendknoop.nl/> is te lezen hoe je de exoot herkent en deze kunt bestrijden.

17 TERREININRICHTING

Buitenbergingen

In de achtertuin van de bouwnummers 237 en 238 wordt een houten buitenberging geplaatst. De vloer van de buitenberging is een geprefabriceerde vlakke betonnen vloer. De buitengevels van de berging bestaan uit houten regelwerk afgewerkt met verduurzaamd vuren rabatdelen. Het dak van de bergingen bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag, met een dakbeschot van spaanplaten en een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt voorzien van een metalen afdekkap.

Deze buitenberging is bedoeld als stalling voor bijvoorbeeld fietsen. Omdat de wanden van de berging niet waterdicht zijn, kan je er geen spullen in opslaan die gevoelig zijn voor vocht. De betonvloer kan in bepaalde periodes vochtig worden door condensatie en vochtdoorslag.

Buitenbergingen

In de tuin van de bouwnummers 231, 232, 233, 234, 235 en 236 wordt een gemetselde buitenberging geplaatst. De vloer van de gemetselde buitenberging is opgebouwd uit een geïsoleerde systeemvloer overeenkomstig aan de begane grondvloer van de woning. De vloer van de buitenberging zal op dezelfde hoogte als het peil van de woningen worden gemaakt. De buitengevels van de berging bestaan uit halfsteens schoon metselwerk. Het dak van de bergingen bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag, met een dakbeschot van spaanplaten en een bitumineuze dakbedekking met daarop Sedum. Bij bouwnummer 236 wordt de berging voorzien van een brandwerend plafond i.v.m. de brandeisen. De dakrand wordt voorzien van een metalen afdekkap.

Deze berging is geen garage en daarmee niet geschikt voor het stallen van motorvoertuigen.

Aangebouwde buitenbergingen

Bij de bouwnummers 236, 261, 262 en 263 is de berging aan de woning gebouwd en zal worden opgebouwd uit een geïsoleerde systeemvloer overeenkomstig aan de begane grondvloer van de woning. De buitengevels van de berging bestaan uit halfsteens schoon metselwerk.

Het dak van de aangebouwde bergingen bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag, met een dakbeschot van spaanplaten en een bitumineuze dakbedekking met daarop Sedum. De dakrand wordt voorzien van een metalen afdekkap.

Deze aangebouwde berging is geen garage en daarmee niet geschikt voor het stallen van motorvoertuigen.

Erfafscheiding

De erfgrans tussen de achtertuinen en het openbaar gebied (behalve t.p.v. de opstelplaats voor de auto) bestaat uit een zogenaamd stalen "gaasmathekwerk". Bij bouwnummer 237 en 238 wordt het hekwerk voorzien van een stalen poort aan de achterzijde van de kavel. De hekwerken zijn circa 1,80 m¹ hoog worden voorzien van beplanting van circa 1,50 m¹ hoge hедера.

Specifiek voor bouwnummers 251 t/m 257 en vrije kavels:

De erfgrans tussen de achtertuinen en openbaar gebied bestaat uit een zogenaamd stalen Kokowall Geluidsscherm. De kokoswanden zijn circa 2,00 m¹ hoog worden voorzien van beplanting van circa 1,00 m¹ hoge hедера (aanplant hoogte).

Op de juridische situatietekening is aangegeven waar de erfafscheidingen worden geplaatst. Waar nodig wordt een houten paaltje geplaatst om de erfgrans aan te geven.

20 FUNDERINGEN

De fundering van de woningen en bergingen bestaat uit betonnen palen en balken.

22 METSELWERK

Gevelmetselwerk

De gemetselde gevels van de woningen worden uitgevoerd als schoon metselwerk. Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien of geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat.

Op sommige plaatsen worden rollagen toegepast of verspringt het metselwerk ca 8 mm, zoals aangegeven op de geveltekeningen.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van (doorgestreken) voegwerk.

In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van vochtafvoer. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk kunnen, volgens opgave van de fabrikant, dilataties (onderbrekingen) opgenomen worden. Een dilatatie maakt het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde betonnen raamdorpels aangebracht bij bouwnummers 241 t/m 243 en 251 t/m 257. Bij de bouwnummers 231 t/m 238 en 261 t/m 263 worden hardstenen onderdorpels geplaatst.

Bij de voordeur wordt op het metselwerk een vlaggenstokhouder, vlaggenstok + vlag geplaatst. Ook wordt er een huisnummer aanduiding aangebracht.

Gevelisolatie

In het Bbl staan eisen geformuleerd waaraan de warmte-isolatie van woningen moeten voldoen. Voor de thermische warme isolatie (R_c) van de gevels van de woning worden isolatieplaten in de spouw gebruikt (R_c is groter of gelijk aan 5,6 m²K/W).

Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, 100mm dik achter het keukenblok, kopse kant hal en op de verdieping(en). De overige binnenwanden op de begane grond zijn veelal 70mm.

23 GEPREFABRICEEERDE ELEMENTEN

Vloeren

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde kanaalplaatvloer van gewapend beton (R_c is groter of gelijk aan 3,70 m²K/W). De verdiepingvloeren zijn geprefabriceerde betonnen (kanaal)plaatvloeren. De V-naden aan de onderzijde tussen de afzonderlijke (kanaal)platen en het zogeheten raveelijzer ter plaatse van het trapgat blijven in het zicht. Voor de toegang naar de ruimte onder de begane grondvloer wordt (in de hal) een uitsparing in de vloer gemaakt. Deze uitsparing wordt afgedekt met een geïsoleerd luik. De plaats van het zogeheten kruipluik op de tekeningen is indicatief.

De begane grondvloer van de gemetselde bergingen is een geïsoleerde kanaalplaatvloer van gewapend beton (met uitzondering van de los staande bergingen).

Binnenspouwbladen en bouwmuren

De binnenspouwbladen van de voor- zij- en achtergevels zijn geprefabriceerde betonnen gevelelementen met een dikte van circa 100 mm.

De woningscheidende wand is een constructie van ankerloze spouwmuren met een totale dikte van circa 250 mm. De wand bestaat uit geprefabriceerde betonnen wandelementen met een dikte van circa 100 mm en een luchtspouw van circa 50 mm.

De wanden voor de trap zijn geprefabriceerde betonnen elementen met een dikte van ca. 100mm of 200mm.

24 RUWBOUWTIMMERWERK

De dakconstructie van de schuine daken wordt opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde dakelementen van hout, Rc is groter of gelijk aan 6,30 m²K/W. De onderzijde van de dakplaten en de dragende knieschotten zijn voorzien van onafgewerkt verlijmd houtvezelplaat kleur bruin, met uitzondering van bouwnummers 232,233, 236 t/m 238, daar worden de onderzijde van de dakplaten uitgevoerd met een witte afwerking. De knieschotten worden voorzien van een afschroefbaar luik. Deze knieschotten horen bij de dakconstructie, hieruit mogen geen onderdelen worden verwijderd. Het regelwerk alsmede de binnen beplating mag ook niet verwijderd worden.

Bij de bouwnummers 232,233, 236 t/m 238 wordt in de daken een Fakro dakraam geplaatst en afgetimmerd, afmeting 94x140cm. De aftimmering is een houtvezelplaat en is hetzelfde als de plaat van het knieschot. De positie van de dakramen kan soms iets afwijken van de verkooptekeningen, als er extra dakramen gekozen worden.

Op de dakconstructie van bouwnummers 231, 242, 252, 254, 256, 261 t/m 263 wordt een geprefabriceerde dakkapel aangebracht.

De dakkapel bij bouwnummers 242, 252, 254 en 256 wordt aan de buitenzijde bekleed met plaatmateriaal op verduurzaamd vuren regelwerk. De dakkapel krijgt bitumen dakbedekking en de dakrand wordt afgewerkt met een zinken afdekker op klang met kraal. De binnenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met een houtvezelplaat in naturel (bruin) kleur, onbehandeld.

De dakkapel bij bouwnummers 231, 261 t/m 263 wordt aan de buitenzijde bekleed met cape cod. De dakkapel krijgt bitumen dakbedekking en de dakrand wordt afgewerkt met een zinken afdekker op klang met kraal. De binnenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met een houtvezelplaat in naturel (bruin) kleur, onbehandeld.

Bij bouwnummers 231, 241, 243, 251, 253, 255, 257, 261 en 262 wordt op de begane grond een erker aangebracht. Het platte dak van de erker krijgt bitumen dakbedekking en de dakrand wordt afgewerkt met een zinken afdekker op klang met kraal.

30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- Buitenkozijnen:
 - Hardhouten kozijnen voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
 - Eventuele houten betimmeringen boven- en naast kozijnen worden in een gelijke kleur geschilderd.
- Woningtoegangsdeur:
 - Vlakke deur van plaatmateriaal met kurk of isolerende vulling en glasopeningen voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Terrasdeur:
 - Stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van HR++ isolatieglas.

- Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Buitendeur houten bergingen:
 - Stapeldorpel deur van hardhout voorzien van enkel glas, gelaagd met matte folie.
 - Bij schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Kanteldeur aangebouwde/gemetselde bergingen:
 - Stalen ongeïsoleerde kanteldeur met verticale belijning (profilering).
- Draaikiepramen:
 - Hardhouten ramen voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Te plaatse van bouwnummers 231 en 262 zal bij de slaapkamer valbeveiliging worden geplaatst.
- Binnenkozijn zonder bovenlicht: trapkast en ook (optioneel) onder schuine kap.
 - Stalen montagekozijn zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Binnenkozijnen met bovenlicht (enkel glas):
 - Op de begane grond en eerste verdieping stalen montagekozijnen met bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Vlakke dichte opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Binnendeur kozijnen geluidwerend ter plaatse van de trapkast zonder bovenlicht en voorzien van 3-zijdig rubberprofiel:
 - Vlakke dichte opdekdeuren voorzien van tubulaire spaanplaatvulling, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Meterkast:
 - Stalen montagekozijn met dicht bovenpaneel en een vlakke dichte opdek deur, fabrieksmatig afgelakt in een wittint en voorzien van twee ventilatieroosters (boven- en onderin de deur).
- Hang- en sluitwerk:
 - Alle hang- en sluitwerk van buitenkozijnen wordt inbraakwerend uitgevoerd volgens de eisen van het Bbl en Politie Keurmerk Veilig Wonen.
 - Buitendeuren krijgen inbraakwerend beslag.
 - De voordeur is voorzien van schilden met knop-kruk garnituur en briefplaat met veer.
 - De achterdeur en berging deur zijn voorzien van schilden en kruk-kruk garnituur.
 - Gelijksluitende cilinders in de buitendeuren en in de deur van de berging (en de poort).
 - Draairamen worden voorzien van afsluitbare raamboompjes.
 - Binnendeuren worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur.
 - Stalen kanteldeur met verticale profilering (ongeïsoleerd).
 - Binnendeuren toilet en badkamer worden voorzien van vrij & bezetslot.
 - Binnendeur trapkast wordt voorzien van kruk/kruk garnituur en dag- en nachtslot.
 - Binnendeur meterkast wordt voorzien van kastslot.
 - Bij bouwnummers 231 en 262 zal er bij de draai-kiepramen in de voorgevel valbeveiliging worden geplaatst.

32 TRAPPEN EN HEKWERKEN

- Eerste verdiepingstrap (m.u.v. bouwnummers 232, 233, 236 t/m 238):
 - Gesloten trap met bomen en treden van vuren hout, met onder en bovenkant en stootborden van plaatmateriaal.
 - lepe hoek tot bovenkant traphek 2e verdiepingsvloer.
- Eerste verdiepingstrap bouwnummers 232, 233, 236 t/m 238:
 - Gesloten trap met bomen en treden van vuren hout, met onderkant en stootborden van plaatmateriaal.
- Tweede verdiepingstrap (m.u.v. bouwnummers 232, 233, 236 t/m 238):
 - Open trap met bomen en treden van vuren hout.
- Timmerwerk trappen:

- Langs de trap komt aan één zijde ter plaatse van de aansluitende wand een leuning, die in de fabriek wordt voorzien van blanke lak;
- Langs de open zijde van het trapgat op de eerste en tweede verdieping komt een traphek zoals op de tekening staat aangegeven;
- In de korte traphekken op de eerste en tweede verdieping wordt een dicht paneel in het traphek geplaatst.
- Vlizotrappen:
 - Bij bouwnummers 232, 233, 236 t/m 238 wordt een vlizotrap in de hal geplaatst om de ruimte onder de schuine kap van de berging begaanbaar te maken. Let op deze ruimte is niet bedoeld als leefruimte en is niet geventileerd.

33 DAKBEDEKKINGEN

Op de hellende dakplaten komen keramische dakpannen.

Op de dakconstructie van bouwnummers 231, 242, 252, 254, 256, 261 t/m 263 wordt een geprefabriceerde dakkapel aangebracht. De dakkapel krijgt bitumineuze dakbedekking en de dakrand wordt afgewerkt met een zinken afdekker op klang met kraal. Deze afwerking geldt ook voor de erkers bij bouwnummers 231, 241, 243, 251, 253, 255, 257, 261 en 262.

Op de platte daken van de ongeïsoleerde gemetselde bergingen komt bitumineuze dakbedekking welke aanvullend wordt voorzien van sedumdak en grindstrook.

Op de platte daken van de houten bergingen komt bitumineuze dakbedekking welke aanvullend wordt voorzien van sedumdak en grindstrook.

34 BEGLAZING

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning: isolerend hoogrendement (HR++) glas en waar noodzakelijk letselwerend uitgevoerd.

- Bovenlichten binnendeurkozijnen: enkel blank glas
- De op tekening aangegeven panelen in kozijnen: geëmailleerd glas.
- Raamopening in de deur van de buitenberging: gelaagd glas met matte folie.

het meerbladig isolatieglas zal bij oplevering beoordeeld worden op basis van de richtlijnen Kenniscentrum glas, uitgave: september 2020.

