

# Technische Omschrijving De Eilanden fase

## 3.2 Hoog Dalem te Gorinchem

16 eengezinswoningen bouwnummers 308 t/m 323

Datum: 24 maart 2021



# Technische Omschrijving

De Eilanden fase 3.2 (B6) Hoog Dalem te Gorinchem  
16 eengezinswoningen bouwnummers 308 t/m 323

## Algemeen

De Eilanden fase 3 (B6) omvat in totaal 65 woningen onderverdeeld in levensloopbestendige woningen, rijwoningen, geschakelde twee-onder-één--kapwoningen en vrijstaande woningen. Tenzij expliciet anders vermeld geldt deze omschrijving voor alle woningen en ook alle afgeleide varianten.

De genoemde maten in de tekeningen en in de "technische omschrijving" met eventuele bijlagen zijn circa maten. De kleuren zijn aangegeven in de kleurenstaat. De positie van de hemelwaterafvoeren (HWA) kunt u vinden op de geveloverzichten en de blokplattegronden.

## Rondom en onder uw woning

### Grondwerk en drainage

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

Onder elk woningblok komt een drainage leiding met aan weerszijde een doorspuitput. De drainage leiding kan niet voorkomen dat er in de kruipruimte water kan staan.

De bodemafluiting in de kruipruimte onder de begane grondvloer bestaat uit zand.

Het gedeelte van de tuin buiten de bestratingen wordt geëgaliseerd, ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht met plaatselijk aangetroffen grond. Uitgangspunt grondwerk is een gesloten grondbalans.

### Riolering

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem, één voor vuilwater en één voor hemelwater. Dit houdt in dat de hemelwaterafvoeren gescheiden worden van uw vuilwater riolering.

De hemelwaterafvoeren bevinden zich afhankelijk van het woningtype aan de voorgevel, de achtergevel en/of de zijgevels van de woning. De positie van de hemelwaterafvoeren (HWA) kan per bouwnummer verschillen afhankelijk van de positie van de woning in het blok. De hemelwaterafvoeren worden middels PVC leidingen ondergronds aangesloten op het infiltratieriool van de gemeente. Ter plaatse van de erfgrans wordt een ontstoppingsstuk aangebracht.

De vuilwaterrioleringen van de woningen worden aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente en uitgevoerd in PVC leidingen. Ter plaatse van de erfgrans wordt een ontstoppingsstuk aangebracht.

### **Bestrating**

Onder alle bestratingen komen aanvullingen van zand, ca. 100 mm dik.

In betontegels, afmeting ca. 400 x 600 x 50 mm, worden aangebracht zoals is aangegeven op de tekeningen:

- het pad naar de voordeur van de rijwoning breed 600 mm;
- de rijstroken van de oprit c.q. opstelplaatsen voor 2 auto's ter plaatse van, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen;
- entree plateau ter plaatse van de woningen.

Bestrating buiten de kavels vallen onder openbaar gebied en wordt door de gemeente Gorinchem aangebracht.

### **Buitenberging / garages**

De twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen, worden voorzien van een niet geïsoleerde gemetselde garage, bestaande uit:

- betonnen funderingsbalken met daaronder betonnen funderingspalen;
- een vloer van prefab betonnen vloerelementen afgewerkt met een afwerkvloer;
- gemetselde buitenwanden van baksteen, halfsteens, eenzijdig schoonwerk;
- binnenspouwblad uitgevoerd in kalkzandsteen;
- hardhouten deur, in kleur volgens de kleurenstaat, met glasopening met HR++ beglazing;
- stalen kanteldeur, thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld volgens de kleurenstaat;
- het dak wordt in het werk gestort op prefab betonnen vloerplaten.

De V-naden aan de plafondzijde die bij de aansluitingen tussen de vloerplaten ontstaan blijven in het zicht;

- plat dak voorzien van 2-laags bitumineuze losliggende dakbedekking voorzien van grind en een aluminium daktrim;
- een PVC hemelwaterafvoer.
- De garage van de bouwnummers 308 t/m 323.

### **Erfafscheidingen**

Conform de situatietekening wordt er bij diverse bouwnummers een hekwerk aangebracht, bestaande uit verzinkte stalen staanders, gemoffeld in kleur volgens de kleurenstaat en voorzien van geplastificeerd gaas. De hoogte bedraagt circa 1.800 mm. Tegen het hekwerk wordt in het plantseizoen (oktober tot en met april) een hедера geplant met een toekomstige hoogte van circa 1.800 mm.

In de voortuinen en gedeelten van de zijtuinen worden, conform de situatietekening, in het plantseizoen (oktober tot en met april) hagen geplant met een hoogte van circa 600 mm. De soort hagen zijn op de situatietekening aangegeven. Voor de hagen geldt een instandhoudingsplicht.

In de achtertuinen en gedeelten van de zijtuinen van de diverse bouwnummers worden, conform de situatietekening, in het plantseizoen (oktober tot en met april) hagen geplant met een hoogte van ca. 1.800 mm. De soort hagen zijn op de situatietekening aangegeven.

### **Warmtebronnen**

Uw nieuwe woning wordt uitgerust met een individuele (bodem) warmtepomp, die via de vloerverwarming de woning in de winter verwarmt en in de zomer koelt. Om deze warmte te kunnen leveren wordt de warmtepomp van de woning aangesloten op een of meerdere bodem-wisselaars die zich in de grond onder de tuin / woning bevinden. Deze bodem-wisselaars zijn onderdeel van de installatie op uw kavel. Op pagina 10 tot en met 12 vind u meer informatie.

