



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor de bouw van 56 woningen type Valeriaan, Lotus, Gentiaan en Pioenroos.
Te realiseren in plan Waterhof fase 7, te Hendrik-Ido-Ambacht.

d.d. 13 december 2016



INHOUD

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



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte beschrijving van het werk

De bouw omvat 56 woningen type Valeriaan, Lotus, Gentiaan en Pioenroos te realiseren in het plan Waterhof fase 7, te Hendrik-Ido-Ambacht.

Projectnummer: 1110574 (56 won.)

Aantal	Naam	Type	Hoofdkenmerken
13	Valeriaan	B1	Rijteswoning met een beukmaat van 5400mm. Met een langskap en een vrijstaande berging.
10	Valeriaan	B2	Rijteswoning met een beukmaat van 5400mm. Met een langskap en een tuitgevel en een vrijstaande berging.
4	Lotus	C1	Twee onder een kap woning met een beukmaat van 6000 mm. Met een langskap en een vrijstaande berging.
4	Lotus	C2	Twee onder een kap woning met een beukmaat van 6000 mm. Met een langskap en tuitgevel en een vrijstaande berging.
12	Gentiaan	D	Vrijstaande woning met een beukmaat van 6000 mm. Met een langskap en tuitgevel en een vrijstaande berging.
4	Gentiaan	Da	Vrijstaande woning met een beukmaat van 6000 mm en een tuinkamer. Met een langskap en tuitgevel en een vrijstaande berging.
1	Gentiaan	Dg	Vrijstaande woning met een beukmaat van 6000 mm. Met een langskap en tuitgevel en een vrijstaande garage.
8	Pioenroos	E	Twee onder een kap woning met een beukmaat van 6000 mm. Met een langskap en een vrijstaande berging.

Voor alle projecten en woningtypen geldt ook dat wij, indien het overeengekomen voorverkooppercentage niet wordt behaald, ons het recht voorbehouden om binnen de gestelde randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten, met in acht name van de daarin geformuleerde kwaliteit van de locatie, woningen te herontwikkelen.

Planontwikkeling

BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West

Bezoekadres:
Poortweg 2
2612 PA Delft
Telefoon: 015 268 08 08

Postadres:
Postbus 75
2600 AB DELFT



Ondernemer

Van Wijnen Dordrecht B.V.

Bezoekadres:

Calandstraat 4

3316 EA Dordrecht

Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:

Postbus 729

3300 AS Dordrecht

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunnen van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.00 uur worden verkregen bij:

BPD Ontwikkeling B.V.

afdeling Verkoop

Poortweg 2

2612 PA DELFT

telefoon: 015 276 04 00

E-mail afdeling Verkoop: verkoop.delft@bpd.nl

Website BPD: www.bpd.nl

Bij deze technische omschrijving behorende bescheiden

Zie lijst gewaarmerkte stukken van deze KAO contractset.



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. 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 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 en berging;

: meterkast.

Tenzij anders vermeld is de zolder benoemd als 'onbenoemde ruimte'. Een 'onbenoemde ruimte' betekend 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 ontleen 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.

SWK-BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen(SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2014, module I-E en II-P. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

ENERGIE PRESTATIE NORM (EPN)

Om het energieverbruik 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 0.4.

Kopersopties, uitbreidingen van de woningen, dakkapellen 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:	Het inrichten en/of voor de bouw gereed maken van het bouwterrein.
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 verdiepingvloer:	De ruwe verdiepingvloer(en) is(zijn) gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Ruwe gevel gereed:	Het buitengevelmetselwerk, de eventuele gevelbeplating of het buitengevelstucwerk zijn gereed en aangebracht. Beglazing, voegwerk en waterslagen of de gevelverf zijn nog niet aangebracht.
Dak woning waterdicht:	Bij een schuin dak is de dakbedekking (pannen/shingles) aangebracht. Goten kunnen nog ontbreken. Bij een platdak is de bitumineuze dakbedekking aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken.
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 E van de Aanvullende 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 en op de verdieping is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de verkrijger van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw ca. 22 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 perceelsgrens 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;
- 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 bestratingen. Het bouwterrein wordt ontgraven tot de onderkant van de bodemafluiting onder de woningen. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke. Als bodemafluiting van de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken een laag zand van circa 100 mm aangebracht.

