



Technische Omschrijving Algemeen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Betreft Technische Omschrijving van onderdelen die voor alle woningen in het 6D Wonen programma van toepassing zijn. Aan de orde komen:

- Algemeen
- Ruwbouw (de constructie van de woning)
- Ruwe afbouw (het grove werk buiten en binnen)
- Afbouw (het fijnere zichtwerk)
- Installaties (riolering, water, elektra, ventilatie, gas of stadsverwarming, centrale verwarming)

Op projectbasis kunnen andere keuzes gemaakt zijn. Deze worden in de Projectomschrijving aangeduid als "Projectspecifieke Afwijkingen".

ALGEMEEN

Maatvoering

De maatvoering op tekeningen betreft 'circa' maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

Hoogteligging

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het Peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld.

Installatievoorzieningen

De aantallen, globale situering en functies van installatieonderdelen zijn op de tekening van de woning indicatief aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen.

Opleveren en schoonmaken

De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd.

Openbaar gebied

Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare erfgrenzen worden uitgevoerd in samenwerking met de Gemeente (inclusief aanleg van eventuele beschoeiing/steigers, parkeervoorzieningen, e.d.). Ten tijde van de oplevering van de woning zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed zijn. Dit kan, voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, omstandigheden met zich meebrengen, en is geen reden om de woning niet op te leveren.

RUWBOUW

Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, kabels en leidingen, bestratingen etc. worden de nodige grondwerken verricht. De tuinen worden voorzien van uitkomende grond en globaal geëgaliseerd. De bodemafluiting van de kruipruimte bestaat uit een laag schoon zand.

Fundering

De woning en eventuele houten buitenberging worden gefundeerd op funderingspalen waarover betonnen funderingsbalken of prefab betonnen (bergings-)vloeren worden gelegd. De lengte en afmetingen van de palen, vloeren, bergingsvloeren en balken alsmede de aanlegdiepte van de fundering wordt door de constructeur bepaald.



Technische Omschrijving Algemeen

6D Wonen

Wanden

De woningscheidende wanden zijn dragend en worden opgebouwd uit kalkzandsteen. Deze zijn massief bij afwerkingsniveau basis en bij beneden-/bovenwoningen; overige afwerkingsniveau's met ankerloze spouwmuur.

De binnenspouwbladen ter plaatse van de kopgevels van een hoekwoning en voor-/achtergevel in de woning en eventuele stabiliteitswanden bestaan uit kalkzandsteen.

De niet dragende scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd als lichte separatiwand. Waar nodig volgens het Bouwbesluit worden isolerende of geluid beperkende materialen toegepast.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen systeemvloer (met de vereiste isolatiewaarde). Onder de woning bevindt zich een kruipruimte die per woning toegankelijk wordt gemaakt door middel van een geïsoleerd kruipluik. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met geprefabriceerde betonelementen die in het werk worden aangestort met beton. De zogenaamde V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in het plafond.

De vloer van de eventuele houten buitenberging wordt uitgevoerd als geprefabriceerd betonelement met vorstranden en is verder niet afgewerkt.

RUWE AFBOUW

Terreinverhardingen / - inrichting / parkeerplaatsen

Waar van toepassing wordt in de voortuin vanaf de erfgrans tot aan de voordeur een pad aangelegd bestaande uit grijze betontegels. In de achtertuin van de woning worden enkele staptegels (40*60 cm) aangebracht tot aan de berging.

Eventuele parkeerplaatsen op eigen terrein worden geformeerd door twee stroken grijze betontegels.

Het gezamenlijk gebruik door bewoners evenals de onderhouds- en instandhoudingsplicht van een eventueel zij- en/of achterpad wordt via de notariële akten geregeld. De paden worden uitgevoerd met grijze betontegels (30*30 cm).

Daar waar noodzakelijk worden op hoekpunten van het perceel houten paaltjes geslagen om de erfgrenzen aan te geven.

Bergingen

Bij de woning wordt een houten buitenberging gerealiseerd indien op de Situatiekening aangegeven. De bergingen zijn gemaakt van geïmpregneerd vuren hout. Het kozijn met de bergingsdeur wordt uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd. De deur is voorzien van een glasopening met bruut draadglas.

De peilmaat (P=0) op het overzichtsblad "Bergingen" kan afwijken van de peilmaat van de woningen.

Daken

Het hellend dak van de woning bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde houten dakelementen met dragende knieschotten. Van zowel de dakelementen als de dragende knieschotten bestaan de zichtzijden uit onafgewerkte houtspaanderplaat.

Op het hellende dak worden dakpannen aangebracht. Op platte daken wordt bitumineuze dakbedekking aangebracht.

