

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

"16 BeBo woningen Baanhoek te Sliedrecht"



**Baanhoek
te
Sliedrecht**

Inhoudsopgave

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS.....	4
Korte beschrijving van het werk	4
TOELICHTING.....	5
Algemeen	5
Het bouwproces	5
Bouwbesluit	6
Begripsbepalingen	7
Oplevervolgorde.....	7
Verzekeringen	7
Garantie en waarborging	8
Energie prestatienorm	8
Politiekeurmerk Veilig Wonen.....	9
Termijn regeling	9
Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden	10
Veiligheid tijdens de uitvoering	11
Veiligheid na de oplevering	11
Wateroverlast	11
Zettingen	12
Terrein	12
Metselwerk.....	13
Vloerafwerking	13
PVC-vloeren	14
Overig	14
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	16
TERREININRICHTING	17
Peil van de woning.....	17
Grondwerk	17
Buitenriolering.....	17
Bestrating en groen binnen het plangebied	17
Vuilafvoer.....	18
DE CONSTRUCTIE.....	18
Fundering	18
Vloeren	18

Gevels en wanden.....	19
Dak.....	19
GEVELS- EN DAKAFWERKING.....	21
Gevelkozijnen, ramen en deuren	21
Beglazing buitengevelkozijnen	21
Schilderwerk buitenzijde.....	21
Dakbedekking	21
Goten en hemelwaterafvoeren	22
AFWERKING WONING.....	22
Houten trappen en hekken.....	22
Meterruimte	22
Binnenwanden.....	22
Binnendeuren en -kozijnen.....	22
Hang- en sluitwerk	23
Vensterbanken en dorpels	23
Aftimmerwerk.....	23
Wandafwerking en binnen schilderwerk.....	24
Vloerafwerking	24
Plafondafwerking	25
Keukenaansluitingen.....	25
Tegelafwerking	25
Sanitair	26
Ventilatievoorzieningen	26
Riolering	27
Verwarmingsinstallatie	27
Waterinstallatie.....	29
Elektra installatie	29
PV-installatie.....	30
Telecommunicatie installatie.....	30
KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	31

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte beschrijving van het werk

De bouw omvat 16 nieuwbouw appartementen te realiseren aan de Baanhoek te Sliedrecht

Projectnummer:

<i>Aantal</i>	<i>Type</i>	<i>Bouwnummers</i>	<i>Hoofdkenmerken</i>
4	BG kopwoning	1,4,5,8	Benedenwoning
4	BG tussenwoning	2,3,6,7	Benedenwoning
4	Verdieping kopwoning	9,12,13,16	Bovenwoning
4	Verdieping tussenwoning	10,11,14,15	Bovenwoning

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

Inlichtingen & Planontwikkeling

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

Careal BV

Doctor Langeveldplein 20

3361 HE Sliedrecht

info@careal.nl

Realisatie

Batenburg Bouw en Ontwikkeling BV in combinatie met :

YDD BV.

Bristolstraat 8

3047 AB Rotterdam

085-006 96 69

Afbouwgarantie en waarborgregeling

Woningborg N.V.

Tielweg 24

2803 PK Gouda

Telefoon: 0182-58 00 04

TOELICHTING

Algemeen

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en adviseurs van het plan/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, welstandcommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht om wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

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

Aan de situatieschets en brochure inclusief 'artist impressies' kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. De juiste maten van de kavel worden na opmeting van het kadaster vastgesteld. De bebouwing in het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, plus de aanleg van wegen en parkeergelegenheden zijn ontleend aan gegevens van de gemeente. Voor eventuele wijzigingen hierin kunnen wij geen verantwoording nemen.

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

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

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

Het bouwproces

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

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

Vanwege bovenstaand proces is het lastig om leveranties en verwerking van materialen exact op elkaar af te stemmen. Er kan in het proces daarom wel eens een hiaat ontstaan.

Wij zullen dit als bedrijf altijd zo veel mogelijk proberen te voorkomen en streven naar een soepel en continu proces. Om deze reden vindt bij de overdracht van de woning aan u, de oplevering, een uitgebreide inspectie plaats door u als eigenaar, samen met een vertegenwoordiger van ons bedrijf. Wij adviseren u een deskundige (bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis) mee te nemen. Onvolkomenheden worden genoteerd op een Proces Verbaal van Oplevering, wat wordt geregistreerd door Woningborg.

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

De hedendaagse installaties in de woningen worden steeds gecompliceerder. Met name verwarmings- en ventilatie installaties worden steeds lastiger in te regelen. U dient er daarom rekening mee te houden dat wij ook na oplevering nog enkele malen terug moeten komen om de woning correct in te stellen. Instellingen zijn namelijk afhankelijk van uw persoonlijke wensen, maar ook van factoren als bijvoorbeeld gezinsgrootte en buitenklimaat. Wij zullen er altijd naar streven opleverpunten en inregeling zo snel mogelijk op te lossen.

Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals dat geldig was ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de bouwvergunning, in dit geval het jaar 2023.

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zgn. '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. Toepassing van de krijtstreepmethode is gedaan in overleg- en met goedkeuring van de afdeling bouwtoezicht van de gemeente.

Begripsbepalingen

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

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

Daar waar de zolder is benoemd als 'Hobby / multifunctionele ruimte', betekent dit 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.

Oplevervolgorde

Uw woning maakt deel uit van een groter project. Hierdoor is het mogelijk dat het bouwproces wellicht niet altijd in een continu doorgaand proces verloopt.

De opleveringsvolgorde wordt tijdens de bouw bepaald en bekend gemaakt. Deze heeft geen relatie te hebben met de bouwvolgorde.

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

Verzekeringen

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

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

Op de dag van oplevering dient de koper de woning zelf verzekerd te hebben tegen brand-, inbraak, opstal etc.

Informatieplicht verzekering

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Garantie en waarborging

Ongeacht hetgeen dat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Garanties met bijbehorende garantieperiode volgens de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg. (De Technische Omschrijving prevaleert boven de tekeningen).

Energie prestatienorm

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid enige jaren terug in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. De gevels en daken worden geïsoleerd. De gevelkozijnen worden voorzien van isolerend glas. De dikte van de beglazingen is volgens de voorschriften van de fabrikant en de berekeningen van de bouwfysisch adviseur. In combinatie met het gebruik van de warmtepomp en de mechanische ventilatie en de zonnepanelen, voldoen de woningen aan de wettelijke eis met betrekking tot duurzaam bouwen en hiermee aan de BENG normering

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

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het project voldoet niet aan de eisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Omdat de toetsing behalve op de kwaliteit van het hang- en sluitwerk, ook geschiedt op zaken die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer vallen, zoals de inrichting van de openbare ruimte etc., kan geen garantie afgegeven worden op het daadwerkelijk verkrijgen van het PKVW.

Derhalve is het uiteindelijk verkrijgen van het PKVW-certificaat geen onderdeel van de verplichtingen die voortvloeien uit deze koop- en aannemingsovereenkomst.

Indien door toedoen of nalaten van een koper (delen van-) het werk niet meer voldoet aan de eisen van het PKVW, is de ondernemer hiervoor niet verantwoordelijk noch aansprakelijk. Voorbeelden hiervan zijn:
verwijderen van een verlichtingsarmatuur (lichtarmatuur niet bij de koop/aanneming inbegrepen) die vanwege het PKVW verplicht is
het aanbrengen van voorzieningen aan de woning waardoor de eigen en/of naastgelegen woning niet meer voldoet.

Termijn regeling

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

Omschrijving termijn:

1. Na leggen ruwe begane grond vloer

De ruwe begane grondvloer is gestort of de prefab- elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht.

2. Na gereedkomen ruwe vloer van het privé gedeelte

De ruwe verdiepingvloer(en) is(zijn) gestort of de prefab-elementen, waaruit de vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht;

3. Na gereedkomen binnenspouwbladen van het privé gedeelte (BG/1^e/2^e)

De binnenspouwbladen zijn gereed inclusief kozijnen (exclusief beglazing) c.q. stelkozijnen. Het metselwerk en de isolatie is nog niet aangebracht;

4. Ruwbouw gevel begane grond gereed

Het buitengevelmetselwerk en de eventuele gevelbeplating zijn gereed en aangebracht. Beglazing, voegwerk en waterslagen kunnen nog ontbreken.

5. Ruwbouw gevel eerste/tweede verdieping gereed

Het buitengevelmetselwerk en de eventuele gevelbeplating zijn gereed en aangebracht. Beglazing, voegwerk en waterslagen kunnen nog ontbreken.

6. Dak woning waterdicht

Bij een schuin dak is de dakbedekking (pannen) aangebracht. Goten kunnen nog ontbreken.

7. Na aanbrengen dekvloeren

De dekvloeren (ook wel afwerkvloer genoemd) zijn aangebracht in de verblijfsruimten. (Gezien de vloertegels van de sanitaire ruimten mogelijk in de 'specie' worden gelegd, blijven deze ruimten buiten beschouwing);

8. Na gereedkomen stuc-, spuit- en tegelwerk

Als het stuc-, spuit- en tegelwerk van alle ruimten in de woning gereed zijn. Dit is vaak kort voor de oplevering. Indien gekozen is voor casco ruimten (geen sanitair en tegelwerk) vervalt deze termijn bij het gereedkomen van stuc- en spuitwerk;

9. Oplevering

Te declareren bij oplevering van het huis, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht huis.