De tuinen worden zo veel mogelijk op hoogte gebracht met de uit het werk komende grond. Aanvullingen/ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd, dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd.

De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden, kan soms grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de woningen. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

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.



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 Bouwnummers 122 t/m 177	Beukhaag hoogte circa 0,8m
Afscheiding zijtuin / openbaar gebied	Conform situatietekening Bouwnummers 123, 125, 130, 138, 139, 148, 149, 153, 160, 162, 167, 168, 171, 172 en 177.	Beukhaag hoogte circa 0,8m
Afscheiding zijtuin / openbaar gebied	Conform situatietekening Bouwnummer 129, 139, 148, 149.	Tuinmuur metselwerk hoogte circa 0,6m met een gaashekwerk met hедера beplanting hoogte circa 1,8m (alleen het groen gearceerde gedeelte hедера beplanting)
Afscheiding zijkant achtertuin / openbaar gebied	Conform situatietekening Bouwnummers 123, 125, 127, 128, 130, 138, 153, 160, 162, 167, 168, 172 t/m 177.	Beukhaag hoogte circa 1,8 m

5. BESTRATING

De bestrating ten behoeve van de woning entree wordt uitgevoerd in aaneengesloten pad van grijze betontegels, afmeting, 40 x 60 cm, daar waar op tekening staat aangegeven.

De bestrating ten behoeve van het terras aan de achterzijde wordt uitgevoerd in aaneengesloten grijze betontegels, afmeting, 30 x 30 cm, daar waar op tekening staat aangegeven.

De bestrating ten behoeve van de toegang berging wordt uitgevoerd in staptegelpad van grijze betontegels, afmeting, 40 x 60 cm, daar waar op tekening staat aangegeven.

De bestrating wordt aangebracht in een zandbed, en uitgevoerd zonder opsluitbanden.

Daar waar opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein staan aangegeven worden 2 rijen betontegels aangebracht.

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 prefab betonpalen, waarover prefab 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;
- de begane grondvloer van de woning: dit is een geïsoleerde rib-cassettesysteemvloer. Voor toegang tot de kruipruimte wordt in de entreehal een sparing opgenomen in de begane grondvloer, die wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een verzonken luikring; daar waar nodig voor de bereikbaarheid van vloerdelen worden extra kruipluik (op een nader te bepalen plaats) aangebracht;
- de verdiepingsvloeren worden opgebouwd uit betonvloeren. Type Valeriaan wordt uitgevoerd als zogenaamde kanaalplaatvloeren. Type Lotus, Gentiaan en Pioenroos worden uitgevoerd met zogenaamde breedplaatvloeren 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.

8. METSELWERK

Dragende binnenwanden

De woningscheidende ankerloze bouwmuren zijn van gelijmde kalkzandsteenelementen, ter plaatsen van de verdiepingsvloer worden de betonvloeren van twee naast elkaar gelegen woningen mogelijk met wapeningsstaal constructief doorgekoppeld.

De overige dragende wanden zijn van kalkzandsteen. Bij type Lotus, Gentiaan en Pioenroos wordt een dragende prefab beton stabiliteitswand toegepast.

Gevels

Deze bestaan uit:

- een buitenspouwblad van metselwerk in baksteen waalformaat in kleur volgens kleurenschema;
- een spouwisolatie van minerale wol, bevestigd op het binnenspouwblad;
- een binnenspouwblad van gelijmde kalkzandsteenelementen, volgens tekening.

Ventilatie

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

Niet dragende binnenwanden

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

9. DAKCONSTRUCTIES

Hellende daken (hout)

De hellende daken van de woningen bestaan uit houten dakelementen, waarin de isolatie is opgenomen en dragende knieschotten welke zijn voorzien van een luik.

De onderzijde van de daken en de knieschotten worden voorzien van witte platen.

De daken zijn gedekt met keramische dakpannen in kleur volgens kleurenschema.

Platte daken

De platte daken van de vrijstaande bergingen zijn opgebouwd uit een houten balklaag met beplating waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. De platte dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim in kleur.

