

Park Valley Diemen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Herenhuizen fase 3

Bouwnummer 1 t/m 6

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
1. Algemeen.....	5
2. Energieneutraal	5
3. Peil van de woningen	5
4. Grondwerk	5
5. Buitenriolering en hemelwaterafvoer (HWA)	5
6. Bestrating en terrein inrichting.....	6
7. Fundering en kelder.....	6
8. Gevels.....	7
9. Vloer- en wandconstructies	7
10. Ruwbouwtimmerwerken / daken	8
11. Kozijnen en hang- en sluitwerk.....	8
12. Daken	9
13. Trappen, hekwerken en leuning woningen.....	9
14. Beglazing	9
15. Schilderwerk	10
16. Wand-, plafond- en vloerafwerking.....	10
17. Keuken.....	11
18. Metaalwerken	11
19. Binnenriolering.....	12
20. Waterinstallaties	12
21. Sanitair.....	12
22. Verwarmingsinstallatie.....	13
23. Ventilatievoorzieningen	14
24. Elektrische installatie	15
25. Schoonmaken en oplevering	17
26. Veiligheid tijdens de uitvoering	17
27. Wijzigingen tijdens de bouw	17
Enkele aandachtspunten	18
Afwerking binnenruimten woningen en exterieur.	20

INLEIDING

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld en vormt een onderdeel van uw koop- en aannemingsovereenkomst en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen. Met het uitbrengen van deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc. In de technische omschrijving wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

Algemeen

Voorschriften

De van toepassing zijnde voorschriften:

- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (een en ander zoals deze geldig is bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Instanties zoals: Kabelexploitanten en leidingbeheerders (bijvoorbeeld het energie- en het waterleidingbedrijf);
- Brandweer
- De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Deze voorwaarden zijn zoals vastgelegd in de "SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024" inclusief garantiemodules I 2024 en IIA 2024

Bovenstaande voorschriften gaan altijd vóór op de technische omschrijving en de verkoopcontracttekeningen. Vanwege deze voorschriften kan het voorkomen dat er wijzigingen in de contracttekeningen of technische omschrijving moeten worden aangebracht. Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen recht tot verrekening van kosten.

Voor meer informatie over de overheidseisen kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instantie van de gemeente Diemen.

Besluit Bouwwerken Leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het BBL niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimte, etc.

Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

Bekend als:

Woonkamer / keuken / slaapkamer
Hal / entree / portaal / overloop
Berging / bergruimte / garage
Toilet of wc
Badkamer / douche
Berging in de woning
Meterkast / technische ruimte / werkkast

Benaming volgens BBL:

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Bergruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte

Krijtstreep-methode en onbenoemde ruimte

Volgens het BBL dienen de verblijfsruimtes te voldoen aan bepaalde eisen ten aanzien van daglichttoetreding. De minimale daglichttoetreding wordt berekend aan de hand van de oppervlakte van de verblijfsruimte. Sommige vertrekken krijgen te weinig licht in relatie tot het oppervlak van deze verblijfsruimte. Voor die vertrekken passen we de zogenaamde krijtstreepmethode toe. Deze krijtstreepmethode geeft aan welk deel van de kamer 'officieel' verblijfsruimte mag heten en welk deel dan onbenoemde ruimte wordt. Dit betekent dus niet dat deze kamer geen daglicht krijgt, maar dat een bepaald gedeelte van de kamer te weinig licht krijgt om officieel verblijfsruimte te mogen heten. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot-daglichttoetreding.

Constructie

Soms is het noodzakelijk om onderdelen in de constructie te verwerken die zichtbaar zijn in de woning (bijvoorbeeld staal bij de trappen, dakkappen en stalen liggers/lateien bij brede overspanningen of kozijnopeningen). Ankers + bevestigingen aan onderkanten van de wanden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving van het nieuwbouwproject "Park Valley Blok L" te Diemen, bevat informatie over alle type woningen. Het is mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is op de door u gekozen woningtype.

1.

Algemeen

Het woongebouw wordt gebouwd volgens het geldende BBL behorend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

2.

Energie neutraal

Sinds 1 januari 2021 gelden de BENG-eisen voor nieuwbouw. Deze regels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte (BENG 1), het fossiele energieverbruik (BENG 2) en aan de opwek van hernieuwbare energie (BENG 3). De woningen voldoen aan de wettelijk vastgestelde normen. Voor deze woningen is bovendien gekozen om 100% van de gebouw gebonden energie met hernieuwbare energie op te wekken. In vaktermen: BENG 2 = 0 kWh en BENG 3 = 100%

De woningen worden opgeleverd met een energielabel. De isolatiewaarden van de vloeren, gevels en daken zijn afgestemd op deze te bereiken zogenaamde energieprestatie.

Installatietechnisch zijn de woningen uitgevoerd met:

- een collectief centraal warmte en koude systeem (zie bijgevoegde brochure van Vaanster);
- lage temperatuur vloerverwarming in de verblijfsruimtes;
- een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte-terugwin-systeem (WTW) inclusief CO2 sturing in de verblijfsruimtes;
- vloerkoeling in verblijfsruimtes;
- warm tapwater via afleverset
- douchepijp -WTW

3.