## **De ruwbouw van uw woning**

### **Fundering**

De woningen, buitenbergingen en de garages worden gefundeerd op betonnen funderingspalen. Onder de woningen en de aangebouwde garages wordt een raster van betonnen funderingsbalken gelegd. Onder de woningen is een kruipruimte aanwezig. Volgens het bouwbesluit worden er geen eisen gesteld aan de kruipruimte en is het toegestaan dat er door hevige regenval en/of een hoge grondwaterstand mogelijk water in de kruipruimte blijft staan. De kruipruimte is i.v.m. de indeling van de fundering beperkt bereikbaar en niet geventileerd.

### **Vloeren**

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De Rc-waarde bedraagt 4,0 m<sup>2</sup> K/W.

De betonnen verdiepingsvloeren van de woningen worden in het werk gestort op prefab betonnen vloerplaten. De V-naden aan de plafondzijde die bij de aansluitingen tussen de vloerplaten ontstaan blijven in het zicht.

Tussen de woonkamer en, indien van toepassing, de erker wordt het plafond plaatselijk iets lager uitgevoerd, waardoor er een sprong in het plafond zichtbaar is.

In de gehele woning vloeren worden de vloeren afgewerkt met een afwerkvloer van circa 70 mm dik. Behoudens op zolder achter knieschotten.

### **Wanden**

De volgende wanden worden in kalkzandsteen uitgevoerd:

- stabiliteitswanden van de woningen;
- binnenspouwbladen van de woningen in alle voor-, achter- en zijgevels.
- binnenspouwbladen van de aangebouwde garages.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een zogenaamde “ankerloze” spouwmuur.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

De binnenwanden onder hellende daken worden uitgevoerd als metalstudwanden.

Alle wanden worden afgewerkt volgens de afwerkstaat. Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht.

### **Gevelmetselwerk**

De gevels van de woningen worden gemetseld met bakstenen waarbij het metselwerk wordt voorzien van een licht verdiepte voeg. Door toepassing van verschillende stenen kan de voegdikte enigszins wisselen tussen de woningen. De kleur van het metselwerk en de voegen zijn volgens de kleurenstaat. De Rc-waarde van de gemetselde gevelconstructie bedraagt 4,5 m<sup>2</sup> K/W.

Achter het metselwerk bevindt zich, zoals aangegeven op tekening, van buiten naar binnen:

- een luchtspouw;
- isolatie;
- een binnenspouwblad van kalkzandsteen.

Boven de buitenkozijnen komen daar waar nodig verzinkt stalen lateien in het gemetselde buitenspouwblad. De stalen lateien worden in kleur volgens de kleurenstaat gecoat.

De kozijnen waaronder gevelmetselwerk zit, worden aan de onderzijde voorzien van betonnen raamdorpels.

In het metselwerk worden rollagen en metselwerkaccenten opgenomen als aangegeven op de gevelaanzichten.

In het metselwerk worden, bij diverse woningen, prefab betonnen waterslagen en/of kozijnomkaderingen aangebracht.

### **Schuine daken**

De hellende daken bestaan uit een prefab kap met daarop keramische pannen in kleur volgens de kleurenstaat. De opbouw van deze prefab kap is van binnen naar buiten als volgt:

- een onderzijde van onbehandeld (groene of bruine) spaanplaat, incl. aftimmeringen en knieschot;
- dampdichte folie;
- houten regels waartussen isolatie;
- waterkerende dampdoorlatende folie;
- houten tengels en panlatten.

De onderzijde van de kap is onafgewerkt, tenzij anders bovenstaand vermeld.

De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt 6,0 m<sup>2</sup> K/W.

De hellende daken van de woningen worden, waar aangegeven op tekening, voorzien van Velux

dakvensters type GGL CK02 (of gelijkwaardig), afmeting ca 778x550 mm (hxb).

De overstekken en buitenplafonds worden (aan de zichtzijde) voorzien van een betimmering van plaatmateriaal en geschilderd in de kleur volgens de kleurenstaat.

De dakgoten worden uitgevoerd in zink.

De dakdoorvoer ten behoeve van WTW-unit is een separate dakdoorvoer. De rioolontluchting wordt uitgevoerd met een rioolontluchtingspan. Aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening.

De dakkapellen worden uitgevoerd als geprefabriceerde sandwich panelen van aluminium.

De hellende daken van de woningen worden, waar aangegeven op tekening, voorzien van PV-panelen.

### **Platte daken**

De betonnen platte daken van de aanbouwen van de woningen worden voorzien van een isolatielaag, een 2-laagse bitumineuze dakbedekking, losliggend aangebracht voorzien van dakgrind.

De Rc-waarde van deze daken bedraagt 6,0 m<sup>2</sup> K/W.

Het platte dak van de dakkapellen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, wordt voorzien van een EPDM dakbedekking. De isolatie is opgenomen in de houten dakconstructie. De Rc-waarde bedraagt 6,0 m<sup>2</sup> K/W. De zijkanten van de dakkapel worden aan de buitenzijde afgewerkt met een aluminium bekleding.

De Rc-waarde van de zijwangen bedraagt 5,0 m<sup>2</sup> K/W.

De binnenzijde wordt afgewerkt met een witte beplating.

De onderzijde van de daken van de gemetselde garages en houten buitenbergingen wordt niet verder afgewerkt.

## **De afbouw van uw woning**

### **Buitenkozijnen**

De buitenkozijnen, ramen en deuren van zowel de woning, aangebouwde garages en/of buitenberging worden uitgevoerd in duurzaam geproduceerd hardhout. Ter plaatse van de woning wordt bij alle kozijnen met een onderdorpel op maaiveldniveau een kunststeen dorpel toegepast.

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd met glasvlakken, brievenbus en weldorpel als aangegeven op de gevelaanzichten. De overige buitendeuren van de woning, garage en buitenberging worden uitgevoerd als deuren met een glasopening en stapeldorpels.

Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen met uitzondering van de deuren in de buitenberging en garage.

De kozijnen en draaiende delen van de dakkapellen worden uitgevoerd in kunststof.

De garages worden voorzien van een handmatig te bedienen stalen kanteldeur.

De op de plattegronden aangegeven vensterbanken worden gemaakt van kunststeen, met uitzondering van de badkamer en de kozijnen die op de vloer eindigen.

### **Binnenkozijnen**

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als montagekozijn van gemoffeld plaatstaal. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen zijn voorzien van blank glas met uitzondering van de meter- en trapkast welke zijn voorzien van een gelakt paneel cq dichte wand.

De binnendeurkozijnen op de tweede verdieping worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren en worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van hang- en sluitwerk. Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen onderdorpel aangebracht. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen onderdorpels aangebracht. In verband met de geluidseisen conform het bouwbesluit worden een aantal slaapkamerdeuren verzaamd uitgevoerd.

### **Hang- en sluitwerk**

Alle buitendeuren inclusief garage en buitenberging worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraakwerend uitgevoerd volgens weerstandsklasse 2.

De draaiende delen worden voorzien van het volgende hang- en sluitwerk:

- entredeur heeft een veiligheidsgarnituur, een brievenbus met tochtwering en is voorzien van meerpuntssluiting met een knopcilinder;
- overige buitendeuren worden voorzien van veiligheidsgarnituur en meerpuntssluiting;
- garage en buitenbergingsdeuren worden voorzien van veiligheidsgarnituur;
- scharnieren op de buitenramen en -deuren zijn van staal en voorzien van anti-inbraak voorziening daar waar dit vereist is volgens de regelgeving;
- draai/kiép ramen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk;
- op de binnendeuren komen deurkrukken en schilden van geanodiseerd aluminium en stalen paumelles;
- binnendeuren zijn voorzien van loopsloten, waarvan het toilet en de badkamer voorzien worden van een vrij- en bezetsluiting. Meterkast deur wordt voorzien van een kastslot.

### **Geluidsvoorzieningen**

De gevels voldoen aan de geluidsnormen in het bouwbesluit.

### **Beglazing**

Alle glasopeningen in de buitengevelkozijnen en dakvensters van de woningen, inclusief de bewegende delen, worden voorzien van isolatieglas met een verhoogde isolatiewaarde type HR++(U=1,1).

De glasopening van de buitenbergingsdeur wordt uitgevoerd in HR++ glas.  
Gesloten glasvlakken worden uitgevoerd in een gekleurde beglazing.  
Daar waar nodig volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit wordt het glas uitgevoerd als zogenaamd doorval veilig glas. (NEN 3569 is niet van toepassing)

### **Trappen en hekken**

Alle trappen van de begane grond naar de eerste verdieping worden uitgevoerd als een dichte trap van vurenhout met mdf stootborden. De trap van eerste naar tweede verdieping wordt voor alle woningtypen uitgevoerd als een houten open trap van vurenhout.

Langs de trap wordt tegen de wand aan één zijde een houten leuning op leuning-dragers gemonteerd. Langs het open trappgat op de eerste en tweede verdieping en aan de open zijde van de trappen worden houten traphekkens van vurenhout met ronde spijlen aangebracht, zoals aangegeven op tekening. In sommige gevallen zullen we dichte hekken toepassen in verband met de overklauterbaarheid.

### **Schilderwerk buitenkozijnen van de woning**

Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren bestaat uit grondverf. Daarna worden de kozijnen, ramen en deuren afgeschilderd in kleur volgens de kleurenstaat. De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden met water gedragen verf twee keer in de fabriek afgeschilderd en aangebracht volgens de kleurenstaat.

### **Structuurspuitwerk**

De betonnen plafonds in de woningen worden voorzien van spuitwerk met uitzondering van de meterkast, onderzijde trap, de garage en de zolder zoals in de afwerkstaat aangegeven. Boven het wandtegelwerk in de badkamer en toilet wordt spuitwerk aangebracht.

### **Overig schilderwerk**

De eventueel in het zicht blijvende leidingen, met uitzondering van de leidingen bij de warmtepompinstallatie, de technische ruimte, de trapkast en de meterkast, worden wit geschilderd, voor zover deze niet chromatisch verzinkt of van wit kunststof zijn.

Al het zichtwerk van de trappen en de houten traphekkens wordt dekkend afgeschilderd in kleur volgens de kleurenstaat. Dit met uitzondering van de treden en stootborden en de onderzijde van de dichte trappen op de begane grond t.p.v. de trapkast. De handleuningens worden transparant afgelakt.

De kleuren volgens de kleurenstaat zijn bepaald door de architect in overleg met de welstandscommissie.

## **De installatie, sanitair, tegelwerk en keukens in uw woning**

### **Algemeen**

Daar waar nodig wordt voor de waterdichting van de gevel en het dak lood en/of kunststof slabben toegepast.



De dakgoten worden uitgevoerd als een zinken goot.

De hemelwaterafvoeren aan de straatzijde worden uitgevoerd in zink de overige hemelwaterafvoeren in PVC.

De leidingen worden, daar waar mogelijk, weggewerkt in de wanden en/of vloeren.

In de meterkast, de opstelplaats van de wasmachine en nabij de warmtepomp installatie worden de leidingen uitgevoerd als opbouwleidingen.

### **Drinkwater**

De waterleiding wordt volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd. De drinkwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof leidingwerk.

Warm tapwater wordt bereid door de warmtepomp installatie welke in de trapkast van de woning wordt geplaatst. De warmtepomp is voorzien van een interne tapwaterboiler met een inhoud van circa 180 liter.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- het aansluitpunt ten behoeve van de keukenmengkraan;
- mengkraan op de wastafel(s);
- douchemengkraan;
- badmengkraan (indien aanwezig).

