

Technische omschrijving woningen

Peil van de woningen

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 afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

De nodige grondwerken verrichten voor de funderingen en leidingen.

Funderingen en overige betonconstructies

Het gebouw wordt gefundeerd op palen en een raamwerk van traditionele funderingsbalken. In de woning zelf komen op de begane grond en de verdieping 4 geprefabriceerde betonwanden t.b.v. de stabiliteit van de woning

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De binnen- en buitenriolering met bijbehorende hulpstukken worden uitgevoerd in gerecycled PVC. De binnen- en buitenriolering worden aangesloten op het gemeentelijke rioelstelsel, e.e.a. overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

Drainage

De drainage onder de begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd in kunststof buis \varnothing 80 mm. voorzien van een kokosommanteling.

De drainage ligt in een grindkoffer in het hart van de woning en eindigt in een controle- doorspoelput.

Paden en terrassen

In paden en terrassen om de woning is niet voorzien en is naar eigen invulling van de bewoner.

Bestrating beplanting en terreininrichting

De overige bestratingen, parkeervakken en groenstroken van het openbaar gebied worden in overleg met de gemeente aangelegd.

Afvalinzameling

Nader te bepalen

Erf afscheidingen

Volgens tekening

Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd in geïsoleerde kanaalplaatvloer vloer met een Rc-waarde van 4,0 m²K/W. Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte, geventileerd door muisdichte ventilatiekokers en bereikbaar via een luchtdicht afgesloten kruipluik. De verdiepingsvloeren van de woningen worden uitgevoerd als breedplaatvloer. De dakvloer van garage en 2^e verdieping bestaat uit een houten balklaag. In de begane grond- en verdiepingsvloeren

worden de nodige sparingen opgenomen voor nutsvoorzieningen en diverse installatieonderdelen. De sparingen worden na het plaatsen van de leidingen rondom luchtdicht afgewerkt.

Gevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren, met een Rc-waarde van 4,0 m²K/W, bestaande uit:

- een buitenspouwblad van gebakken gevelsteen, uitgevoerd in één kleur, gemetseld in halfsteens verband conform het kleurenschema
- een luchtspouw
- spouwmuurisolatie
- een binnenspouwblad van kalkzandsteen lijm elementen.

De gemetselde gevels worden platvol glad gevoegd in een nader te bepalen kleur, volgens een door de directie goed te keuren monster. In overleg met de leverancier van de gevelstenen worden dilatatievoegen bepaald. De dilataties worden uitgevoerd als knipvoegen, deze worden verder niet afgewerkt. De borstwering t.p.v. het dakterras wordt afgewerkt met prefab betonnen muur afdekkers.

Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuren waarin opgenomen de benodigde stabiliteitsankers en worden samengesteld uit kalkzandsteen lijmelementen.

De niet dragende separatiewanden worden uitgevoerd in 7cm dikke gipsblokken

Buittimmerwerk

Tussen de gevelkozijnen op de beganegrond aan de westgevel komt een geïsoleerd rekwerk afgewerkt met horizontaal aangebrachte red cedar rabat delen.

De gevels van de garage zijn opgebouwd uit geïsoleerde rekwerken aan de binnenzijde afgewerkt met multiplex en gipskartonplaten. De buitenzijde is afgewerkt met horizontaal aangebrachte red cedar rabat delen.

De gevels van de 2^e verdieping zijn opgebouwd uit geïsoleerde rekwerken (Rc-waarde van 3,5 m²K/W) aan de binnenzijde afgewerkt met gipskartonplaten. De buitenzijde is afgewerkt met horizontaal aangebrachte red cedar rabat delen. Ten plaatse van de oostgevel bestaat het binnenspouwblad uit kalkzandsteen lijmelementen.

De dakrand van de 2^e verdieping bestaat uit houten rekken bekleed met red cedar rabat delen.

Dakconstructies en dakbedekkingen

De daken van de woningen worden afgewerkt met een geïsoleerde twee laagse bitumineuze dakbedekking met een Rc-waarde van 4,5 m²K/W. Ter plaatse van het dakterras worden dreentegels aangebracht.

