



**TECHNISCHE OMSCHRIJVING**  
**26 woningen 'Ons Park' te Alkmaar.**  
**d.d. 22 mei 2019**

*Ons Park*  
STADS WONEN IN HET GROEN

## INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	2	NATUUR- EN KUNSTSTEEN	9
VERKOOP VAN HET PROJECT	3	STUKADOORWERK	9
BOUWBESLUIT	4	TEGELWERK	9
ENERGIE PRESTATIE NORM	4	DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	9
MAATVOERING	4	METAAL EN KUNSTSTOFWERK	9
GRONDWERK	5	AFBOUWTIMMERWERK	10
BUITENRIOLERING	5	SCHILDERWERK	10
TERREINVERHARDINGEN	5	BINNENINRICHTING	10
BEPLANTING	5	BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING	10
TERREININRICHTING	6	HEMELWATERAFVOEREN	10
FUNDERINGSPALEN	6	BINNENRIOLERING	11
BETONWERK	6	WATERINSTALLATIES	11
METSELWERK	6	SANITAIR	12
VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN	7	GASINSTALLATIES	14
RUWBOUWTIMMERWERK	7	VERWARMINGSINSTALLATIES	14
METAALCONSTRUCTIEWERK	7	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	15
BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN	7	SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN	16
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	8	KWALITEITSWAARBORG	17
TRAPPEN EN BALUSTRADEN	8	OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN	18
DAKBEDEKKINGEN	8	KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	18
BEGLAZING	8	BOUWKUNDIG WOORDENBOEK	21

## VOORWOORD

Deze technische omschrijving behoort bij het project Ons Park te Alkmaar. Dit project bestaat uit 26 koopwoningen, 15 huurappartementen en een parkeergarage.

In deze technische omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar die van toepassing is op dit project, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de woning aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk. De 15 huurappartementen worden buiten deze technische omschrijving gelaten.

De technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekeningen, d.d. 17 mei 2019 en is een bijlage bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Per woning zijn de basis plattegronden, gevels en doorsnede op tekening aangegeven.

## VERKOOP VAN HET PROJECT

### Verkoop



Europaboulevard 439  
1825 RN ALKMAAR  
T: 072-56 25 544



Geesterweg 1 M  
1815 CR ALKMAAR  
T: 072-50 96 070

## BOUWBESLUIT

Het project wordt gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig en naar het karakter van het vertrek wordt benoemd.

Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte etc. Voor alle duidelijkheid vindt u hieronder een opsomming.

<b>Ruimte</b>	<b>Benaming conform bouwbesluit</b>
Entree hal	verkeersruimte
Overloop, gang	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
WC	toiletruimte
Badkamer	badruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Keuken, slaapkamer	verblijfsruimte
Berging	bergruimte
Zolder	onbenoemde ruimte

## ENERGIE PRESTATIE NORM

Nieuwe woningen moeten aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid. Dit wordt uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt (EPC)\*. Vanaf 2015 moet de EPC voor nieuwe woningen 0,4 of minder zijn.

Voor de woningen van Ons Park gaan we nog iets verder. Deze hebben een EPC van maximaal 0,0. Dit betekent dat de woningen in Ons Park zeer energiezuinig zijn.

Een EPC van 0,0 betekent niet dat de woningen energieneutraal zijn. Bij een EPC van 0 wekken de PV panelen voldoende elektriciteit op voor het warme water, de ventilatie en het verwarmen en/of koelen van de woning. De kosten voor het gebruik voor de verlichting en huishoudelijke apparatuur blijven nog wel, net als de kosten van uw energieleverancier.

## MAATVOERING

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.

De netto verdiepingshoogte van de woningen is ongeveer 2,60 m. Volgens het bouwbesluit mag de bovenzijde van de dorpel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van 15 mm om een vloerafwerking aan te brengen. Wij adviseren dan ook om de door u gewenste vloerafwerking niet tot aan de voordeur te leggen en direct achter uw voordeur een ruimte te creëren voor een eventuele vloermat o.i.d.

## GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering, rioleringsleidingen, paden en nutsvoorzieningen wordt het nodige grondwerk verricht. Onder de begane grondvloer, in de kruipruimte, wordt een bodemafluiting van de aanwezige grond/zand aangebracht. De tuinen van de woningen worden aangevuld met uitkomende grond.

Bouwnummer 23 t/m 26 hebben geen kruipruimte, deze woningen zijn op de parkeerkelder gesitueerd. De tuinen van bouwnummer 23 t/m 26 worden voorzien van een laag teelaarde, aangebracht op de dakbedekking van de parkeerkelder.

## BUITENRIOLERING

### Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de woningen zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief.

## TERREINVERHARDINGEN

Vanaf de erfgrans tot aan de voordeur komen betonnen staptetegels van 600 x 400 mm. (Indien sprake is van een voortuin). Bij de bouwnummers 1 t/m 22 komen vanaf de gevel van de woningen tot aan de vrijstaande berging ook betonnen staptetegels van 600 x 400 mm.

Bouwnummer 23 t/m 26 bevinden zich boven de parkeerkelder. Er wordt een voetpad aangebracht tot aan de voordeur van grijze betontegels 600x600 mm en een terras van grijze betontegels 600 x 600 mm op tegel dragers ter plaatse van de achtergevel. Het voetpad tot aan de voordeur is aan 2 zijden voorzien van een trapopgang. E.e.a. volgens de juridische situatie tekening.