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- toiletcombinatie op de begane grond;
- fontein in het toilet op de begane grond;
- toiletcombinatie op de 1e verdieping (indien aanwezig);
- fontein in het toilet op de 1e verdieping (indien aanwezig);
- Warmtepomp ten behoeve van de warmwatervoorziening;
- tappunt voor de wasmachine;
- vulpunt voor de warmtepompinstallatie;
- vaatwasser (afgedopt).

Voor de afvoer van het water van de warmtepomp en wasmachine wordt een sifon met vloerbuis van grijs kunststof geplaatst. De afvoeren van de wastafels in toilet en badkamer worden voorzien van een muurbuis weggewerkt in de wand.

De afvoer van de gootsteen wordt zodanig uitgevoerd dat ook een vaatwasser hierop kan worden aangesloten.

### **Verwarmingsinstallatie**

De woning wordt verwarmd door een warmtepomp installatie. De warmtepomp installatie bestaat uit een brine – water warmtepomp welke wordt gevoed middels een broninstallatie welke op eigen terrein wordt aangebracht middels bodemlussen die circa 50 tot 150 meter de grond in gaan.

In de zomer wordt het water van de bodem-wisselaar gebruikt om door middel van vloerverwarming, die in de zomer vloerkoeling wordt, de woning te koelen. In alle vloeren op de begane grond en de eerste verdieping zijn leidingen aangebracht die zijn gevuld met water, die de woningen gelijkmatig verwarmen of koelen. De leidingen op de zolder zijn aangesloten op een warmteverdeler waarvan er 1 op de begane grond in de trapkast wordt geplaatst en 1 op zolder. De verdeler zorgt voor een gelijkmatige verdeling van het warme en koude water in de diverse ruimten per verdieping. De zolder is standaard niet voorzien van vloerverwarming. De warmtepomp zorgt ook voor het warm tapwater voor de woning. In de warmtepomp zit een voorraadvat met warm water. De warmtepomp en bijbehorende technische componenten (verdeler, expansievaten, etc.) wordt standaard geplaatst in de trapkast op de begane grond van de woning. De trapkast is daardoor niet meer begaanbaar.

Het warmtepomp systeem en bodem-wisselaar(s) koopt of huurt u van de warmtepomp leverancier (BAM Energie Systems). Als u huurt kunt u het systeem ook in de loop der jaren van BAM Energy Systems kopen. De warmtepomp leverancier levert, monteert en sluit het systeem aan op de verwarmingsinstallatie van de woning. U bent gewaarborgd tegen het goed functioneren en in standhouden van de installatie indien u het warmtepompsysteem huurt. Indien u het systeem huurt dan betaalt u jaarlijks vastrecht aan de leverancier van het warmtepomp systeem voor de volledige beschikbaarheid, conform de gestelde prestatie garanties van het warmtepomp systeem en bodem-wisselaar(s) gedurende een periode van 30 jaar. U koopt hierbij zelf nog de benodigde elektriciteit in.

De warmwater leiding wordt aangesloten op de warmtepomp.

Op de warmte- / warmwater toelevering voor de CV en warmwatervoorziening is de SWK garantie niet van toepassing. Bij warmtepomp systemen zijn de energieprestaties, warmtebronnen als grondwaterbronnen of dergelijke en een eventuele ruimtekoeling uitgesloten van de SWK -garantie.

- Leidingwerken vanaf de warmtepomp installatie naar de schachten en/of verdelers worden opbouw uitgevoerd.

- De begane grond & 1e verdieping wordt verwarmd door middel van laagtemperatuur vloerverwarming. Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,10 m<sup>2</sup>K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerleverancier.

- Ten aanzien van de vloerverwarming heeft het S.W.K. ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd (inclusief vertragingstijd) van 2 uur bij een onderbreking van 8 uur en een (nacht) verlaging van 4 graden zodat derhalve niet wordt voldaan aan het hieromtrent gestelde in de S.W.K.

garantienormen. Dit betekent in de praktijk dat bij een nachtverlaging van 4 graden (bijvoorbeeld van 20 naar 16 graden) de woonkamer niet binnen 2 uur op temperatuur zal zijn.

Vloerverwarming is namelijk een continue verwarming en behoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld. Bij oplevering van de woning ontvangt u hierover een gebruikers instructie.

- Op de badkamer zal tevens een elektrische radiator worden geplaatst. Deze is bedoeld om in een korte tijd een comfortabele temperatuur te bereiken in relatie tot de beperkte vloeroppervlakte met vloerverwarming in de badkamer.
- De regeling van de warmtepomp vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer.

De ruimtetemperaturen, zoals aangegeven in onderstaande tabel, zijn te behalen en te handhaven bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, in overeenstemming met de voorwaarden zoals aangegeven in de SWK- voorschriften.

Hal / entree	15° C
Woonkamer	20° C
Toilet	15° C
Trapkast	15° C
Keuken / Eetkamer	20° C
Overloop 1 <sup>ste</sup> verdieping	15° C
Slaapkamer(s)	20° C
Badkamer	22° C (elektrische radiator)
Zolder	15° C
Garage	niet verwarmd

### **Mechanische ventilatie**

In uw woning wordt de ventilatielucht op mechanische wijze toegevoerd en mechanisch afgevoerd waarbij gebruik wordt gemaakt van warmteterugwinning (WTW). De verse lucht zal worden ingeblazen in verblijfsruimtes (woonkamer, slaapkamers etc.) en zal overstromen naar de ruimtes waar de lucht wordt afgevoerd. In onder andere natte ruimtes, keukens en toiletten zal lucht worden afgezogen.