Peil van de woningen

Het peil ($P = 0$) waaruit alle hoogten gemeten wordt, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer aan de zijde van het binnenterrein (boven de parkeerkelder). De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. De hoogtes van het maaiveld en straatwerk ten opzichte van het peil zijn indicatief en kunnen nog wijzigen.

4.

Grondwerk

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de aanleg van de funderingen buiten de kelderbak, kabels en leidingen en bestratingen. Onder de aangebrachte bestratingen van de entree aan de voorzijde en de terrassen aan de achterzijde wordt de grond zodanig opgevuld om tot het gewenste peil te komen.

5.

Buitenriolering en hemelwaterafvoer (HWA)

De rioleringsafvoeren van de diverse lozings toestellen in de woning worden met de nodige stankafsluiters, al dan niet via de gezamenlijke standleiding, aangesloten op het gemeenteriool. De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden rioleringssysteem, dit betekent dat er een rioleringssysteem is voor huishoudelijk afvalwater én een rioleringssysteem voor de afvoer van hemelwater. De riolering

wordt aangelegd tot circa 0,5m uit de gevel/funderingsbalk van de voorgevel, waar deze wordt aangesloten op het gemeenteriool.

Buitenriolering

U bent na oplevering verantwoordelijk voor het riool van uw woning tot en met de aansluiting op het hoofdriool.

Hemelwaterafvoer

Vanaf het dak en de dakgoten worden hemelwaterafvoeren (HWA's) naar de eerdergenoemde grondleiding(en) gebracht. De posities van de HWA's zijn indicatief op tekening aangegeven en worden nader bepaald door de installateur.

6.

Bestrating en terrein inrichting

Terreinverharding:

De terrassen zijn op de betreffende verkoopcontracttekeningen aangegeven. De bestrating bestaat uit baksteen cf. kleur-materiaalstaat. De inrichting van het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving.

Groenvoorziening

Op de binnenplaats, de zones aan de voorzijde, en de gevels wordt beplanting aangebracht. Het planten van "groen" is afhankelijk van het plantseizoen. Het kan daarom voorkomen dat de beplanting nog niet voor oplevering is aangebracht. Het "groen" wordt in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht ten tijde van de oplevering. Het om deze reden ontbreken van het "groen" kan niet leiden tot opleverpunten. Het "groen" valt niet onder SWK-garantie.

7.

Fundering en kelder

De woningen worden deels gebouwd op een bestaande kelder en gedeeltelijk op een fundering buiten de kelder. Zowel genoemde fundering als kelder is onderheid met betonpalen. Aan de hand van de resultaten van de diverse grondonderzoeken is het funderingsplan door de constructeur opgesteld.

Stallingsgarage/ fietsenstalling

Onder de woningen is een stallingsgarage gesitueerd. De in-/uitrit van de stallingsgarage, met hellingbaan en speedgate, ligt aan de Mary Somervillelaan. De stallingsgarage biedt ruimte aan parkeerplaatsen voor auto's, scooters en fietsen.

Huidige regelgeving in Diemen stelt geen mogelijkheid om een parkeervergunning te krijgen als (toekomstige) bewoner/gebruiker van een nieuwbouwwoning. De hellingbaan wordt aan de onderzijde voorzien van een lijngoot, om water af te voeren, die mogelijk de garage in kan stromen. Daarnaast wordt de hellingbaan voorzien van een elektrische verwarming ter plaatse van de rijsporen, om bevriezing te voorkomen. Er is een aparte in-/uitrit voor de afgesloten fietsenstalling.

Daar waar woningen liggen boven de stallingsgarage wordt het plafond bekleed met geïsoleerde houtwolcementplaten.

De energiekosten van de stallingsgarage worden via de servicekosten met de eigenaren verrekend door de VvE die voor de stallingsgarage is opgericht.

De fietsenstalling wordt voorzien van elektrische laadpunten voor algemeen gebruik.

Berging

Alle woningen krijgen een separate berging in de kelder.

De wanden van de berging bestaan uit kalkzandsteen en beton. De kelderwand en het plafond is voorzien van isolatie en wordt afgewerkt met beplating. De berging is verder niet geïsoleerd. Deur van de berging is van hout. De vloer is van beton. Leidingwerk is zichtbaar.

8.

Gevels

Algemeen

Om de benodigde isolatiewaarden te behalen zijn verschillende soorten isolatiematerialen toegepast, zoals houtvezelisolatie, vlas en op enkele plekken minerale wol.

Aan de gevels wordt op diverse plekken openbare verlichting geplaatst.

Buitengevels

De buitenspouwbladen worden gevarieerd uitgevoerd in hout en bamboe conform geveltekening, kleur zoals weergegeven in de kleur- en materiaalstaat. Op de buitenspouwbladen komt een ondersteuning voor groene gevelbegroeiing waar dit aangegeven is op de bijgevoegde tekening.

