

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor de bouw van 22 woningen Visscher's Dijk
Te realiseren in plan "Visscher's Dijk", te Dordrecht

d.d. 19-01-2018

Hoffelijk wonen
op Dubbeldam

Een project van:

INHOUD

<i>ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING</i>	1
<i>ALGEMENE PROJECTGEGEVENS</i>	3
<i>TOELICHTING</i>	4
<i>TECHNISCHE OMSCHRIJVING</i>	10
1. PEIL EN MAATVOERING	10
2. GRONDWERK.....	10
3. RIOLERING.....	10
4. TERREININVENTARIS.....	11
5. TERREINVERHARDING / BESTRATING.....	11
6. FUNDERING.....	11
7. BETONWERK.....	12
8. METSELWERK.....	12
9. STAALCONSTRUCTIES / STAALWERKEN.....	13
10. DAKCONSTRUCTIES	13
11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	14
12. TRAPPEN EN HEKKEN.....	16
13. BINNENINRICHTING.....	16
14. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN/-AFWERKING	17
15. LOODGIETERSWERK	17
16. GASINSTALLATIE	18
17. VERWARMINGSINSTALLATIE.....	18
18. MECHANISCHE VENTILATIE.....	19
19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	20
20. TELECOMMUNICATIE INSTALLATIE	21

Visscher's Dijk

Hoffelijk wonen op Dubbeldam



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte beschrijving van het werk

De bouw omvat 22 woningen te realiseren in het plan "Visscher's Dijk", te Dordrecht.

Planontwikkeling

Dudok Projectontwikkeling BV

Adres:

Houttuinen 36
3311 CE Dordrecht
Telefoon: 078-632 68 00
Website: www.dudok.biz

Aannemer

BM Bouw B.V.

Bezoekadres:

Hakgriend 26
3371 AA Hardinxveld-Giessendam
Telefoon: 0184- 67 72 00
Website: www.bmvanhouwelingen.nl

Postadres:

Postbus 13
3370 AA Hardinxveld-Giessendam

Hoffelijk wonen
op Dubbeldam

Een project van:



TOELICHTING

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

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

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

BOUWBESLUIT

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals dat geldig is ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de bouwvergunning. De bouwvergunning moet nog worden ingediend.

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dakoverstek de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte.

BEGRIPSBEPALINGEN

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

Bouwbesluitbegrippen

Verblijfsruimte

Verkeersruimte

Toilet- of badruimte

Onbenoemde ruimte

Overige gebruiksfunctie

Meterruimte

Ruimte-omschrijvingen

: voor woonkamer, slaapkamer en keuken;

: voor entree, overloop en hal;

: voor toilet en bad-/doucheruimte;

: technische ruimte(n), trapkasten en zolder;

: garage/bergruimte;

: meterkast.

Tenzij anders vermeld is de zolder benoemd als 'onbenoemde ruimte'. Een 'onbenoemde ruimte' betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen.

Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden.

OPLEVERINGSVOLGORDE

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontlenen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

VERZEKERING

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

ENERGIE PRESTATIE NORM (EPN)

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid enige jaren terug in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. kengetallen.

De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt.

Bij de onderhavige woningen is de EPC 0,2.

Kopersopties, uitbreidingen van de woningen, etc. kunnen van invloed zijn op de EPC van de basiswoning. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn dat er aanpassingen moeten plaatsvinden aan de installaties van de woning wanneer hiervoor wordt gekozen. Deze aanpassingen zijn in de aangeboden kopersopties verwerkt.

TERMIJNREGELING

In de koop-/aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt, eventuele technische begrippen worden verderop in dit document nader toegelicht.

