

Technische omschrijving

48 woningen Klein Kadoelen, Amsterdam.







Inleiding

In deze technische omschrijving zijn de technische specificaties van de woningen, zoals de toepassing van materialen en kleuren, omschreven. Voor de opzet, indeling en maatvoering van de woningen en de situatie, verwijzen wij u naar de bijbehorende verkooptekeningen.

Klein Kadoelen wordt gerealiseerd door Hurks vastgoedontwikkeling 's-Hertogenbosch, ingeschreven onder nummer 04267 in het Register van (bij Woningborg) Ingeschreven Ondernemingen. Het project is ingeschreven onder nummer W-2017-04267-E001.

De bij de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 horende brochure en bijlage A dienen vóór het tekenen van de koop-aannemingsovereenkomst aan u overhandigd te worden door de makelaar. Na het tekenen van de overeenkomst wordt door Hurks een Woningborg-certificaat aangevraagd voor uw woning. Dit certificaat wordt rechtstreeks door Woningborg aan u verstrekt.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid!

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/) aannemings-overeenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/) aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Inhoud

Technische omschrijving	1
1 Voorrang Woningborg bepalingen	6
2 Benamingen volgens bouwbesluit	6
3 Peil van de woning	6
4 Grondwerk	6
5 Rioleringswerken	7
6 Bestratingen	7
7 Terreininventaris	7
8 Funderingen	8
9 Gevels en wanden	8
9.1 Kalkzandsteen	8
9.2 Houtskeletbouw	8
9.3 Gasbeton	8
9.4 Staalconstructies	8
9.5 Gevelmetselwerk	9
9.6 Verduurzaamde houten gevelbekleding	9
9.7 Gevelisolatie	9
9.8 Berginggevels	9
10 Vloeren	9
10.1 Kanaalplaat	9
10.2 Breedplaat	10
10.3 Houten vloer	10
11 Daken, goten en hemelwaterafvoeren	10
11.1 Hellende daken	10
11.2 Platte daken	10
11.3 Bergingdaken	11
11.4 Goten en hemelwaterafvoeren	11
12 Ventilatievoorzieningen en luchtkanalen	11
13 Hout- en metaalwerken	12
13.1 Buitenkozijnen, -ramen, en -deuren en hekwerken en luiken	12
13.2 Binnenkozijnen en -deuren	12
13.3 Metaalwerken	13
13.4 Trappen, leuning en hekwerken	13

13.5	Aftimmerwerk	13
14	Plafond-, wand- en vloerafwerking	14
14.1	Plafondafwerking	14
14.2	Wandafwerking	14
14.3	Vloerafwerking	14
14.4	Tegelwerken	15
14.5	Vensterbanken en dorpels	15
15	Keukeninrichting	15
16	Beglazing en schilderwerk	16
16.1	Beglazing	16
16.2	Schilderwerk	16
17	Behangwerken	16
18	Water- en gasinstallatie	16
18.1	Waterleidingen	16
18.2	Gasleidingen	17
19	Sanitair	17
20	Elektrische installatie	18
20.1	Elektrische installatie	18
20.2	PV-panelen	19
20.3	Telecommunicatievoorzieningen	19
21	Ventilatie-, verwarming- en warmwaterinstallatie	19
21.1	Ventilatie	19
21.2	Verwarming	20
21.3	Warmwater	21
22	Schoonmaken en oplevering	21

1 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2 Benamingen volgens bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders genoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke, worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, inwendige verkeersruimten e.d.

Gewoonlijk bekend als:	Benaming volgens Bouwbesluit:
- hal / entree	- verkeerruimte
- woonkamer	- verblijfsruimte
- keuken / slaapkamer	- verblijfsruimte
- entree / portaal / overloop	- verkeersruimte
- toilet / wc	- toiletruimte
- badkamer	- badruimte
- berging	- bergruimte
- balkon / terras	- buitenruimte
- onbenoemde ruimte	- onbenoemde ruimte

3 Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4 Grondwerk

Op de locatie is cq wordt een bodemsanering uitgevoerd om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik. De sanering vindt plaats onder goedkeuring van de omgevingsdienst en het hoogheemraadschap. De sanering begint met het verwijderen van enkele grotere vervuilingen. Vervolgens wordt de resterende grond afgegraven tot minimaal 1 meter onder het toekomstige maaiveld en afgedekt met een folie. Op deze folie wordt een

nieuwe leeflaag aangebracht. De folie zorgt ervoor dat de leeflaag zich niet mengt met de oorspronkelijke ondergrond.