Hout en bamboe zijn natuurproducten en kunnen door temperatuurverschillen werken of iets krom trekken. Om dit in de lengte van de delen op te vangen worden de delen iets los van elkaar gehouden (stuiknaden).

9.

Vloer- en wandconstructies

Begane grondvloer

De begane grondvloer op maaiveld niveau wordt uitgevoerd als een betonnen vloer die aan de onderzijde is voorzien van isolatie zonder kruipruimte. De vloer boven de stallingsgarage wordt uitgevoerd als een betonnen systeemvloer voorzien van isolatie.

Verdiepingsvloeren

Alle constructieve verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in geprefabriceerd massief Cross Laminated Timber (CLT). Om in deze woningen de speciale duurzame uitstraling van een houten woning tot zijn recht te laten komen is ervoor gekozen om de onderzijde van de houten verdiepingsvloer in industrieklasse A/B kwaliteit uit te voeren en hier geen verdere afwerking op aan te brengen.

Wanden

De constructieve wanden worden uitgevoerd in geprefabriceerd massief Cross Laminated Timber (CLT). De binnenspouwbladen in de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in houtskeletbouw (HSB). De exacte dikte van de wanden volgt uit de berekeningen. Er kunnen geringe maatafwijkingen ten opzichte van de tekeningen ontstaan.

Binnenwanden

De scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd als frame met afgewerkt met gipsplaat. De exacte dikte van binnenwanden volgt uit de berekeningen. Er kunnen geringe maatafwijkingen ontstaan. De wanden in de woningen worden niet

afgewerkt met plinten. Alle constructieve wanden en woningscheidende wanden dienen gehandhaafd te blijven.

10. **Ruwbouwtimmerwerken / daken**

Algemeen

De hellende dakconstructie wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende houtskeletbouw (HSB) elementen.

Isolatiemateriaal

De dikte van het isolatiepakket is afhankelijk van de te behalen isolatiewaarde. Deze is afgestemd op de energieprestatie waaraan de woningen voldoen.

11. **Kozijnen en hang- en sluitwerk**

Gevelkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woningen worden uitgevoerd in hout, kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Waar vast glas, draaikiep- of kiepramen worden toegepast staat dit aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

Kozijnen aan de oost- en westzijde op de 1e en 2e verdieping (m.u.v. nok) zijn voorzien van zonwering. Zie afbeelding.



Buitendeuren

De deuren zijn houten deuren voorzien van glasvlakken. De voordeur wordt voorzien van een brievenleuf.

De onderdorpel van de voordeur wordt uitgevoerd in kunststeen, kleur conform kleur en materiaalstaat op de verkoopcontracttekeningen.

Binnendeuren en kozijnen

De binnendeuren in de woningen zijn stompe deuren, circa 2,3m hoog en hebben een deurbreedte van 930 mm (m.u.v. de meterkastdeur). De deuren zijn afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. De binnendeurkozijnen zijn houten kozijnen.

De ruimte onder de deur is afhankelijk van de technische installatie en kan oplopen tot ca. 30 mm vanaf dekvloer, in verband met ventilatiemogelijkheden.

De kozijnen worden deurhoog uitgevoerd.. Bln verband met eisen van de nutsbedrijven wordt de meterkastdeur en bovenliggend paneel mogelijk met ventilatievoorzieningen uitgevoerd, in de vorm van sleuven en/of roosters.

Hang- en sluitwerk

De ramen, entreedeuren, deuren van de algemene ruimtes en de bergingsdeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens SKG-inbraakveiligheidscategorie twee sterren (SKG**). Voor de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het vigerende bouwbesluit bij aanvraag omgevingsvergunning, te weten het bouwbesluit 2012.

- De voordeur wordt voorzien van een cilinderslot en veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging.
- De binnendeuren in de woningen zijn afgehangen met schanieren en worden voorzien van sloten en garnituur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeuren in de woningen worden voorzien van sloten en deurkrukken:
 - o Woonkamer en slaapkamers loopslot
 - o Badkamers en toiletruimtes vrij- en bezetslot
 - o Meterkast kastslot
 - o Techniekruimte loopslot
 - o Trapkast loopslot

Sleutelplan

De cilinders van alle privé buitendeuren zijn per woning gelijk sluitend. Iedere woning krijgt 1 set van minimaal 3 sleutels die toegang geven tot:

- De voordeurde woning
- De achterdeur
- Privéberging.

Voor de gemeenschappelijke deuren worden 2 tags geleverd.

De speedgate die toegang geeft tot de parkeergarage is bedienbaar met een afstandsbediening (handzender). Kopers van een parkeerplaats krijgen bij oplevering een handzender.

12.

Daken

De hellende daken worden voorzien van gerecyclede dakpannen conform de kleur- en materiaalstaat.

De binnenplaats, gelegen op het kelderdek, wordt afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking en wordt ook uitgevoerd als waterbufferend retentiedak.