Op de zolder wordt er een WTW-unit geplaatst. Al de aansluitingen op de WTW-unit worden voorzien van geluiddempende slang ter voorkoming van onnodige geluidsproductie. In de keuken en de natte ruimte is de ventilatie te regelen middels een 3-standen schakelaar.

Het kanaalwerk wordt zoveel mogelijk ingestort in de breedplaatvloeren van de 1<sup>e</sup> verdieping en 2<sup>e</sup> verdieping.

De ventilatielucht wordt afgeblazen middels een bovendakse afblaasvoorziening. De verse ventilatielucht zal worden aangezogen middels een toevoervoorziening. Dit kan in de vorm van een wandrooster of een dak toevoer. Om aan de verdunningsfactor (lucht aanzuig t.o.v. ontluchting en afblaas) te kunnen voldoen kan het zijn dat er een toevoerkanaal langs het trapgat dient te worden verslept.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde centraal dozensysteem conform de vereisten van de NEN 1010. Voor het toegepaste schakelmateriaal en wandcontactdozen wordt volledig inbouw schakelmateriaal toegepast met uitzondering van de meterkast, garage, buitenberging en ter plaatse van de warmtepomp opstelling en wasmachine waar er opbouw schakelmateriaal en wandcontactdozen worden toegepast.

De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren, dit met uitzondering van de leidingen in de meterkast, garage, buitenberging, ter plaatse van de warmtepomp opstelling en wasmachine, waar de leidingen in het zicht komen en er opbouw materiaal wordt toegepast.

In het algemeen wordt voor elektramateriaal de volgende hoogten aangehouden:

- Schakelaars : 1.050+ vloer;
- Schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos : 1.050+ vloer;
- Wandcontactdozen ter plaatse van het aanrechtblad : 1.200+ vloer;
- Wandcontactdoos ten behoeve van wasemkap : 2.200+ vloer;
- Alle overige wandcontactdozen : 300+ vloer;
- Wandlichtpunten : 2.200+ vloer;
- Thermostaat/ hoofdregeling ventilatiesysteem : 1.500+ vloer;
- Schakelaar toilet nabij inbouwreservoir : 1.400+ vloer;
- Schakelaar ter plaatse van de trap : circa 1.200+ trede.

Alle wandcontactdozen worden uitgevoerd met randaarde. In de woningen worden volgens Bouwbesluit rookmelders aangebracht en aangesloten op het elektriciteitsnet zoals aangegeven op tekening. Tevens worden ook alle zolderverdiepingen standaard voorzien van een rookmelder. Bij zowel de voordeur, achterdeur en deur van de garage en buitenberging wordt een aansluiting voor een buitenlichtpunt aangebracht. Bij de voordeur wordt een armatuur fabricaat Albert Country Style aangebracht. E.e.a. zoals aangegeven op de tekeningen. Op de berging van de woning wordt een armatuur aangebracht fabricaat Hogro type TPS voorzien van schemerschakeling.

Alle woningen worden voorzien van een loze leiding ten behoeve van een vaatwasser en een boiler conform de tekeningen. De woningen worden nabij de voordeur voorzien van een belinstallatie (zwakstroom).

### **PV-panelen**

De woning wordt voorzien van een pv-installatie. Op het dak van de woning worden pv-panelen geplaatst. Het PV systeem bestaat uit een serie zonnepanelen aangesloten op een omvormer die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom zoals gebruikelijk voor uw woning. Nabij de wasmachine opstelling wordt de omvormer geplaatst. Deze zal worden aangesloten op een separate groep in de meterkast.

Het PV systeem wordt uitgevoerd in een zogenaamd op-dak-systeem, wat betekent dat de zonnepanelen gemonteerd kunnen worden op de dakpannen. De hoeveelheid en afmetingen van de PV panelen zijn te vinden op de verkooptekeningen.

### **Radio, TV en telefoonaansluiting**

Voor de aansluitpunten ten behoeve van radio, tv en telefoonaansluiting worden lege buisleidingen en dozen aangebracht in de ruimten zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De aansluitpunten c.q. lege dozen ten behoeve van deze aansluitingen worden op 300+ vloer gemonteerd.

## **Afwerking toilet en badkamer**

### **Sanitair**

Het volgende sanitair wordt opgenomen in de woning. De aantallen van het sanitair zijn zoals op tekening aangegeven.

Closestcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo wandcloset diepspoel, kleur wit;
- Toiletreservoir Geberit met frontbediening, kleur chroom;
- Villeroy & Boch O.novo closetzitting met deksel, kleur wit.

Fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo fontein afm. ca. 400 x 250 mm, kleur wit;
- Hansgrohe fonteinkraan, in chroom uitvoering;
- Sifon en muurbuis met rozet, in chroom uitvoering.

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.novo wastafel afm. ca. 600 x 500 mm, kleur wit;
- Hansgrohe Focus E2 ééngreeps wastafelmengkraan met waste, in chroom uitvoering;
- Hansgrohe bekersiston en muurbuis met rozet, in chroom uitvoering;
- Spiegel, rechthoekig ca. 400 x 600 mm met spiegelklemmen, in chroom uitvoering.

Douchecombinatie bestaande uit:

- Een douchegoot Easydrain 98x700 mm met rvs rooster;
- Hansgrohe Focus E2 ééngreeps douchemengkraan, in chroom uitvoering;
- Hansgrohe Croma 100 glijstangcombinatie, in chroom uitvoering.

Badcombinatie bestaande uit:

- Villeroy en Boch O.novo kunststof ligbad, afm. ca. 1800 x 800 mm, kleur wit;
- Hansgrohe Focus E2 ééngreeps badmengkraan, in chroom uitvoering;
- Hansgrohe Croma 100 Vario/Porter S badset, in chroom uitvoering.

Zolder:

Wasmachineaansluiting bestaande uit:

- Beluchterkraan met geïntegreerde keerklep.

### **Tegelwerk**

Het onderstaande tegelwerk is opgenomen in de woningen:

Wandtegels conform tegelpakket Premium afmeting 250x400 mm:

- In het toilet tot een hoogte van 1.500 mm boven de vloer;
- in de badkamer van de twee-onder-één- kapwoningen en vrijstaande woningen tot aan het plafond;

Vloertegels conform tegelpakket Premium afmeting 300x300mm:

- in het toilet;
- in de badkamer.

De wanden van het toilet en de badkamer worden boven het wandtegelwerk voorzien van structuur spuitwerk.

### *Toelichting*

De woning wordt voorzien van sanitair, wand- en vloertegels, zoals deze hiervoor zijn beschreven. De koper wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer en het toilet geheel naar persoonlijke wens te realiseren. Voor de kleuren van het tegelwerk en bijbehorend voegwerk is zonder verrekening uit een assortiment te kiezen. De procedures hiervoor staan omschreven in de kopers keuzemap.

Bovenstaand standaard sanitair en tegelwerk wordt projectmatig ingekocht waardoor kortingen worden bedongen bij de leveranciers. Dit is in de verkoopprijs van de woning verdisconteerd. Als u besluit het afwerkingsniveau naar persoonlijke wens aan te passen, dient u er rekening mee te houden dat het retourbedrag voor het standaard sanitair en tegels lager is dan wat u als individu betaalt in de showroom.

### **Spelregels voor de keuken**

In de woningen worden standaard **geen** keukenafwerking aangebracht. De aansluitpunten zoals aangegeven op de tekening worden afgedopt opgeleverd. U kunt tijdens de bouwuitvoering een keukeninrichting voor uw woning bij Homestudio's kiezen. Dan zal de keukenshowroom de installatieaanpassing in een separate prijsaanbieding voor de totale keuken meenemen. U bent dan tijdens de bouwuitvoering verzekerd dat de installatie- aanpassingen voor de door u uitgezochte keuken op de juiste plaats zitten. De keuken zelf wordt rechtstreeks door Homestudio's bij u in rekening gebracht. Na oplevering zal de keukenshowroom in overleg met u de keuken plaatsen.

Wanneer u ervoor kiest om geen keuken bij Homestudio's te kiezen, worden de aansluitingen en afzuigpunten voor de mechanische ventilatie op de standaardposities aangebracht en worden de installaties van het water en de riolering afgedopt.

### **Spelregels voor afwerkingspakketten**

De woningen worden afgewerkt opgeleverd zoals in deze technische omschrijving is aangegeven. Bij Homestudio's kunt u desgewenst kiezen voor afwerkingspakketten. De afwerking wordt door Homestudio's rechtstreeks bij u in rekening gebracht en pas na de bouwkundige oplevering van uw woning worden aangebracht. De afwerkingspakketten vallen niet onder de SWK garantie, maar onder de garantie van Homestudio's. De V.O.F. Ooster-Linge 2 of de Bouwcombinatie Hoog Dalem V.O.F. is geen partij in deze. Kijk voor meer informatie bij de voorwaarden van Homestudio's in de verkoopinformatiemap.

### **Bouwbesluit**

Per 1 april 2012 is het Bouwbesluit 2012 van kracht geworden. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd.

Begrippen als woonkamer, keuken, entree, overloop, slaapkamer en (buiten)berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsruimte, verkeersruimte, etc.

Voor alle duidelijkheid vindt u hieronder de benamingen van de functies:

<b>Benaming (volgens tekening)</b>	<b>Functie (volgens Bouwbesluit)</b>
hal / entree	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
toilet	toiletruimte
trapkast	onbenoemde ruimte
overloop	verkeersruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
zolder	onbenoemde ruimte
berging	onbenoemde ruimte
garage	overige gebruiksfunctie

### **Krijtstreep**

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglicht-toetreding op sommige plaatsen niet geheel aan het Bouwbesluit voldoet. Dit heeft voor een aantal bouwnummers aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettig legitieme methode, wat er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. Daardoor zou een deel van een ruime slaapkamer wel en een deel (van diezelfde kamer) niet 'slaapkamer' genoemd mogen worden.

### **Nutsaansluitingen**

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit en riolering. De aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Om de installaties te kunnen testen, vindt de aansluiting van water en elektra enige tijd voor de oplevering plaats. De verbruikskosten tot de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De meters worden aangevraagd op adres.

### **Meer- en minderwerk**

De woning wordt afgewerkt zoals in de afwerkstaat weergegeven. Om u in staat te stellen uw nieuwe woning zo goed mogelijk aan uw individuele woonwensen en smaak aan te passen is een pakket meer- en minderwerkopties samengesteld, de 'koper keuzelijst' genoemd. Na ondertekening van uw koop-/aannemingsovereenkomst wordt u uitgenodigd door de kopersbegeleider voor een individueel gesprek om uw wensen te bespreken.

Om te waarborgen dat alle woningen binnen de gestelde tijd en op de juiste wijze worden opgeleverd, hebben wij spelregels opgesteld. Deze spelregels treft u aan in de Toelichting Koperskeuzes. In deze toelichting vindt u tevens de sluitingsdata waarop uw keuzes definitief bij ons bekend moeten zijn. Meerdere of mindere kosten van uw wijzigingen worden met u verrekend.

Daarnaast is het mogelijk om individuele wensen buiten de koper keuzelijst te laten uitvoeren. Eén en ander ter beoordeling van de aannemer, de geldende voorschriften en/of de stand van het werk.

