

Technische omschrijving Droom3

Inhoudsopgave

1.	Algemene projectgegevens	2
2.	Ruimtebenamingen	2
3.	Algemene voorwaarden	2
4.	Peil van de woning	2
5.	Grondwerk	2
6.	Buitenriolering	3
7.	Hemelwaterafvoeren	3
8.	Bestratingen.....	3
9.	Terreinrichting	3
10.	Funderingen	3
11.	Metselwerken / bouwmuren	3
12.	Binnenwanden	3
13.	Vloeren.....	3
14.	Kozijnen en hang- en sluitwerk.....	4
15.	Gevelbekleding	4
16.	Luifel	4
17.	Trappen en hekwerken	4
18.	Dakbedekking.....	4
19.	Beglazing	5
20.	Kunststeen.....	5
21.	Wand- en plafondafwerking.....	5
22.	Tegelwerken.....	5
23.	Keukeninrichting	5
24.	Schilderwerk	5
25.	Behangwerk	5
26.	Binnenriolering	5
27.	Waterleidingen	6
28.	Sanitair	6
29.	Verwarmingsinstallatie.....	7
30.	Ventilatievoorzieningen.....	7
31.	Elektrische installatie.....	7
32.	Telecommunicatievoorzieningen.....	8
33.	Schoonmaken en opleveren.....	8
34.	Wijzigingen tijdens de bouw	8

1. Algemene projectgegevens

Het project van "Droom 3" omvat in totaal 10 2¹ kap landwoningen waarvan 6 woningen (type 47,48,49,50,87 +88) met uitbreiding op de begane grond en 4 woningen (type 15,16,45 +46) zonder uitbreiding. Start bouw afhankelijk van voorverkoop.

2. Ruimtebenamingen

Ruimte:	Benaming overeenkomstig bouwbesluit:
Entree/hal	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Toilet/wc	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Verkeersruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Berging	Bergruimte

3. Algemene voorwaarden

Voorrang Woningborg-bepalingen:

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het Woningborg. Als enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg, zoals vastgelegd in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2010.

4. Peil van de woning

Als peil (aangeduid als P) wordt aangehouden de bovenkant van de begane grondvloer. Vanuit het peil worden alle hoogtematen gemeten. De hoogte van het peil ten opzichte van N.A.P. zal door de gemeente worden aangegeven. Indien de maatvoering wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en/of een wandafwerking en vloerafwerking zoals tegelwerk. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. Het aansluitende terrein (maaiveld) ligt circa 100mm onder het peil, met uitzondering ter plaatse van de woningtoegang. Hier zal het hoogteverschil worden overbrugd.

5. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen en paden en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Overblijvende grond wordt afgevoerd van het werk. Voor het op hoogte brengen van de tuinen wordt gebruik gemaakt van de aanwezige grond.

Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand. Voor het aanvullen van de tuinen wordt een pakket van teelaarde aangebracht. De definitieve hoogten worden bepaald in het werk.

6. Buitenriolering

Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeentelijk riool conform de eisen van de gemeente. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof.

7. Hemelwaterafvoeren

Voor de hemelwaterafvoeren van de woningen worden gecoat stalen leidingen toegepast. Het regenwater wordt bovengronds middels molgoten afgevoerd en via de openbare weg op wadi's gelost.

8. Bestratingen

Betontegels, kleur grijs, worden toegepast bij de oprit/parkeerplaats, terras in de achtertuin.

9. Terreininrichting

Langs erfafscheidingen naar de openbare weg komt, daar waar op tekening staat aangegeven, een plantsoenhek met een hoogte van circa 300 mm.

De woningen Genua worden voorzien van een houten buitenberging. De bergingen worden voorzien van een betonnen vloer. De wanden worden aan de buitenzijde voorzien van verduurzaamd houten delen die verticaal bevestigd worden.

10. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen respectievelijk het terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast: de woningen worden gefundeerd op betonnen prefab funderingspalen, een en ander volgens opgave van de constructeur.

11. Metselwerken / bouwmuren

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- De zijgevelwanden en de binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen;
- De woningscheidende bouwmuren worden uitgevoerd in een ankerloze spouwmuur van kalkzandsteen;
- Ten behoeve van de isolatie van de woningen wordt de spouw tussen het binnenspouwblad en het buiten metselwerk voorzien van isolatiemateriaal.

12. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in massieve gipswanden.

13. Vloeren

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde rib-casettevloer en wordt afgewerkt met een dekvloer met uitzondering van de betegelde vloeren. De begane grondvloer wordt ter plaatse van de entreedeur voorzien van een vloerluik. De verdiepingsvloeren bestaan uit betonnen kanaalplaatvloeren en worden afgewerkt met een dekvloer met uitzondering van de betegelde vloeren. De dakvloer van de platte daken worden uitgevoerd in een kanaalplaatvloer.

14. Kozijnen en hang- en sluitwerk

a. Buitenkozijnen en -deuren

Alle kozijnen, ramen en hefschuifdeuren in de buitengevels worden uitgevoerd in hardhout. Ter plaatse van de voordeur een kunststof onderdorpel. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke houten deur. Alle buiten deuren worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan Politiekeurmerk Veilig Wonen klasse II. De sleutels van de voordeur, achterdeur/ hefschuifdeur en buiten bergingdeur zijn gelijksluitend.

b. Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig gecoate plaatstalen montagekozijnen met een bovenlicht voorzien van blank floatglas met uitzondering van de meter- en bergingskast. Het bovenlicht van deze kasten wordt uitgevoerd met een dicht paneel. Voor de binnendeuren worden afgelakte opdekdeuren toegepast, voorzien van hang- en sluitwerk. De kozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel, de overige kozijnen hebben geen dorpel.

15. Gevelbekleding

Alle gevels bestaan uit gevel metselwerk verwerkt in wild verband met een iets verdiepte, glad afgestreakte, voeg. De kleur van het metselwerk wordt bepaald door de koper. Een deel van de gevel zal standaard voorzien zijn van keimwerk.

16. Luifel/Pergola

De luifels boven de entreedeuuren worden uitgevoerd in gecoat staal.

17. Trappen en hekwerken

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout en in een lichte kleur gegrond. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een houten stokleuning op leuningdragers. Aan de vrije zijden van de trapgaten worden, waar volgens het bouwbesluit noodzakelijk, houten spijlenhekken aangebracht. De trappen worden "open" uitgevoerd, oftewel zonder stootborden. Optioneel kan gekozen worden om de trap uit te voeren met stootborden.

De franse balkons aangebracht ter plaatse van de verdieping zijn open metalen lamellenhekken en worden voorzien van een coating.

18. Dakbedekking

De platte daken van de woningen worden voorzien van isolatieplaten met een bitumineuze dakbedekking en afgewerkt met een ballastlaag van grind.

Het dak van de buitenberging wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

19. Beglazing

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woningen, inclusief die in de bewegende delen, worden voorzien van isolerend dubbelglas met een isolatiewaarde type HR++. Daar waar nodig zal veiligheidsglas worden toegepast. De deur van de buitenberging wordt uitgevoerd met een glasopening voorzien van brute draadglas.

20. Kunststeen

Ter plaatse van de deuren in badkamers en toiletten worden kunststenen dorpels aangebracht. De vensterbanken in de woningen worden uitgevoerd in kunststeen.

21. Wand- en plafondafwerking

a. Wandafwerking

De wanden van de woning worden afgewerkt volgens de afwerkstaat.

b. Plafondafwerking

De betonnen plafonds in de woning worden, waar aangegeven in de afwerkstaat, voorzien van structuur spuitwerk.

22. Tegelwerken

a. Wandtegels

De wanden in de toilet- en badruimte worden voorzien van tegelwerk. Het wandtegelwerk in de toiletruimte en badkamer wordt verdiepingshoog uitgevoerd. Het voegwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit.

b. Vloertegels

De vloeren in de toilet- en badruimte worden voorzien van tegelwerk. Het voegwerk wordt uitgevoerd in de kleur antraciet. De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. In de badkamer zal een verdiepte douchehoek worden gecreëerd van circa 900 x 900 mm. De vloer van de badkamer zal op afschot naar de douchehoek worden gelegd.

23. Keukeninrichting

De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Standaard aansluitpunten voor een keukeninrichting worden conform de tekening aangebracht.

24. Schilderwerk

a. Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem, volgens voorschriften van de fabrikant en volgens door de architect bepaalde kleurenstaat. De houten onderdelen worden fabrieksmatig onder de meest geschikte omstandigheden voorbehandeld, zodat deze op de bouwplaats nog éénmaal moeten worden afgeschilderd.