Omschrijving termijn:	Stand van het werk:
Aanvang bouw woning:	Zodra met de bouw van de woning een aanvang is gemaakt.
Ruwe begane grondvloer:	De ruwe begane grondvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht. N.B.: de factuurdatum van de declaratie van deze termijn is de datum waarop het overeengekomen aantal werkbare werkdagen begint te tellen.
Ruwe 1 ^e verdiepingvloer:	De ruwe 1 ^e verdiepingvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe 2 ^e verdiepingvloer:	De ruwe 2 ^e verdiepingvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwbouw gevels begane grond:	Het buitengevelmetselwerk van de begane grond en de eventuele gevel-beplating zijn gereed en aangebracht. Beglazing, waterslagen of de gevelverf zijn mogelijk nog niet aangebracht.
Ruwbouw gevels verdiepingen:	Het buitengevelmetselwerk van de verdiepingen en de eventuele gevel-beplating zijn gereed en aangebracht. Beglazing, waterslagen of de gevelverf zijn mogelijk nog niet aangebracht.
Dak woning waterdicht:	Bij een schuin dak is de dakbedekking (pannen/riet) aangebracht. Goten kunnen nog ontbreken. Bij een platdak is de bitumineuze dakbedekking aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken.
Dekvloeren:	De afwerkvloeren in de woning zijn aangebracht.
Stuc-, spuit- en tegelwerk:	Tegel-, spuit- en stucwerk gereed. Indien gekozen is voor casco ruimten (geen sanitair en tegelwerk) vervalt deze termijn bij het gereedkomen van stuc- en spuitwerk. Zo niet, dan vervalt deze termijn na gereedkomen van het tegelwerk.
Oplevering:	Te declareren bij oplevering van het huis, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht van het huis.

Losse bouwonderdelen, zoals bergingen, garages, tuinmuren en aanbouwen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldata van de termijnen.

Bouwonderdelen, die opgedragen zijn vanuit de koperskeuzeslijsten, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel individueel meerwerk. Overeenkomstig artikel 4 punt 8 van Bepalingen bij de koop-/aannemings- overeenkomst is hiervoor bij opdracht 25% van de kosten declarabel. Het resterende deel (75%) wordt bij oplevering in rekening gebracht, en dient vóór de oplevering en sleuteloverdracht van het huis betaald te zijn.

UIT- EN AANBOUWEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

In de koperskeuzeslijsten worden keuzes aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze(s) uitbouw aan de achterzijde van de woning op de begane grond is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de verkrijger van de naastgelegen twee onder twee kapwoning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw ca. 25 cm voorbij de hartlijn van de bouwmuur steken. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het terrein van die naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Zelfs indien u zelf geen uit- of aanbouw kiest, raden wij u wel aan in de stukken na te gaan wat de mogelijkheden van de naastgelegen bouwnummers zijn. Die kunnen immers invloed op uw woning hebben.

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

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

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

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

VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

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

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

WATEROVERLAST

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

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

- zo mogelijk voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelgrens of achterpad;
- keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating;
- (voorzorg)maatregelen in de grond;
- vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.;
- beperkingen m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem;
- zoals gebruikelijk te doen worden de woningen met rieten kap zonder goot opgeleverd. Aangezien het hemelwater van de kap op het maaiveld uitkomt, adviseren wij om hier een draingoot of grindkoffers aan te brengen;
- etc.

De ondernemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. PEIL EN MAATVOERING

Peil van de woning

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de woning entree deur wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. wordt in overleg met de gemeente bij de aanvang van het werk vastgesteld.

Maatvoering

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

Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

2. GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen en eventuele bestratingen. Het bouwterrein wordt ontgraven tot de onderkant van de bodemafsluiting onder de woningen. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke. Als bodemafsluiting van de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken een laag zand van circa 100 mm aangebracht.

In de kruipruimte kan grondwater aanwezig zijn. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

Grondwerken, bestratingen, beplantingen e.d. vallen derhalve niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016.

3. RIOLERING

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom van de grond begrepen.

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen (Komo-gekeurd) van voldoende diameter. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het schoon hemelwater wordt indien mogelijk afgevoerd op het open water.