De hierbij gehanteerde criteria zijn:

- aanpassingen in strijd met het bestemmingsplan en bouwvergunning zijn niet mogelijk;
- wijzigingen aan het ontwerp van de woning worden beoordeeld. Wijzigingen aan de buitenzijde, met uitzondering van de aangeboden wijzigingen, zijn niet mogelijk;
- draagconstructies van de woning kunnen niet worden gewijzigd;
- technische installaties van de woning kunnen in hoofdopzet niet worden gewijzigd; wel kan in sommige gevallen een uitbreiding plaatsvinden.

Wanneer in het kader van minderwerk op uw verzoek zaken niet worden aangebracht (denk bijvoorbeeld aan tegelwerk), dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de voorschriften van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en/of de Garantie- en Waarborgregeling van het SWK. In dit geval is de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van het SWK van toepassing. U wordt hierover vooraf door ons geïnformeerd.

Bij de materiaalspecificaties is aangegeven wat onder de diverse benamingen wordt verstaan, voor zover één en ander niet voor zichzelf spreekt. Voor de plaats en de maat wordt verwezen naar de tekeningen.

## Milieu en uw woning

### Energieverbruik

De woningen voldoen aan de energieprestatienorm en zijn zeer energiezuinig.

### Begane grondvloer

Prefab betonvloer van de woningen geïsoleerd met Cfk-vrij PS-schuim, isolatiewaarde  $R_c = 4,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

### Voor-, zij- en achtergevels

De gevels worden voorzien van minerale wol als isolatie, isolatiewaarde van de gevelconstructie  $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

### Dak

De dakconstructie van uw woning wordt voorzien van isolatie, isolatiewaarde bedraagt  $R_c = 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  voor hellende daken en voor platte daken.

### Hout

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van Noord-Europese en Noord-Amerikaanse houtsoorten. Het voor de kozijnen en ramen te gebruiken hardhout is voorzien van het FSC /PEFC keurmerk of goedgekeurd door de stichting keurhout.



**Kunststof**

De binnen- en buitenriolering, voor zover uitgevoerd in PVC, is voorzien van hergebruik garantie.

**PUR**

De gebruikte PUR-schuim voor het dichten van naden en kieren is CFK-vrij.

**Bouwafval**

- Afval tijdens de uitvoering wordt beperkt door zoveel mogelijk geprefabriceerde onderdelen te gebruiken, en door verpakkingsmateriaal te retourneren.
- Afvalpreventie wordt toegepast door middel van optimaliseren van logistiek op de bouwplaats.

## Lijst van gehanteerde begrippen & afkortingen

Bouwbesluit	Besluit op grond van de Woningwet waarin de overheid de minimumeisen vaststelt waaraan nieuwbouw en bestaande woningen moeten voldoen.
EPC	Energie Prestatie Coëfficiënt. Deze wordt uitgedrukt in een getal. Dit getal geldt voor de hele woning. Hoe lager het getal, hoe beter de energieprestatie van de woning.
SWK	Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.
HR	Hoog Rendement.
Latei	Balkvormig element van steen of ijzer, dat een venster, ingang of andere opening van enige breedte overspant en het bovenliggende muurwerk draagt.
NEN	In het Bouwbesluit worden verschillende NEN-normen (Nederlandse Norm) van toepassing verklaard. In de NEN-normen worden voorschriften genormaliseerd, bijvoorbeeld het minimaal aantal aanwezige wandcontactdozen in een vertrek. Deze NEN-normen worden aangevuld met een cijfercode, deze code verwijst naar een onderwerp.
Peil	Als peil van uw woning geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten.
Lekdorpel	Aluminium element dat de onderliggende constructie afdekt en zo het regenwater buiten de constructie houdt en afvoert.
Rc-waarde	Geeft de gemiddelde isolatiewaarde aan van een samengesteld bouwelement. Hoe hoger de waarde, hoe beter de isolatie.
Behangklaar	Is een zodanige afwerking van de wanden dat deze geschikt zijn om te behangen. Dit betekent dat de grotere oneffenheden in de wanden zijn gerepareerd. Kleine oneffenheden blijven zichtbaar. Voor het aanbrengen van andere wandafwerkingen dan behangwerk zijn meestal aanvullende voorbereidingen noodzakelijk.

## **Afwerkstaat van uw woning**

### **Afwerkstaat:**

Algemeen: de elektrische voorzieningen, de rookmelders, de radiator, het sanitair en de afzuigroosters van het ventilatiesysteem staan aangegeven op tekening. De afmeting en plaats van de radiator in de badkamer is ter indicatie.

In de onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden.

### **ENTREE / HAL**

Vloer : afwerkvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : structuur spuitwerk

### **METERKAST**

Vloer : niet nader afgewerkt  
Wanden : niet nader afgewerkt  
Plafond : niet nader afgewerkt

### **TOILET**

Vloer : vloertegels  
Wanden : wandtegels + structuur spuitwerk  
Plafond : structuur spuitwerk

### **WOONKAMER**

Vloer : afwerkvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : structuur spuitwerk

### **TRAPKAST**

Vloer : afwerkvloer  
Wanden : niet nader afgewerkt  
Plafond : structuur spuitwerk, onderzijde van de trap niet nader afgewerkt

### **KEUKEN**

Vloer : afwerkvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : structuur spuitwerk

### **OVERLOOP**

Vloer : afwerkvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : structuur spuitwerk  
Uitrusting : traphekken als op de plattegronden

### **BADKAMER**

Vloer : vloertegels  
Wanden : wandtegels + structuur spuitwerk  
Plafond : structuur spuitwerk

### **2e TOILET OP VERDIEPING (indien aanwezig)**

Vloer : vloertegels  
Wanden : wandtegels + structuur spuitwerk  
Plafond : structuur spuitwerk