Ventilatiekanalen

In de woning wordt een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning aangebracht.

De toiletten, de bijkeuken, de badkamers en de opstelplaats van de wasmachine worden door dit systeem afgezogen.

Verse lucht wordt door dit systeem ingeblazen in de woonkamer, keuken en de slaapkamers.

De ventilator van het systeem, die vanuit de keuken bediend kan worden, is voorzien van een driestanden schakelaar.

Voor de afzuigkap is een apart kanaal opgenomen.

Trappen en hekken

De vurenhouten trappen naar de 1^e en 2^e verdieping worden respectievelijk dicht en open uitgevoerd. De balustraden worden uitgevoerd als een houten spijlenhek met een hoogte van ca 1,0m en voorzien van leuning. Aan de muurzijde van de trappen worden ronde grenen leuning gemonteerd.

Kasten

De meterkast wordt volgens voorschrift en aanwijzing van het plaatselijke energiebedrijf samengesteld en ingericht.

Materialen t.p.v. kozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in duurzaam hardhout. De onderdorpels van de kozijnen welke in aanraking komen met het maaiveld worden uitgevoerd als kunststenen onderdorpels. De kozijnen worden traditioneel in de bouwfase geplaatst. De vensterbanken in de woning ter plaatse van de borstweringen van de gevelkozijnen worden uitgevoerd in een lichte kleur natuursteen. De raamdorpels onder de buitenkozijnen ter plaatse van de gemetselde borstweringen worden uitgevoerd in prefab beton.

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte meranti nastelkozijnen. De kozijnen worden naderhand gemonteerd de schroefgaten worden afgewerkt met afwerk dopjes.

De binnendeuren zijn HPL deuren. Deze deuren zijn voorzien van een hardkunststof fineer. In het standaard pakket is er keuze uit verschillende effen kleuren maar ook diverse hout designs.

Ter plaatse van de badkamer en de toiletruimten wordt een kunststeen stofdorpel aangebracht; onder de overige deuren worden geen stofdorpels aangebracht.

De garage wordt voorzien van een elektrische bedienbare overheaddeur met horizontale profilering. De deur wordt compleet geleverd met 3 handzenders waarvan één als drukknop binnen.

Keuken

In de koopsom is een stelpost van €8.925,00 incl. BTW opgenomen voor de keukeninrichting. De keuken kan uitgezocht worden bij “Keukencentrum Tieleman” in Middelharnis.

Wanneer u de keuken elders uitzoekt, dient deze na oplevering geplaatst te worden. De koud- en warmwateraanvoer en rioleringsafvoer worden dan afgedopt opgeleverd. De punten van de mechanische ventilatie en elektrische installaties worden aangebracht conform de verkooptekeningen.

(let op: ter plaatse van de prefab betonnen stabiliteitswand in de keuken zijn de mogelijkheden betreft de installatie beperkt en moeten in een vroeg stadium bekend zijn bij de kopersbegeleider)

Wandafwerking

Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost groot €29,75 per m² incl. BTW opgenomen. In de toiletruimte en badkamer worden de wandtegels plafondhoog aangebracht. Alle overige wanden worden behangklaar, doch niet behangen opgeleverd.

Vloerafwerking

Voor de aankoop van de vloertegels is een stelpost groot €35,70 per m² incl. BTW opgenomen. De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels.

De vloeren van de begane grond, de 1^e en 2^e verdieping worden afgewerkt met een zand cement afwerkvloer, dik ca. 70 mm.

2 stuks half vrijstaande woningen “Zuidbuurt Park” te Vlaardingen

De wanden worden niet voorzien van vloerplinten.

Plafondafwerking

Spuitswerk in fijne structuur wordt aangebracht op alle betonplafonds van de woning. De V-naden tussen de betonplafonds blijven in het zicht.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk is van goede kwaliteit. De gevelkozijnen voldoen aan, inbraakwerendheid klasse II conform het Bouwbesluit. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Alle buiten- (toegangs)deuren, uitgezonderd de schuifpuien worden voorzien van een dag- en nachtslot met profielcilinder.