Bij de dijkwoningen zal de riolering via de achtertuin verlopen i.v.m. de dijk. Dit heeft tot gevolg dat bij bouwnummer 20 en 21 de riolering van de naastgelegen percelen (bouwnummer 19 en 20) door de achtertuin verloopt. Een en ander dient nader met de gemeente afgestemd te worden.

4. TERREININVENTARIS

Erfafscheidingen

De kavelgrenzen worden, waar dat niet duidelijk is, aangegeven door middel van perkoenpaaltjes op de hoekpunten van de kavels.

Op de situatietekening zijn de erfafscheidingen aangegeven

Afscheiding	Woning	Omschrijving
Afscheiding voortuin / openbaar gebied	Conform situatietekening	Haag, hoogte circa 0,6m
Afscheiding zijtuin / openbaar gebied	Conform situatietekening Bouwnummer 21 en 22	Haag, hoogte circa 0,6m
Afscheiding voortuinen onderling	Conform situatietekening	Haag, hoogte circa 0,6m

5. TERREINVERHARDING / BESTRATING

Ter plaatse van kavels 1 t/m 10 wordt de watergrens afgebakend middels een hardhouten beschoeiing. De tuin loopt richting de watergrens onder talud af.

Aan de straatzijde wordt ten behoeve van de opstelplaatsen voor de auto's een verharding van repac aangebracht als funderingslaag. Op de situatietekening staan deze opstelplaatsen aangegeven.

De bestrating ten behoeve van het terras van woningtype 04 wordt uitgevoerd middels antraciet betontegels, afmeting, 50 x 50 cm, gelegd in een zandbed. Het terras wordt opgesloten in een grondtalud waarbij de toegang verleend wordt door middel van trapelementen welke in het talud geplaatst worden.

In de vrijstaande bergingen worden betontegels op zand aangebracht. De tegels hebben een afmeting van 30 x 30 cm.

De bestrating, beplanting, parkeervakken en overige inrichtingselementen van het openbaar gebied rondom de woningen, zoals aangegeven op de tekeningen, worden zoveel als mogelijk voor of in aansluiting op de oplevering van de woningen gerealiseerd en aangelegd. Definitieve uitvoering kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

6. FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. Zijn tekeningen en berekeningen worden gecontroleerd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Er wordt een systeem toegepast van betonpalen, waarover betonnen funderingsbalken aangebracht worden.

7. BETONWERK

De betonconstructies worden uitgevoerd met de, door de constructeur te bepalen, benodigde wapening.

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- funderingspalen;
- de funderingsbalken;
- begane grondvloer van de woning en vaste garage:
een geïsoleerde rib-cassettesysteemvloer.
Ter plaatse van de stabiliteitswand (woningtype 01/02/03): een geïsoleerde kanaalplaatsysteemvloer.
De woningen zullen voorzien worden van een inspectieluik in de vloer om in geval van calamiteiten onder de woning te komen (met uitzondering van het verdiept gedeelte bij woningtype 04). Qua hoogte en vochtregulatie voldoet de ruimte onder de woning niet aan de eisen die gesteld kunnen worden aan een volwaardige kruipruimte. Uiteraard zal de ruimte wel zwak worden geventileerd d.m.v. muisdichte ventilatieroosters in de gevels en zal de begane grondvloer en het inspectieluik dusdanig uitgevoerd worden dat er een luchtdichte afsluiting is.
- de verdiepingsvloeren van de woning worden opgebouwd uit zogenaamde breedplaatvloeren. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening worden in overleg met de constructeur bepaald. Aan de onderzijde van deze vloeren (de plafonds van de onderliggende ruimten) blijven de naden, afgewerkt met een vellingkant, tussen de platen onderling in het zicht.
- de dakvloer van de vaste garages aan de woning wordt uitgevoerd middels een kanaalplaat systeemvloer.
- In de woning worden (indien noodzakelijk) conform opgave constructeur kalkzandsteen stabiliteitswanden aangebracht.