De daken worden voorzien van PV-panelen. De exacte positie en aantallen worden bepaald o.b.v. de energieprestatie. Tevens worden op de daken aanzuig- en afblaaskanalen gepositioneerd. De daken zijn daarnaast voorzien van de noodzakelijke dakkappen en kabeldoorvoeringen.

13.

Trappen, hekwerken en leuningen woningen

De woningen worden voorzien van een houten trap in de woning, afwerking conform de kleur- en materiaalstaat. De begane grond wordt voorzien van dichte trappen. De verdiepingen worden voorzien van een open trap. Langs de wand wordt een houten leuning gemonteerd.

14.

Beglazing

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen worden voorzien van triple isolatieglas.

15.

Schilderwerk

Algemeen

Voor het binnen- en buitenschilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfssysteem toegepast.

Binnen schilderwerk

De binnendeuren en kozijnen, de elektrische radiator in de badkamer en diverse andere materialen en onderdelen worden in de fabriek al volledig voorzien van een kleurafwerking. Het is niet nodig om deze onderdelen tijdens de bouw van de woning te voorzien van een nadere afwerking.

In de woningen waar zich houten trappen bevinden worden deze voorzien van een transparante lak.

16.

Wand-, plafond- en vloerafwerking

Wandafwerking woningen

Alle wanden worden afgewerkt zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

De framework scheidingswanden worden 'behangklaar' opgeleverd. De naam impliceert het al, het is 'klaar voor behang', niet voor stuken of schilderwerk zoals latex en muurverf.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat na oplevering een verdere afwerking door de bewoner plaatsvindt. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn. Let goed op wat voor een behang u koopt, niet alle behangsoorten zijn geschikt. Laat u zich hierover goed informeren.

Plafondafwerking woningen

De onderzijde van de Cross Laminated Timber vloeren zijn opgeschuurd maar verder onbehandeld.

Toiletruimtes, badkamers en de overloop worden voorzien van een verlaagd plafond afgewerkt conform kleur- en materiaalstaat.

Bij een aantal woningen is plaatselijk sprake van koofconstructies afgewerkt met hetzelfde type hout als voor het Cross Laminated Timber wordt toegepast. Deze zijn aangegeven op de verkoopcontracttekeningen met een stippellijn.

Alle plafonds, inclusief de schuine dakkappen, worden afgewerkt zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Vloerafwerking woningen

De woningen worden afgewerkt met een opbouw van egalisatiekorrels, houtvezelplaat en gipsvezelplaat waarin vloerverwarming leidingen zijn opgenomen en afgewerkt met egaline, dit met uitzondering van de meterkast en de badkamers. De badkamers worden voorzien van een zandcement afwerkvloer. In de vloer zijn installatieleidingen opgenomen ten behoeve van vloerverwarming- en -koeling, water en elektra. Om deze reden is boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer niet toegestaan.

Tegelwerk in de badkamer en toilet

- De vloeren van zowel de bad- als de toiletruimte worden voorzien van keramische vloertegels. Kleur en afmeting omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- De tegels worden verlijmd op de dekvloer.
- Schakelaars, contactdozen, kranen, putten en dergelijke worden niet op de kruising van tegels ingewerkt.
- De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wanden. Dat wil zeggen dat de naden van de vloertegels niet aansluiten op de naden van de wandtegels. Ter plaatse van de douchehoek wordt er circa 1 tegel verdiept en onder afschot gelegd richting douchegoot.
- De douchehoek wordt voorzien van één kunststeen dorpel.

Overige afwerkingen woningen

- De overgang van toilet naar verkeersruimten wordt voorzien van een kunststeen dorpel.
- De overgang van de badruimte naar verkeersruimten wordt voorzien van een kunststeen afgeronde rolstoeldorpel.
- Onder de overige deuren wordt geen stofdorpel (drempel) aangebracht.
- De wanden in de meterkast en de technische ruimte worden niet nader afgewerkt.
- Bij kozijnen die tot vloerniveau komen worden geen vensterbanken aangebracht.

17.

Keuken

De woning dient na oplevering door verkrijger te worden voorzien van een keuken. In de contractstukken zijn de zogenaamde 0-tekeningen met daarop de posities van de basisinstallatie te vinden. Deze dient u te overhandigen aan de door u gekozen keukenleverancier. Deze tekeningen zijn maatgevend voor de aangegeven plaats van de installaties.

18.

Metaalwerken

De volgende metaalwerken worden toegepast:

Hemelwaterafvoeren en goten

De hemelwaterafvoeren en de indicatieve positie staan aangegeven op de geveltekening. De uitwerking en berekening van de installatieadviseur kan verplaatsing of extra hemelwaterafvoeren tot gevolg hebben.

Hekwerk fransebalkons

De franse balkonhekwerken zijn gepoedercoat. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Indien er een kabelnet in het hekwerk wordt toegepast, wordt het kabelnet in RVS uitgevoerd.

Waterslagen en afdekkers:

De kozijnen zijn aan de onderzijde voorzien van aluminium waterslagen.
De dakranden zijn afgewerkt met aluminium afdekkers.