Voor het hang- en sluitwerk van alle binnendeuren is per deur een stelpost opgenomen van € 35,70 incl. BTW. Het hang en sluitwerk kan uitgezocht worden bij onze leverancier “Grinwis B.V.” in Stellendam.

De woningen worden voorzien van een huisnummerbordje.

Beglazing

De beglazing voldoet aan de kwaliteitseisen omschreven in “Vlak Glas” kwaliteit B. Glasdikten zijn bepaald volgens NEN 2608. Met betrekking tot de toepassing van veiligheidsglas is de NEN 3569 gehanteerd.

De glasopeningen van gevelkozijnen, ramen en deuren in de woning worden voorzien van isolerende HR++ beglazing.

Ter plaatse van de westgevel op de beganegrond wordt warmtewerende dubbele beglazing geplaatst met een ZTA-waarde van 40% (zon toetredingsfactor).

Ter plaatse van de zuidgevel wordt op de beganegrond en 1^e verdieping warmtewerende dubbele beglazing geplaatst met een ZTA-waarde van 40% (zon toetredingsfactor).

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk op houten kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in een ‘milieuvriendelijk’ verfsysteem. Voor kleuren zie het kleurenschema.

Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk op houten kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in een ‘milieuvriendelijk’ verfsysteem. Voor kleuren zie het kleurenschema.

In het zicht blijvende CV-leidingen worden niet geschilderd.

Behangwerk

De wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd, zie wandafwerking.

Waterleidingen

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom begrepen.

In de woning wordt een douche wtw-installatie (warmtewinning uit het douchewater) aangebracht, Het koudwaterleidingsysteem met de nodige stop- en aftapkranen wordt vanaf de watermeter

2 stuks half vrijstaande woningen “Zuidbuurt Park” te Vlaardingen

aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de keukenmengkraan (afgedopt)
- de fontein en toiletcombinatie in het toilet
- de fontein en toiletcombinatie in het toilet (verdieping)
- de wasmachine aansluiting
- de wastafelmengkranen
- de douchemengkraan
- de badmengkraan

Het warmwaterleidingsysteem wordt aangesloten op een boiler. De volgende tappunten worden hierop aangesloten:

- de keukenmengkraan (afgedopt)
- de wastafelmengkranen
- de douchemengkraan
- de badmengkraan

Gasleidingen

Omdat de woning is voorzien van een warmtepomp installatie op aardwarmte, wordt in de woning geen gasleiding aangebracht, derhalve zal elektrisch gekookt moeten worden.

Als optie kan een gasaansluiting met de bijbehorende meter in de meterkast worden aangebracht.

Sanitair

Het sanitair, kleur wit, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De volgende onderdelen worden geleverd en gemonteerd in de aangegeven ruimten:

toiletruimte begane grond

- Vrijhangend keramisch toilet met slow-close kunststof zitting en deksel
- Keramisch fonteintje met sifonkap. Fonteinkraan, fabr. Grohe, type Concetto
- Toiletrolhouder
- Toiletborstelgarnituur

toiletruimte 1^e verdieping

- Vrijhangend keramisch toilet met slow-close kunststof zitting en deksel
- Keramisch fonteintje met sifonkap. Fonteinkraan, fabr. Grohe, type Concetto
- Toiletrolhouder
- Toiletborstelgarnituur

badkamer

- 2 stuks keramische wastafels met sifonkap, keramisch planchet en muurbuis. Wastafelmengkranen fabr. Grohe, type Concetto
- 2 stuks spiegel boven wastafels
- Douchehoek van verdiepte tegels, afvoer door middel van rvs lijngoot. Thermostatische douchemengkraan, fabr. Grohe, type perfect rainshower.
- Ligbad kleur wit. Thermostatische badmengkraan, fabr. Grohe, type 1000 met Grohe Relaxa douchegarnituur

Voor de aankoop van het sanitair is een stelpost opgenomen van €4.760,00 incl. BTW

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitingskosten van de elektrische installatie zijn in de koopsom begrepen.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten, e.e.a. volgens NEN 1010. De elektra-aansluitpunten zijn op tekening aangegeven.