De leeflaag rondom de woningen is overal minstens 1 meter dik. De bodemafdekking in de kruipruimte bestaat uit minimaal 100 mm zand. Onder de bestratingen wordt een onderlaag van 150 mm zand aangebracht als onderdeel van de leeflaag.

Vanuit de vroegere bebouwing zullen onder de folie restanten van funderingspalen achterblijven in de ondergrond.

5 Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof PVC buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voor vuil water en regenwater. De leidingen zijn voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals toilet, wastafel, douche en vaatwasser) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De binnenriolering wordt met een ontstoppingsstuk en een polderexpansiestuk aangesloten op de buitenriolering.

Voor hemelwaterafvoeren: Zie hoofdstuk daken, goten en hemelwaterafvoeren

6 Bestratingen

De toegang vanaf erfgrans naar de entree van de woning wordt bestraat met tegels, breedte 60 cm. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden uitgevoerd als rijsporen bestaande uit tegels, breed 60 cm. De bestratingen zijn aangegeven op tekening.

De toegangspaden naar de achtertuinen van kavels 8, 9, 29, 30 en 31 wordt bestraat met klinkerbestrating in dezelfde uitvoering als de aangrenzende openbare weg.

7 Terreininventaris

In de erfafscheiding wordt voorzien door middel van beukenhagen die kunnen uitgroeien tot een breedte ca 60 cm. De hagen zijn aangegeven op de situatietekening.

Bij sommige woningen wordt een boom in de tuin aangebracht. Deze bomen zijn eveneens op de situatietekening aangegeven en kunnen een hoogte van 8m1 bereiken.

Het aanbrengen van de beplanting is seizoensgebonden. Daardoor kan het nodig zijn dit pas na oplevering van de woning te doen. Bij het aanbrengen van de beplanting zijn de hagen en bomen nog niet volgroeid.

8 Funderingen

De fundering zal bestaan uit betonnen palen met daarop een raster van betonnen funderingsbalken.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van kunststof ventilatieroosters in de gevels.

9 Gevels en wanden

9.1 Kalkzandsteen

De meeste binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen dik 100, 120 of 150 mm, volgens opgave constructeur.

9.2 Houtskeletbouw

Op de 1^e verdieping van de woningen type C1 en C2 en op de 2^e verdieping van de overige woningen worden diverse binnenspouwbladen en dragende binnenwanden uitgevoerd in houtskeletbouw. Ook de niet dragende scheidingswanden op deze verdiepingen worden uitgevoerd in houtskeletbouw. De meer dan verdiepingshoge wanden t.p.v. het trapgat bij de woningen type C1-C2-D1 worden eveneens als niet dragende houtskeletbouwwanden uitgevoerd.

De houtskeletbouwwanden zijn opgebouwd uit vuren houten stijlen en regels met daartussen minerale wol. De zichtzijden van de houtskeletbouwwanden worden afgewerkt met gipsplaten. De spouwzijde wordt afgewerkt met een vochtregulerende folie.

9.3 Gasbeton

De overige niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge gasbeton elementen, dik 100 mm, in geluidwerende uitvoering.

9.4 Staalconstructies

Op diverse plaatsen komen staalconstructies voor, conform opgaaf constructeur. De staalconstructies worden waar mogelijk onzichtbaar opgenomen in binnenspouwbladen, binnenwanden en betonvloeren. Daar waar dat niet mogelijk is worden de stalen profielen voorzien van een aftimmering met gipsplaat. Aftimmeringen die aansluiten op de prefab dak-elementen worden uitgevoerd in dezelfde spaanplaat als die elementen. Staalconstructies die in verbinding staan met de gevelspouw of de buitenlucht worden thermisch verzinkt, de overige worden gegrond.

9.5 Gevelmetselwerk

De gemetselde buitenspouwbladen van de gevels worden uitgevoerd in baksteen in wild verband. De gemetselde plinten van de woningen type E worden voorzien van een laag cementpleister.

Onder de raamkozijnen in de gemetselde gevels worden plaatselijk natuursteen dorpels aangebracht zoals op tekening aangegeven. De deurkozijnen hebben in de fabriek aangebrachte kunststeen onderdorpels, kleur grijs. Onder deze dorpels worden geïsoleerde kantplanken aangebracht.

9.6 Verduurzaamde houten gevelbekleding

De houten gevelbekleding bestaat uit horizontale of verticale delen van verduurzaamd Douglas hout met PEFC certificaat. Door deze verduurzaming is het hout, zonder verder onderhoud, minstens 15 jaar beschermd. Het hout wordt in kleur afgewerkt met een waterafstotende beits op waterbasis. De kleuren zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De delen zijn bevestigd op verduurzaamde vurenhouten regels die met speciale schroeven tegen het binnenspouwblad zijn bevestigd, zodanig dat de spouwisolatie ononderbroken kan doorlopen.