8. METSELWERK

Dragende binnenwanden

De woningscheidende ankerloze bouwmuren zijn van gelijkde kalkzandsteenelementen. Ter plaatse van de verdiepingsvloer worden de betonvloeren van twee naast elkaar gelegen woningen mogelijk met wapeningsstaal constructief doorgekoppeld. De overige dragende wanden zijn van kalkzandsteen.

Gevels

Het metselwerk van de woning wordt uitgevoerd in een waalformaat baksteen en wordt in wildverband stootvoegloos verwerkt met doorgestreeken metselspecie, in kleur en uitvoering zoals nader door de architect te bepalen. Waar nodig worden geveldilataties aangebracht.

Ter plaatse van bouwnummer 1 t/m 4 zal een voorziening aangebracht worden voor het verblijf van vleermuizen.

De buitengevels worden voorzien van een spouwisolatie van minerale wol, bevestigd op het binnenspouwblad. De isolatiewaarde van de gevels volgt uit de energieprestatie berekeningen. De binnenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie van de kruipruimte worden kunststof ventilatiekokers met kunststof roosters opgenomen in de voor- en achtergevel.

Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden bestaan uit gasbeton/gipsblokken dik 70 of 100mm.

9. STAALCONSTRUCTIES / STAALWERKEN

Waar nodig worden volgens opgave constructeur staalconstructies opgenomen en indien nodig worden deze brandwerend afgewerkt.

In de 2^e verdiepingvloer van woningtype 04 worden conform tekening stalen spanten aangebracht op een door de constructeur bepalen positie. In het zicht komende delen zullen afgetimmerd worden.

Voor de opvang van het gevelmetselwerk worden stalen lateien en waarnodig stalen geveldragers aangebracht. Deze worden in kleur gemoffeld passend bij de kleur van het metselwerk.

10. DAKCONSTRUCTIES

Hellende daken (hout)

De schuine daken van de woning worden opgebouwd uit prefab dakelementen. De onderzijde of binnenzijde van de dakelementen en borstweringen bestaan uit een onafgewerkte groene of naturel kleurig spaanplaat beplating met uitzondering van de borstweringen op de 1^e verdieping woningtype 04, deze worden behangklaar opgeleverd. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie volgt uit de energieprestatie berekeningen.

In het dak worden diverse afvoeren voor onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht.

Op de schuine daken van woningtype 01 en 02 wordt een rieten bedekking aangebracht.

De schuine daken van woningtype 03 en 04 zijn gedekt met keramische dakpannen in kleur volgens kleurenschema.

Platte geïsoleerde daken

De platte daken van de erkers en vaste garages zijn opgebouwd uit betonnen vloeren waarop isolatie en een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. De platte dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim in kleur of een zinken deklijst.

Platte ongeïsoleerde daken

Het platte, niet geïsoleerde dak van de vrijstaande bergingen wordt uitgevoerd met een daarvoor geschikte niet nader afgewerkte underlayment of OSB plaat op een houten balklaag. Het platte dak van de berging wordt voorzien een bitumineuze dakbedekking. De platte dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim in kleur.

Dakgoten woningtype 03 en 04

De dakgoten zijn van zink in een houten bakgoot.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de tussengoten, erkers en garages van woningtype 01 en 02 worden uitgevoerd in aluminium.

De hemelwaterafvoeren van de (tussen) goten en garages van woningtype 03 en 04 worden uitgevoerd in zink.

11. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Gevelkozijnen- en ramen

Alle gevelkozijnen en –ramen worden uitgevoerd in hardhout.

Alle te openen geveldelen worden uitgevoerd als draai-kiepraam en voorzien van een tochtwering. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegband en vochtkeringstroken voor een goede waterdichte afwerking. De draairichting van deuren en ramen is op de geveltekening aangegeven.

Woningtoegangsdeur

De toegangsdeur van de woning is een vlakke houten deur voorzien van glasopeningen (zoals aangegeven is op tekening). In de deur wordt een briefplaat aangebracht welke aan de binnenzijde voorzien is van een tochtborstel. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur is ca. 30 mm. De verkrijger dient er zorg voor te dragen, dat door toepassing van een vloerafwerking, aan de bepaling in Bouwbesluitartikel 4.18 wordt voldaan. Hierin wordt gesteld dat een vloer ter plaatse van een toegang een hoogteverschil heeft met het aansluitende terrein dat niet groter is dan 20 millimeter.

Garagedeur

De garage deur wordt uitgevoerd als een handbediende geïsoleerde sectionaaldeur.

Beglazing

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van dubbele isolerende beglazing HR++glas. Tevens zullen de benodigde ventilatieroosters (verdekt) in de bovenpanelen van de gevelkozijnen worden aangebracht.

Bij de toepassing van HR++-beglazing dient rekening gehouden te worden met:

- een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld: een gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas.
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde bij koud weer.
- tevens kunnen in de beglazing afhankelijk van uitvoering geringe kleurverschillen ontstaan.

Hang- en sluitwerk

De cilinders van de sloten van de buitendeuren worden uitgevoerd als een gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle buitendeuren te bedienen zijn. Bij elke woning worden drie sleutels geleverd.

De entree deur van de woning met een insteekcilinderslot voorzien van een driepuntssluitsysteem, aan de buitenzijde een vaste greep op aluminium schild, aan de binnenzijde een draibare kruk.

De achterdeur van de woning met een insteekcilinderslot voorzien van een driepuntssluitsysteem, aan de binnen- en buitenzijde een draibare kruk op aluminium schild..

Ventilatie roosters

Boven de gevelkozijnen worden ventilatie roosters (verdekt) opgenomen, e.e.a. conform tekening. De op tekening aangegeven locaties zijn indicatief.

Waterslagen e.d.

De waterslagen onder de kozijnen en de spekbanden in de metselwerk gevels worden uitgevoerd in hardsteen. Onder de gevelkozijnen welke doorlopen tot aan de vloer wordt een gemetselde klamp aangebracht. Onder de buitendeuren van de woning worden kunststeen dorpels aangebracht.

De vensterbanken zijn van kunststeen of marmercomposiet in een lichte kleur met een dikte van 20 mm.

De vensterbanken worden geplaatst bij de kozijnen met een borstwering.

Binnendeurkozijnen

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte grenenhouten montagekozijnen in een opdek uitvoering, zonder bovenlicht, kleur Alpine wit.

Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke deuren in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog, kleur Alpine wit. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht, met uitzondering ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren. Hier worden kunststenen dorpels toegepast. De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van blank aluminium. De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet(ten) en badkamer zijn voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. In de deur van de meterkast is een ventilatie rooster opgenomen. Onder de binnendeuren wordt, in verband met de ventilatiedoorstroming, een vrije ruimte gehouden.

12. TRAPPEN EN HEKKEN

De trap van begane grond naar 1^e verdieping wordt bij woningtype 01, 02 en 03 uitgevoerd als een dichte trap (met stootborden tussen de treden) en bij woningtype 04 een open trap. De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als open trap. Langs de wanden wordt een houten leuning gemonteerd. Rond het trapgat op de 1^e en 2^e verdieping wordt een houten spijlenhekwerk aangebracht, evenals op de trapboom van de trap naar de 1^e en 2^e verdieping. De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van Vurenhout.

De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met plaatmateriaal en dekkend geschilderd. De trapbomen, -hekkens en -spillen worden dekkend in de kleur wit afgelakt. De muurleuningen worden transparant afgelakt. De treden van de trap en de onderzijde van de trap op de begane grond wordt niet afgelakt maar standaard wit gegrond.

Bij woningtype 01, 02 en 03 wordt de ruimte onder de binnenboom (voor de boiler) dichtgezet middels een scharnierend paneel met knop. De ruimte onder de aanloopboom (onder de 1^e treden) wordt dichtgezet middels een afneembaar paneel.

13. BINNENINRICHTING

Keukeninrichting

Er is geen keuken opgenomen. Uiteraard worden op de standaard plaats wel de benodigde aansluitingen/voorzieningen voor water, elektra, riolering en mechanische ventilatie¹ aangebracht. Het leidingwerk wordt ter plaatse afgedopt.