Om te voldoen aan de geldende regelgeving onder andere m.b.t. winddruk en doorvalveiligheid kan het voorkomen dat beglazing in bepaalde mate gelaagd uitgevoerd dient te worden. Dit kan een licht verschil in kleurtinten van beglazing opleveren.

35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Bij het binnenkozijn van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige kunststenen dorpels.

Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

Alle kozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers, en dakkapel krijgen een marmercomposiet vensterbank welke ca. 30mm oversteekt. De vensterbank ter plaatse van het kozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

Bij de bouwnummer 231 t/m 238 en 261 t/m 263 worden hardstenen waterslagen onder de kozijnen toegepast. Met uitzondering van de kozijnen tot maaiveldniveau.

Bij bouwnummers 231, 261 t/m 263 worden hardstenen sierelementen tussen de kozijnen van de erker aangebracht.

Bij bouwnummer 261 wordt er een hardstenen kader om de voordeur aangebracht.

40 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Wandafwerking

De grijze betonwanden van de woning zijn behangklaar, kwaliteit conform stabu standaard 40, bijlage A, groep 6. De 'witte' binnenwanden van de woning zijn behangklaar, kwaliteit conform stabu standaard 40, bijlage A, groep 3 met uitzondering van de knieschotten op de tweede verdieping en de te betegelen wanden.

De wanden van de berging worden niet nader afgewerkt.

Tip: Tref voordat je gaat behangen enkele voorbereidingen. Verwijder kleine oneffenheden, vul kleine gaatjes, maak de wand stofvrij en behandel sterk zuigende ondergronden voor. Wij adviseren je om glasvlies, glasweefsel of dik behang aan te brengen welke kleine oneffenheden en gaatjes kan opnemen.

Tip: In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in de woning aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen, vocht- en schimmelplekken of krimpscheuren op de wandafwerking, dit is niet te voorkomen. Om dit te beperken, kan je het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit de woning verdwenen is.

In het toilet kan zich boven het wandtegелwerk nog een wandgedeelte bevinden zonder tegelwerk. Dit wordt voorzien van spuitwerk. Wij raden sterk af later zelf grote wandoppervlakten te voorzien van spuitwerk. Wij bieden dit ook niet als optie aan, omdat wij niet kunnen garanderen dat er geen haarscheurtjes in het spuitwerk ontstaan.

Plafondafwerking

Hieronder vind je een overzicht van de plafondafwerking in elke ruimte. Het plafond is de onderkant van de volgende verdiepingvloer of de onderkant van het dak. De V-naden van de vloeren blijven in het zicht.

- Begane grond:
 - spuitwerk, met uitzondering van de meterkast en de onderzijde van de trap.
- Eerste verdieping:
 - spuitwerk, met uitzondering van de onderzijde van de trap.
 - Bouwnummers 232, 233 en 236 t/m 238: onderzijde schuine dakelementen: wit gesausd.
- Tweede verdieping:
 - onderzijde schuine dakelementen (kleur bruin): niet nader afgewerkt.
 - de binnenzijde van de zijwangen en het dak van de dakkappen: bruin afgetimmerd met houten plinten.
- Buitenberging:
 - niet nader afgewerkt.

41 TEGELWERK

Voor een overzicht van het tegelwerk in uw woning zie bijlage 1.

- Ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk circa 1 tegeldikte verdiept en onder afschot naar de douchegoot aangebracht.
- De badkamervloer mag niet op tegenschot liggen. Wanneer dit wel zo is dan zal de tegelzetter dit moeten melden en moet de vloer geëgaliseerd worden.
- Wandtegels worden liggend aangebracht.
- De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
- Bij uitwendige hoeken worden aluminium hoekprofielen toegepast.
- De bouwplaten / gasbeton wanden van de leidingschacht in de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk conform bovenstaande.
- De vensterbank in de badkamer wordt betegeld.

42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Op de vloeren in de woning komt een afwerkvloer van zandcement, vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747. Achter het knieschot op zolder en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht. In de badkamer en in het toilet komen vloertegels. Bij vloerverwarming wordt er een wapeningsnet en extra toeslagstoffen aan de zandcementvloer toegevoegd. De geprefabriceerde betonvloer in de houten berging (bouwnummers 235 en 236) is glad afgewerkt. De vloeren in de gemetselde bergingen bij de overige bouwnummers wordt afgewerkt met een afwerkvloer van zandcement. In het Bbl zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de woningtoegangsdeur. Wij gaan ervan uit dat je zelf een 'vloerbedekking' in de woning aanbrengt met een dikte van max. 15 mm. Alleen zo voldoet de hoogte van de onderdorpel aan de eisen uit het Bbl.