9.7 Gevelisolatie

De thermische isolatiewaarde (warmteweerstand R_c) van de gevels is ten minste $4,5 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$. De gevels worden geïsoleerd met minerale wol in de spouw. Daar waar houtskeletbouw binnenspouwbladen worden toegepast wordt de isolatie van minerale wol tussen de stijlen in deze wanden aangebracht. De dikte van de isolatie is afhankelijk van de opbouw van de wanden.

9.8 Berginggevels

De gevels van de aangebouwde bergingen bij de woningen type A1, A2, C3, C4 en E1 bestaan uit een halfsteens gemetselde plint met daarop een ongeïsoleerd houten stijl- en regelwerk dat aan de buitenzijde is bekleed met dezelfde houten delen als bij de woning worden toegepast. Aan de binnenzijde wordt een cementgebonden vezelplaat aangebracht. Daarnaast zijn er ook enkele bergingswanden over de volledige hoogte uitgevoerd in halfsteens metselwerk.

10 Vloeren

10.1 Kanaalplaat

De begane grondvloer (warmteweerstand $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) bestaat uit (aan de onderzijde) geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloeren. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt achter de voordeur een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met

een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog. De kruipruimte onder de aangebouwde bergingen bij de woningen type A1, A2, C3, C4 en E1 is niet toegankelijk

10.2 Breedplaat

De verdiepingsvloeren zijn breedplaatvloeren. Dit zijn dunne prefab betonnen platen met een vlakke onderzijde waarop in het werk een bovenlaag van beton wordt gestort. In deze laag worden diverse installatie leidingen en kanalen ingestort.

10.3 Houten vloer

De woningen type C1 en C2 hebben boven de overloop een bergzolder bestaande uit houten liggers en een houten beplating.

11 Daken, goten en hemelwaterafvoeren

11.1 Hellende daken

De hellende daken van de woningen (warmteweerstand $R_c \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) bestaan uit prefab dak-elementen, type sporenelement, die als volgt zijn samengesteld: Onderplaat spaanplaat, dampremmende folie, vuren houten sporen en randhout, isolatie van minerale wol, vochtregulerende folie, tengels en panlatten.

De onderplaten van de dak-elementen hebben aan de zichtzijde een glad wit oppervlak. De plaatnaden zijn afgedekt met witte kunststof profielen. De aansluitingen langs de wanden worden afgetimmerd met stroken van hetzelfde plaatmateriaal. Onderaan de schuine daken worden knieschotten geplaatst tussen het dak en de vloer. Knieschotten zijn verticale frames van vurenhout, aan zichtzijde voorzien van dezelfde gladde witte beplating als de dakelementen. De beplating wordt voorzien van één kruipluik per zijde.

De daken worden bekleed met keramische dakpannen. Bij zijaansluitingen van pannendaken op gevels worden windveren (staande, geschilderde houten delen) toegepast waarop waterborden (liggende houten delen met zinken afdekker en kraal) zijn aangebracht.

In de hellende daken worden grenenhouten tuimelramen opgenomen, afmeting 66x118 cm. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de kozijnopeningen volledig afgetimmerd.

De dakkapellen worden uitgevoerd in houtskeletbouw met hardhouten gevelkozijnen. De binnenzijde wordt bekleed met dezelfde witte beplating als de dak-elementen. De zijwangen worden aan de buitenzijde met zink bekleed.

11.2 Platte daken

De platte daken van de woningen type E (warmteweerstand $R_c \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) bestaan uit breedplaatvloeren met daarop een afwerking bestaande uit een dampremmende laag, afschot

isolatieplaten van geëxpandeerd polystyreen, bitumineuze dakbedekking en een ballastlaag van grof grind.

In de platte daken worden geïsoleerde daklichten toegepast.

11.3 Bergingsdaken

De ongeïsoleerde daken van de aangebouwde bergingen bij de woningen type A1, A2, C3, C4 en E1 berggruimte zijn opgebouwd uit vuren houten balken en underlayment. De schuine daken van de bergingen bij de woningen type A1, A2, C3 en C4 worden uitgevoerd als zinken felsdak. De platte daken bij de woningen type E1 worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking zonder grind. De daken worden afgewerkt met een zinken kraal.

11.4 Goten en hemelwaterafvoeren

Aan de onderzijde van de pannendaken worden zinken goten gemonteerd.