De 11 rijwoningen met bouwnummer 1 t/m 11 en de 4 tweelaagse woningen met bouwnummer 23 t/m 26 krijgen een privé parkeerplaats in de parkeergarage. Voor bouwnummer 12 t/m 22 is ruimte gereserveerd op het gezamenlijke private parkeerterrein.

De bestrating wordt aangebracht door een civiele aannemer en vallen niet onder de Woningborg garantie.

## BEPLANTING

De erfafscheidingen van de bouwnummers 12 t/m 26 bestaan uit groenblijvende hagen met een aanplanthoogte van ca. 1200 mm. De afwerking van het parkeerdek is voorzien van een groen dak en dient door de koper onderhouden en in stand gehouden te worden.

Voor de bouwnummers 1 t/m 11 is geen beplanting opgenomen.

De beplantingen worden aangebracht door een civiele aannemer en vallen niet onder de Woningborg garantie.

De erfafscheidingen dienen door de koper onderhouden en in stand gehouden te worden.

## TERREININRICHTING

### Buitenbergingen

In de tuinen van bouwnummer 1 t/m 22 zullen houten bergingen worden geplaatst. De bergingen zijn opgebouwd uit een betonvloer met een vurenhouten opbouw en voorzien van een dakbedekking met groen dak.

De beplanting op het groen dak dient door de koper onderhouden en in stand gehouden te worden. Aan de buitenzijde worden de bergingen afgewerkt, bij bouwnummer 1 t/m 11 met horizontale vurenhouten rabatdelen en bij bouwnummer 12 t/m 22 met verticale vurenhouten rabatdelen, welke verduurzaamd zijn.

De bergingen van bouwnummer 23 t/m 26 bevinden zich in de parkeerkelder. Deze bergingen hebben kalkzandsteenwanden.

De bergingen hebben een elektra-aansluiting vanuit de eigen woning.

### Erfafscheiding

De erfgronden worden aangegeven door piketpaaltjes op de hoekpunten van de voor- en achtertuinen van de woningen.

Voor de bouwnummers 1 t/m 11 wordt een schutting geplaatst tussen de gezamenlijke steeg en de achtertuinen. Tussen de woningen onderling zijn geen erfafscheidingen voorzien.

De groene hagen / erfafscheidingen worden aangebracht door een civiele aannemer en vallen niet onder de Woningborg garantie.

Tevens wordt bij bouwnummer 1 een gemetselde tuinmuur (hoogte is 1000 mm) met gaasmathewerk (hoogte 800 mm) geplaatst. E.e.a. volgens juridische situatie tekening.

## FUNDERINGSPALEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen c.q. terreinonderzoek is het type fundering bepaald. De woningen staan op, betonnen palen, met daarop een betonnen fundering. E.e.a. conform het advies van de constructeur.

## BETONWERK

Ter plaatse van de bouwmuren, de voor- en achtergevel zal een betonnen balkenfundering opgenomen worden. Met uitzondering van bouwnummer 23 t/m 26, deze woningen zijn op de parkeerkelder gesitueerd.

## METSELWERK

### Gevels

Het gevelmetselwerk zal worden aangebracht volgens kleuren- en materialenstaat. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een doorgestreeken voeg. De gevels worden voorzien van isolatiemateriaal. Zie ook het overzicht isolatiewaarden.

### Dilataties

In het gevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt.

### **Waterslagen**

Onder de buitenkozijnen zullen aluminium waterslagen worden aangebracht m.u.v. de (deur)kozijnen op de begane grond welke op peilniveau staan.

### **Binnenwanden**

De niet dragende binnenwanden worden opgebouwd uit lichte scheidingswanden, behoudens eventuele stabiliteitswanden.

## **VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN**

### **Vloeren**

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer (ribcassettevloer bouwnummer 1 t/m 22 en bouwnummer 23 t/m 26 kanaalplaatvloer).

De verdieplings- en dakhvloeren worden uitgevoerd als een systeemvloer van prefab beton (kanaalplaat). De V-naden tussen de vloerplaten onderling blijven in het zicht.

### **Wanden**

De woningscheidende wanden, de kopgevelwanden, eventuele stabiliteitswanden en de voor- en achtergevel zijn prefab betonnen wanden bij bouwnummer 1 t/m 22.

De woningscheidende wanden, de kopgevelwanden, eventuele stabiliteitswanden en de voor- en achtergevel van bouwnummer 23 t/m 26 zijn opgebouwd uit kalkzandsteen elementen of prefab betonnen wanden.

### **Klein beton**

Op diverse plaatsen in/op het metselwerk worden prefab betonnen elementen geplaatst.

## **RUWBOUWTIMMERWERK**

### **Daken**

De platte dakvlakken van de houten bergingen bestaan uit een houten balklaag met daarop een dakbeschotplaat. Het dak is ongeïsoleerd.

## **METAALCONSTRUCTIEWERK**

Daar waar noodzakelijk zullen metselwerkondersteuning toegepast worden als stalen geveldragers en/of lateien. Deze zullen thermisch verzinkt worden en voorzien van poedercoating.

Ter plaatse van de trappen zullen metalen raveelconstructies toegepast worden, welke aan de onderzijde van de plafonds in het zicht komen.

Bij bouwnummer 1 t/m 17 en 23 t/m 26 zullen de franse balkonhekken worden uitgevoerd als metalen spijlenhekken. Bij bouwnummer 18 t/m 22 zullen de franse balkonhekken worden uitgevoerd als metalen hek voorzien van glas.