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

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

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

Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

Er zijn in het project geen uitbouwen mogelijk. Ondanks dat tijdens de bouw door verkrijger of verkrijger(s) van naastgelegen woning(en) geen gebruik van deze mogelijkheid wordt gemaakt, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor geen technische voorzieningen

zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden. Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheden'.

Bij de gemeente moet dan wel bouwvergunning worden aangevraagd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

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

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

Veiligheid na de oplevering

Voor de bewassing van de ramen 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 en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wateroverlast

blijkt vaak van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoord'. Deze structuur herstelt zich binnen enkele jaren op natuurlijke weg met behulp van in de bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de bodem.

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

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

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

Zettingen

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

Terrein

Het terrein wordt ingericht. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting, met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelterreinen, openbare verlichting, verzamelopstelplaatsen van containers voor G.F.T. en huishoudelijk afval en dergelijke en de situering daarvan. De parkeerplaatsen worden aangelegd conform de situatietekening. Onderstaande punten behoren niet tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer en vallen ook niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling:

- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen in het gebied rond de woningen in het binnen gebied/openbaar gebied rondom de woningen (niet zijnde de privé tuinen).
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen in het openbaar gebied rondom de woningen (niet zijnde de privé tuinen), de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woningen.
- Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

Metselwerk

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

Vloerafwerking

In combinatie met vloerverwarming zijn niet alle typen vloerafwerking geschikt. De meest gestelde vraag bij vloerverwarming is: kan iedere soort vloerbedekking worden gekozen?

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

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

Enkele praktische regels voor u en uw vloerleverancier:

- In het algemeen geldt hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming.

- Bij losliggend tapijt ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. Deze vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de dekvloer.
- Tapijt met een z.g. foamrug voldoet niet. Een z.g. geweven rug vaak wel (blijf letten op de Rc-waarde en eventuele verlijming).
- Geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde. Vergelijk dit met het inpakken van radiatoren met dikke wollen winterjassen. Er kan dan ook geen warmte meer doorheen.
- Laminaatvloeren: in principe zijn laminaatvloeren geschikt. Het materiaal is van een harde persing. Echter wordt er vaak geadviseerd om een ondervloer toe te passen. Meestal is dat van een soort geschuimd materiaal. Het beoogde doel is o.a. juist het isoleren, waardoor een vloer minder koud optrekt. Dit werkt perfect in een woning met verwarmingselementen, maar met dit materiaal werkt de vloerverwarming niet meer.
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 cm toepassen in verband met het "werken" van het hout.
- De parketvloer moet altijd op een onderlaag worden bevestigd. Men noemt dit een broodjesvloer. Alles moet worden verlijmd om ervoor te zorgen dat er goed contact is met de ondervloer en de vloerafwerking. Ook moet er goed gelet worden op de luchtvochtigheid van zowel de dekvloer als het parket.

PVC-vloeren

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

Overig

In de woning is een opstelplaats voor de keuken aangegeven met de nodige aansluitingen. Er wordt standaard een keukeninrichting geleverd door de ontwikkelaar. De installatiepunten worden op basis van de zogenoemde nul-tekening van de keukenshowroom aangebracht. De ventilatiepunten worden altijd volgens deze nultekeningen aangebracht en worden niet verplaatst.

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

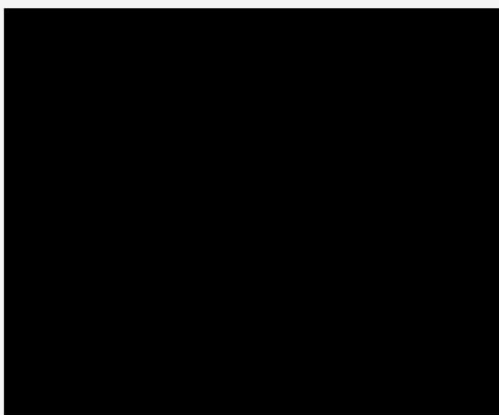
Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er géén losse kasten en géén behang wordt aangebracht of geleverd.

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

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

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

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



ALGEMENE **PROJECTGEGEVENS**, TOELICHTING EN **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

TERREININRICHTING

Peil van de woning

- Het peil –P-, van waaruit alle hoogten en diepten wordt gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de entreehal;
- De peilhoogte wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente, evenals de rooilijnen en eventuele erfgrenzen;
- De eventuele aanwezige peilhoogtes op de verkoopstukken zijn indicatief, de juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

- De bouwput wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;

Buitenriolering

- De riolering van de woning wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en verbindingen;
- De hemelwaterriolering wordt aangesloten op het openbaar rioolsysteem en wordt in de nabij gelegen sloot afgevoerd.
- Op de tekeningen staan hemelwaterafvoeren aangegeven, deze zijn indicatief. Het aantal en de plaatsing worden nader bepaald in overleg met de installateur.