Bij woningen type B, D en E worden zinken goten met kraal opgenomen in de houten dakrandbetimmeringen.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde betimmeringen sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

De Hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in zink.

De dakkapellen bij de woningen type E worden voorzien van een afgetimmerde dakrand, kunststof dakbedekking en zij-uitlaten voor de afvoer van hemelwater naar het naastgelegen pannendak.

De overige dakkapellen hebben een pannendak met een zinken goot en een zijafwerking met windveer en waterbord. Hemelwater wordt middels een zinken afvoerbuis of zijuitlaat afgevoerd naar een lager gelegen goot (type A1, A2 en C4) of pannendak (type B, C1, C2 en D)

De aangebouwde bergingen bij de woningen type A1, A2, C3 en C4 krijgen een zinken goot met een zinken afvoer aan de gevel.

De vlakke daken van de aangebouwde bergingen bij de woningen type E1 voeren het hemelwater af via een zinken stadsuitloop met zinken afvoer aan de gevel.

12 Ventilatievoorzieningen en luchtkanalen

Deze zijn beschreven in hoofdstuk 21; Ventilatie en verwarming

13 Hout- en metaalwerken

13.1 Buitenkozijnen, -ramen, en -deuren en hekwerken en luiken

De buitenkozijnen en –ramen worden uitgevoerd in tropisch hardhout met FSC Mix label en vuren spouwlaten.

De kozijnen en –ramen worden in de fabriek van HR++glas voorzien.

Glasopeningen met een roedeverdeling worden uitgevoerd als Wiener sprossen (profielen in de spouw van de dubbele beglazing) met plakroeden op het glas.

De buitendeuren zijn houten deuren, dik 54 mm. De binnendeuren van de buitenbergingen bij woningen type A1, A2, C3, C4 en E1 worden uitgevoerd als buitendeur in een hardhouten buitenkozijn. De Franse balkondeuren en tuindeuren zijn massief hardhouten deuren met dubbel glas.

Het toe te passen hang- en sluitwerk en beslag voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2. Het beslag wordt uitgevoerd in RVS. De voordeuren zijn voorzien van briefsleuf met brievenklep aan de buitenzijde en borstel aan de binnenzijde. De profielcilinders zijn gelijksluitend per woning en tegen kerntrekken beveiligd.

De hekwerken voor de Franse balkons en de verhoogde entrees bij de kavels 45 t/m 49 zijn stalen spijlenhekwerken, thermisch verzinkt en voorzien van poedercoating.

De raamluiken zoals aangegeven op tekening zijn houten luiken.

Bij de bouwnummers 19, 20-, 21 en 22 bevinden zich houten luiken voor het Franse balkon op de 1^e verdieping. Ze refereren aan de melkmeisje kozijnen in de traditionele regionale architectuur. Dit wordt versterkt door een imitatie hijsbalk boven de luiken.

De kleuren van kozijnen, deuren, ramen, luiken en hekwerken zijn op de verkooptekening aangegeven.

13.2 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn houten montagekozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn stompe, vlakke deuren. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur kristalwit. De kozijnen worden in het werk afgelakt in dezelfde kleur. De meterkastdeuren en –kozijnen worden hetzelfde uitgevoerd als de overige binnendeuren en –kozijnen.

De woningen type A1, A2 en B hebben een open trap in de woonkamer. Daarom worden de slaapkamerdeuren en –kozijnen in deze woningen geluidwerend uitgevoerd.

De binnendeuren worden met paumelles in de kozijnen afgehangen.

De deuren worden voorzien van Buvalux O-line deurkrukken met kortschilden kleur F1. Zowel de deuren als het beslag kunnen via een online-configurator gewijzigd worden.

13.3 Metaalwerken

Nabij de voordeur wordt ten behoeve van toegang tot de kruipruimte, een metalen kruipluikomranding met geïsoleerd kruipluik aangebracht.

13.4 Trappen, leuning en hekwerken

De trappen in de woningen zijn houten trappen. De trapbomen en -treden zijn vervaardigd uit vurenhout, de trapspillen uit grenenhout. De trapgaten worden afgetimmerd met multiplex. Bij de woningen type C1, C2, D1, D2, E1 en E2 worden de trappen van de begane grond naar de 1e verdieping uitgevoerd als dichte trappen (met stootborden). De overige trappen zijn open trappen.

De grenenhouten traphekken en balustrades bestaan uit rechthoekige balusters, vloer-, muur- en afdekregels en ronde spijlen. Trappen, traphekken en aftimmeringen zijn gegrond.

De muurleuning is gemaakt uit blank gelakt rubberwood, Ø 40 mm.
De leuning wordt gemonteerd op aluminium leuninghouders.

De woningen type C1 en C2 krijgen op de overloop een plafondluik met vlizotrap als toegang naar de daarboven gelegen zolder.

De woningen 45 t/m 49 krijgen een buitentrap met bordes bij de voordeur. Dit is een betonnen trap die met hardsteen is bekleed.

13.5 Aftimmerwerk

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen wordt langs de stijlen en de bovendorpel een aftimmerlat aangebracht. Er worden geen vloerplinten in de woningen aangebracht.

De schuine plafonds in badkamers en toiletten worden voorzien van een beschieting van vochtbestendige gipsplaten. De overloop van de woningen type C1 en C2 krijgt een plafond van gipsplaten, evenals de garderobe-nis in de entreehal van deze woningen. Onder het schuine dak worden waar nodig gipsplaten plafonds aangebracht om ventilatiekanalen uit het zicht te kunnen monteren.

Daklichten in vlakke daken (type E1 en E2) worden aan de binnenzijde afgetimmerd met multiplex. De dakramen in de schuine daken worden aan de binnenzijde afgetimmerd met witte beplating, gelijk aan de dakelementen.

De meterkasten worden voorzien van een meterbord op vurenhouten regels.

14 Plafond-, wand- en vloerafwerking

14.1 Plafondafwerking

Alle beton- en gipsplaten plafonds in de woningen (behoudens meterkast, bergingen en technische kasten) worden voorzien van vlak stucwerk waarbij de V-naden in de betonplafonds vlak worden afgewerkt.

De schuine daken op de bovenverdiepingen zijn fabrieksmatig glad afgewerkt in de kleur wit, zonder verdere behandeling. Kopse kanten van de spaanplaat die in het zicht blijven worden niet in kleur afgewerkt. Zichtbare bevestigingsmiddelen (schietschroeven) worden evenmin afgewerkt.

14.2 Wandafwerking

De niet betegelde wanden worden sausklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de meterkast en de berging(en).

Aandachtspunt bij wand- en plafondafwerking :

Iedere nieuw gebouwde woning bevat een grote hoeveelheid bouwvocht. U dient er rekening mee te houden dat droging altijd leidt tot krimp (en dus scheurvorming) van de toegepaste materialen. Ook kan er enige verkleuring van het stucwerk ontstaan.

14.3 Vloerafwerking

Er worden anhydriet gietvloeren, dik 7 cm, toegepast in de gehele woning, met uitzondering van de ruimten achter de knieschotten, de meterkast, de toiletruimte(n) en de badkamer(s). Vanwege de in deze vloeren aangebrachte vloerverwarming is het niet mogelijk in deze vloeren te spijkeren, schroeven of boren.

In verband met de aanwezige vloerverwarming kunnen niet alle vloerafwerkingen worden toegepast. Zo is het niet gewenst om isolerende vloerbedekking en laminaat op een isolatielaag te gebruiken. Tegelvloeren, gelijmde parket van geschikte houtsoorten, stoffen vloerbedekkingen en kunststof vloerbedekkingen zijn zeer geschikt. Laat u hierover uitgebreid informeren door een betreffende leverancier c.q. adviseur.

Aandachtspunt bij anhydrietvloeren:

Bij anhydrietvloeren dient u er rekening mee te houden dat er geen cementgebonden lijmen toegepast mogen worden voor het aanbrengen van steenachtige vloerafwerkingen.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal. Deze vloerafwerking mag een dikte hebben van maximaal 15 mm.



14.4 Tegelwerken

Vloertegels

De toiletruimtes en badkamer(s) worden voorzien van vloertegels.

Tegels 33 x 33 cm conform keuzepakket.

De tegels worden in specie gezet.

De vloertegels in de douchehoek worden verlaagd en onder afschot aangebracht.

De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.

Wandtegels

De toiletruimtes worden voorzien van wandtegels tot 1,5 meter + vloerpeil.

De badkamers worden voorzien van wandtegels tot onderkant plafond.

Tegels 25 x 33 cm conform keuzepakket, liggend verwerkt.

Alle inwendige hoeken en aansluitingen worden afgewerkt met een schimmelvrije kit.

Alle uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekprofiel.

14.5 Vensterbanken en dorpels

Onder de raamkozijnen (m.u.v. betegelde wanden) worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van natuursteencomposiet, type Bianco C, met een overstek van circa 30 mm. In betegelde wanden komen geen vensterbanken maar loopt het tegelwerk door.

Onder de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer(s) en onder de binnendeur van de buitenberging worden hardsteen dorpels aangebracht.