Tip: Het kan voorkomen dat er na oplevering scheurtjes in de cementdekvloer van de woning ontstaan, als gevolg van het droogproces. Laat je, met name bij vloerafwerkingen als coating, gietvloer, epoxy, betonlook, pvc etc., goed informeren door de leverancier. Vraag de leverancier specifiek naar de zogenaamde 'Carbid-methode', waarmee het vochtpercentage tot diep in de vloer wordt gemeten. Een te hoog (rest)vochtgehalte in de vloer ten tijde van het aanbrengen van de vloerafwerking, leidt in veel gevallen tot luchtbellen of andere oneffenheden.

Tip: Bij het versturen van het certificaat heeft Woningborg je op de hoogte gesteld van de downloadlink inzake de folder "gebruik en onderhoud van uw woning". Bespreek de tekst over wand- en vloerafwerking op pagina 10 goed met de applicateur, die de vloerafwerking aanbrengt, om zo de kans op eventuele scheurvorming in de dekvloer (wat kan resulteren in o.a. opbolling van de pvc vloer, scheurvorming in de gietvloer) tot een minimum te beperken. Sommige afwerkingsmaterialen zijn extra gevoelig voor scheurvorming. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat. Door restvocht in de bouwdelen of in de onderliggende constructies, kan scheurvorming ontstaan (hetgeen is aan te merken als een gevolg van een natuurlijk werkingsproces). Hierdoor kan ook na verloop van tijd schade aan de aangebrachte afwerking ontstaan. Er kan daarom niet gegarandeerd worden dat er na verloop van tijd geen schade ontstaat aan afwerking van wanden en vloeren.

Bij de toepassing van vloerverwarming in de woning moet ook rekening worden gehouden met een maximale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de vloerafwerking. Er is gerekend met een maximale isolatiewaarde van de afwerkvloer met een maximale waarde van 0,03 m²K/W. De vloerenleverancier kan je hierover nader informeren.

43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN

Op een aantal gevels van de begane grond, worden aluminium voordeurluifels gemonteerd. Deze luiken hebben alleen een esthetische functie en zijn niet bedienbaar.

Bij bouwnummers 232,233, 236, 237 en 261 zullen er stalen plantenbakken worden gemonteerd. Bij bouwnummers 231 t/m 238 en 261 t/m 263 zullen er brievenbussen worden gemonteerd. De woningen worden voorzien van huisnummer bordjes (conform eisen van de gemeente) en vlaggenstokhouders.

46 SCHILDERWERK

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Alle houten gevelkozijnen, -ramen en deuren worden geschilderd, tenzij deze reeds fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt. De kleur van de afwerking kan je vinden in het kleurenschema.

Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde. Bij bouwnummers 232, 233, 236 t/m 238 wordt de onderzijde van de hellende dakconstructie ter plaatse van de slaapkamers gesausd.

Niet geschilderd worden o.a.:

- De knieschotten en de onderzijde van de (hellende) dakconstructie, m.u.v. bouwnummers 232, 233 en 236 t/m 238.
- De zijwangen en het dak van de dakkappen.
- Leidingen centrale verwarmingsinstallatie.
- Leidingen ter plaatse van warmtepompinstallatie op de zolderverdieping, in de trapkast en meterkast.
- Leidingen verchroomd of van kunststof.
- De trappen en traphekken, deze zijn alleen fabrieksmatig gegrond.
- De onderzijde van de trap bij een dichte trap in de trapkast.
- Leuningen vaste trap worden fabrieksmatig afgelakt.

47 BINNENINRICHTING

Voor een overzicht van de keukeninrichting in jouw woning zie bijlage 1.

Kies je ervoor om een andere keuken dan de standaard keuken in de woning te plaatsen, dan wordt deze keuken na oplevering geplaatst. Eventuele installatietechnische aanpassingen voor een keuken die na oplevering wordt geplaatst, worden alleen voor oplevering aangebracht als deze voor de sluitingsdatum zijn doorgegeven.

50 DAKGOTEN EN REGENWATERAFVOEREN

Goten en regenwaterafvoeren:

- Aan de onderzijde van de hellende daken worden zinken mastgoten aangebracht bij de bouwnummers 241 t/m 243 en 251 t/m 257.
- Aan de onderzijde van de hellende daken worden zinken bakgoten aangebracht bij de bouwnummers 231 t/m 238 en 261 t/m 263.
- Voor de afvoer van het regenwater wordt voor het gevelmetselwerk een ronde zinken waterafvoer aangebracht bij bouwnummers 241 t/m 243 en 251 t/m 257.

- Voor de afvoer van het regenwater wordt voor het gevelmetselwerk een vierkante zinken waterafvoer aangebracht bij bouwnummers 231 t/m 238 en 261 t/m 263.
- Er wordt een regenwaterafvoersysteem aangebracht dat het regenwater ter plaatse van de achterzijde van de woning transporteert naar de voorzijde van de woning.
- Voor de afvoer van het regenwater van de bergingen worden kunststof waterafvoeren in de kleur grijs aangebracht.
- De regenwaterafvoeren zullen op de erfgrans met een overstortput weer lozen op het maaiveld.