## **BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN**

Ten behoeve van de rioolontluchting en mechanische ventilatie worden losse dakdoorvoeren op het dak geplaatst worden.



## KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### Algemeen

Het beslag op de buitenkozijnen en – deuren is vervaardigd van aluminium. De raamkozijnen zullen worden uitgevoerd als naar binnen draaiende ramen, volgens de verkooptekening.

### Houten gevel- en bergingskozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren zullen in hout met een duurzaamheidsklasse II worden uitgevoerd. Er wordt een voordeur aangebracht voorzien van een brievenbusleuf.

### Binnenkozijnen

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte plaatstalen nastelkozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. Ter plaatse van de meterkast wordt het kozijn uitgevoerd met een dicht paneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte hardboard opdekdeuren met honingraatvulling. De deur van de meterkast wordt voorzien van 2 ventilatieroosters. Het hang- en sluitwerk en beslag t.b.v. de binnen kozijnen en -deuren is vervaardigd van aluminium.

## TRAPPEN EN BALUSTRADEN

Ter plaatse van de begane grond naar de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap met stootborden geplaatst. Bij bouwnummer 1 t/m 22 wordt van de eerste verdieping naar de zolder een open vurenhouten trap geplaatst.

De trappen zullen daar waar aangegeven, worden voorzien van een lepe hoek, muurleuning en spijlenhekken.

## DAKBEDEKKINGEN

### Platte daken

De platte daken van de houten bergingen worden voorzien van een dakbedekking met uitzondering van de bergingen van bouwnummer 23 t/m 26, welke zich in de parkeergarage bevinden.

Het platte dak van de woning wordt voorzien van dakbedekking met daaronder isolatie inclusief dakrand voorzien van een blank aluminium daktrim. De constructies hebben een minimaal afschot volgens de daarvoor gestelde eisen.

## BEGLAZING

De buitenkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing.

In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen in de woningen wordt enkel blank glas geplaatst. Boven de deur van de meterkast en techniekruimte wordt een dicht paneel geplaatst.

De buitenbergingsdeur wordt voorzien van gelaagd matglas.

## NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Onder de voor- en achterdeurkozijnen zullen kunststeen dorpels worden aangebracht. Ter plaatse van de toilet- en badkamerkozijnen worden vlakke kunststeen dorpels aangebracht.

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden waar nodig kunststenen vensterbanken, in de kleur wit, toegepast.

## STUKADOORWERK

De betonnen plafonds en wanden in het toilet boven het tegelwerk zullen worden voorzien van spuitwerk. De naden tussen de vloerplaten in zullen zichtbaar blijven. Ter plaatse van de meterkast en techniekruimte wordt er geen spuitwerk op plafond aangebracht. De wanden in de woning zullen behangklaar afgewerkt worden (m.u.v. zolder, techniekruimte en de meterkast).

## TEGELWERK

In de toilet- en badruimte worden vloertegels met afmeting 200 x 200 mm toegepast. U heeft hierbij de keuze uit een aantal kleuren (zie meer- en minderwerkoverzicht). Het vloertegelwerk t.p.v. de douche zal verdiept aangebracht worden.

De wandtegels worden toegepast met afmeting 200 x 250 mm in de kleur wit, mat of glanzend. Het wandtegelwerk zal staand worden aangebracht. Het vloer- en wandtegelwerk wordt niet strokend aangebracht. Ter plaatse van de buitenhoeken van het tegelwerk zullen kunststof witte tegelprofielen worden aangebracht.

De wandtegels worden als volgt uitgevoerd:

toiletruimte	: hoogte tot ca.1200mm.
badruimte	: hoogte tot plafond.

*Note: via het kopers meer- en minderwerk kunt u via de n.t.b. tegelshowroom naar wens een offerte laten maken voor ander tegelwerk dan standaard.*

## DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Op de ruwe constructievloer zal een dekvloer aangebracht worden.

## METAAL EN KUNSTSTOFWERK

### Kruipluik

Ten behoeve van de toegang van de kruipruimte (plaats n.t.b.), bouwnummer 1 t/m 22, is een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

### Luifels

Ter plaatse van de voordeur wordt de woning voorzien van een aluminium luifel, welke enkel een esthetische functie heeft en niet beloopbaar is.

### Gevelbekleding

Volgens de verkooptekening wordt de gevel van de woningen voorzien van een metalen gevelbekleding, volgens kleur- en materiaalstaat.

## AFBOUWTIMMERWERK

De trappgaten op de 1<sup>e</sup> verdieping en zolder en de eventuele lepe hoeken in de trap zullen worden afgetimmerd en voorzien van plaatmateriaal.

In de woningen worden geen plinten geleverd en aangebracht.

## SCHILDERWERK

### Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk van de kozijnen wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De kleuren van het buitenschilderwerk zijn volgens de materialen- en kleurenstaat.

### Binnenschilderwerk

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd met een dekkend systeem; beitsverf van voldoende laagdikte in een witte kleur. De binnenzijde van de gevelkozijnen wordt geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde. De in het zicht zijnde metalen waterleidingen worden in de verblijfsruimtes geschilderd, m.u.v. de meterkast, techniekruimte, zolder en buitenberging.

De trapbomen, traphekken en aftimmeringen worden met een dekkende beitsverf in witte kleur afgewerkt. De traptreden en stootborden worden in de grondverf opgeleverd. De muurleuning bij de trappen zullen fabrieksmatig blank afgelakt worden.