15 Keukeninrichting

In de verkoopprijs is een keukeninrichting inbegrepen. Nadere uitwerking van deze keukeninrichting, die schematisch is weergegeven op de verkooptekening, volgens opgave van een door Hurks geselecteerde keukenleverancier. De aansluitpunten voor elektra, water, riolering en afzuiging zijn afgestemd op deze keukeninrichting.

Indien deze keuken, of een andere aan uw wensen aangepaste keuken, bij een door Hurks geselecteerde keukenleverancier wordt gekocht, dan kan de keuken tijdens de bouw worden geplaatst en valt de keukeninrichting onder de garantieregeling van Woningborg.

Het is ook mogelijk om de woning zonder keuken op te laten leveren en de keuken na de oplevering te laten plaatsen door een andere leverancier. In dat geval valt de keukeninrichting buiten de Woningborg garantie. De op de verkooptekening aangegeven aansluitpunten voor elektra, water en riolering behoren bij de levering. In overleg met Hurks kunnen de posities van de aansluitpunten worden aangepast. Nadere informatie hierover ontvangt u via de makelaar of de kopersbegeleider.



16 Beglazing en schilderwerk

16.1 Beglazing

De glasvlakken in de buitengevels worden uitgevoerd als isolerende beglazing (HR++ glas). Waar dit vereist is wordt brandwerend glas aangebracht. Enkelglas wordt toegepast in de buitendeur van de aangebouwde bergingen van woningen type A1, A2, C3 en C4

16.2 Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De kleuren van het buitenschilderwerk zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De aftimmeringen aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden afgeschilderd in de kleur van het kozijn.

De trappen, traphekken en de trapgataftimmeringen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk afgeschilderd in de kleur wit. De onderzijde en de stootborden van de dichte trappen worden niet afgeschilderd. De multiplex aftimmeringen aan de binnenzijde van de daklichten worden eveneens in het werk afgeschilderd. De aftimmeringen aan de binnenzijde van de dakramen in de hellende daken worden niet geschilderd.

De binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur kristalwit. De binnendeurkozijnen worden in het werk afgelakt in die zelfde kleur.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'.

17 Behangwerken

Er wordt door Hurks geen behang aangebracht.

18 Water- en gasinstallatie

18.1 Waterleidingen

De woningen worden voorzien van een wateraansluiting in de meterkast. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten voor ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten van het watergebruik zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De watermeter wordt geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en is in een verwarmd huis voldoende beschermd tegen bevriezing. In de ongeïsoleerde buitenbergingen van de woningen type A1, A2, C3, C4 en E1 worden geen waterleidingen aangebracht.

De kunststof koudwaterleidingen worden gelegd vanaf de watermeter naar de aansluitpunten voor Quooker keukenmengkraan en vaatwasser in de keuken, buitenkraan aan de achtergevel, spoelreservoirs en fonteintjes in de toiletruimten, wastafels, ligbad(en) en douche(s) in de badkamer(s), wasmachine, en vulpunt centrale verwarming.

Vanaf het warmwatertoestel worden kunststof warmwaterleidingen aangelegd naar de aansluitpunten voor de Quooker keukenmengkraan en wastafels, ligbad(en) en douche(s) in de badkamer(s).

Indien u de keukeninrichting en/of het sanitair laat vervallen dan worden de betreffende aansluitpunten afgedopt.

18.2 Gasleidingen

De woningen met kavelnummer 11, 12, 14, 20, 22, 33 en 44 hebben geen CV ketel en krijgen daarom geen gasaansluiting. Alle overige woningen worden voorzien van een gasaansluiting in de meterkast. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten voor ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten van het gasgebruik zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Vanaf de gasmeter worden kunststof gasleidingen aangelegd naar de aansluitpunten voor het kooktoestel (in de keuken) en de cv-ketel (in de berging).

19 Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een witte kleur, merk Villeroy & Boch, type Subway.

In de toiletruimte(n):

- Geberit toilet module (tegelklaar)
- Geberit Sigma 01 bedieningspaneel (wit)
- Villeroy & Boch wanddiepspoel closet
- Villeroy & Boch fontein met muurbuis en sifonkap
- Grohe Concetto fonteinkraan

Wastafelcombinatie(s) in de badruimte(n):

- Villeroy & Boch Wastafel 60 cm met muurbuis en sifonkap
- Grohe wastafelmengkraan Eurosmart met waste
- Spiegel 60x100 cm

Douchecombinaties in de badruimte(n):

- Easydrain douchegoot 70 cm
- Grohe Grohtherm 1000 thermostatische douchemengkraan
- Grohe New Tempesta glijstangcombinatie

Badcombinatie(s) in de badruimte(n):

- Villeroy & Boch kunststof ligbad 170x75 cm
- Viega badoverloop met waste
- Grohe Grohtherm 1000 thermostatische badmengkraan
- Grohe New Tempesta badgarnituur met wandhouder

Achtergevel:

- Vorstvrije buitenkraan

20 Elektrische installatie

20.1 Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektriciteitsaansluiting zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van Hurks.