Door dakvlakken worden, waar nodig, beluchtingen en aan-/afvoeren van de installaties aangebracht.

De dakgoten en eventuele luifels aan gevels van de woning worden uitgevoerd als houten betimmering, afgewerkt met een EPDM dakbedekking en daktrim. Afwerkniveau Basis krijgt zinken- of kunststof mastgoten.



Technische Omschrijving Algemeen

6D Wonen

Gevels

De gevels van de woning zijn voornamelijk uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur met buitenspouwblad van schoon metselwerk. Bij gevelopeningen in het metselwerk worden, waar constructief nodig, gemoffelde stalen lateien of geveldragers opgenomen voor de opvang van het metselwerk.

De definitieve steenkleur- en voegkeuze wordt door de architect bepaald. In het metselwerk worden op verschillende plaatsen rollagen en raamdorpels / afdekkanten aangebracht.

In de metselwerkvlakken worden dilataties opgenomen. Dit is nodig omdat het materiaal krimpt en uitzet door temperatuurswisselingen.

Om de spouwmuurconstructie te ventileren worden ventilatievoorzieningen opgenomen. Voor een goede waterdichting van de gevels worden plaatselijk kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels van de woning worden uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd. De ramen worden uitgevoerd als naar binnen draaiende draai-kiepramen.

De voordeuren van de woning zijn uitgevoerd als een geïsoleerde vlakke plaatdeur met glasopening, voorzien van een briefsleuf en een kunststeen dorpel. De achterdeur is uitgevoerd als een hardhouten deur voorzien van een glasopening boven een aantal stapeldorpels.

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk, dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw®.

De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning afzonderlijk gelijksluitend.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van transparant hoogrendement isolerende dubbele beglazing (HR++). Ter plaatse van een eventuele keukenopstelling wordt een gekleurde glasafwerking (colorbel) geplaatst.

Aan de binnenzijde van kozijnen in de woning, behoudens in de badkamer, wordt bij een borstwering een vensterbank van kunststeen opgenomen.

AFBOUW

Toelichting Afbouw

Binnen het 6D wonen programma zijn verschillende afwerkniveaus opgesteld. Deze afwerkniveaus variëren op onderdelen als typen en soorten binnendeuren & -kozijnen, tegelwerkpakketten in badkamer en toilet, sanitairtoestellen et cetera.

De verschillende afwerkniveaus zijn in de separate "Specificatie Afwerkniveaus 6D" opgenomen.

In de Projectomschrijving is aangegeven welk afwerkniveau de woning krijgt.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de woning worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte deuren, kleur wit.

Indien de binnenkozijnen voorzien zijn van een bovenlicht betreft dit enkel glas, uitgezonderd het kozijn van de meterkast en eventuele bergruimte waar een dicht paneel in het bovenlicht wordt geplaatst. Bij de techniekruimte en/of onbenoemde ruimte op zolder wordt geen bovenlicht toegepast.

De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De binnenkozijnen van de badkamer en de toiletruimte(n) worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.



Technische Omschrijving Algemeen

6D Wonen

Trappen en balustraden

De trap van begane grond naar 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. Indien een woning wordt voorzien van een trapkast of andere afgesloten onderliggende ruimte, dan worden stootborden aangebracht waardoor een gesloten trap ontstaat.

De trap van 1^e naar 2^e verdieping wordt uitgevoerd als open trap.

Alle onderdelen zijn van vuren hout behoudens de trapleuningen en tenzij anders aangegeven. Vides en vloerranden worden, waar benodigd, afgeschermd met een houten spijlenhekwerk.

Wand- en plafondafwerking

Alle wanden van de woningen worden behangklaar opgeleverd, behoudens de meterkast, de techniekruimte en de betegelde of gespoten wanden.

De wanden van het toilet worden boven het tegelwerk voorzien van wit structuur spuitwerk.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde V-naden, blijven zichtbaar.

Het plafond van de meterkast, de buitenberging en de onderzijde van dakkap blijven onafgewerkt.

In een eventuele inpandige, onverwarmde berging met sectionaaldeur wordt een geïsoleerd verlaagd plafond aangebracht.

Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden, met uitzondering van de badkamervloer en de vloer achter de knieschotten, voorzien van een dekvloer.

De vloer van het toilet wordt voorzien van tegelwerk. De dekvloer in de badkamer wordt uitgevoerd als een zandcement dekvloer en eveneens voorzien van tegelwerk.

Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling verdiept betegeld.

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 1500 mm boven de vloer en boven het tegelwerk voorzien van spuitwerk. De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan de hoogte zoals bepaald bij het Afwerkniveau.