19.

Binnenriolering

De woning wordt aangesloten op de hoofdriolering, conform de eisen van de gemeente. In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp in het dak. De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met kunststof hulpstukken.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- Aansluitpunt spoelbak en aansluitpunt vaatwasser in de keukenzone
- Closet en fontein in de toiletruimte
- Closet (indien van toepassing), wastafel en douche in badkamer
- Wasmachine-opstelplaats (opbouw)
- WTW-unit (condens afvoer en opbouw)

20.

Waterinstallaties

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf. De standaard aansluitpunten van het sanitair en de keuken staan weergegeven op de 0-tekeningen.

In de meterkast realiseert het nutsbedrijf een wateraansluiting met een watermeter. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

Koudwater leidingen worden aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:

- Keukenzone ter plaatse van beoogde spoelbak
- Keukenzone ter plaatse van beoogde vaatwasmachine
- Closet en fontein in de toiletruimten
- Wastafel, closet (indien aanwezig) en douche in de badkamer
- Wasmachine-aansluiting (opbouw)

Het warm tapwater voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de afleverset (firma Vaanster). Met dit tapwatervat kunt u een flinke tijd douchen. De douchetijd, water en energiegebruik is uiteraard afhankelijk van het watergebruik van de douchekop. Door de toepassing van een WTW-douchegoot, die warmte uit het afgevoerde douchewater terugwint, wordt energie bespaard.

Warmwatertapleidingen worden aangelegd vanaf de boiler naar de volgende voorzieningen:

- Keukenzone ter plaatse van de beoogde spoelbak.
- Wastafel en douche in de badkamer

21.

Sanitair

Het volgende basis sanitair wordt geleverd en gemonteerd. Voor de volledige omschrijving verwijzen wij u naar de folder van de sanitairleverancier:

Separaat toilet:

- wandcloset met softclose zitting en bedieningsplaat;
- fontein met kraan.

Badkamer:

- wastafel met mengkraan, waarboven een spiegel;
- douchekraan met garnituur;

In de technische ruimte wordt een wasmachinekraan aangebracht bestaande uit een verchroomde tapkraan met beluchter, een kunststof handgreep, een kunststof afvoer met sifon en een kunststof rozet.

Leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk en ter plaatse van onbenoemde ruimten of techniekruimten kan hiervan worden afgeweken.

22.

Verwarmingsinstallatie

Algemeen

De woning wordt verwarmd en gekoeld door een collectief centraal warmte en koude systeem. De werking hiervan wordt uitgelegd in bijgevoegde brochure van de firma Vaanster. Daarnaast is de nodige informatie te vinden op:

<https://vaanster.nl/projecten/holland-park-west>

Verwarmingssysteem

In de woning (met uitzondering van onbenoemde ruimtes) wordt vloerverwarming aangelegd volgens het zogeheten lage temperatuur systeem. De leidingen ten behoeve van de vloerverwarming zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. De badkamer wordt tevens voorzien van vloerverwarming met uitzondering van douchehoek en met inachtneming van vloerverwarmingsvrije zones voor koud waterleidingen i.v.m. legionella-regelgeving.

In de badkamer wordt extra een elektrische handdoekradiator met een thermostaat toegepast.

Vloerverwarming is een systeem dat trager reageert dan u misschien gewend bent. Hierdoor functioneert het systeem het beste als er zo min mogelijk met de ruimtetemperaturen wordt gevarieerd. Het formaat van de verdeler is indicatief en hangt onder andere af van de gekozen meerwerkopties. De verdeler wordt in de technische ruimte, in de berging van de woningen of in de gangzone geplaatst. Wanneer de verdeler in de gangzone in het zicht komt dan wordt er een omtimmering omheen geplaatst. De locatie van uw verdeler en de thermostaten staat op de verkoopcontracttekening aangegeven.

De vloerverwarming en vloerkoeling (let op: de verkoeling is geen airco) werkt alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand lager dan $R_c 0,07$ en in de badkamer maximaal $0,02 \text{ m}^2\text{K/W}$ zodat de warmte goed de ruimte kan bereiken. In de praktijk zijn er dan nog tal van vloerafwerkingen mogelijk. Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de dekvloeren is het niet toegestaan om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren.

Temperatuur per vertrek

Iedere verblijfsruimte is voorzien van een thermostaat. Met de thermostaat kan bepaald worden of er in de woning verwarmd of gekoeld moet worden. In de badkamer wordt geen thermostaat aangebracht, aangezien er een radiator met thermostaat wordt geplaatst. De vloerverwarming van de badkamer draait altijd mee op warmtevraag van de ruimtes met thermostaat en is gesloten bij koeling om condensatie op de vloer te voorkomen.