Het platte dak van de vrijstaande garage is opgebouwd uit een houten balklaag met beplating waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. De platte dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim in kleur.



De platte geïsoleerde daken van de tuinkamers bij type Gentiaan zijn opgebouwd uit een beton vloer, isolatie waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. De platte dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim in kleur.

Dakgoten

De dakgoten bij type Valeriaan, Lotus en Gentiaan zijn van zink in houten een bakgoot. Bij type Pioenroos zijn de bakgoten bekleed met dakbedekking en voorzien van zinken kraal als randafwerking. De hemelwaterafvoeren worden aan de voorzijde uitgevoerd in zink en aan de achterzijde in kunststof (grijs).

10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Gevelkozijnen- en ramen

Alle gevelkozijnen en –ramen worden uitgevoerd in hout.

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 en luchtdichte afwerking. De draairichting van deuren en ramen is op de geveltekening aangegeven. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. De schuifpui van type Valeriaan wordt uitgevoerd in aluminium. De schuifpui van type Lotus, Gentiaan en Pioenroos wordt uitgevoerd in hout.

Woningtoegangsdeur

De toegangsdeur van de woning is een houten deur voorzien van een glasvlak. In de deur wordt een brievenleuf aangebracht. 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.

Bergingsdeur

De berging is voorzien van een enkele houten deur. Deurbeslag conform eisen Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Beglazing

De gevelkozijnen, draaiende delen, schuifpui, entree deur worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR++ beglazing. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (bouwnummers 130 t/m 152) zijn voorzien van enkel vensterglas, m.u.v. de meterkast. Deze wordt voorzien van een dicht paneel, aan één zijde fabrieksmatig wit afgelakt waar nodig met ventilatie sleuf.

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. Deurbeslag conform eisen Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Ventilatioorosters

Boven de gevelkozijnen worden ventilatioorosters opgenomen, e.e.a. conform tekening. De op tekening aangegeven locaties zijn indicatief.

Waterslagen e.d.

De waterslagen onder de kozijnen in de metselwerkgevels wordt uitgevoerd in een prefab betonelement. Onder de gevelkozijnen welke doorlopen tot aan vloer worden kantplanken toegepast. Onder de buitendeuren van de woning worden kunststeendorpels aangebracht. De vensterbanken zijn van kunststeen van 20 mm dik. Ze worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering, behalve het kozijn in de badkamer en optioneel gekozen dakkapellen. De vensterbank in de badkamer wordt betegeld.

Binnendeurkozijnen

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, kleur RAL 9010, met bovenlicht en afgeslankte tussendorpel voor type Valeriaan.



Bij type Lotus, Gentiaan en Pioenroos zijn de binnenkozijnen fabrieksmatig afgelakte houten nastelkozijnen, kleur RAL 9010, zonder bovenlicht.

Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke deuren in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog, kleur 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 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.

11. TRAPPEN EN HEKKEN

De trap van begane grond naar 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (met stootborden tussen de treden). 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 één keer dekkend geschilderd. De muurleuning wordt fabrieksmatig transparant afgelakt.

12. BINNENINRICHTING

Keukeninrichting

Keuken conform overzicht keukens. Per woningtype zijn er keukens voor u samengesteld.

Meterkastruimte

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

Plinten

In de woning worden geen plinten aangebracht.

13. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN/-AFWERKING

Dekvloeren

Dekvloeren zijn aangebracht op de vloer van:

- de begane grond;
- de 1^e verdieping;
- de 2^e verdieping (zolder), uitgezonderd achter knieschotten.

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.

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



14. 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 gevelrij. Op de tekeningen per bouwnummer kan het voorkomen dat er (g)een hwa staat getekend maar in de uitvoering wel danwel niet wordt aangebracht. Dit is afhankelijk van de hwa-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/ vulpunt c.v.-ketel
- keuken:
 - gootsteenmengkraan;
 - vaatwasser bij type Lotus, Gentiaan en Pioenroos;
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- toiletcombinatie op de begane grond en de verdieping;
- fonteincombinatie;
- badcombinatie (indien aanwezig).

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt vanuit de verwarmingsunit, geplaatst op de 2e verdieping, aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten

- keuken;
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- badcombinatie (indien van toepassing).