## BINNENINRICHTING

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken, na oplevering kan deze door uzelf of door derden worden geplaatst. De standaard aansluitpunten ten behoeve van elektra, water en riolering worden aangebracht volgens de verkooptekening.

*Note: er zullen standaard aansluitpunten worden aangebracht, in de basis een recht model.*

*Daarnaast kunt u via het kopers meer- minderwerk een keuze maken uit verschillende keukeninstallatie pakketten of een individuele keuken via de projectshowroom.*

*Note: via het kopers meer- en minderwerk kunt u een keuze maken voor een gewijzigde keukenopstelling dan standaard.*

## BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

Voor de woningen is er standaard geen behangwerk en vloerbedekking o.i.d. opgenomen.

## HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoerleidingen van de woningen zijn van zink en worden met een stankafsluiter aangesloten op de riolering. De hemelwaterafvoerleiding van de berging is van pvc.

## **BINNENRIOLERING**

De gehele binnenriolering zal worden uitgevoerd van pvc. Op de volgende plaatsen zal een afvoer worden aangebracht:

- afvoer wasautomaat
- afvoer toilet
- afvoer fonteintje
- afvoer keuken (afgedopt)
- afvoer douche
- afvoer wastafel
- afvoer toilet badkamer

De rioolontluchting wordt via een doorvoer door het dak afgevoerd.

## **WATERINSTALLATIES**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn bij de koop- /aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- wasautomaat
- toilet
- fonteintje
- keukenkraan (afgedopt)
- douche
- wastafel
- toilet badkamer

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- keukenkraan (afgedopt)
- douche
- wastafel

## SANITAIR

In de woningen wordt het volgende sanitair inclusief kranen geplaatst. Aantallen per woning zoals op tekening is aangegeven.

### Basis toiletruimte begane grond

- Fonteintje met fonteinkraan en wit kunststof sifon met wit kunststof vloerbuis
- Inbouwreservoir met bedieningsplaat i.c.m. wandcloset en wit kunststof toiletbril

Fontein Kraan Grohe Costa L



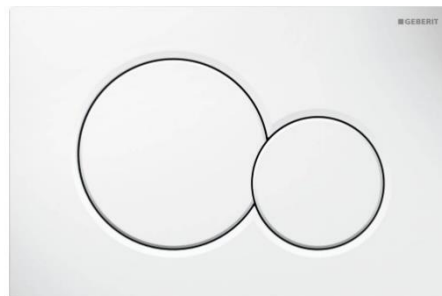
Fontein Villeroy&Boch Onovo  
(kraan ter indicatie)



Wandcloset Villeroy&Boch Onovo



Bedieningsplaat Geberit



### Basis badkamer

- Wastafel afm. Ca. 600 x 450 mm met wastafel mengkraan en wit kunststof sifon met wit kunststof vloerbuis
- Doucheput 150 x150 mm met RVS rooster
- Spiegel 600x400 mm (liggend aangebracht)
- Thermostatische douche mengkraan, een glijstangcombinatie en waterbesparende douchekop
- Inbouwreservoir met bedieningsplaat i.c.m. wandcloset en wit kunststof toiletbril.

Wastafel Kraan Grohe Euroeco



Wastafel Villeroy&Boch Onovo  
(kraan ter indicatie)



Grohe 800 thermostaat douchekraan



Doucheset Grohe Tempesta –  
3 stralen



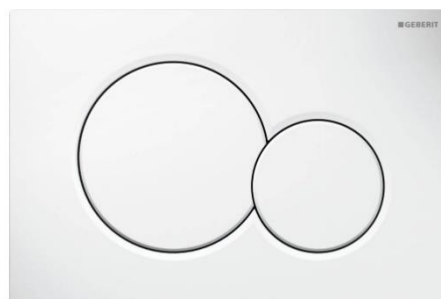
Doucheput 150x150 mm met RVS rooster



Wandcloset Villeroy&Boch Onovo



Bedieningsplaat Geberit



Techniek op zolder:

- wasautomaat kraan (koud);

*Note: via het kopers meer- en minderwerk kunt u een keuze maken voor ander sanitair dan standaard.*

## **GASINSTALLATIES**

De woning wordt zonder gasinstallatie uitgevoerd.

## **VERWARMINGSINSTALLATIES**

### **Stadsverwarming**

De verwarming van de woningen geschiedt middels stadsverwarming die in deze bestaande omgeving is aangelegd.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie wordt gebruik gemaakt van de geldende berekeningsgrondslagen, die op dit werk van toepassing zijn, en de eisen met betrekking tot de Energie Prestatie Norm. De stadsverwarmingsunit (CW4-klasse) van uw woning wordt geplaatst in de meterkast, volgens verkooptekening. Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

De verwarming van de woningen geschiedt middels een individuele LTV (Lage Temperatuur Verwarming) verwarmingsinstallatie. Verwarming van de ruimtes geschiedt door middel van vloerverwarming op de begane grond en met radiatoren op de verdiepingen. Vanwege de LTV (Lage Temperatuur Verwarming) zal er een groot formaat radiator van toepassing zijn. De temperatuurregeling gebeurt door middel van de kamerthermostaat in de woonkamer.

In verband met eisen rondom Legionella kan er in de badkamer geen vloerverwarming worden aangebracht.

De verdeler voor de vloerverwarming wordt geplaatst zoals op de verkooptekening aangegeven. Achter het afneembare paneel onder de trap op de begane grond zal de verdeler geplaatst worden. De verdelers op de eerste verdieping worden afgewerkt met een omkasting.

Let op met het kiezen van uw vloerafwerking dat deze geschikt is voor vloerverwarming.

Onderstaande minimale temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten.

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamers) : 20 °C
- verkeersruimten (entree, overloop) : 15 °C
- toiletruimte : 15 °C
- douche- en/of badruimte : 22 °C
- zolderverdieping : 15 °C
- buitenberging : niet verwarmd

## **VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES**

Er wordt een mechanisch ventilatiesysteem toegepast. Dit systeem bestaat uit een ventilatorunit geplaatst op zolder (bouwnummer 1 t/m 22) of 1<sup>e</sup> verdieping (bouwnummer 23 t/m 26) met een bediening in de woonkamer/keuken. In de keuken, de zolder, de toilet- en de badruimte wordt een aansluitpunt op het ventilatiesysteem gemaakt. De te ventileren ruimten worden door middel van spirobuizen compleet met verloop-, aansluit- en afzuighulpstukken aangesloten op de ventilator. De ventilatiekanalen en afvoerkanaal de ventilatorunit worden uitgevoerd in metaal dan wel kunststof.

De ventilatie van de overige verblijfs-, onbenoemde en interne verkeersruimten geschiedt door middel van natuurlijke ventilatie d.m.v. open roosters en/of ramen waar nodig.

In de vereiste nachtventilatie wordt voorzien door middel van roosters in de ramen en deuren, daar waar het Bouwbesluit dat vereist en op tekening is aangegeven. De ventilatie van de woonkamer en de slaapkamers geschiedt door middel van raamventilatiestroken.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. Ten behoeve van de mechanische ventilatie wordt tevens een afvoer geplaatst.

De kruipruimte bij bouwnummer 1 t/n 22 wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. Indien er zich in de kruipruimte afgesloten ruimten bevinden, worden er sparingen o.d. in de funderingsbalken opgenomen.

Bij het toepassen van een afzuigkap in de keuken, dient u te kiezen voor een recirculatie kap. Een afzuigkap met motor voorzien van een afzuigkanaal direct door de gevel, verstoort de werking van de ventilatie.

## **ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de koop-/ aaneemsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Vanuit de meterruimte in de woning wordt de elektrische installatie aangelegd en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens het zgn. centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de berging, trapkast, meterkast en op zolder.

Het aantal aansluitpunten is conform het Bouwbesluit en op tekening aangegeven. Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de tekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst worden.

De dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als verticaal en in één doos. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof van het type inbouw (opbouw t.p.v. meterkast, buitenberging en zolder) en geplaatst op de volgende hoogtes.



wandcontactdozen en loze leidingen in verblijfsruimte	: ca. 300 mm
wandcontactdoos t.b.v. koelkast	: ca. 50 mm
loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser	: ca. 600 mm
schakelaars en/of schakelaar met wandcontactdoos, wandcontactdoos badkamer	: ca. 1050 mm
wandcontactdozen nabij keukenblok	: ca. 1250 mm
schakelaars t.p.v. trapleuning	: ca. 1350 mm
thermostaat / mechanische ventilatie bediening	: ca. 1500 mm
wandlichtpunt badkamer	: ca. 1800 mm
buitenwandlichtpunt	: ca. 2200 mm
wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap	: ca. 2450 mm

De opgegeven hoogtes zijn circa en gemeten vanaf de bovenkant van de dekvloer t.o.v. het hart van de inbouwdoos van het betreffende onderdeel.

De woningen krijgen een aansluitpunt t.b.v. buitenlichtpunt ter plaatse van de voordeur. De berging wordt voorzien van een wandcontactdoos, schakelaar en lichtpunt binnen.

Ter plaatse van de verkeersruimten (entree, overloop, zolder) worden rookmelders aangebracht. Deze zijn aangesloten op het elektrische net.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie met beldrukker t.p.v. de voordeur.

De woningen worden voorzien van twee onbedrade (loze) leidingen met een inbouwdoos voor bijvoorbeeld televisie en een onbedrade leiding voor bijvoorbeeld telefoon/netwerk in de woonkamer. Tevens zal er in slaapkamer 1 een onbedrade leiding worden aangebracht. De loze leidingen komen uit in de meterkast en worden voorzien van een controledraad (geen trekdraad) en een wit afdekplaatje. De aansluitkosten voor televisie, internet en telefoon zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen.

#### **Fotovoltaïsche panelen (zonnepanelen)**

Op het dak van de woning worden Fotovoltaïsche panelen aangebracht, zoals aangegeven op verkooptekening. Middels PV panelen wordt zonne-energie omgezet in elektriciteit. Het exacte type, de positie, de aantallen en de opbrengst worden in een later stadium aan u bekend gemaakt. In de techniekruimte op zolder zal de omvormer ten behoeve van de PV panelen worden gemonteerd. De omvormer wordt op een aparte groep in de meterkast aangesloten. Exacte positie omvormer nader te bepalen.

### **SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN**

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

Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## KWALITEITSWAARBORG

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van architect en adviseurs. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden voor wijzigingen in maatvoering, materialen en afwerkingen. Deze wijzigingen kunnen voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en andere onverwachte situaties. Deze wijzigingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen is niet mogelijk.

Op het moment van het vaststellen van deze technische informatie en de bijbehorende tekeningen is het leidingverloop, de exacte plaats van de installaties, ventilatie unit, omvormers en de radiatoren nog niet bekend. Op de tekening is de meest waarschijnlijke plaats aangegeven. Pas later, in de voorbereiding worden de exacte plaats, afmeting en dergelijke bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn. Verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk.

De maatvoering op de tekeningen is ter indicatie en niet geschikt voor opdrachten door kopers aan derden. De maatvoering kan om technische redenen aangepast worden. Tijdens een speciale inmeetmiddag/kijkdag welke tijdens de bouw georganiseerd wordt, kunt u de exacte maten inmeten.

Aan de artist-impressie op o.a. de voorzijde van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De situatietekening, waarop de woningen met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Het is mogelijk dat deze tekening op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Hierdoor dient u rekening te houden met mogelijke afwijkingen. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

## OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN

- gevels : Rc = 4,5 m<sup>2</sup>K/W
- begane grondvloer : Rc = 3,5 m<sup>2</sup>K/W
- dakconstructie plat : Rc = 6,0 m<sup>2</sup>K/W

## KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>Gevels en buitenruimte</b>		
- gevels	: baksteen	: geel bezand
- lateien en dakrand	: beton	: grijs
- plaatmateriaal gevels	: metaal	: bruingrijs
- voegwerk gevels	: doorstrijk mortel	: zwart/grijstint
- daken	: bitumineus	: zwart
- daktrim	: aluminium	: blank
- kaders rond kozijnen	: aluminium	: bruingrijs
- luifel	: aluminium	: bruingrijs
- waterslagen	: aluminium	: bruingrijs
- hemelwaterafvoer woning	: zink	: zink
- hemelwaterafvoer berging	: pvc	: grijs
- gevelafwerking berging	: gewolmaniseerd vuren	: naturel groen
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>		
- buitenkozijnen – vaste delen	: hout	: bruingrijs
- buitenkozijnen – draaiende delen	: hout	: bruingrijs
- voordeur	: hout	: mahonie
- achterdeur	: hout	: bruingrijs
- bergingsdeur	: hout	: bruingrijs
- bergingskozijn	: hout	: bruingrijs
<b>Metaal en kunststofwerk</b>		
- metselwerk dragers/ lateien	: staal	: bruingrijs
- hekwerk op/tussen tuinmuren	: staal	: bruingrijs
- palen met staaldraadmat	: metaal	: bruingrijs

## WERKZAAMHEDEN NA DE OPLEVERING

### “Werkzaamheden” na oplevering

Bij de “werkwerkzaamheden” aan uw woning, na de oplevering, dient u zich adequaat door een deskundige te laten informeren en/of te laten uitvoeren inzake:

- de juiste toepassingen en eigenschappen van materialen.
- een juiste uitvoering van de werkzaamheden.
- een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk.

Tevens attenderen wij u erop dat aangebrachte wijzingen in de opgeleverde woning tot gevolg kunnen hebben, dat de garanties op het desbetreffende onderdeel kan komen te vervallen.

### Vloerbedekking

Het is niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren omdat er in de dekvloer diverse leidingen lopen. Tapijt en vloerbedekking daarom los leggen of lijmen.

Voordat u de definitieve vloerafwerking aanbrengt, moet het vochtgehalte van de dekvloer gecontroleerd zijn door uw leverancier. Een te hoog vochtgehalte geeft zeker problemen (blazen in vloerafwerking, los laten van de lijm enz.). Een vloerafwerking altijd ca. 5 mm van alle wanden vrij houden.

Let erop bij de keuze van een vloerafwerking dat deze geschikt is voor vloerverwarming/ -koeling.

De bouwkundige vloeren van uw woning worden opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen, zowel de begane grond, verdieping als zoldervloer. In de bouwkundige afwerkvloer zal een geringe scheurvorming te zien op die posities waar een aansluiting is met de geprefabriceerde vloerelementen onderling. Bij een aan de vloer gehechte vloerbedekking (b.v. pvc of gietvloeren) zal deze scheurvorming zich kunnen tonen. **Kiest u toch voor een gehechte vloerbedekking, dan is de aannemer hier niet voor verantwoordelijk.**

### Plafondafwerking

Zoals hierboven vermeld zijn de bouwkundige vloeren van uw woning worden opgebouwd uit geprefabriceerde vloerelementen. Deze vloerelementen zijn voorzien van zogenaamde v-naden. Deze zijn aangebracht om de geringe scheurvorming op te vangen. Het vlak maken van het plafond wordt daarom afgeraden. De geringe scheurvorming zal zich vertonen in de vlakke plafondafwerking. **Kiest u toch voor een vlakke plafondafwerking, dan is de aannemer hier niet voor verantwoordelijk.**

### Wandafwerking

Uw woning is vanuit de bouw niet voorzien van behang, de wanden zijn 'behang klaar'. Afhankelijk van het soort behang of wandbekleding en hoe kritisch u zelf bent, is het gewenst de wanden nog eens na te lopen en waar nodig plaatselijk uit te vlakken.

Naden en krimpscheuren treden onvermijdelijk op ten gevolge van drogingskrimp, klimaatschommelingen in de woning en ten gevolge van normale (toelaatbare) vormveranderingen. Vormverandering is bijvoorbeeld het enigszins doorbuigen/bewegen (de toelaatbare doorbuiging) van de vloer door het eigen gewicht maar ook door de bouwkundige belasting (wanden) en de belasting door woongebruik. De hierop geplaatste scheidingswand 'buigt/zakt' mee. Afhankelijk van de vloeroverspanning, de plaats en lengte van de wand zullen zich naden/scheuren aftekenen bij de

aansluiting met andere wanden en het plafond. Bij toepassing van binnen kozijnen zonder bovenlichten dient u rekening te houden met een geringe scheurvorming in het wandgedeelte boven het binnendeurkozijn.

Aangezien er in de woning nog een hoeveelheid bouwvocht aanwezig is en het gebouw nog “werkt” is de kans groot dat volledig afgewerkte wanden, bijvoorbeeld sierpleisters en gesauste wanden op korte termijn zullen gaan scheuren, daarom raden wij u aan de wanden te behangen. **Kiest u toch voor een harde wandafwerking, dan is de aannemer niet verantwoordelijk voor enige scheurvorming.**

#### **Trappen en balustraden**

De traptreden zijn geschikt voor bekleding na oplevering. Indien u deze na oplevering direct wenst af te lakken, dient u rekening te houden met eventuele oneffenheden in de trap.

#### **Afzuigkap**

De ventilatiepunten ter plaatse van de keuken dienen als algemene ruimte-afzuiging voor de woonkamer/keuken. Hier kan geen afzuigkap op aangesloten worden. Deze bevinden zich dan ook niet recht boven de opstelplaats van het kooktoestel. Het toepassen van een afzuigkap met motor zal de mechanische ventilatie installatie ontregelen. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen in uw woning.

#### **Zonwering**

Indien u zonwering op de gevel wenst aan te brengen of te laten aanbrengen dient u door een deskundige te laten beoordelen of de gevel waarop de zonwering zou worden aangebracht sterk genoeg en geschikt is voor de gekozen zonwering.

#### **Casco toilet en/of badkamer**

Bij de keuze voor het niet leveren en plaatsen van sanitair en tegelwerk dient u er rekening mee te houden dat de gelimiteerde garantie- en waarborgregeling van toepassing is. Dit betekent dat de Woningborg garantie deels komt te vervallen, zie ook de informatiebladen van Woningborg op het koperportaal (onder hoofdstukken documenten). Indien u voor deze optie kiest, leest u deze bladen dus goed door, zodat u hiervan op de hoogte bent.

Ten tijde van de beschikbaarstelling zal de woning niet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit voldoen. U dient als koper de afbouw van de woning conform de eisen van het Bouwbesluit zelf te laten verzorgen na oplevering. Er wordt met nadruk op gewezen dat voor de beschikbaarstelling van de woning géén (voorbereidende) werkzaamheden voor de afbouw door derden uitgevoerd kunnen worden.

## BOUWKUNDIG WOORDENBOEK

### **Afschot**

Schuin verloop van vloeren, daken, leidingen, goten e.d. om water snel af te kunnen voeren.

### **Armatuur**

Een armatuur is een draagconstructie voor één of meerdere lichtbronnen. Een armatuur bevat een fitting met een lichtbron. Armaturen kunnen aan de muur of aan het plafond bevestigd worden.

### **Bitumineuze dakbedekking**

Ook wel dakleer genoemd wat wordt gebruikt bij het waterdicht maken van platte daken.

### **Behangklaar**

Voor het behangen (renovlies o.i.d.) of aanbrengen van een andere wandafwerking dient u er rekening mee te houden dat er voorbereidingen moeten worden getroffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden (beton en gipsblokken). Kleine oneffenheden en gaatjes worden tot een minimum beperkt, binnen de marge van de gestelde en voorgeschreven eisen ten aanzien van het afwerkingsniveau.

### **Bodemafsluiting**

Een laag zand van ongeveer 100 mm dik, die als afwerking op de bouwgrond in de kruipruimte wordt aangebracht.

### **Bovenlicht binnendeurkozijn**

Glasvlak of paneel boven een deur of raamkozijn.

### **Dakdoorvoer**

Waterdichte passende plaat met pijp in de dakbedekking voor de ventilatie- en rookkanalen.

### **Dekvloer**

Een afwerklaag op de constructievloer (met daarin installatieleidingen) van circa 50 mm, waarop na oplevering de vloerafwerking (vloerbedekking, parket, marmoleum, etc.) wordt aangebracht.

### **Dilatatievoeg**

Een uitzet- of dilatatievoeg is een voeg tussen twee constructiedelen die de uitzetting en krimp van beide delen, ook wel werking genoemd, opvangt. Zo wordt voorkomen dat er bij zettingen of grote temperatuurwisseling scheuren ontstaan. De afstand die tussen twee dilatatievoegen moet worden aangehouden is afhankelijk van de oriëntatie van het bouwdeel en de toegepaste materialen.

### **Dorpel**

Bij kozijnen en raamwerken wordt de bovenkant en de onderkant van de omranding dorpel genoemd. De bovenste heet bovendorpel en de onderste de onderdorpel of gewoon dorpel. Een tussendorpel wordt ook wel een kalf genoemd.

### **Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)**

Theoretisch berekend energieverbruik van een gebouw aan de hand van een genormeerde berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het energieverbruik voor verwarming (isolatie en ventilatie), koeling, bevochtiging, ventilatoren, pompen, warm tapwater, verlichting bij een bepaald gebruikersgedrag. Deze EPC-waarde is een dimensie loos getal en is een maat voor de energie-efficiëntie van een gebouw. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger het ontwerp.

**Fotovoltaïsche panelen**

Een zonnepaneel of fotovoltaïsch paneel, kortweg PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De PV-panelen worden via een omvormer aan het elektriciteitsnet gekoppeld.

**Hang- en sluitwerk en beslag**

Scharnieren, deurkrukken, raamsluitingen enz. en andere draaimiddelen voor ramen en/of deuren.