Bij een buitentemperatuur van -10°C , een vloerafwerking met een Rc-waarde van $< 0,07\text{ m}^2\text{ K/W}$ en bij gesloten ramen en deuren (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging), is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden indien daarin een verwarmingselement is aangebracht, overeenkomstig de eisen van SWK:

Woonkamer en keuken	22°C
Hal	18°C
Slaapkamers	22°C
Badkamer	22°C
Bergruimte in woning	15°C
Bergruimte in stallingsgarage	onverwarmd

Het toilet is niet voorzien van een verwarmingselement maar bevat een comfortlus waarmee de ruimte enigszins opgewarmd wordt. De separate berging is onverwarmd.

23.

Ventilatievoorzieningen

De woning is uitgerust met WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert waarbij met de warmte uit de af te voeren lucht de in te blazen lucht wordt voorverwarmd door middel van inblaas- en afzuigpunten. Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde CO_2 sensoren in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Op de CO_2 sensor is ook een bedrade bediening aanwezig waarmee de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager gezet kan worden. De inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof. Aantal en posities zijn indicatief aangegeven op de verkoopcontracttekening. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag in de keuken alleen een recirculatieafzuigkap worden toegepast met koolfilter. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier u adviseren.

Aandachtspunten:

- Het is een misverstand dat bij balansventilatie geen ramen opengezet zouden mogen worden. Een raam openzetten kan uiteraard.
- De ruimte onder de deuren dient na afwerking 10 à 15 mm vrij te zijn. Dit in verband met de luchtcirculatie in huis.
- Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteit en tijdens werkzaamheden waarbij veel stof wordt geproduceerd (mogelijk tijdens uw verbouwing).

Regeling ventilatie

De locatie van de hoofdbediening van de mechanische ventilatie (WTW) staat indicatief op uw verkoopcontracttekening aangegeven. De separate bergingen worden natuurlijk geventileerd.

De luchttoevoer en -afblaas wordt aangesloten op collectieve kanalen. In verband met constructieve (on)mogelijkheden worden delen van de installatie in de technische ruimte in het zicht gemonteerd.

Bij oplevering ontvangt u een gebruiksinstructie van de installatie waarin duidelijk wordt omschreven hoe de installatie te bedienen.

24.

Elektrische installatie

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast realiseren nutspartijen een elektra-aansluiting met een elektrameter. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.

De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozensysteem aangelegd, conform NEN1010 wet- en regelgeving. Alle wandcontactdozen (wcd) zijn geaard. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt in de wanden en de vloeren. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de technische ruimte en de berging/bergruimtes.

De plaats van de schakelaars, aansluitpunten voor een lichtpunt, wandcontactdozen en rookmelders is schematisch weergegeven op de verkoopcontracttekening. De werkelijke plaats kan afwijken in verband met wet- en regelgeving.

Loze leidingen worden uitgevoerd met een diameter van 19 mm en voorzien van een controledraad (geen trekdraad).

Groepen

De woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en een aantal groepen voor de wooninstallatie:

- 3 groepen voor algemeen gebruik
- 1 groep t.b.v. wasmachine
- 1 groep t.b.v. wasdroger
- 1 groep t.b.v. magnetron/oven
- 1 groep t.b.v. vaatwasmachine
- 1 groep t.b.v. PV-panelen (krachtgroep)
- 1 groep t.b.v. EV-laadpunt (krachtgroep)
- 1 gecombineerde groep t.b.v. elektrisch koken 2x230v

De WKO-installatie (afleverset) heeft een eigen voedingsbron en wordt niet gevoed uit de meterkast van de woning. In de woning is een werkschakelaar opgenomen om deze veilig uit te schakelen bij onderhoud of storing.

Hoogte elektramateriaal

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogtes gerealiseerd, gemeten vanaf bovenzijde afwerkvloer of maaiveld (buitenzijde) tot aan het hart van het elektramateriaal:

- Schakelaars op circa 1050 mm (in de toiletruimte eventueel op circa 1350 mm)
- Wandcontactdozen op circa 300 mm
- Wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars op circa 1050 mm
- Wandcontactdoos in de badkamer op circa 1050 mm
- Wandcontactdoos elektrische radiator badkamer op circa 550 mm
- Wandcontactdoos voor de wasmachine op circa 1200 mm
- Wandcontactdoos voor de wasdroger op circa 1200 mm
- Kamerthermostaat op circa 1500mm
- Bediening WTW-unit in woonkamer en badkamer op circa 1500mm
- De installaties in de keuken conform 0-tekening keuken
- Wandcontactdozen in keuken ten behoeve van huishoudelijk gebruik op circa 1050 mm
- Wandlichtpunten binnen op circa 2000 mm
- Wandlichtpunt boven de wastafel ten behoeve van spiegel op circa 1750 mm
- Beldrukker op circa 1200 mm

Type elektramateriaal

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in een witte kleur, horizontale montage.

Rookmelders

In de woning zijn rookmelders opgenomen conform BBL. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en voorzien van een batterij in geval van stroomuitval. De rookmelders zijn, indien er meerdere binnen de woning aanwezig zijn, onderling gekoppeld. De locatie (bij benadering) van de rookmelders staat aangegeven op de verkoopcontracttekening.