Bestrating en groen binnen het plangebied

Bestrating

- Het aan te brengen straatwerk binnen het plangebied wordt uitgevoerd conform de situatietekening.
- Aan de voorzijde van de woningen wordt een trottoir gerealiseerd bestaande uit 30 x 30 cm betontegels.
- Aan de achterzijde van de woningen wordt een achterpad gerealiseerd bestaande uit 30 x 30 cm betontegels, bereikbaar d.m.v. het tussen-pad bestaande uit 30 x 30 cm betontegels.
- In de achtertuin van de beneden woningen wordt t.p.v. de woonkamerdeur een terras (160 x 240 cm) gerealiseerd bestaande uit 40x60 cm betontegels.

Groen

Binnen het plangebied worden 2 bomen geplant en zal er tussen het trottoir en de parkeervakken een rij beukhagen van ca 60 cm hoog geplant worden. Overige delen worden ingezaaid met gras. Een en ander conform de situatietekening.

Lantaarnpalen

Binnen het plangebied worden 3 lantaarnpalen geplaatst, circa posities conform de situatietekening, exacte posities nader vast te stellen en kunnen dus afwijken.

Verenging van eigenaren (VVE)

De grond inclusief inrichting (oa. groen en bestrating) is onderdeel van de vereniging van eigenaren waar uw appartement deel van uitmaakt. Het onderhoud en beheer van het terrein is zodoende onderdeel van de VVE. U vormt gezamenlijk de VVE met (eventueel) een VVE beheerder (extern). U zult hiervoor maandelijks een bijdrage doen aan de VVE.

Vuilafvoer

In deze wijk is door de gemeente Sliedrecht bepaald dat het huisvuil door bewoners in containers aangeboden moeten worden op de situatietekening aangegeven "opstelplaats containers".

DE CONSTRUCTIE

Fundering

- De woningen worden op betonnen palen gefundeerd;
- Over de palen worden funderingsbalken van gewapende beton aangebracht;
- Alle funderingsconstructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd;
- De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafsluiting van zand;
- De kruipruimte wordt geventileerd door ventilatiekokers met muisdichte muurroosters in de buitengevel.
- De vrijstaande houten buitenbergingen worden niet op palen gefundeerd.

Vloeren

- De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een ribcassettevloer;
- De begane grond vloer wordt voorzien van een kruipluik in de hal. De positie wordt indicatief op de verkooptekening aangegeven;

- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een gestorte breedplaatvloer;
- De vrije hoogte onder het betonplafond op de begane grond is ca. 2,6 m1;
- De v-naden en eventuele raveelijzers aan de onderzijde van de verdiepingsvloer c.q. plafonds van onderliggende ruimten, blijven in het zicht.
- De balkons geprefabriceerd, zijn vrij hangend en worden voorzien van wafelmotief;
- De vrijstaande houten buitenbergingen worden voorzien van een betonnen vloer.

Gevels en wanden

- Het binnenblad van de spouwmuren wordt uitgevoerd in kalkzandsteen elementen
- De woning scheidende wanden en het binnenspouwblad van de kopgevels van de hoekwoningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen;
- De (eventuele) stabiliteitswand wordt uitgevoerd in kalkzandsteen;
- De gevel wordt uitgevoerd in metselwerk in wildverband, conform tekening;
- Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijke stalen lateien en/of geveldraggers aangebracht; (grijs)
- In de spouw van de buitengevels (metselwerk) wordt isolatie toegepast;
- Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen in de gevel aangebracht;
- Voor een goede waterdichte afwerking worden de noodzakelijke lood- (vervanger) en/of kunststofstroken aangebracht.
- De luifel ter plaatse van de entrees wordt uitgevoerd in wit kunststof;
- De balkons worden voorzien van een stalen spijlen hekwerk volgens kleur- en materiaalstaat; (wit)
- De buitenwanden van de vrijstaande houten (on-geïsoleerde) buitenbergingen worden opgebouwd uit een houten frame waarop aan de buitenzijde houten geveldelen worden bevestigd. De (on-geïsoleerde) binnenwanden worden opgebouwd uit een houten frame waarop aan beide zijden een plaatmateriaal is bevestigd.

Dak

- Het schuine dak wordt uitgevoerd als geïsoleerde houten kapelementen (HSB);
- Iedere bovenwoning heeft een dakkapel opgebouwd uit houten wanden en dak.
- Het schuin dak wordt bekleed met dakpannen, kleur lei grijs.
- Op het dak worden dak-doorvoeren aangebracht t.b.v. de installatie;
- Het dak wordt voorzien van PV panelen, aantallen conform de BENG berekening. De positie en aantallen van de PV panelen is indicatief weergegeven op de verkooptekeningen.
- De boeiborden/ overstekken worden uitgevoerd in hout volgens kleur- en materiaalstaat; (wit)

- Het dak van de vrijstaande houten (on-geïsoleerde) buitenbergingen worden opgebouwd uit een houten frame waarop een plaatmateriaal aangebracht wordt die voorzien wordt van een zwarte EPDM of bitumen dakbedekking.