Op tekening kan je zien waar de regenwaterafvoeren geplaatst worden. De definitieve plaats wordt nader bepaald.

51 BINNENRIOLERING

In de afvoerleiding van de douchegoot wordt een energiebesparende douche-WTW opgenomen (met uitzondering van de bouwnummers 232, 233 en 236 t/m 238). WTW staat voor warmte-terug-winning. In deze warmtewisselaar wordt de warmte die vrijkomt uit het weglappende douchewater benut om het koude tapwater dat richting de douchekraan stroomt voor te verwarmen. De douche-WTW wordt verticaal gemonteerd in de leidingschacht bij de meterkast.

52 WATERINSTALLATIES

In de koop-/ aanneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de water installatie inbegrepen.

Het warme water wordt geleverd door de warmtepomp die in de trapkast is geplaatst.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt.

De volgende tappunten voor koud water komen in jouw woning:

- Een keukenmengkraan;
- Toiletreservoir en fontein in het toilet;
- Toiletreservoir, douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- Wasmachine aansluiting op zolder, bij bouwnummers 232, 233 en 236 t/m 238 is deze aansluiting in de badkamer op de begane grond.
- Vaatwasserkraan in de keuken

Voor warmwater krijg je de volgende tappunten:

- Een keukenmengkraan;
- Douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.

53 SANITAIR

Voor een overzicht van het sanitair in jouw woning zie bijlage 1

60 VERWARMINGSINSTALLATIES

Capaciteit

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel norm temperaturen genoemd.

Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven. (In afwijking van Woningborg gelden onderstaande ruimtetemperaturen)

Dit is voor:

- Verblijfsruimten 22°C;
- Badkamer 22°C;
- Verkeersruimten 18°C.

De capaciteit hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt. Ter plaatse van het toilet, de hal, de zolder en de overloop worden geen verwarmingsvoorzieningen geplaatst. Deze ruimten blijven onverwarmd, dus hiervoor geldt geen normtemperatuur.

Als uitgangspunt voor de transmissieberekening is met de volgende uitgangspunten gerekend:

Zekerheidsklasse C, Rc waarde van de later aan te brengen vloerbedekking van max. 0,03
Om aan bovengenoemde temperaturen te kunnen voldoen kan het in een aantal situaties nodig zijn om een elektrische radiator toe te voegen in de slaapkamer(s), zie tekening. De gekozen kopersopties kunnen van invloed zijn of een radiator wel, of niet noodzakelijk is. Tijdens het meer- en minderwerktraject wordt dit op woningniveau bepaald en zullen wij op de tekening van jouw bouwnummer aangeven of/waar deze radiator geplaatst gaat worden.

Uitvoering

In de trapkast komt een modulerende brine-water warmtepomp met een geïntegreerd boiler van 180 liter, afmeting ca. 600x620x1800mm (bxdxh). Het systeem kan zowel verwarmen als passief koelen. Bij de bouwnummers 232/233, 236 t/m 238 wordt de warmtepomp op de 1^e verdieping in de techniekruimte geplaatst.

De verwarmingsinstallatie wordt op de begane grond en 1e verdieping voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

In de trapkast wordt een verdeler geplaatst met zichtbare leidingen op de wand (opbouw). Op de 1^e verdieping bij de trap wordt ook een verdeler geplaatst (m.u.v. bouwnummers 232, 233 en 236 t/m 238 daar zal de verdeler in de techniekruimte op de 1^e verdieping worden geplaatst), met bijpassende omkasting.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens het tweepijpssysteem, met kunststofleiding, zoveel mogelijk opgenomen in de afwerkvloer. In de badkamer komt een elektrische handdoekradiator.

Je kan de temperatuur regelen met de hoofdthermostaat in de woonkamer, en naregelen in de slaapkamers en badkamer.

Let op: in basis zal de vloer (met vloerverwarming) niet warm aanvoelen. Door de lage temperatuur die door de vloerverwarmingsleidingen stroomt kan het zo zijn dat de vloer niet warm aanvoelt wanneer de maximale capaciteit van de verwarming niet wordt gevraagd.

Op het dak worden dakdoorvoeren (daar waar mogelijk een gecombineerde) toegepast ten behoeve van ventilatie en beluchting en ontluchting van de riolering.

61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE

De woning krijgt een mechanisch CO₂- en vocht gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd door de mv-box en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd door de ventilatieroosters in de gevels. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. In de keuken komen twee of drie afzuigpunten. Bij een aantal woningen kan het voorkomen dat er in de woonkamer een afzuigpunt zal komen te zitten.

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een CO2-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO2-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met de CO2-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. De ventilatie-unit wordt op de tweede verdieping aangebracht.