Telecommunicatie-installatie

De woning wordt standaard aangesloten op een centraal antenne- en glasvezelsysteem, deze aansluitingen worden geplaatst in de meterkast. Ten behoeve van een telefoon-, televisie-, - of data-aansluitpunt wordt er vanuit de meterkast UTP-bekabeling exclusief montage naar de woonkamer aangebracht, zoals op de verkooptekening is aangegeven. Er worden geen splitter(s) of versterker(s) aangebracht. De locatie van uw data-aansluitpunt(en) staat aangegeven op de verkoopcontracttekening.

De aansluitingen voor telefoon, televisie en internet worden door uw leverancier pas in de meterkast afgemonteerd nadat u een aanvraag voor een telefoon/televisie/internetaansluiting heeft aangevraagd bij een aanbieder. Deze aanleg- en aansluitkosten zijn niet in de vrij-op-naam-prijs van de woning inbegrepen.

Deurbel & intercom

Elke woning is voorzien van een deurbelinstallatie nabij de toegangsdeur. Deze hebben een zwakstroom bel/schel installatie met transformator, geplaatst in de meterkast.

Eigendom WKO

Het eigendom en beheer van deze installatieonderdelen is ondergebracht bij de firma Vaanster (zie bijgaande brochure).

25.

Schoonmaken en oplevering

Uiterlijk twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte en badruimte worden schoongemaakt en de ramen in de woning bewassen. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

26.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in het belang van de toekomstige bewoners zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstig woning te bezichtigen worden kijkmiddagen georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Door middel van nieuwsbrieven wordt u van deze kijkdagen op de hoogte gesteld.

27.

Wijzigingen tijdens de bouw

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens, verstrekt door de architecten en de adviseurs van dit plan. De verkoopbrochure, artist impressies, de maquette en andere verkoopuitingen zijn geen contractstukken. Hieraan kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk aan u kenbaar via een 'Wijziging op initiatief van de ondernemer'. Dit (eventuele) document maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken.

Enkele aandachtspunten

1. De verkoper behoudt zich het recht voor om kleine afwijkingen in de maten en in het gebruik van materiaal toe te passen, voor zover dit geen invloed heeft op de totale kwaliteit van de woning. Eén en ander conform artikel 3 van de algemene voorwaarden van SWK.
2. De artist impressions in de brochure en op de website zijn impressies en dus niet bindend voor de koop-en aannemingsovereenkomst. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
3. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in alle genoemde kleuren.
4. Bij eventuele tegenstrijdigheden / discrepanties tussen de verschillende stukken geldt onderstaande rang-volgorde
 1. De koop-en aannemingsovereenkomst is leidend ten opzichte van de technische omschrijving en de overige informatie over de verkoop.
 2. De technische omschrijving is leidend ten opzichte van de verkoopcontracttekeningen.
 3. De geveltekeningen zijn leidend ten opzichte van de plattegrondtekeningen
 4. De 0-tekeningen zijn leidend ten opzichte van de plattegrondtekeningen.
 5. De gevel- en plattegrondtekeningen zijn leidend ten opzichte van de situatietekening.
 6. Alle afspraken gemaakt met ons personeel en/of medewerkers betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging van Dura Vermeer Bouw Midden West is verkregen.
5. De terreininrichting is illustratief op de tekening weergegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
6. Met de uitgave van deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen komt eventueel eerder afgegeven (verkoop-) informatie te vervallen.
7. Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

Informatie tekenwerk, foto's, schetsen en impressies

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de aannemingsovereenkomst, zoals brochures, overige tekeningen, foto's, schetsen en impressies.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zoals lichtschakelaars, lichteansluitpunten, wandcontactdozen, ventilatieventielen en vloerluik e.d. zijn schematisch / indicatief weergegeven, de exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken. Wij adviseren u voordat u iets bestelt de werkelijke maten op te meten tijdens de inmeetdag.

Daar waar u in tekeningen en plattegronden eventueel kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

Maatvoering

De opgegeven maten zijn circa maten. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor

opdrachten aan derden. In verband met de nadere uitwerking van de details en de maten van de materialen kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de ruimtemaatvoering. Deze afwijkingen geven ook geen aanleiding tot verrekening.

Milieuvriendelijk en zuinig

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een prominente rol in de ontwikkeling en bouw van de woningen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de woningen getroffen, zoals bijvoorbeeld een WKO en WTW-installatie en isolerend glas, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt.

Erfgrens

De erfgrenzen zijn vastgelegd op de situatietekening en in bewaring gegeven bij de notaris.

Openbaar gebied

De inrichting buiten de erfgrenzen, het openbaar gebied, wordt uitgevoerd in opdracht van VOF Ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer en daarna overgedragen aan de gemeente. De inrichting van dit gebied is indicatief op de situatietekening weergegeven (hier kunnen geen rechten aan worden ontleend) en er kunnen geen wijzigingen in aangebracht worden. Alle maten op de situatietekening zijn ook 'circa maten'. Maatverschillen veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk.