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften.

Sanitair, tap- en mengkranen

De woning wordt standaard uitgerust met het sanitair dat omschreven is in de sanitair brochure (per woningtype).

15. GASINSTALLATIE

De woning wordt aangesloten op het gasleidingnet. De individuele gasmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. In de keuken wordt de gasaansluiting aangebracht ter plaatse van het kooktoestel. Daarnaast wordt er een gasaansluiting aangebracht ter plaatse van de cv-ketel.



16. VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt verwarmd door een individueel gasgestookte HR-ketel met centraal verwarmingssysteem, tapklasse conform afwerkstaat.

Begane grond wordt uitgevoerd met vloerverwarming. De 1^e verdieping wordt voorzien van radiatoren, indien nodig wordt er op de 2^e verdieping een radiator geplaatst.

De temperatuurregeling begane grond vindt plaats in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat, op de plaats zoals aangegeven op tekening.

De temperatuurregeling van de verdiepingen vindt plaats in de badkamer door middel van een kamerthermostaat.

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

De horizontale verdeelleidingen vanaf de cv-ketel en/of -verdelers naar de radiatoren zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. De aantallen, plaats en afmeting van de verwarmingselementen en de plaats van de verdeler(s) voor de cv-installatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

Conform de van toepassing zijnde SWK-garantieregeling kunnen, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, ten minste de onderstaande temperaturen worden behaald. De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van het SWK, 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
-	Badkamer	: 22 graden
-	Zolder	: 15 graden
-	Slaapkamers	: 20 graden

17. MECHANISCHE VENTILATIE

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

- de keuken;
- de toiletruimte(n);
- de badruimte;
- de opstelplaats voor de wasmachine.

Om te kunnen voldoen aan de ventilatieregelgeving conform het SWK 2010 is het mogelijk om op dit systeem alleen een niet afsluitbare motorloze wasemkap aan te sluiten of een recirculatiemasemkap toe te passen. De keuken en de badkamer zijn voorzien van een draadloze bediening van de mechanische afzuiging. De ruimten worden op natuurlijke wijze geventileerd.

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.



18. 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. De opbouw wandcontactdozen van de buitenberging worden op circa 1050 mm + vloer 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 loze boilerleiding circa 300 mm boven de afwerkvloer. 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 lichtschaakelaars worden geplaatst op 1050 mm boven de afwerkvloer met uitzondering van de schakelaar in de toilet deze wordt op ca. 1200 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 en de berging worden buitenlichtaansluitpunten aangebracht volgens tekening, het lichtpunt aan de voorzijde krijgt een schakelaar in de entreehal, het lichtpunt op de vrijstaande berging krijgt een schemerschakelaar.

Belinstallatie

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

Vorbereiding PV-panelen

Ter voorbereiding van toekomstige PV-panelen zijn vanaf de meterkast naar de installatie zone op zolder 2 loze leidingen opgenomen.

Zolder

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

19. TELECOMMUNICATIE INSTALLATIE

KPN

Met ingang van 1 januari 2013 veranderde KPN de wijze waarop de nieuw opgeleverde panden op het vaste net worden aangesloten. In plaats van alle nieuwe panden standaard te voorzien van een aansluiting op het netwerk van KPN, worden de aansluitingen voortaan alleen nog maar na aanvraag van een telecommunicatiedienst (televisie, internet en/of vaste telefoon) van de bewoner(s) aangelegd tot in de meterkast.

Dit betekent het volgende voor de aanvraag op het door u aangevraagde adres(sen):

- De voorzieningen buiten het pand ('in de straat') voor de aansluiting op het door u opgegeven adres zullen worden gemaakt, indien deze nog niet aanwezig zijn.
- De aansluiting in het pand wordt pas gemaakt als er een telecommunicatiedienst is besteld **door de bewoner** van het pand bij een provider die de telecommunicatiediensten levert via het netwerk van KPN.



Centraal Antennesysteem

De woning wordt aangesloten op het centraal antennesysteem. Deze aansluiting wordt 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 hoofdslaapkamer wordt 1 loze leiding aangebracht voor het realiseren van de centrale antenne-of andere media aansluiting. Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.