**Hemelwaterafvoer**

Veel gebruikte term voor regenpijp.

**Kanaalplaatvloer**

Een kanaalplaatvloer bestaat uit vlakke, rechthoekige elementen die gemaakt zijn van voorgespannen prefab beton. In deze platen zijn holle kanalen aangebracht. Deze kanalen maken de platen lichter zonder dat ze veel van hun sterkte verliezen. Omdat kanaalplaatvloeren relatief licht zijn, worden ze veel toegepast in de woningbouw en utiliteitsbouw. Ze zijn ideaal als verdiepingsvloer of als dak. Ook kunnen ze als begane grondvloer gebruikt worden, mits ze aan de onderzijde voorzien zijn van isolatiemateriaal.

**Latei**

Een latei of draagbalk is een draagconstructie die als functie heeft om belastingen boven wanddoorbrekingen over te brengen op de gedeelten van de wand naast deze wanddoorbrekingen. Wanddoorbrekingen zijn bijvoorbeeld een raam of deur.

**Lepe hoek**

Afgeschuind gedeelte in de buitenhoek van de trap, waardoor verticale leidingen kunnen lopen.

**Maaiveld**

De hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning. Het maaiveld (afgekort MV) is een aanduiding voor de hoogte van het grondoppervlak. Maaiveldhoogte wordt vaak opgegeven ten opzichte van een nationaal nul-niveau. In Nederland is dat het NAP. De aanduiding wordt in de bouwwereld vaak als referentiepunt gebruikt voor het aanduiden van de hoogte van vloeren e.d. in gebouwen. De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer heet dan peil (afgekort P).

**Ontstoppingsstuk**

Een afsluitbaar deel van de riolering dat dient om eventuele verstoppingen te kunnen verhelpen.

**Open stootvoeg**

Een open stootvoeg is een verticale open ruimte tussen twee metselstenen in metselwerk, gemaakt door een voeg tussen de bakstenen open te laten. Open stootvoegen worden gebruikt om de achterliggende spouw te ventileren of om water eruit af te voeren.

**Poedercoaten**

Poedercoaten is een elektrostatisch verfproces waarbij met perslucht, negatief geladen poeder op een positief geladen werkstuk verstoven wordt. Hierdoor blijft het poeder tijdelijk plakken, waarna het in een oven gesmolten of gemoffeld wordt.

**Rabatdelen**

Een rabat is een plank die aan de ene kant is voorzien van een groef en aan de andere kant van een geschulpte rand. Hierdoor kunnen de rabatdelen in elkaar geschoven worden. Ze worden gebruikt ter afdichting van wanden. De vorm van de schulprand voorkomt dat (regen)water tussen de planken

kan blijven "hangen". De naden tussen de planken blijven daardoor droger, waardoor minder snel rot optreedt.

### **Rc-waarde**

Met Rc wordt de totale R-waarde aangegeven van een constructie (spouwmuur, combinatievloer, dubbelglas o.i.d.). De R-waarde geeft het warmte-isulerend vermogen van een materiaal laag aan, vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren, daken. De R is de warmteweerstand van een materiaal laag.

### **Sonderingen**

Het bepalen van het draagvermogen van de grond door een staaf met kegelvormige punt met een tophoek van 60°, de sondeerconus, in de grond te drukken en daarbij de mechanische weerstand van de grond te meten.

### **Spuwer**

Een uitmonding van een goot of een vergaarbak. De spuwer zorgt ervoor dat het hemelwater niet (direct) langs de gevel loopt.

### **Stankafsluiter**

Een met water gevuld gebogen stuk buis die verhindert dat de stank van het riool te ruiken is.

### **Stadsverwarming**

Stadsverwarming is een warmtenet welke gevoed wordt met warmte die overblijft na het bijv. verbranden van restafval van een afvalcentrale. In de afvalenergiecentrale wordt water verhit met de warmte die overblijft na de opwekking van elektriciteit. Het warme water gaat via ondergrondse leidingen naar woningen en bedrijven, waar het wordt gebruikt voor de verwarming. Het afgekoelde water gaat terug naar de afvalenergiecentrale waar het opnieuw wordt verwarmd.

### **Thermisch verzinken**

Thermisch verzinken is een materiaalkundig proces wat ertoe moet leiden dat staal beschermd wordt tegen corrosie. Het verzinken zorgt voor een beschermende laag die het metaal tegen corrosie beschermt.

### **Verdiepte voeg**

Een verdiepte voeg is een voeg in metselwerk die verdiept ligt ten opzichte van de voorkant van de stenen, waardoor de stenen op de voorgrond komen te liggen.

### **Waterslag / raamdorpel**

Een waterslag of raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De raamdorpels of waterslagen worden onder de onderdorpel van een kozijn aangebracht, steken iets buiten de gevel (overstek) en lopen schuin af zodat het water dat van de kozijnen komt de gelegenheid heeft er af te lopen. Vuil dat met het water mee komt loopt hierdoor ook niet direct langs de gevel.

### **Zelfregelende ventilatieroosters**

Een zelfregelend ventilatierooster corrigeert zelf automatisch de toevoeropening bij toenemende drukverschillen. Met andere woorden: als het harder gaat waaien wordt automatisch de opening verkleind zodat er niet teveel maar juist steeds dezelfde hoeveelheid lucht naar binnen komt. Dit in tegenstelling tot traditionele roosters of klepraampjes waarbij de hoeveelheid lucht zal toenemen wanneer het harder gaat waaien.