Parkeren

De parkeerplaatsen bevinden zich in de stallinggarage onder fase 3 en 4. Bezoekers kunnen parkeren in het openbaar gebied. De stallingsgarage valt niet onder de SWK-garantie van uw woning.,

Open haarden en gashaarden

Uit duurzaamheidsoverwegingen worden geen afvoerkanalen en aansluitingen ten behoeve van open haarden of gashaarden aangebracht. Deze kunnen ook niet optioneel worden gekozen.

Opstelplaats huisvuil

De ondergrondse vuilcontainers zijn in het openbaar gebied en maken geen deel uit van de overeenkomst.

Bouwnummers

De gemeente stelt de straatnamen en huisnummers vast. Woningen krijgen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). De huisnummers worden tijdig aan de verkrijger verstrekt.

Aansluitkosten

De volgende aansluitkosten zijn inbegrepen in de v.o.n. prijs:

- Riolering op het hoofd/gemeenteriool
- Het waterleidingnet
- Elektriciteitsmeter (inclusief eenmalige keuring)
- Glasvezel
- Warmte/ koude voorziening

Afwerking binnenruimten woningen en exterieur.

Voor de afwerking en kleuren exterieur en interieur zie bijgevoegde kleur- en materiaalstaat

Voor de verschillende onderdelen die fabrieksmatig worden uitgevoerd in de kleur wit, zijn verschillen in kleurnuanciering mogelijk. Onder "wit" te verstaan: een wit tint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabricaat.

Afwerking binnenruimten woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeuren	Stompe deuren, ca. 2,3m hoog, fabrieksmatig gelakt. (behoudens de omkanten).	Wit
Binnendeurkozijnen	Houten kozijnen, geen bovenlicht	Wit
Buitenkozijnen (binnenkant)	Hout	Blank gelakt
Hang- en sluitwerk	Binnendeurbeslag, standaard met schild	Metaal
Binnenwanden CLT (constructieve wanden)	CLT zichtklasse AB (woon-zichtkwaliteit)	Onbehandeld
Binnenwanden HSB	Gipsplaat afwerking groep 2 (behangklaar)	Onbehandeld
Plafond overloop, badkamer en toilet	Gipsplaat afwerking groep 2	Onbehandeld
Onderzijde CLT vloer (m.u.v. overloop, badkamer, toilet)	CLT zichtklasse AB (woon-zichtkwaliteit)	Onbehandeld
Binnenzijde dakkap	Spaanplaat	Wit
Tegelwerk badkamer en toilet wand	Keramisch 30 x 60 horizontaal (tot plafond)	Wit
Tegelwerk badkamer en toilet vloer	Keramisch 45 x 45	Donkergrijs
Binnendorpels badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Trappen en trapeuningen	Hout	Blank gelakt
Schakelmateriaal	Kunststof, Busch Jaeger, type Reflex SI. (Dit zijn horizontale inbouwdozen)	Wit
Ventilatie rozetten	Kunststof of metaal (afzuig- en toevoerventielen zijn verschillend qua uiterlijk)	Wit

Exterieur

Kantplank boven maaiveld	Lichtgewicht betonplaat	cementgrijs
Buitenkozijn (buitenzijde)	thermisch verduurzaamd Frakéhout	donkerbruin, naturel
Lekdorpel in bamboegevel	Aluminium	Muisgrijs
Lekdorpel in houtgevel	Aluminium	Bruingrijs
Onderdorpel buitendeuren	Marmercomposiet	lichtgrijs, naturel
Frans balkonhek in bamboegevel	RVS	naturel

Frans balkonhek in houtgevel	staal	bruingrijs
Muurafdekker in bamboegevel	aluminium	muiskgrijs
Muurafdekker in houtgevel	aluminium	bruingrijs
waterslag in bamboegevel	aluminium	muiskgrijs
waterslag in houtgevel	aluminium	bruingrijs
koof zonwering in bamboegevel	staal	muiskgrijs
koof zonwering in houtgevel	staal	bruingrijs
houten planken	bamboe	naturel
houten gevelpaneel	naaldhout verlijmd op weersbestendige vezelcementplaat	n.t.b.
latticegevel	naaldhout	naturel
gevelbeplating	vezelcementplaat	bruingrijs
dakpannen	beton	graniet grijs
hemelwaterafvoer	aluminium	muiskgrijs
noodoverloop	aluminium	bruingrijs
buitenverlichting	aluminium	zwart
buitenverlichting	aluminium met opaal glas	grijs
inbouwkast met voorzetaam in bamboegevel	RVS	muiskgrijs
inbouwkast met voorzetaam in houtgevel	RVS	bruingrijs
groengevel/ klimvoorziening	RVS	--
huisnummer	Zink	Zilver
beldrukker	RVS	naturel
briefklep	aluminium	naturel
Zonwering in bamboegevel	aluminium kast met zonweringsdoek	muiskgrijs
Zonwering in houtgevel	aluminium kast met zonweringsdoek	bruingrijs
ankerrail	aluminium	naturel