De woningen worden door het Nutsbedrijf voorzien van een slimme elektrameter. Indien aanwezig wordt de slimme gasmeter hieraan gekoppeld. Op de meter wordt een internet gateway (fabricaat BeNext) aangesloten. Dit apparaat stuurt onafhankelijk van het nutsbedrijf, informatie over elektriciteits- en gasverbruik naar uw computer, tablet of smartphone. Met de bijbehorende app kunt u eenvoudig uw energieverbruik controleren. Het BeNext systeem kan op vele manieren uitgebreid worden met slimme sensors en schakelaars om uw veiligheid en wooncomfort te verhogen en uw energieverbruik te verlagen.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. In de woningen wordt minimaal het voorgeschreven aantal lichtpunten en wandcontactdozen geplaatst. Aantal en posities daarvan zijn aangegeven op de verkooptekening en kunnen in overleg met de kopersadviseur gewijzigd worden.

Leidingen en schakelmateriaal worden aangebracht in inbouwuitvoering, met uitzondering van meterkasten, buitenbergingen en techniekruimten. Daar wordt opbouwmateriaal toegepast. Wandcontactdozen en schakelmateriaal zijn van het fabricaat Gira, type standaard 55, kleur mat wit (RAL 9010). Als meerdere onderdelen (schakelaars, wandcontactdozen, telecomaansluitingen) in één afwerkraam worden opgenomen dan worden deze horizontaal naast elkaar geplaatst.

Er worden rookmelders volgens de geldende voorschriften aangebracht. Deze zijn aangesloten op het lichtnet en hebben een backup-batterij zodat ook bij stroomuitval een

goede werking is gewaarborgd. De rookmelders worden onderling gekoppeld zodat bij rookdetectie door één melder, alle rookmelders in de woning hun alarmsignaal inschakelen. De rookmelders zijn aangegeven op de verkooptekening.

De woningen worden voorzien van een deurbel installatie met beldrukker bij de voordeur. Bij de buitendeuren worden buitenlampen aan de gevel aangebracht conform voorstel van de architect.

20.2 PV-panelen

De woningen zijn voorzien van PV-panelen op het dak om elektriciteit op te wekken. De panelen, in zwarte uitvoering, worden tussen de dakpannen geplaatst en zijn op de verkooptekening aangegeven. De opgewekte gelijkstroom wordt in een omvormer omgezet naar 230 V wisselstroom. Via de groepenkast in de meterruimte wordt de opgewekte stroom in de woning gebruikt of terug geleverd aan het elektriciteitsnet. De positie van de omvormer, meestal in de berging / CV ruimte onder het dak, is op tekening aangegeven.

Het aantal PV panelen is afgestemd op het behalen van de wettelijke eisen voor energiezuinigheid van de woningen. Daar waar voldoende ruimte op het dak aanwezig is kan het aantal panelen worden uitgebreid. Let op: bij uitbreiding van het aantal panelen moet wellicht ook het type omvormer worden aangepast.

20.3 Telecommunicatievoorzieningen

In de openbare wegen binnen het project worden data netwerken van Ziggo en KPN aangelegd. U dient zelf een aansluiting in uw meterkast, met bijbehorend abonnement aan te vragen bij één of meer providers naar keuze voor het gebruik van vaste telefonie, televisie en internet.

Vanuit de meterkast worden bedrade aansluitpunten voor CAI (Coax) en telefoon (RJ11) aangelegd naar de woonkamer en slaapkamer 1. In de overige slaapkamers komen twee onbedrade en blind afgemonteerde aansluitpunten. In de meterkast is één dubbele wandcontactdoos aanwezig waarop modems voor telecommunicatie aangesloten kunnen worden.