De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

De badkamer en het toilet zijn voorzien van standaard tegelwerk volgens het vastgestelde afwerkniveau. De koper kan een keuze maken uit een aantal standaard mogelijkheden. Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij een vooraf geselecteerde tegelshowroom, de keuze van het tegelwerk naar eigen inzicht te wijzigen. De tegelshowroom zal hiervoor een offerte aanbieden waarbij eventuele prijsafwijkingen worden verrekend. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de Kopersinformatie en de standaard meer- en minderwerklijst.

Sanitair

De toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van standaard sanitair volgens het vastgestelde Afwerkniveau. De kleur van het keramische sanitair is wit.

De uitrusting is als volgt:

Toiletruimte(n):

- Toiletcombinatie: keramisch closet, voorzien van een wit kunststof closetzitting met deksel.
- Fonteincombinatie: keramisch fontein, voorzien van een verchromde koudwaterkraan.

Badkamer:

- Wastafelcombinatie: keramische wastafel, verchromde wastafelmengkraan en ronde spiegel



Technische Omschrijving Algemeen

6D Wonen

- Douchecombinatie: verchroomde douchemengkraan en glijstangset voorzien van een waterbesparende douchekop.
- In de verdiepte douchehoek wordt, conform het Afwerkniveau, een doucheput of draingoot opgenomen
- (Indien van toepassing: toiletcombinatie: keramisch closet, voorzien van een wit kunststof closetzitting met deksel)

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij een vooraf geselecteerde sanitairshowroom de keuze van het sanitair naar eigen inzicht te wijzigen. De sanitairshowroom zal hiervoor een offerte aanbieden waarbij eventuele prijsafwijkingen worden verrekend. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de Kopersinformatie en de standaard meer- en minderwerklijst.

Binnentimmerwerk

In de woningen worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking.

Er worden geen plinten in de woning aangebracht.

Schilderwerk

Houten buitenkozijnen, deuren en ramen en gootbetimmeringen worden dekkend geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Houten binnenonderdelen, behoudens traptreden & stootborden en achterwand in de meterkast, worden dekkend geschilderd. verwarmingselementen, binnendeuren en binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt.

INSTALLATIES

Buitenriolering

De riolering van de woning wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater, indien beschikbaar, wordt afgevoerd naar open water of het schoonwaterriool. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en onstoppingsmogelijkheden.

Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding)
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte(n) en/of badkamer
- de koudwaterkraan van het fonteintje in de toiletruimte(n)
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wasmachineaansluiting
- de cv-ketel in de techniekruimte
- de badmengkraan in de badkamer (indien een bad is inbegrepen)



Technische Omschrijving Algemeen

6D Wonen

Vanaf de cv-ketel wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding)
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de badmengkraan in de badkamer (indien een bad is inbegrepen)

Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften (NEN1010) uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten.

Wandcontactdozen in kind veilige uitvoering bevinden zich in de verblijfsruimten in de regel horizontaal gemonteerd op 30 cm vanaf de vloer; schakelaars op 105 cm. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, naast elkaar waar mogelijk in 1-afdekraam gecombineerd.

Leidingen worden in basis in de wand weggewerkt. Plaatselijk en in de buitenberging zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd.

Bij voor-, achter- en bergingsdeur wordt een lichtpunt voorzien (exclusief armatuur).

De zij- en achterpaden worden verlicht door armaturen met schemerschakeling, welke worden geplaatst aan de berging of zijgevel van een woning. Deze armaturen worden aangesloten op de individuele installatie van een nabijgelegen woning (maximaal 1 stuks per woning) en dienen onderhouden en in stand gehouden te worden.

Waar rekenkundig benodigd voor het bereiken van de EPC-waarde is de woning voorzien van een of meerdere zonnepanelen. Deze zijn op tekening aangegeven.

Wasmachine en –droger

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op aparte groep voor de wasmachine.

Naast de wasmachineaansluiting wordt een, afhankelijk van het Afwerkniveau, loze of bedrade elektraleiding aangebracht ten behoeve van het eventueel aanleggen van een separate aansluiting voor een wasdroger.

Rookmelders

De woning wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s) welke is/ zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Telefoon / CAI/Data

In de woonkamer worden loze aansluitpunten ten behoeve van eventueel telefoonnetwerk en/of data bekabeling aangelegd. Tevens wordt in de woonkamer een bedraad cai (centrale antenne inrichting) aansluitpunt aangelegd. Nabij het (potentiele) telefoon-aansluitpunt komt een extra usb-oplaadaansluiting. In de meterkast wordt, bijvoorbeeld voor apparatuur van deze installaties, een dubbele wandcontactdoos op hoogte aangebracht.

Belinstallatie

Naast de entree deur van de woning is aan de buitenzijde een beldrukker ten behoeve van een deurbel aangesloten. De schel is gemonteerd in de entreehal.



Technische Omschrijving Algemeen

6D Wonen

Ventilatievoorziening

De woning wordt geventileerd door het toevoeren van verse lucht via ventilatieroosters in de gevel en het afvoeren van vochtige en vervuilde lucht.

De ventilatieroosters worden geplaatst in het glas van- of boven de buitenkozijnen en zijn zelfregelend. Dat wil zeggen dat ze reageren op de winddruk en de ventilatiebehoefte.

De mechanische afzuiginstallatie is CO₂ – gestuurd. De bediening van de ventilatie geschiedt automatisch, maar kan door middel van de hoofdbediening in de woonkamer ook handmatig worden geregeld (afwezig/aanwezig/maximaal). De bediening geeft de CO₂ - concentratie aan, waarbij de oude lucht via lucht-afvoerventielen in de toiletruimte, badkamer, keuken en de opstelplaats van de wasmachine afgevoerd wordt via een gevel-/dakafvoer. De ventilator wordt geplaatst in de techniekruimte.

Aandachtspunt met betrekking tot de wasemkap

Wij adviseren een wasemkap (motorloos of met recirculatie) te plaatsen die geschikt is voor toepassing in dit ventilatiesysteem. De keukenleverancier kan u hierover adviseren.

Is de woning voorzien van een onbenoemde ruimte op de 2^e verdieping, dan wordt deze ruimte voorzien van een ventilatievoorziening.

Gasinstallatie (bij collectieve warmte zoals stadsverwarming vervalt de gasaansluiting en -installatie)

Vanuit de meterkast wordt er een gasleiding gelegd naar de keuken (afgedopte leiding) en naar de opstelplaats van het verwarmingstoestel (cv-ketel).

Centrale verwarmingsinstallatie (bij collectieve warmtelevering vervalt de HR-combiketel)

Voor de verwarming van de woning en voor de bereiding van warm tapwater, wordt de woning voorzien van een gasgestookte hoog rendement (HR)-combiketel. Deze combiketel wordt geregeld met een kamerthermostaat in de woonkamer. De distributieleidingen vanaf de verdelers naar de verwarmingslichamen, worden zoveel mogelijk weggewerkt in de dekvloer.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren de navolgende ruimtetemperaturen behalen en handhaven volgens de geldende voorschriften:

(Entree)hal / overloop / onbenoemde ruimte (zolder):	15 °C
Woonkamer, keuken en slaapkamers:	20 °C
Badkamer:	22 °C
Toiletruimte(n), techniekruimte, en (buiten)berging:	onverwarmd

De verblijfsruimten worden voorzien van verwarmingslichamen als indicatief aangegeven in de tekeningen. Indien van toepassing worden in overige ruimten eveneens verwarmingslichamen aangegeven.

Keuken

Een keuken is een zeer individuele bewonerswens. In basis is geen keuken inbegrepen.

Via een geselecteerde keukenshowroom wordt optioneel een projectkeukenopstelling aangeboden.

Indien door de koper tijdig besloten wordt bij deze showroom een keuken te bestellen, wordt deze voor de oplevering geplaatst inclusief het eventueel aanpassen of verplaatsen van installatieonderdelen. De voorwaarden hiervoor treft de koper aan in de Kopersinformatie.

Indien geen gebruik wordt gemaakt van de projectkeukenaanbieding worden installaties aangebracht op een standaard plaats zoals weergegeven op de keukeninstallatietekening. De gas-, warm- en koudwaterleidingen in de keuken worden afgedopt opgeleverd.



Technische Omschrijving Algemeen

6D Wonen

In de keuken zijn, mede afhankelijk van het gekozen Afwerkniveau, de volgende basisaansluitpunten opgenomen:

Gas (behoudens bij het ontbreken van een gasinstallatie):

- 1 x gas aansluitpunt ten behoeve van koken

Elektra:

- 2 x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik (boven aanrechtblad)
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 x loze leiding t.b.v. elektrisch koken
- 1 x loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser
- 1 x loze leiding t.b.v. magnetron

Mechanische ventilatie:

- 2 x afzuigpunt (vaste positie in betonnen plafond)

Water:

- 1 x koudwataeraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken
- 1 x warmwataeraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken

Riolering:

- 1 x afvoer t.b.v. spoelopstelling keuken (inclusief t-stuk t.b.v. vaatwasser)