GEVELS- EN DAKAFWERKING

Gevelkozijnen, ramen en deuren

- Alle buitenkozijnen en –ramen, inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in hardhout;
- De voordeur wordt uitgevoerd in hout;
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;
- Buitenkozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een aluminium waterslag (kleur grijs), uitgezonderd de kozijnen welke doorlopen tot aan maaiveld of op een balkon. Deze worden voorzien van een kunststof of kunststeen onderdorpel (kleur zwart);
- De ramen in de gevelkozijnen worden voorzien van een draai- en een kiepstand;
- In de woning wordt balansventilatie toegepast.
De toevoer van de lucht wordt centraal aangevoerd door een inlaat op het dak. Met behulp van een ventilator gaat verse buitenlucht naar binnen en vervuilde binnen-lucht naar buiten.

Beglazing buitengevelkozijnen

- Alle glasopeningen in de gevelkozijnen en –deuren worden bezet met isolerende dubbele HR++ beglazing conform de BENG berekening;
- De toe te passen beglazing voldoet aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit;
- Waar nodig wordt er veiligheids-, brandwerend- of geluid isolerend glas uitgevoerd.

Schilderwerk buitenzijde

- Alle gevelkozijnen, ramen en deuren worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur conform de kleuren- en materialenstaat;
- Alle buitenbetimmeringen worden behandeld met een dekkende verflaag in kleur conform de kleuren- en materialenstaat.

Dakbedekking

- Het schuine dak wordt voorzien van keramische dakpannen afwerking. Daarop worden waar nodig de PV-panelen gemonteerd.
- Het platte dak van de vrijstaande buitenbergingen wordt voorzien van een EPDM of bitumineuze dakbedekking.
- Het platte dak van de dakkapellen wordt voorzien van een EPDM dakbedekking.

Goten en hemelwaterafvoeren

- Het hellende dak van de woningen wordt voorzien van een zinken goot;
- De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zink;
- De hemelwaterafvoeren van de woningen worden voorzien van de nodige hulp- en ontstoppingsstukken.
- De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden uitgevoerd in PVC en zullen het water afvoeren op het maaiveld.

AFWERKING WONING

Houten trappen en hekken

- De trap van zowel de begane grond naar de eerste verdieping, als de eerste verdieping naar de tweede verdieping, worden uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap;
- De (loopvlakken van de) trappen worden niet nader bekleed.
- De houten muurleuning wordt aangebracht op leuningdragers en aan één zijde van de trap gemonteerd;
- Het traphek wordt uitgevoerd in vurenhout.

Meterruimte

- De meterkast wordt aangebracht met de afmetingen volgens de geldende voorschriften;
- De meterkast wordt voorzien van de door de nutsbedrijven voorgeschreven invoervoorzieningen;
- De meterkastdeur wordt voorzien van (een) rooster(s) t.b.v. ventilatie.

Binnenwanden

- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswanden" opgebouwd uit gipsblokken. Onder de schuine kappen worden deze uitgevoerd in metalstud;

Binnendeuren en -kozijnen

- De binnen kozijnen worden uitgevoerd als metalen nastelkozijnen
 - Begane grond met bovenlicht
 - Eerste verdieping met bovenlicht;
 - Tweede verdieping zonder bovenlicht
- De binnen kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- De binnendeuren (231,5 cm hoog) worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren;

- De vlakke binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- De deuren van de TR/berging en de slaapkamers worden voorzien van extra geluidwering.
- Doordat de kozijnen en deuren van een ander materiaal zijn gemaakt kan er een klein nuance verschil zitten in de kleur wit van beide onderdelen.

Hang- en sluitwerk

- De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag;
- Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot en bijbehorend beslag;
- De meterkast wordt voorzien van een kastslot (enkel een sleutelplaat zonder kruk of vast knop);
- De entree deur wordt voorzien van cilinder, welke binnen het sleutelplan valt;
- De buitendeuren worden afgemonteerd met veiligheidsbeslag en voorzien van gelijk sluitende cilinders;

Intercom

- De hoofdentree pui op maaiveld krijgt een postkast waarin de brievenbussen, deurbellen en intercom (alleen spraak, geen video) verwerkt zijn. De intercom in de woning wordt nabij de woningentree deur in de hal geplaatst.

Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht in kleur crème/gebroken wit;
- Ter plaatse van de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht in de kleur zwart/antraciet.