Tenzij anders vermeld, worden de wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm, de schakelaars worden aangebracht op een hoogte van 105cm boven de afgewerkte vloer. De wandcontactdozen worden geplaatst in afzonderlijke inbouwdozen.

Omschrijving van de gehele elektrische installatie in de woningen op de begane grond:

Meterkast:

- een compleet samengestelde 3-fase kunststof groepenkast, bestaande uit 1 hoofdschakelaar, met de benodigde aardlekschakelaars en installatieautomaten,
- de trafo van de belinstallatie wordt ingebouwd in de groepenkast,

Entree:

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,
- 1 buitenlichtaansluitpunt t.p.v. voordeur geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar in de hal,
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar,
- 1 rookmelder 230V met onderlinge doorkoppeling met de overige rookmelders in de woning,
- 1 loze leiding voor bedienpaneel alarminstallatie,
- 2 loze leidingen voor alarminstallatie,

Toilet:

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,

Trapkast:

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar,

Woonkamer/keuken:

- 2 lichtaansluitpunten tezamen geschakeld door 1 serieschakelaar,
- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,
- 8 dubbele wandcontactdozen,
- 1 bedrade leiding voor thermostaat,
- 1 bedrade leiding voor KPN,
- 1 bedrade leiding voor CAI,
- 1 enkele wandcontactdoos voor de koelkast,
- 1 enkele wandcontactdoos voor afzuigkap,
- 1 enkele wandcontactdoos voor de vaatwasser, aangesloten op een aparte groep,
- 1 enkele wandcontactdoos voor de combi-magnetron, aangesloten op een aparte groep,
- 1 loze leiding voor kooktoestel,
- 1 loze leiding voor boiler,
- 1 bedieningsschakelaar voor de mechanische ventilatie installatie,
- 1 rookmelder 230V met onderlinge doorkoppeling met de overige rookmelders in de woning,
- 1 loze leiding voor alarminstallatie,

Garage:

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,
- 1 dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik,
- 1 enkele wandcontactdoos voor de elektrische garagedeur,
- 1 rookmelder 230V met onderlinge doorkoppeling met de overige rookmelders in de woning,
- 2 loze leidingen voor alarminstallatie,

2 stuks half vrijstaande woningen “Zuidbuurt Park” te Vlaardingen

Omschrijving van de gehele elektrische installatie in de woningen op de 1^e verdieping:

Overloop:

- 2 lichtaansluitpunten tezamen geschakeld door een wisselschakeling,
- 1 enkele wandcontactdoos naast een schakelaar,
- 1 rookmelder 230V met onderlinge doorkoppeling met de overige rookmelders in de woning,
- 1 loze leiding voor alarminstallatie,

Toilet:

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,

Techniek/wasmachine

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar,
- 1 aansluiting 400V/16A voor de warmtepomp,
- 1 bedrade leiding voor de buitenvoeler,
- 1 aansluiting voor de mechanische ventilatie installatie,
- 1 enkele wandcontactdoos voor de wasmachine, aangesloten op een aparte groep,
- 1 enkele wandcontactdoos voor de wasdroger, aangesloten op een aparte groep,
- 1 rookmelder 230V met onderlinge doorkoppeling met de overige rookmelders in de woning,

Badkamer:

- 2 lichtaansluitpunten tezamen geschakeld door 1 serieschakelaar,
- 1 enkele wandcontactdoos,
- de aardingsvoorzieningen volgens de huidige voorschriften NEN 1010 5^e druk,

Slaapkamer 1:

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar,
- 3 dubbele wandcontactdozen,
- 1 loze leiding voor KPN /data,
- 1 loze leiding voor CAI,
- 1 rookmelder 230V met onderlinge doorkoppeling met de overige rookmelders in de woning,

Slaapkamer 2:

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar,
- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 loze leiding voor KPN /data,
- 1 loze leiding voor CAI,
- 1 rookmelder 230V met onderlinge doorkoppeling met de overige rookmelders in de woning,

Slaapkamer 3:

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar,
- 2 dubbele wandcontactdozen,
- 1 loze leiding voor KPN /data,
- 1 loze leiding voor CAI,
- 1 rookmelder 230V met onderlinge doorkoppeling met de overige rookmelders in de woning,
- 1 loze leiding voor alarminstallatie,

Omschrijving van de gehele elektrische installatie in de woningen op de 2^e verdieping:

Atelier:

- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door een wisselschakeling,
- 1 lichtaansluitpunt geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar,

2 stuks half vrijstaande woningen "Zuidbuurt Park" te Vlaardingen

- 6 dubbele wandcontactdozen,
- 1 loze leiding voor KPN /data,
- 1 loze leiding voor CAI,
- 1 rookmelder 230V met onderlinge doorkoppeling met de overige rookmelders in de woning,

Terras:

- 2 buitenlichtaansluitpunten tezamen geschakeld door 1 enkelpolige schakelaar,

Verwarmingsinstallatie

Voor de capaciteitsberekening van de warmtepompinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de NEN 5066, die op dit werk van toepassing zijn.

De woning wordt uitgevoerd met een hoog rendement warmtepompsysteem inclusief een boiler ten behoeve van de warmwatervoorziening.

De warmte afgifte vindt plaats door middel van laagtemperatuur vloerverwarming in alle ruimten, behoudens de garage. Waarbij u de mogelijkheid heeft om in de zomermaanden de ruimtes te koelen. (z.g. Topkoeling)

De temperatuur van de verschillende ruimten (woonkamer- keuken, slaapkamers en badkamers) zijn onafhankelijk te regelen waarbij het wel zo is dat de warmtepomp, of verwarmt of koelt.

Op verscheidene plaatsen zullen ook elektrische verwarmingslichamen toegepast worden. De plaatsen en aantallen zijn indicatief, deze worden bepaald na de zgn. transmissieberekening en zijn afhankelijk van de toegepaste vloerafwerking. Standaarduitgangspunt is dat de vertrekken worden voorzien van een vloerafwerking met een max. Rc 0,06 m²K/W. (alle steenachtige vloerafwerkingen en marmoleum/linoleum zijn toepasbaar en geven het max. rendement. Indien u kiest voor houten vloerafwerking of laminaat dient u er rekening mee te houden dat het rendement voor zowel verwarmen en koelen sterk afneemt en dat er aanvullend zal moeten worden verwarmd. Standaard dient u er rekening mee te houden dat de badkamers zullen moeten worden bijverwarmd d.m.v. een elektrische radiator.

In verband met de toe te passen warmtepomp en boiler en de daarbij behorende opwarmtijd van de boiler adviseren wij u de keuze van het sanitair (doucheapparatuur) vooraf te overleggen met de installateur.

Voor de capaciteitsberekening van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO-publicatie 51 "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen".

De volgende temperaturen kunnen worden bereikt en gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- | | |
|-----------------------|-------|
| ▪ entree | 15 °C |
| ▪ woonkamer en keuken | 20 °C |
| ▪ overloop | 15 °C |
| ▪ toilet | 15 °C |
| ▪ badkamer | 22 °C |
| ▪ slaapkamers | 20 °C |

Algemeen kleurenschema

<u>onderdeel</u>	<u>materiaal</u>	<u>kleur</u>
gevels	metselwerk	roodbruin genuanceerd
voegwerk	zand cement	donkergrijs
raamdorpels	beton	naturel
afdekbanden	beton	naturel
spekbanden	beton	naturel
lateien	staal	Ral kleur n.t.b. door architect
kozijnen	hardhout	Ral 7024
draaiende delen	hardhout	Ral 7024
overheaddeur	staal	Ral 7024
rabat delen kozijn westgevel	red cedar	Ral 7024
rabat delen t.p.v. garage en atelier	red cedar	Ral 7024
tegels dakterras	beton	donker antraciet
balustrades van terrassen	staal	Ral 7024
scherm in balustrade	volkern plaat	antraciet
trap	vuren	wit gegrond
dakrand	aluminium	Ral 7024
binnenschilderwerk	hout	Ral 7024
stenen onderdorpels	kunststeen	antraciet
hemelwaterafvoeren	PVC	grijs