De buitenkozijnen, ramen, deuren e.d. worden aan de binnenzijde afgeschilderd in dezelfde kleur als het buitenschilderwerk.

De gemetselde buitengevel wordt deels geschilderd (gekeimd).

b. Binnenschilderwerk

De binnendeuren en binnenkozijnen zijn fabrieksmatig behandeld in een lichte kleur. De open trap wordt behandeld met een dekkende verf. De trapleuningen worden transparant afgelakt.

In het zicht blijvende leidingen worden geschilderd voorzover deze niet verchromd of van kunststof zijn. De in het zicht blijvende leidingen in de bergingen en meterkast worden niet geschilderd. Timmerwerk aan de binnenzijde van de woning wordt afgewerkt in een lichte kleur.

25. Behangwerk

De wanden in de woning worden sausklaar opgeleverd. Dit betekent dat er géén behang wordt aangebracht.

26. Binnenriolering

De binnenriolering en de afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof. Het rioleringssysteem wordt voorzien van een beluchting, uitmondend op het dak. Er zal een t-stuk in de gootsteenafvoer worden opgenomen voor een vaatwasser. Aan de afvoer van de wasmachine zal een y-stuk worden meegenomen om een eventuele wasdroger op aan te sluiten.

27. Waterleidingen

De koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast; de waterleiding is afsluit-/aftapbaar volgens de voorschriften van het Nutsbedrijf en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De waterleidingen worden conform de op de tekeningen aangegeven tappunten aangebracht.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- toiletruimte: - closetcombinatie;
- fonteincombinatie met koudwaterkraan;
- badruimte - douchemengkraan;
- wastafelcombinatie;
- optioneel bad;
- closetcombinatie;
- keuken - afgedopt;
- verdieping - wasmachine.

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door stadsverwarming.

De warmwaterleiding wordt aangesloten op:

- badruimte - douchemengkraan;
- bad (alleen type Bari);
- wastafelcombinaties;
- keuken - afgedopt.

De warm- en koudwaterleidingen zijn uitgevoerd in kunststof en worden zoveel mogelijk in de wanden en vloeren weggewerkt. Uitzonderd de meterkast, technische en opstelplaats voor de wasmachine.

28. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een witte uitvoering.

Toe te passen materialen in:

- Toiletruimte:
 - een hangend kristalporseleinen toiletspot (vlakspoel uitvoering) in de kleur wit met softclose closetdeksel;
 - fontein van kristalporselein (kleur wit) met koudwaterkraan, plugbekersifon en weggewerkte muurbuis en rozet, (chrom).
- Badruimte:
 - een hangend kristalporseleinen toiletspot (vlakspoel uitvoering) in de kleur wit met softclose closetdeksel;
 - douchecombinatie, kunststof doucheputje met rvs deksel, rainshowerdouche met thermostatische douchemengkraan (chrom) en waterbesparende handdouche op glijstang;
 - wastafel van kristalporselein (kleur wit) met thermostatische mengkraan, plugbekersifon en weggewerkte muurbuis en rozet (chrom) keramisch planchet en ronde spiegel.
 - een ligbad (alleen type Bar) met thermostatische mengkraan en waterbesparende handdouche

29. Verwarmingsinstallatie

Iedere woning wordt voorzien van een stadsverwarmingssysteem. Dit systeem bestaat uit een kunststof leidingsysteem dat wordt weggewerkt in de afwerkvloer. Het systeem is voorzien van vloerverwarming icm convectorputten in de woonkamer en een radiator in de badkamer. Vloerverwarming, convectoren en radiator worden qua afmeting afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde minimaal te behalen en te handhaven temperatuur.

Woonkamer	20 °C
Keuken	20 °C
Toilet	Geen verwarmingselement
Badkamer	22 °C
Slaapkamers	20 °C
Hal	15 °C
Bergruimte	Geen verwarmingselement
Technische ruimte	Geen verwarmingselement

De plaats, de aantallen en de grootte van de verwarmingslichamen cq. radiatoren worden achteraf bepaald op basis van de warmteberekening. De verwarmingslichamen cq. radiatoren zijn voorzien van een thermostatische radiatorknop.

30. Ventilatievoorzieningen

In de woningen wordt een mechanische ventilatie-installatie aangebracht met natuurlijke aanvoer door middel van de ventilatieroosters in de buitenkozijnen. De ventilatieroosters zijn uitgevoerd in gecoat metaal.