### **SLAAPKAMER**

Vloer : afwerkvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : structuur spuitwerk

### **ZOLDER**

Vloer : afwerkvloer (niet achter knieschotten)  
Wanden : trapopgang tot bovenkant traphekje behang klaar, overige niet nader afgewerkt  
Plafond : niet nader afgewerkt

### **TECHNISCHE RUIMTE (indien aanwezig)**

Vloer : afwerkvloer  
Wanden : trapopgang tot bovenkant traphekje behang klaar, overige niet nader afgewerkt  
Plafond : niet nader afgewerkt

### **HOUTEN BERGING BUITEN (indien aanwezig)**

Vloer : vlakke betonvloer, niet nader afgewerkt  
Wanden : verduurzaamd vurenhout, niet nader afgewerkt  
Plafond : niet nader afgewerkt

### **GEMETSELDE GARAGE (indien aanwezig)**

Vloer : afwerkvloer  
Wanden : kalkzandsteen  
Plafond : niet nader afgewerkt

**KLEUREN EN MATERIALEN INTERIEUR**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bovenlichten	Enkel glas (ruimten begane grond en eerste verdieping) Paneel (meterkast)	Helder Wit
Buitenbeglazing	Glas (HR++)	Helder
Deurdorpels	Kunststeen	Antraciet/zwart
Binnendeuren	Plaatmateriaal	Wit
Kozijnen binnendeuren	Plaatstaal	Wit
Buitenkozijnen en ramen	Duurzaam hardhout	Zuiver Wit (RAL 9010)
Sanitair	Conform Technische Omschrijving	Conform Technische Omschrijving
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Trappen en hekwerken	Vurenhout (stootborden mdf)	Wit gegrond
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco
Vloerafwerking overige ruimten	Afwerkvloer	Onbehandeld
Vloerafwerking sanitaire ruimten	Tegelwerk	Conform keuze koper
Wandafwerking overige ruimten	Zie afwerkstaat	n.v.t.
Wandafwerking sanitaire ruimten	Tegelwerk met daarboven structuurspuitwerk	Conform keuze koper (structuurspuitwerk wit)

**KLEUREN EN MATERIALEN EXTERIEUR**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelstenen A Gevelstenen B  Gevelstenen C Gevelstenen D	Baksteen machinale handvorm, waalformaat, wildverband	Tanganyika 1605 8701 Hoevesteen 5N111 16043901 Koper Roodbont 1605 4501 Camarque Carrara 1605 9299
Voegwerk Gevelsteen A, B, C en D	Doorstrijkmortel	Antracietgrijs
Luifels diverse voordeuren	Hout (multipaint)	Wit RAL 9010
Gevelkozijnen	Hardhout	Wit RAL 9010
Draaiende delen in kozijnen - Voordeuren - Achterdeuren - Ramen - Garagedeuren	Deur met glasopening Hardhout Hardhout Staal	Olijfgrijs RAL 7002 Wit RAL 9010 Wit RAL 9010 Olijfgrijs RAL 7002

Gesloten vlakken in kozijnen	Colorbel	Granietgrijs RAL 7026
Waterslagen	Beton	Grijs
Kader rondom kozijnen	Beton	Naturel
Onderdorpels tpv maaiveld	Holonite	Antraciet
Gesloten vakken in kozijnen	Colorbel	Granietgrijs RAL 7039
Profielen erker	Hout	Wit RAL 9010
Panelen boven kozijnen erker	Zink	Naturel
Daken met door gemetselde kopgevel; A - Afwerking hellende daken  - Dakgoten - Door gemetselde kopgevel	Kermische dakpan  Zinken bakgoot Zinken muurafdekker	Koramic Jura Nova Leigrijs mat Naturel Naturel
Daken met overstekken; B - Afwerking hellende daken  - Dakgoten - Dakrand kop- en topgevel - Onderzijde gootoverstek	Kermische dakpan  Zinken bakgoot Houten lijst met klossen Hout	Monier Nieuwe Hollander grafiet grijs Naturel Wit RAL 9010 Wit RAL 9010
Hemelwaterafvoeren straatzijde	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren achterzijde	PVC	Naturel
Platte daken - dakafwerking - dakrand	Bitumineuze dakbedekking Aluminium daktrim	Zwart Naturel
Dakkapel - dakafwerking - zijwangen - daklijsten - kozijnen + draaiende delen	EPDM Aluminium poedercoat Houten lijst + aluminium daktrim Kunststof	zwart Wit RAL 9010 Wit RAL 9010 + Naturel Wit RAL 9010
Bergingen - vloer - gevels - kozijn + deur - dak - dakrand - hemelwaterafvoer	prefab fundering, vloer op zand Houten delen horizontaal Hardhout Bitumineuze dakbedekking Aluminium afdekker PVC	-- Gebeitst zwart Leigrijs RAL 7015 Zwart Naturel Grijs

**GEVELSTENEN PER BOUWNUMMER**

Bouwnr	Gevelsteen
300	D
301	C
302	C
303	B
304	B
305	A
306	C
307	C
308	D
309	D
310	C
311	C
312	B
313	B
314	A
315	A
316	B
317	B
318	C
319	C
320	C
321	D
322	D
323	C
324	D
325	D
326	D
327	D
328	D
329	A
330	A
331	A
332	A

Bouwnr	Gevelsteen
333	A
334	A
335	A
336	A
337	A
338	A
339	A
340	A
341	A
342	C
343	C
344	C en D
345	C en D
346	C
347	C
348	B
349	B
350	B
351	B
352	B
353	B
354	D
355	D
356	D
357	D
358	C
359	C
360	C
361	C
362	C
363	C
364	C