Aftimmerwerk

- Op de benodigde locaties wordt betimmering aangebracht en in kleur geschilderd conform de kleuren- en materialenstaat;
- In de woningen worden er geen vloerplinten aangebracht. De algemene ruimten worden wel voorzien van een vloerplint.

Wandafwerking en binnen schilderwerk

- Alle binnenwanden worden behang klaar afgewerkt met uitzondering van de badkamer, het toilet, opstelplaats keuken, technische ruimte en de meterkast;
- Behang klaar houdt in dat u voor de afwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld moeten worden en dat dan een eenvoudig behang aangebracht kan worden;
- De vurenhouten trap, traphek en betimmeringen worden dekkend in een witte kleur geschilderd (water gedragen) met uitzondering van de treden, stootborden en de onderzijde van de trap. Deze worden afgewerkt met een fabrieksmatig aangebrachte grondverf;
- De trapleuningen zijn blank (hout) gelakt.
- De onderzijde van het schuine dak wordt niet afgewerkt, en wordt opgeleverd in een witte kleur waarbij de niet- en/of spijker gaatjes zichtbaar zijn. Aansluitnaden worden met witte aftimmerlatten afgewerkt.
- De wanden in de algemene hal op de begane grond en eerste verdieping worden voorzien van wit spuitwerk (in fijne korrel).

Vloerafwerking

- De vloeren worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een zandcementdekvloer, deze is geschikt voor het leggen van tapijt of laminaat. Voor andere vloerafwerkingen dient u er rekening mee te houden dat er aanvullend geëgaliseerd dient te worden i.o.m. uw vloerspecialist;
- In de afwerkvloer worden de aan- en afvoerleidingen van de vloerverwarming weggewerkt. U dient er rekening mee te houden dat u niet vrij kunt spijkeren of hakken in de dekvloer i.v.m. het risico van schade aan de leidingwerken. In de dekvloer van de vlieringvloer wordt geen vloerverwarming aangebracht;
- Afwerkvloeren zijn onderhevig aan krimp en de constructievloeren aan krimp en kruip. Hierdoor kunnen scheurtjes ontstaan in de dekvloer. Deze eventuele scheurtjes doen geen afbreuk aan de kwaliteit. De vloerafwerker dient gepaste maatregelen te nemen zodat deze scheurtjes niet doorzetten in de vloerafwerking.
- De vloer in de algemene hal op de begane grond en eerste verdieping worden voorzien van tapijt of marmoleum. Kleur antraciet.

Plafondafwerking

- Op alle betonplafonds wordt wit spuitwerk (in fijne korrel) aangebracht met uitzondering van de meterkast en de berging/technische ruimte;
- De v-naden en eventuele raveelijzers worden niet dichtgezet en blijven in het zicht.

Keukenaansluitingen

- De woning wordt standaard voorzien van een keukeninrichting;
- Riool- en wateraansluitingen voor de spoelbak en worden 50 mm boven de vloer en voor de wand aangebracht. De waterleiding van de wordt voorzien van een stopkraantje;
- De elektra aansluitingen worden afgemonteerd opgeleverd, hoogten zoals in deze technische omschrijving genoemd;
- De ventilatie-afzuigpunten hebben een vaste positie en kunnen niet verplaatst worden;
- Alle aansluitpunten worden aangebracht conform de keukenindeling op de verkooptekening;
- Een keuken wordt te allen tijde pas geplaatst ná de oplevering.

Tegelafwerking

- In de badkamer en het toilet worden antraciet kleurige vloertegels aangebracht in de afmetingen 30 x 30 cm;
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht. Ter plaatse van de overgang met de vlakke vloer wordt aan de zijkant van de douchehoek een dorpel aangebracht;
- De witte wandtegels worden uitgevoerd in de afmetingen 20 x 25 cm;
- De wandtegels worden in de badkamer liggend verwerkt tot aan het plafond;
- De wandtegels worden in het toilet liggend verwerkt tot een hoogte van ca. 140 cm boven de afwerkvloer;
- De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van wit spuitwerk;
- De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt;
- De voegkleur van de vloertegels is grijs en de voegkleur van de wandtegels is wit;
- Het kitwerk van al het wandtegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit;
- Het kitwerk van de aansluiting wand- en vloertegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs;
- De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden afgewerkt met een tegel beëindigingsprofiel (standaard wit kunststof).