De keuken, het toilet, de badkamer en de bergruimte worden door middel van metalen ventilatiekanalen aangesloten op de ventilatie-unit. De afzuigventielen in de keuken worden uitgevoerd in metaal en de overige in kunststof. In de keuken wordt een centrale bedieningsschakelaar aangebracht ten behoeve van de regeling van het toerental [3 standen: hoog, laag en spaarstand]. In de keuken worden twee ventilatiepunten aangebracht waarop één motorloze afzuigkap kan worden aangesloten. De mechanische ventilatiebox wordt in de technische ruimte geplaatst. De ventilatiekanalen voor de afvoer monden uit boven het dak.

31. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten (centraaldozensysteem).

De elektraleidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren, met uitzondering van de leidingen in de vrijstaande buitenberging, technische ruimte en de meterkast. Deze worden uitgevoerd met zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kunststof inbouw in de kleur wit, behalve in de vrijstaande buitenberging en de meterkast, waar opbouw wordt toegepast.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen wordt achteraf bepaald aan de hand van de keuzes van de koper op basis van de NEN 1010. De aarding van de elektrische installaties wordt verzorgd door de NUON/ netbeheerder.

Er wordt een bedraad aansluitpunt, aangesloten op een aparte groep in de meterkast, voor een wasmachine aangelegd. De exacte plaats wordt tijdens de uitvoering bepaald. In de woningen worden tevens onbedrade buisleidingen aangebracht (z.g. loze leidingen) die worden voorzien van een controledraad.

In de keuken wordt een loze leiding opgenomen voor een elektrische boiler/ vaatwasser. Ten behoeve van een elektrisch kooktoestel zal een bedrade buisleiding worden aangebracht. Deze wordt aangesloten op een aparte groep en eindigt in een perilex-wandcontactdoos 300 mm boven vloer.

Nabij de voordeur van de woningen wordt aan de buitenzijde een geschakelde opbouw verlichtingsarmatuur incl. huisnummer aangelegd. Aan de buitenberging van type Genua komt tevens een geschakelde lichtpuntaansluiting.

De optische rookmelders in de woningen zijn aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back up batterij.

De elektrische installatie van de vrijstaande buitenberging is aangesloten op de woninginstallatie.

Hoogte schakelaars	1050	mm+	ten opzichte van vloer
Hoogte schakelaars in de keuken	1200	mm+	ten opzichte van vloer
Hoogte drie standen schakelaars in de keuken	1200	mm+	ten opzichte van vloer
Hoogte wandcontactdozen in de woon- en slaapkamer	300	mm+	ten opzichte van vloer
Hoogte wandcontactdozen in overige ruimten	1050	mm+	ten opzichte van vloer
Hoogte CAI en TEL	300	mm+	ten opzichte van vloer
Hoogte wandcontactdozen keuken	1200	mm+	ten opzichte van vloer
Hoogte wandcontactdoos keuken voor afzuigkap	2100	mm+	ten opzichte van vloer
Hoogte perilex-wandcontactdoos voor kooktoestel	300	mm+	ten opzichte van vloer
Hoogte onbedrade leiding voor boiler/ vaatwasser	300	mm+	ten opzichte van vloer

32. Telecommunicatievoorzieningen

C.A.I. aansluiting

In de woonkamer wordt vanuit de meterkast een bedrade buisleiding met een inbouwdoos aangebracht ten behoeve van een aansluitpunt voor radio en televisie. De hoofdslaapkamer wordt voorzien van een loze leiding.

Telefoonaansluiting

In de woonkamer wordt vanuit de meterkast een bedrade buisleiding met een inbouwdoos aangebracht ten behoeve van een aansluitpunt voor telefoon. De hoofdslaapkamer wordt voorzien van een loze leiding.

33. Schoonmaken en opleveren

Ongeveer drie weken vóór de definitieve oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld over de datum en tijdstip waarop de vooroplevering en de definitieve oplevering zal plaatsvinden. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd.

34. Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ontwikkelaar en de aannemer worden middels een erratum aan de koper verstrekt en moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden van het woningborg, behorende bij de overeenkomst. Tevens behouden de ontwikkelaar en de aannemer zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen of in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructief of technisch oogpunt noodzakelijk achten en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed.