

TECHNISCHE OMSCHRIJVING 6 woningen 'Liguster' Werkeren

ALGEMEEN

De in de verkoopbrochure en op tekening opgenomen artist-impressies en situatietekeningen geven een voorstelling van de woningen en de toekomstige inrichting van de ruimte; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1. SWK-bepalingen

Ongeacht het geen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Nadere informatie over SWK staat omschreven in het onderdeel 'Algemeen'. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters.

2. Indeling

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in de verkoopbrochure en op de tekeningen. Begrippen als slaapkamer of woonkamer worden niet gehanteerd.

Daarvoor in de plaats wordt er gesproken over:

- Verkeersruimte : hal, entree, overloop;
- verblijfsruimte : woonkamer, (opstelplaats) keuken, slaapkamer;
- bergruimte : berging;
- toiletruimte : toilet;
- badruimte : badkamer, douche;
- technische ruimte : meterkast;
- onbenoemde ruimte : zolder, trapkast.

3. Duurzaamheid

De woningen zijn extra duurzaam uitgevoerd door een verbeterde gevelschil en een zuinigere installatie. De kap en gevel zijn ten opzichte van de huidige eisen beter geïsoleerd door het toepassen van betere isolatie in de gevel ($R_c = \text{circa } 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$) en de kap ($R_c = \text{circa } 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$). Daarnaast hebben de woningen een verbeterde kierdichting. Aanvullende voorzieningen zijn de hybride lucht/waterpomp, CO₂-gestuurde ventilatie en PV-panelen.

Hybride lucht/water warmtepomp

Op het gebied van installatie zijn de woningen standaard voorzien van een hybride lucht/water warmtepomp. Een hybride lucht/water warmtepomp bestaat uit 2 delen: een warmtepomp en een CV-deel (gasgestookt). Het warmtepomp-deel haalt warmte uit de buitenlucht, aangevuld met ventilatielucht. De energie uit deze luchtstroom wordt door de warmtepomp overgedragen aan het water van het verwarmingssysteem. Het CV-deel zorgt voor warm tapwater en 'warmt bij' of 'neemt over' als het bijvoorbeeld hard vriest. U heeft altijd voldoende warmte.

CO₂-gestuurde ventilatie

De woningen worden voorzien van een CO₂-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem. Het is een vraaggestuurd systeem op basis van CO₂-meting. In het systeem zit een sensor in de woonkamer, die deze meting verricht.

PV-panelen

Alle woningen worden voorzien van 6 PV-panelen op het dakvlak. Optioneel is het mogelijk het aantal PV-panelen uit te breiden.

4. Peil

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. Dit peil ligt bij de voorzijde van de woningen boven de kruin van de weg. De exacte maat wordt vastgesteld in overleg met de gemeente Zwolle.

5. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, grondleidingen, bestratingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Onder de vrijdragende begane grondvloer van de woning wordt in de kruipruimte een bodemafsluiting van schoon zand aangebracht. De tuinen worden geëgaliseerd met uitkomende grond.

6. Buitenriolering

Vanaf de diverse afvoerpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De buitenriolering is van recyclebaar kunststof en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel. De woningen worden aangesloten op het infiltratiesysteem, waarvan de infiltratie-unit in de kruipruimte is aangebracht. Het systeem zorgt ervoor dat het hemelwater van het dak via de bodem wordt afgevoerd naar het grondwater. Behorend bij dit infiltratiesysteem wordt ter plaatse van de achtergevel een zogenaamde zandvangput aangebracht. De exacte positie hiervan wordt nader bepaald. De infiltratievoorziening wordt vanwege gemeentelijke voorschriften bij alle woningen opgenomen.

7. Fundering

De woningen en gemetselde tuinmuren worden gefundeerd op betonnen heipalen met daarover een raster van gewapende betonnen funderingsbalken, één en ander volgens opgave van de constructeur.

8. Vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd met een geïsoleerde systeemvloer ($R_c=5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$).

De kruipruimte onder de woning is toegankelijk via een geïsoleerd kruipluik. De vloer wordt afgewerkt met een afwerkvloer m.u.v. de betegelde vloerdelen.

De vloeren van de verdiepingen van de woningen zijn prefab betonnen kanaalplaatvloeren. Deze vloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer met uitzondering van de betegelde gedeelten en de delen op zolder achter de knieschotten.

9. Bouwmuren en gevels

De woningscheidende wanden zijn van kalkzandsteen en hebben een ankerloze luchtspouw van circa 60 mm. Ter plaatse van de verdiepingsvloeren worden koppelstaven ten behoeve van de stabiliteit aangebracht; deze hebben geen invloed op de geluidseisen.

De buitengevels van de woningen bestaan uit kalkzandsteen binnenspouwbladen met isolatie ($R_c=5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$), een luchtspouw en een buitenspouwblad. De buitenspouwbladen worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk.

Onder de gevelkozijnen met gemetselde borstwering worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Onder de kozijnen op het maaiveld komen betonnen kantplanken. Boven de kozijnen komen waar nodig stalen lateien.

De voegen in het metselwerk worden terugliggend uitgekrabd.

De dakkapel wordt afgewerkt met een onderhoudsarme beplating.

10. Daken

Het hellende dak bestaat uit een geïsoleerde dakconstructie ($R_c=6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$) waarop keramische dakpannen worden aangebracht. De binnenzijde van de dakplaten op de zolder is niet afgewerkt. De platte daken van de woningen worden voorzien van een geïsoleerde bitumineuze dakbedekking en afgewerkt met een aluminium daktrim, één en ander zoals aangegeven op de gevelaanzichten.

11. Goten en hemelwaterafvoeren

De woning wordt voorzien van een zinken goot. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof. Kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat. Het dakwater wordt via de hemelwaterafvoeren aan de gevel en de infiltratie-units in de kruipruimte afgevoerd naar het grondwater, zie ook artikel 6. Buitenriolering.

12. Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De kozijnen en ramen van de woningen zijn van hardhout. De entreedeur is een geïsoleerde, houten deur voorzien van een briefplaat in een houten kozijn. De bergingsdeur en deur in de achtergevel zijn eveneens volledig van hout. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.

13. Beglazing

In alle buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning wordt isolerende beglazing toegepast met een isolatiewaarde van $1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$.

14. Hang- en Sluitwerk

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk, dat voldoet aan de huidige regelgeving. Alle buitendeuren krijgen sloten met gelijksluitende cilinders.

15. Ventilatie

De ventilatie in de woning geschiedt door natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van lucht.

In de kozijnen en/of ramen opgenomen aluminium ventilatieroosters voor de natuurlijke toevoer. Kleur roosters volgens de kleur- en materiaalstaat.

Voor de mechanische afvoer wordt de woning standaard uitgevoerd met een mechanisch ventilatiesysteem, die de ruimteafzuiging verzorgt in het toilet, de badkamer, de keuken en de berging. In de woonkamer is een bedieningsschakelaar ten behoeve van de regeling van het toerental aangebracht. Deze ventilatie kan niet volledig worden uitgezet. Voor een goed binnenklimaat in de woning is het nodig dit ingeregelde ventilatiesysteem intact te laten. De afzuigunit van de mechanische ventilatie bevindt zich op zolder. De afvoer van de MV, de rookgasafvoer van de CV-ketel en de toevoer van de verbrandingslucht vinden plaats door middel van een gecombineerde aluminium schoorsteenkap, welke is voorzien van een coating, kleur antraciet.

16. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden zijn van lichte bouwelementen. Afhankelijk van de betreffende ruimte worden deze behangklaar, betegeld, met spuitwerk of onafgewerkt opgeleverd, zoals vermeld in de afwerkstaat.

17. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen, plafondhoge montagekozijnen, uitgevoerd zonder bovenlicht. Alle binnendeuren, met uitzondering van de deur naar de berging en de meterkastdeur, zijn fabrieksmatig afgelakte plafondhoge opdekdeuren, voorzien van standaard hang- en sluitwerk. De deuren naar de berging en de meterkast zijn niet plafondhoog. Hierboven komt een spiegelstuk. Alle binnendeurenkozijnen, binnendeuren en spiegelstukken worden uitgevoerd in de kleur kristal wit.

Onder de kozijnen van de badkamer en het toilet komt een kunststeen dorpel. De overige kozijnen worden zonder stofdorpel uitgevoerd.

18. Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een open vurenhouten trap. Langs de vrije zijden van de trapgaten wordt een vurenhouten hekwerk aangebracht. Langs de muren worden muurleuningen aangebracht op lichtmetalen leuningdragers.

19. Stukadoorswerk

Alle wanden in de woningen, met uitzondering van de wanden, die zijn voorzien van tegelwerk, de wanden op zolder én in de meterkast, worden behangklaar opgeleverd. Dat betekent, dat je hierop zelf behang kunt aanbrengen. Voordat u gaat behangen, moet u wel een aantal voorbereidingen treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden. De wanden boven het tegelwerk in het toilet én de betonplafonds worden voorzien van structuurspuitwerk. Een en ander als omschreven in de afwerkstaat.

20. Schilderwerk

De houten buitenkozijnen en –deuren worden dekkend geschilderd volgens de kleuren in de kleur- en materiaalstaat. De trap wordt fabrieksmatig in de grondverf gezet. Alleen de trapbomen, de trapspil, de traphekken, de aftimmeringen van het trapgat worden dekkend afgeschilderd. De muurleuningen worden transparant afgelakt. De treden en stootborden van de trap van begane grond naar de eerste verdieping worden in de grondverf opgeleverd. De onderzijde van deze trap wordt afgelakt. De treden, stootborden en de onderzijde van de trap van de eerste naar de tweede verdieping worden in de grondverf opgeleverd. De binnendeuren en –kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling.

21. Binnentimmerwerk

De vloerranden ter plaatse van het trapgat worden afgewerkt met plaatmateriaal. Daar waar op tekening aangegeven komt een geïsoleerd kruipluik. Er worden geen vloerplinten aangebracht en geleverd.

22. Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebare PVC-buizen en bijbehorende hulpstukken en komt uit op het gemeentelijke riool. Op de riolering worden de volgende toestellen aangesloten:

- closet en fonteintje in het toilet;
- wastafel, closet en douche in de badkamer;
- de standaard keuken;
- wasmachine en de hybride lucht/water warmtepomp op zolder.

23. Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De volgende tappunten worden op de koudwaterleiding aangesloten:

- closet en fonteintje in het toilet;
- de keukenmengkraan van het standaard keukenblok;
- closet, wastafel- en douchemengkraan in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine
- het vulpunt ten behoeve van de hybride lucht/water warmtepomp op zolder.

De warmwaterleiding wordt vanaf de hybride lucht/water warmtepomp aangesloten op:

- de keukenmengkraan van het standaard keukenblok;

- wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.

24. Gasinstallatie

Vanaf de gasmeter in de meterkast wordt een gasleiding aangebracht naar het aansluitpunt in de keuken ten behoeve van een kooktoestel en de hybride lucht/water warmtepomp op zolder (CV-deel).

25. Verwarmingsinstallatie

De woning is standaard voorzien van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping. In de badkamer is aanvullend een radiator opgenomen. De warmte en het warme water worden verzorgd door de hybride lucht/ water warmtepomp, die bestaat deels uit een warmtepomp en deels uit een gasgestookte CV-ketel (voor een nadere omschrijving, zie artikel 3. Duurzaamheid). Het verwarmingssysteem is afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De installatie is ontworpen op basis van de volgende minimaal haalbare vertrektemperaturen volgens de SWK-eisen:

- woonkamer	20°C
- keuken	20°C
- entree	15°C
- badkamer	22°C
- slaapkamers	20°C
- toilet	geen verwarming
- overloop	geen verwarming
- zolder	geen verwarming
- berging	15°C

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een in de woonkamer aangebrachte thermostaat. De vloerverwarming is verdeeld in zones en via de verdeler op de begane grond per zone aan of uit te zetten. De plaats en de afmeting van de getekende radiator in de badkamer is indicatief op de tekeningen aangegeven.

26. Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren met uitzondering van de meterkast en bij de opstelplaats voor de hybride lucht water warmtepomp en MV-box. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in de kleur wit en zijn van kunststof. De dubbele wandcontactdozen worden verticaal aangebracht.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen e.d. zijn op de tekeningen aangegeven en voldoen aan de NEN 1010. Voor de plaats op de wanden worden de volgende circa hoogten aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer (in millimeters):

- hoogte schakelaars/wandcontactdozen algemeen	1050+
- hoogte wandcontactdozen woonkamer, slaapkamers	300+
- hoogte loze leidingen t.b.v. telefonie/CAI	300+
- hoogte wandcontactdozen (mogelijke) opstelplaats keuken	1200+
- ter plaatse van de opstelplaats voor een afzuigkap	2250+
- aansluitpunt buitenverlichting voor- en achterdeur	2000+

In de woningen worden rookmelders geplaatst volgens de voorschriften; plaats zoals op tekening aangegeven.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie.

Ter plaatse van de meterkast wordt een schel geplaatst en buiten naast de voordeur een beldrucker.

27. Loze leidingen

De woonkamer is voorzien van 2 stuks loze leidingen en de slaapkamers zijn allen voorzien van 1 loze leiding. Deze loze leidingen kunnen voor de CAI-, telefoon-, of UTP-aansluiting gebruikt worden. Voor de plaats van de aansluitingen wordt u verwezen naar de tekeningen.

28. Keukeninrichting

De woningen worden standaard voorzien van een standaard keukenblok. Deze standaard keukenopstelling is maatgevend voor het aanbrengen van het standaard leidingwerk. Boven het aanrecht op de achterwand wordt een spatscherm aangebracht en geen tegelwerk.

Informatie over de standaard keuken krijg je bij jouw bezoek aan onze keukenshowroom.

Via onze showroom kun je een andere keuken samenstellen. Hierbij wordt de standaard keuken verrekend. Indien je besluit jouw keuken bij een keukenstudio naar eigen keus uit te zoeken, ontvang je een teruggaveprijs voor de standaard keuken. De aansluitpunten worden dan op de standaard positie afgedopt. Meer informatie tref je aan in de meer- en minderwerkprocedure.

29. Tegelwerk, kunst- en natuursteen

De woning wordt standaard voorzien van tegelwerk in het toilet en de badkamer.

De standaard wandtegels van de woningen hebben een formaat van 20 x 50 cm en worden liggend aangebracht. In het toilet tot circa 1,40 meter boven de afgewerkte vloer en in de badkamer tot aan het plafond. Het standaard wandtegelwerk is te verkrijgen in de kleuren mat wit en glans wit. Het voegwerk is zilvergrijs van kleur.

De standaard vloertegels van de woningen hebben een formaat van 30 x 30 cm met uitzondering van de douchehoek; deze zijn 15 x 15 cm. De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels. De standaard vloertegels in de badkamer zijn antislip. De standaard vloertegels zijn te krijgen in de kleur Black. Het voegwerk is donkergrijs van kleur.

Het douche gedeelte in de badkamer wordt uitgevoerd met verdiept tegelwerk en voorzien van een doucheput. Alle inwendige hoeken en aansluitingen van het tegelwerk op de kozijnen worden afgekit. De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststeendorpels in een antraciete kleur.

De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een kunststof profiel in de kleur wit.

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden marmercomposiet vensterbanken aangebracht. Uitzondering hierop is de badkamer. Hier wordt de vensterbank betegeld met de gekozen wandtegel.

De standaard tegels zijn te bezichtigen in onze showroom. Hier kun je jouw keuze maken. Ook is het mogelijk ander tegelwerk te kiezen. Hierbij wordt het standaard tegelwerk verrekend. Indien je besluit jouw tegelwerk (en daarmee sanitair) bij showroom naar eigen keus uit te zoeken, ontvang je een teruggaveprijs voor het casco opleveren van het toilet en de badkamer. Meer informatie tref je aan in de meer- en minderwerkprocedure.

30. Sanitair

Het op tekening aangegeven sanitair wordt geplaatst en aangesloten op de binnenriolering. Het sanitair bestaat uit:

Closetcombinatie toilet en badkamer:

- Wandcloset, Villeroy & Boch, type Omnia Novo, kleur wit;

- Kunststof closetzitting met deksel, kleur wit;
- Bedieningsplaat: Wisa Argos dualflush

Fonteincombinatie toilet:

- Villeroy & Boch, Omnia Novo, kleur wit;
- Grohe Costa fonteinkraan, chroom;
- verchromde plugbekersifon, rozet en vloerbuis.

Wastafelcombinatie:

- Villeroy & Boch, Omnia Novo, kleur wit;
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan met waste, chroom;
- Villeroy & Boch, Omnia Novo, keramisch plancet, kleur wit;
- Spiegel, rechthoekig 40 x 60 cm met pvc spiegelklemmen;
- verchromde plugbekersifon en vloerbuis.

Douchecombinatie:

- Grohe Grohetherm 1000, thermostatische douchemengkraan;
- Grohe Tempesta New Doucheset glijstang met waterbesparende handdoucheset.

Doucheplek:

- Betegelde douchehoek op afschot 90 x 90 ca. 1 cm door middel van afschuining in tegelwerk;
- RvS doucheplug met sifon.

Via onze showroom kun je eventueel ander of aanvullend sanitair uitzoeken. Hierbij wordt het standaard sanitair verrekend. Indien je besluit jouw sanitair (en daarmee het tegelwerk) bij een showroom naar eigen keus uit te zoeken, ontvang je een teruggaveprijs voor het casco opleveren van het toilet en de badkamer. Meer informatie tref je aan in de meer- en minderwerkprocedure.

31. Persoonlijke wensen

De koper zal in het bezit worden gesteld van een lijst van mogelijke alternatieven (keuzelijst). Hij of zij zal de gelegenheid krijgen in een persoonlijk gesprek hieruit zijn of haar keuze te maken, waarbij na de start van de bouw de stand van de bouwwerkzaamheden bepalend is voor de resterende mogelijkheden.

TERREININRICHTING

32. Erfafscheidingen

In het plan zijn de zij-erfgrenzen van bouwnummers 198 t/m 203 ontworpen als afscheiding tussen privé en openbaar. Deze erfgrenzen worden voorzien van een lage haag 80 cm hoog. In of tegen de erfafscheidingen worden eventueel de door de gemeente voorgeschreven CAI verdeelkasten opgenomen.

Een en ander staat nader uitgewerkt op de situatietekening in de verkoopbrochure.

33. Bestrating

De woningen hebben een looppad vanaf de straat naar de voordeur, tegels 400x600mm. De opstelplaats voor de auto op eigen terrein wordt voorzien van 2 stroken tegels van 400x600 mm.

34. Carport

De carport bestaat uit stalen kolommen met een houten opbouw waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht.

35. Tot slot

De in deze brochure opgenomen tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangeven maten zijn 'circa' maten. Daar waar op tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding et cetera staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd.

Zwolle, december 2016