Sanitair

- In de toiletruimte wordt aangebracht:
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting;
 - Fonteincombinatie;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;
 - Fontein kraan.
 - Één en ander conform sanitairbrochure
- In de badkamer wordt aangebracht:
 - Wastafel van circa 60 cm breed;
 - Wastafelmengkraan met waste;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;
 - Spiegel rechthoekig;
 - Douchedraingoot van 70 cm breed;
 - De maat van de inloofdouche is ca. 90 x 90 cm;
 - Douchethermostaatkraan met glijstangcombinatie.
 - Één en ander conform sanitairbrochure

Ventilatievoorzieningen

- In de woning wordt balansventilatie toegepast.
- De toevoer van de lucht van de beneden woningen wordt aangevoerd door een inlaat in de achtergevel. Hierdoor is er in de woonkamer een koof onder het plafond zichtbaar. De toevoer van de lucht van de bovenwoningen wordt aangevoerd door een inlaat op het dak.
- De afvoer van vuile lucht wordt bij alle woningen afgevoerd via het dak.
- Met behulp van een ventilator gaat verse buitenlucht naar binnen en vervuilde binnenlucht naar buiten. De luchtstromen zelf blijven gescheiden. De leidingen worden waar mogelijk verwerkt in de vloeren.
- Voor de luchttoevoer worden er in de woon- en slaapkamers per ruimte één of meerdere ventielen aangebracht. In Leidingwerk vanaf de warmtepomp, in de ruimte waar de unit hangt, wordt als opbouw uitgevoerd;
- De luchtafvoer gebeurt middels plafond- en/of wandventielen;
- De luchtafvoerpunten worden aangebracht in het toilet, keuken, badkamer(s), technische ruimte en de wasmachineruimte;
- De luchttoevoerpunten worden aangebracht in de leefruimten: woonkamer, slaapkamer en bij de 2^e verdieping in de achterste kamer (de kamer met dakkapel) in de wand;

- De exacte plaats en afmeting(en) van de ventilatievoorzieningen worden nader bepaald;
- Voor de werking van de mechanische luchtafvoer wordt in de keuken een bediening aangebracht.
- In de algemene hal wordt op de eerste verdieping een ventilatie rooster op de glas geplaatst.
- De keuken kan alleen voorzien worden van een recirculatie afzuigkap. Andere typen afzuigkappen zijn niet mogelijk.

Riolering

- De aanleg van de riolering is conform de eisen van de gemeente;
- Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een afvoer met een stankafsluiter (opbouw) gemaakt.
- Een aansluitpunt t.b.v. riolering wordt aangelegd naar:
 - De keuken (voor de wand);
 - Het toilet/de toiletten;
 - De fontein in het toilet;
 - De opstelplaats voor de wasmachine;
 - De wastafel;
 - De doucheopstelling;
 - De warmtepomp.

Verwarmingsinstallatie (en koeling)

- De woning wordt voorzien van een ventilatie warmtepomp met koelfunctie. Deze warmtepomp zonder buitenunit, verzorgt de ventilatie van de woning en zet de energie uit de warme binnen lucht om in warm (35-55 graden Celsius) of koud (18 graden Celsius) water. Dit water wordt gebruikt om de woning te verwarmen, (af) te koelen en te voorzien van warm tapwater;
- De warmtepomp staat opgesteld in de berging/technische ruimte;
- De benedenwoningen worden voorzien van een geïntegreerde warmwater boilervat van ca 170 liter. De bovenwoningen worden, door de aanwezige schuine kap (geringe hoogte) voorzien van een losstaande warmwater boilervat van ca 170 liter.
Dit betekent dat er aaneengesloten ca 170 warm water gebruikt kan worden, wanneer het boilervat geheel gevuld is. Hoe snel dit water op is, is afhankelijk van het type douchekop en de temperatuur waarop gedoucht wordt of andere wijze warm water gebruikt wordt. In de praktijk komt dit neer op ongeveer 30 minuten douchen;
- Verwarming van de woning geschiedt door middel van vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming);

- In verband met vloerverwarming als hoofdverwarming dient er geen nachtverlaging te worden toegepast. Dat betekent dat u de kamerthermostaat op de ingestelde temperatuur laat staan. Hierdoor zal een beter comfort ontstaan. De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. Laat u door uw leverancier van vloeren goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft;
- De vloerverwarming wordt aangesloten op verdeler(s). Deze verdelers worden zoveel als mogelijk uit het zicht geplaatst. De verdelers worden geplaatst in de berging/technische ruimte.
- De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt door een thermostaat per verblijfsruimte. Deze zogenaamde master/master-regeling kan de woning alleen verwarmen of alleen koelen. Per verblijfsruimte is de temperatuur separaat te regelen met dien verstande dat het temperatuurverschil tussen de verblijfsruimtes in de praktijk maximaal 2 a 3 graden Celsius zal bedragen. Voor het koelen kunt u de temperatuur maximaal op 20 graden instellen;
- De badkamer wordt naast vloerverwarming tevens voorzien van een elektrische radiator;
- De hieronder vermelde temperaturen moeten, conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).

- Woonkamer en keuken	: 22 graden
- Slaapkamers	: 22 graden
- Badkamer	: 22 graden
- Hobby / multifunctionele ruimte	: 22 graden
- Verkeersruimten	: 18 graden
- Wasmachine ruimte	: 15 graden
- Toilet	: 18 graden
- Berging/technische ruimte	: 15 graden

Waterinstallatie

- Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (afgedopt voor de wand);
 - De wastafel in de badkamer;
 - De doucheopstelling.
- Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken (voor de wand);
 - De wastafel in de badkamer;
 - De doucheopstelling;
 - Het toilet/de toiletten;
 - De fontein in het toilet;
 - De opstelplaats voor de wasmachine;
 - Boiler/warmtepomp.

Elektra installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- De rookmeldinstallatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt, behoudens in de meterkast. Hier wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd;
- Er worden witte kunststof inbouwschakelaars en -wandcontactdozen toegepast;
- In de postkast wordt een (externe) deurbel en intercom (alleen spraak, geen video) verwerkt.
- De intercom in de woning wordt nabij de woningentreedeur in de hal geplaatst.
- Naast de woning entreedeur (in de algemene hal) wordt een zwarte beldrukker met witte drukknop toegepast;
- De op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten, loze leidingen en de thermostaat zijn indicatief. De juiste positie wordt nader bepaald;
- De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst;
- Voor de aansluitpunten geldt het volgende:

- Schakelaar toilet:	hoogte vanaf vloer 130 cm;
- Overige schakelaars:	hoogte vanaf vloer 105 cm;
- Wandcontactdozen woonkamer:	hoogte vanaf vloer 30 cm;
- Wandcontactdozen slaapkamer:	hoogte vanaf vloer 30 cm;
- Wandcontactdozen boven aanrecht:	hoogte vanaf vloer 125 cm;
- Wandcontactdoos naast wastafel:	hoogte vanaf vloer 105 cm;
- Wandcontactdoos e-radiator:	hoogte vanaf vloer 30 cm;
- Wandcontactdozen bij schakelaar:	hoogte vanaf vloer 105 cm;
- Wandcontactdozen in berging:	hoogte vanaf vloer 105 cm;

- Wandcontactdoos wasmachine: hoogte vanaf vloer 105 cm;
 - Wandcontactdoos in de meterkast: hoogte vanaf vloer 200 cm;
 - Loze leiding in woonkamer: hoogte vanaf vloer 30 cm;
 - Aansluiting koelkast: hoogte vanaf vloer 10 cm;
 - Aansluiting wasemkap: hoogte vanaf vloer 230 cm;
 - Aansluiting kookplaat: hoogte vanaf vloer 50 cm;
 - Aansluiting combimagnetron: hoogte vanaf vloer n.t.b.;
 - Aansluitpunt wandlichtpunt badkamer: hoogte vanaf vloer 180 cm;
 - Aansluitpunt wandlichtpunt buiten,
vanuit binnenuit gemeten: hoogte vanaf vloer 220 cm;
 - Bediening mechanische ventilatie: hoogte vanaf vloer ntb cm;
 - Beldrukker naast voordeur
(geplaatst op kozijn): hoogte vanaf vloer ntb cm;
 - Thermostaat woonk. en slaapk: hoogte vanaf vloer 150 cm;
 - Co2 sensor woonk. en slaapk: hoogte vanaf vloer 150 cm;
 - Vochtsensor badkamer: hoogte vanaf vloer ntb cm;
 - Aansluitpunten in technische ruimte: diverse hoogtes.
- De hierboven genoemde maten betreffen circa maten.

PV-installatie

- De woning wordt standaard voorzien van PV-panelen. Deze panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit. De zonne-energie die zo wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie;
- De PV-panelen worden op het schuine dak aangebracht, conform tekening;
- De omvormer van de PV-panelen wordt gemonteerd in de berging/technische ruimte;
- Per woning wordt een standaard aantal PV-panelen aangebracht volgens de BENG berekening.

Telecommunicatie installatie

- Vanuit de meterkast wordt er een loze leiding naar de woonkamer aangebracht. De loze leiding worden voorzien van een controledraad.

KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevelsteen	Gebakken metselsteen	Wildverband, wit gesinterd
Voegwerk	Doorstrijkmortel platvol	N.t.b.
Geveltimmerwerk (entree)	Hout	Grijs
Buitenkozijnen/draaiende delen	Hout	Grijs
Prefab beton elementen	Beton	Naturel, licht grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Balkonhekken (spijlen hekwerk)	Staal	Wit
Lateien	Staal	Grijs
Dakrand- en gootlijst	Hout	Wit
Dakpannen	Keramische	Leikleur
Dakbedekking platte daken	Bitumen (schuurdaken)	Zwart
Hemelwaterafv. en goten won.	Zink	Blank
Hemelwaterafvoeren bergingen	PVC	Grijs
Luifels	Kunststof	Wit
Wanden bergingen	Hout	n.t.b.
Postkast	Aluminium	Grijs