De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van (ruimte onder) deuren, ramen en zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen. Daar waar nodig zullen geluidswerende ventilatieroosters (suskasten of susroosters) worden toegepast. Deze geluidswerende ventilatieroosters kunnen voorbij de binnenmuren steken, hiermee dient rekening te worden gehouden met de plaatsing van (eventuele) gordijnen o.i.d.

De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. De meterkast en de buitenbergingen worden geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte ventilatieopeningen. In de meterkast deur worden twee kunststof ventilatieroosters aangebracht. In het platte dak van de bergingen (al dan niet aangebouwd) wordt een dakdoorvoer opgenomen, zodat deze ruimte sterk geventileerd kan worden.

70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten. De elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht: de wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers bevinden zich op een hoogte van ongeveer 300 mm boven de vloer. De lichtschakelaars bevinden zich op ongeveer 1.050 mm boven de vloer. De elektrapunten in de keuken komen op verschillende hoogten. De wandcontactdozen in de hal en de overloop bevinden zich op ongeveer 1.050 mm boven de vloer. Bediening ventilatie en verwarming op ongeveer 1500 mm boven de vloer. Alle wandcontactdozen en schakelaars in de woning zijn van het type kunststof inbouwmodel (Busch & Jeager Balance SI, standaard wit). In de meterkast, de trapkast en de lichtschakelaar op de trap op zolder zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Bij de voordeur en de tuindeur komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp. Op de verkooptekening kan je zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Alle lichtpunten en mv-punten die worden zijn aangegeven op tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats.

Naast de voordeur wordt er een buitenlicht-armatuur aangebracht.

E.e.a. conform tekeningen contractstukken.

Het schakelmateriaal in de bergingen kan niet worden gewijzigd tijdens het meer- en minderwerktraject.

Op diverse plaatsen komen rookmelders die worden aangesloten op het lichtnet.

De belinstallatie bestaat uit een drukknop naast de voordeur op een hoogte van ongeveer 1250mm + vloer, een schel in de hal en een transformator in de meterkast.

Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer zijn twee bedrade en afgemonteerde UTP aansluitingen aanwezig. De slaapkamers en zolder zijn voorzien van een loze leiding met een controledraad.

De aansluitpunten komen, indien niet anders aangegeven, op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer.

Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen:

Voor een abonnement kan je zelf een contract afsluiten met een telecombedrijf, elektrabedrijf en een kabelexploitant. De telecom aansluiting vanaf de openbare weg tot in de meterkast van de woning wordt gemaakt zodra er een telecommunicatiedienst is besteld bij een provider

die telecommunicatiediensten levert via het netwerk van KPN. KPN zal in dat geval constateren dat er nog geen kabel aanwezig is in de woning. Zij dragen er vervolgens zorg voor dat uw woning alsnog wordt aangesloten.

Als er glasvezel aanwezig is, dan komt er wel een bedrade en afgemonteerde aansluiting.

PV-panelen

De woningen worden voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het dak geplaatst, conform de zone welke is aangegeven op de geveltekening. Aantallen en posities zijn indicatief. Op zolder wordt de omvormer geplaatst. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden.

Meterkast

De meterkast bestaat uit 3-fase 3x25A, en is geschikt voor max. 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken (Perilex aansluiting, neemt 2 posities in). In de meterkast wordt een documenthouder geplaatst. Indien blijkt dat 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken niet volstaat kan het noodzakelijk zijn de meterkast uit te breiden. Tevens kan het noodzakelijk zijn dat de aansluiting van 3x25A verhoogd wordt naar 3X35A. Dit laatste heeft gevolgen voor het vast recht voor jouw aansluiting.

Bijlage 1 – Afwerkingsniveau

1. Sanitair

2x closetcombinatie

V&B O-Novo wandcloset diepspoel, wit
V&B O-Novo softclose zitting, wit
GroheDal Rapid SL inbouwreservoir
GroheDal Rapid SL Arena frontbedieningspaneel chroom

1x fonteincombinatie

V&B O-Novo fontein 36x27,5 cm (kraangat rechts), wit
Stel fonteinplugbouten M8
Grohe Eurostyle Cosmpolitan fonteinkraan
Viega plugbekersifon 5/4 incl muurbuis 5/4, chroom
Grohe hoekstopkraan met rozet

1x wastafelcombinatie

V&B O-Novo wastafel 60 x 49 cm
Stel wastafelplugbouten M10
Grohe Eurosmart Cosmopolitan met waste, chroom
Spiegel 57x40 cm
Stel spiegelklemmen
Viega bekersiston 5/4 incl. vloerbuis 5/4
2x Grohe hoekstopkraan met rozet

1x douchecombinatie

Grohe Grohtherm 800 cosmopolitan douchethermostaat
Grohe Tempesta II glijstang 60 cm
Easydrain Multi, 70x10cm met RVS rooster

2. Tegelwerk

Grespania pakket	
Wandtegel Grespania Boston	Wandtegel 25x40 cm liggend
Vloertegel Grespania Boston	Vloertegel 45x45 cm
Hoogte tegels badkamer	Tegelwerk tot plafond
Hoogte tegels toilet	Tegelwerk tot 150 cm hoogte
Hoekprofielen uitw. hoeken	aluminium plat mat chroom hoekprofiel
Voegkleur	grijs
Kimband en coating douchehoek	ja
Wandtegels keuken	nee

3. Keuken

Keuken Luxe
Maatvoering, zie standaard opstellingen volgens de keukenspecificatie van Gennu.

Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat

	EXTERIEUR element	materiaal	kleur
15	tegelpaden	betontegel	grijs
17	kozijn houten berging	hardhout geschilderd	wit
	deur houten berging	hardhout geschilderd	grijs
	kanteldeur gemetselde berging	staal gecoat	grijs
	hemelwaterafvoer houten berging	pvc	grijs
	afdekkap houten berging	aluminium	grijs
	vloer/ fundering houten berging	beton	grijs
	gaashekwerk	staal verzinkt	natuurlijk grijs
22	gevelsteen bnr. 242, 243, 256, 257	keramisch	grijs-wit
	gevelsteen bnr. 241, 252, 253	keramisch	bruin
	gevelsteen bnr. 251, 254, 255	keramisch	grijs-zwart
	gevelsteen plint bnr. 241 t/m 257	keramisch	zwart
	gevelsteen plint bnr. 263	keramisch	rood
	gevelsteen bnr. 231	keramisch	rood
	gevelsteen bnr. 234, 235, 261	keramisch	oranje
	gevelsteen bnr. 236 t/m 238, 262	keramisch	geel
	gevelsteen bnr. 232, 233	keramisch	bruin
	gevelsteen bnr. 263	keramisch, geschilderd	wit
	voegwerk bnr. 236 t/m 238, 262	doorstrijkmortel	wit
	voegwerk bnr. 231 t/m 235, 261, 263	doorstrijkmortel	donkergrijs
	voegwerk bnr. 241 t/m 257	doorstrijkmortel	grijs
	raamdorpels blok 24 en 25	beton	grijs
	raamdorpels blok 23 en 26	hardsteen	blauw grijs
	loodslabbe/ loodvervanger	lood met kunststof/ EPDM	grijs
	waterslag	aluminium gemoffeld	grijs
	spekbanden bnr. 263	hardsteen	blauw grijs
24	dakoverstekken	multiplex met klossen	wit
	zijwangen dakkapel	vezelplaat gecoat	wit
	zijwangen dakkapel bnr.231, 261 t/m 263	cape cod	houttint
	dakrand dakkapel	multiplex geschilderd	wit
	zijwangen dakopbouw voorgevel bnr. 232, 233, 236 en 237,	cape cod	houttint
	loodslabbe/ loodvervanger dakkapel	lood/ EPDM	grijs
25	gevellateien bnr. 241 t/m 257	staal verzinkt + gecoat	grijs
	gevellateien bnr. 234, 235 en 261	staal verzinkt + gecoat	grijs
	gevellateien bnr. 263	staal verzinkt + gecoat	wit
	gevellateien overig	staal verzinkt + gecoat	als kleur metselwerk
30	buitenkozijnen	hardhout geschilderd	wit
	voordeur	plaatmateriaal geschilderd	grijs
	achterdeur	hardhout geschilderd	wit
	ramen	hardhout geschilderd	wit
	onderdorpel maaiveld	glasvezelversterkt	antraciet
	ventilatioeroosters	aluminium gemoffeld	grijs
	beglazingsprofielen buiten	aluminium geanodiseerd	natuurlijk grijs
	deur- en raambeslag		
	bnr 231 t/m 238, 261 t/m 263	aluminium	natuurlijk grijs
	deur- en raambeslag		
	bnr 241 t/m 257	aluminium	zwart
	dakraam buitenzijde	aluminium gecoat	grijs
	dakraam binnenzijde	naaldhout geschilderd	wit
	kozijn dakkapel	hardhout geschilderd	wit
33	dakpannen	keramisch	grijs
	dakbedekking plat dak	bitumen	zwart
	daktrim platdak	aluminium geanodiseerd	natuurlijk grijs

34	ondoorzichtig glas doorvalstangen	glas gecoat aluminium gemoffeld	donker grijs grijs
50	dakgoot	zink	natuur grijs
60	hemelwaterafvoer dakdoorvoeren	zink kunststof	grijs zwart, met zwarte slabbe
70	beldrukker PV-paneel	kunststof glas met aluminium gecoat	zwart zwart