21 Ventilatie-, verwarming- en warmwaterinstallatie

21.1 Ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor balansventilatie met warmteterugwinning (WTW). De ventilatie-unit zuigt via een gevelrooster of dakdoorvoer 'schone' buitenlucht aan die via wand- en plafondroosters wordt ingeblazen in woon- en slaapkamers. In keuken, toilet(ten), badkamer(s) en berging(en) wordt de 'vervuilde' en opgewarmde lucht afgezogen en bovendaks weer uitgeblazen. In de ventilatie-unit kruisen beide luchtstromen elkaar in een warmtewisselaar die de warmte van de afgezogen lucht

overdraagt aan de toevoerlucht. Als deze warmteterugwinning overbodig of zelfs onwenselijk is wordt deze uitgeschakeld door gebruikmaking van een ingebouwde by-pass.

De ventilatie-unit is opgesteld in de berging op de begane grond (type C1 en C2) of 2^e verdieping (overige woningen) zoals op tekening aangegeven. De woningen type A en B krijgen een ventilatie-unit van het merk Zehnder. De overige woningen een ventilatie-unit van het merk Brink. De toe- en afvoerkanalen in de woningen zijn van kunststof. Tussen de ventilatie-unit en de kanalen wordt een geluiddemper gemonteerd.

De hoeveelheid ventilatielucht in de woning is in handmatig in 3 standen instelbaar voor de gehele woning. Het is niet mogelijk de hoeveelheid lucht per ruimte aan te passen. Woningen met 1 badkamer krijgen een vast aangesloten 3-standen schakelaar in de woonkamer en de badkamer. De hoeveelheid ventilatielucht wordt bepaald door de schakelaar met de hoogste stand.

Woningen met 2 badkamers krijgen een draadloze 3 standenschakelaar in de woonkamer en beide badkamers. Deze schakelaars werken op batterijen en kunnen daardoor makkelijk verplaatst worden. De hoeveelheid ventilatielucht wordt bepaald door de laatst aangegeven wijziging op één van de schakelaars.

In de keukeninrichting is een recirculatiekap opgenomen om kookluchtjes te filteren.

21.2 Verwarming

De woningen met kavelnummer 11, 12, 14, 20, 22, 33 en 44 krijgen een lucht-water warmtepomp met voorraadvat voor ruimteverwarming en een separaat voorraadvat voor warm tapwater. Alle overige woningen krijgen een HR107 combiketel.

De woningen krijgen vloerverwarming op alle woonlagen. De woon- slaap- en badkamers krijgen elk een eigen thermostaat om de verwarming te regelen, onafhankelijk van de andere ruimten. Er komen verdelers op de begane grond en 2^e verdieping. De 1^e verdieping wordt aangesloten op de verdeler van de 2^e verdieping. Bij type C1 en C2 worden alle groepen aangesloten op de verdeler op de begane grond.

In de badkamer(s) wordt aanvullend een radiator met thermostaatregelaar geplaatst. In woningen met een warmtepompsysteem worden elektrische radiatoren in de badkamer(s) geplaatst.

In ruimtes waar een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, gelden bij een buitentemperatuur tot -10 °C de onderstaande gegarandeerde ruimtetemperaturen:

- verblijfsruimten 20 °C
- badruimte(n) 22 °C
- verkeersruimten 15 °C

Deze temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren. De toiletruimten en hallen / overlopen worden niet verwarmd.

Aandachtspunt vloerafwerking t.p.v. 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 afwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmteafgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, linoleum en tapijt) eveneens mogelijk indien de RC-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,07 m²K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Aandachtspunt capaciteit (nachtverlaging):

Ten aanzien van de vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtoeslag bij een nachtverlaging. Vloerverwarming is een continu verwarming en hoeft (s 'nachts) niet lager te worden ingesteld.

21.3 Warmwater

De woningen met kavelnummer 11, 12, 14, 20, 22, 33 en 44 krijgen een lucht-water warmtepompsysteem voor warmteopwekking, fabricaat Alpha Innotec. Dit systeem bestaat uit een buiten de woning opgestelde warmtepompunit en een in de buitenberging opgestelde hydrauliektower met een warmwater voorraadvat van 180 liter en een elektrische dompelverwarmer.

De overige woningen met één badkamer (type B, C1, C2, D en E2) krijgen een HR107 combiketel, type Intergas HR-eco36. Deze ketel voldoet aan CW klasse 5 voor warmwateropwekking.

De woningen met twee badkamers (type A1, A2, C3, C4 en E1) krijgen een HR107 combiketel, type Remeha Calenta 40L. Deze ketel voldoet aan CW klasse 6 voor warmwateropwekking.

De ketels van de woningen worden voorzien van een rookgasafvoer en luchttoevoer aangesloten op een prefab schoorsteen.

Om energie te besparen bij het gebruik van warm tapwater voor het douchen worden de woningen voorzien van een verticale douchepijp-WTW in de leidingschacht op de begane grond.

22 Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