Uitbreidingen op het standaard leidingwerk, alsmede uitbreidingen en/of een verzwaring van de groepenkast/elektra-aansluiting zullen via het kopersmeer- en minderwerk verrekend worden.

¹De afzuigpunten ten behoeve van de mechanische ventilatie ter plaatse van de keuken staan aangegeven op de keuken 0-tekening. Het is niet mogelijk een motorloze afzuigkap, aangesloten op de afzuigpunten (het m.v.-ventiel) in de keuken, toe te passen (uitsluitend een recirculatiekap). U dient hiermee rekening te houden bij het uitkiezen van uw keuken.

Meterkastruimte

Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een plaatmateriaal aangebracht. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

Plinten

In de woning worden geen plinten aangebracht.

14. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN/-AFWERKING

Dekvloeren

Dekvloeren zijn aangebracht op de vloer van:

- de begane grond;
- de 1e verdieping;
- de 2e verdieping (zolder).

De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd. Met name bij het na oplevering aanbrengen van vloertegels kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken.

Afwerking wanden, vloeren en plafonds in de woning

Zie afwerkstaat.

Toelichting "Behangklaar":

"Behangklaar" wil zeggen dat de binnenwanden bij oplevering, na verwijdering van eventuele verontreinigingen, direct geschikt zijn voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag met aansluitend behang. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen de wanden eerst zorgvuldig afgewerkt te worden.

In de plafonds blijven de zogenaamde V-naden ter plaatse van de naden van de plaatvloeren zichtbaar.

Het plafond van het toilet op de begane grond wordt verlaagd middels een meegespoten gipsplaatplafond uitgevoerd zodat de traptreden niet in het zicht komen. Afwerking conform afwerkstaat.

Schilderwerk

Overig in het zicht blijvend houtwerk binnen en buiten, indien niet elders vermeld wordt dekkend geschilderd.

15. LOODGIETERSWERK

Riolering

De binnenriolering is van kunststof. Door het dak is een dakdoorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluchting van de riolering.

De op de verkoopgeveltekeningen aangegeven hemelwaterafvoeren (hierna hwa) zijn ter indicatie en zijn afhankelijk van de verdeling in de totale gevel. Het totaal aantal hwa's per dakvlak worden aanbracht zoals in het Bouwbesluit is voorgeschreven. Bij de platte daken worden stadsuitlopen voorzien van noodoverstorten aangebracht volgens opgave constructeur.

Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine
- boiler
- keuken:
 - gootsteenmengkraan (afgedopt);
 - vaatwasser (afgedopt)
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- toiletcombinatie op de begane grond en de verdieping;
- fonteincombinatie op de begane grond en de verdieping;

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt vanuit de warmtepompunit, geplaatst op de begane grond of 1^e verdieping, aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten

- keuken;
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de Woningborg voorschriften.

Sanitair, tap- en mengkranen

De woning wordt standaard uitgerust met het sanitair dat omschreven is in de sanitair brochure.

16. GASINSTALLATIE

In de woning wordt geen gasinstallatie aangebracht.

17. VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt verwarmd door een lucht- waterwarmtepomp inclusief een 230 liter tapwatervat.

De verwarming op de begane grond (exclusief garage) wordt uitgevoerd met vloerverwarming.

De 1^e verdieping wordt voorzien van elektrische radiatoren.

De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer door middel van een bedieningsunit, op de plaats zoals aangegeven op tekening. In de slaapkamers en badkamer worden de elektrische radiatoren voorzien van ingebouwde bediening.

De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de Woningborg regeling met bijbehorende garantiebepalingen.

De leidingen vanaf de warmtepomp naar de vloerverwarmingsverdeler zijn van kunststof en wordt opgenomen in de dekvloer. De aantallen, plaats en afmeting van de elektrische radiatoren en de plaats van de verdeler voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

Conform de van toepassing zijnde Woningborg garantieregeling kunnen, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, ten minste de onderstaande temperaturen worden behaald. De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C:

- Woonkamer en keuken : 20 graden
- Hal : 15 graden
- Toilet begane grond : niet verwarmd (enkel lus van aanwezige vloerverwarming)
- Slaapkamers : 20 graden
- Badkamer : 22 graden
- Toilet verdieping : niet verwarmd (15 graden)
- Overloop : niet verwarmd (15 graden)
- Zolder : niet verwarmd (15 graden)
- Garage : niet verwarmd

18. MECHANISCHE VENTILATIE

Het mechanische ventilatiesysteem bestaat uit één ventilatie-unit geplaatst op de 2e verdieping, waarop zijn aangesloten:

- de keuken;
- de toiletruimten;
- de badruimte;
- de opstelplaats voor de wasmachine.

Om te kunnen voldoen aan de ventilatieregelgeving conform het Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 is het alleen mogelijk om een recirculatiewasemkap toe te passen.

De keuken is voorzien van een bediening van de mechanische afzuiging.

Voor de luchttoevoer zijn alle verblijfsruimten voorzien van ventilatieroosters. De ingetekende ventilatieroosters op de verkooptekeningen zijn ter indicatie. Het aantal, afmeting en plaats van de roosters wordt in een latere fase door de installateur bepaald.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk ingestort in de betonvloer. De ventilatieornamenten zijn van kunststof, uitgevoerd in de kleur wit.

19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozen-systeem aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010. Alle wandcontactdozen zijn geaard. De woningen worden voorzien van elektragroepen in de meterkast.

De volledig inbouw wandcontactdozen en schakelaars zijn van kunststof in een witte kleur. De wandcontactdozen en lichtpunten worden verdeeld over meerdere groepen. De wandcontactdozen worden aangebracht op circa 300 mm boven de afwerkvloer. De wandcontactdozen in de onbenoemde ruimten worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer gemonteerd. Alle wandcontactdozen die worden gecombineerd met een schakelaar worden op 1050 mm + vloer gemonteerd. Bij de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen ter plaatse van het aanrecht voor algemeen gebruik geplaatst op circa 1250 mm en de voorziening voor het koken in de vloer aangebracht. De cai- en telefoonaansluitpunten in de woonkamer en hoofdslaapkamer conform de staat van afwerking (loze leidingen) wordt aangebracht op circa 300 mm hoogte boven de afwerkvloer. Alle lichtschakelaars worden geplaatst op 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst.

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

Rookmelders

Rookmelders (inclusief back-up batterij) met alarmfunctie aangesloten op het lichtnet zijn aangebracht zoals op tekening aangegeven.

Buitenlichtpunt(en)

Nabij de entree worden in het plafond van het overstek LED inbouwspots aangebracht volgens tekening. Het lichtpunt krijgt een schakelaar in de entreehal.

Belinstallatie

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

PV-panelen

Om aan de Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,20 te kunnen voldoen worden er een aantal PV panelen op het dak aangebracht. De PV panelen worden uitgevoerd in zogenaamde zwarte uitvoering met een zwarte omranding en vlak in het dakvlak tussen de dakpannen of riet gemonteerd. Aantal PV panelen kunnen per woning verschillen en zijn schematisch op de geveltekeningen aangegeven.

Zolder

Voorzieningen op zolder zijn op de wanden inbouw en op de kap en trap opbouw gemonteerd.

20. TELECOMMUNICATIE INSTALLATIE

De woning wordt voorzien van een aansluiting in de meterkast op het glasvezelnetwerk. De woning wordt aangesloten op het centraal antennesysteem. Deze aansluitingen worden geplaatst in de meterkast. Vanuit de meterkast wordt in de woning 1 loze leiding aangebracht naar de woonkamer voor het realiseren van de centrale antenne-of andere media aansluiting. Naar de slaapkamers wordt 1 loze leiding aangebracht voor het realiseren van de centrale antenne-of andere media aansluiting. Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.