



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

DOK320 | Lelystad

Versie : 1
Datum : 05-02-2020

AALBERTS 

DOK
320

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

ALGEMEEN

Het project DOK320 bestaat uit 28 woningen te Lelystad.

De bouw wordt gerealiseerd door Aalberts Bouw bv te Loosdrecht; bij Woningborg ingeschreven onder nummer W-3955 in het register van Deelnemers.

Het plan is bij Woningborg als volgt ingeschreven:

Bouwen van 28 woningen
Inschrijvingsnummer: W-2019-03955-E002

Woningborggarantie en waarborgregeling

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg zoals vastgesteld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

De verkoopbrochure van DOK320 dient slechts ter informatie en maakt uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken. Aan deze documentatie en de hierin opgenomen tekst, plattegronden en artist impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

In deze Technische Omschrijving leggen we per onderdeel uit hoe de woning wordt opgebouwd, afgewerkt en wat je in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is een contractstuk bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekening.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Peil van het woongebouw, grondwerken
3. Rioleringswerken
4. Terreininventaris
5. Funderingen
6. Gevels en wanden
7. Vloeren
8. Daken
9. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- | rookkanalen
10. Kozijnen en metaalwerken
11. Trappen en aftimmerwerk
12. Goten en hemelwaterafvoeren
13. Afwerkingen
14. Tegelwerken
15. Keuken
16. Beglazing en schilderwerk
17. Water- en gasinstallatie
18. Sanitair
19. Elektrische installatie
20. Verwarmings- | warmwaterinstallatie
21. Schoonmaken en oplevering
22. Enkele aandachtspunten

Bijlage 1 Afwerkstaat interieur

Bijlage 2 Kleur- en materialenstaat

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

1. Inleiding

Het project DOK320 in Lelystad bestaat uit meerdere woningtypes. In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze de woningtypes standaard worden samengesteld en afgewerkt.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat vermeld aan welke eisen en regelgeving woningen moeten voldoen. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimte, etc. Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

Benaming technische omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Entree, hal, overloop
Meterkast
Toilet
Badkamer
Tweede verdieping
Terras
Houten berging
Stenen berging

Benaming bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte
Buitenruimte
Buitenberging
Buitenberging

Krijtstreepmethode

In sommige ruimtes wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode waarmee een gedeelte van de ruimte niet wordt gerekend als verblijfsoppervlakte. Deze methode is nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding.

2. Peil van de woningen, grondwerken en terreininventaris

Peil van de woningen

Als bouwpeil (P-peil) wordt de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grond aangehouden. De ligging van het peil ten opzichte van NAP is vastgesteld in overleg met de gemeente Lelystad.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. Onder de in deze omschrijving genoemde paden of bestratingen wordt een aanvulling van schoon zand aangebracht. De tuinen worden aangevuld met de grond die vrijkomt bij het uitgraven van de funderingen.

3. Rioleringswerken

Zowel de vuilwaterriolering als de hemelwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof buizen die worden voorzien van de nodige kunststof hulpstukken. De vuilwaterriolering en hemelwaterriolering van de woningen worden aangesloten op het gemeentelijk (gescheiden) rioleringsstelsel.

4. Terreininventaris

Bestratingen

De toegang naar de woning wordt vanaf openbaar gebied bestraat met betontegels 60x40 cm volgens situatietekening. De achtertuin wordt niet voorzien van een terras.

De gezamenlijke achterpaden tussen bouwnummers 5, 6, 7 en 10 en 17, 18 en 14 worden bestraat met betontegels 30x30 cm volgens situatietekening.

Parkeren op eigen terrein

Een aantal bouwnummers heeft een opstelplaats voor de auto op eigen terrein, zoals aangegeven op de situatietekening. Deze opstelplaatsen dienen gehandhaafd te blijven in verband met de opgelegde parkeernorm van de gemeente Lelystad. Er worden per opstelplaats twee rijstroken aangebracht met betontegels 60x40 cm t.b.v. het parkeren. Bij bnr 1 t/m 5 en 10 t/m 14 wordt een extra rij tegels langs de berging aangebracht.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

Erfafscheiding

Als erfafscheiding met de openbare ruimte worden er een lage beukenhaag en/of dubbelstaafmathekwerk begroeid met Hedera (jonge aanplant) aangebracht. E.e.a. conform de situatietekening.

De erfafscheiding tussen de woningen wordt daar waar nodig onderling gemarkeerd door middel van een piket.

5. Funderingen

Het funderingssysteem van de woning en stenen bergingen (indien van toepassing) wordt uitgevoerd middels betonnen heipalen met daarover betonnen funderingsbalken, waarvan de specificaties door de constructeur worden bepaald. De houten bergingen worden uitgevoerd met een prefab betonnen vloerplaat. Het funderingssysteem wordt nader bepaald op basis van de definitieve sonderingen.

6. Gevels en wanden

Cascowanden

De binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd in prefab beton.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in prefab beton en uitgevoerd als ankerloze spouwmuur.

Buitenspouwbladen

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk met doorgestreeken voeg. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

De buitengevels (of onderdelen daarvan) worden voorzien van isolatie zodat een gevelconstructie ontstaat met een totale warmteweerstand conform Bouwbesluit.

Binnenwanden

De binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden dik 7 cm. Tussen verblijfsruimten onderling worden wanden met een verhoogde geluidseis toegepast.

Dilataties

Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijden van de dilatatie onafhankelijk van elkaar kunnen bewegen. De plaats van deze dilatatie(voegen) worden in de nadere technische uitwerking van het gevelmetselwerk en betonwerk bepaald volgens advies van de constructeur en de steen- en betonfabrikant. Deze dilatatie(voegen) in het gevelmetselwerk worden niet nader afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilataties in de betonwanden na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Houten berging (bnr 1 t/m 18)

De wanden van de houten berging bestaan uit een houten stijl- en regelwerk voorzien van houten delen in de afwerking zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat. Bij bnr 1 t/m 5 en 10 t/m 14 wordt de wand van de berging, grenzend aan het binnenterrein, voorzien van een beplating met gaashekwerk en Hedera beplating. In verband met krimpen van het hout kunnen er kieren ontstaan. Hierdoor kan bij regen de binnenzijde van de berging vochtig worden. Aanbevolen wordt om de berging niet te gebruiken voor opslag van vochtgevoelige onderdelen.

Aan de woning geschakelde stenen berging (bnr 19 t/m 28)

De wanden van de stenen berging wordt halfsteens uitgevoerd met schoonmetselwerk met doorgestreeken voeg. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

De stenen berging heeft geen spouwmuur en is onverwarmd. Dit betekent dat de luchtvochtigheid in de berging hoog kan zijn. Het is dus aanbevolen om de berging niet te gebruiken voor opslag van vochtgevoelige onderdelen.

7. Vloeren

De begane grondvloeren van de woningen en geschakelde stenen berging worden uitgevoerd als thermisch geïsoleerde betonnen ribbenvloer met een totale warmte weerstand conform Bouwbesluit.

De eerste en tweede verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloeren. Bij woningtype 1 en 2 wordt bij de trapgatsparing een massieve vloerplaten aangebracht. Bij woningtype 3 en 4 wordt een raveelijzer aangebracht om de kanaalplaatvloeren op te vangen.

8. Daken

Hellend dak woning

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit een geïsoleerde dakplaat. Deze is opgebouwd uit een watervast verlijmde constructieplaat van niet-afgewerkte groenbruine spaanplaat aan de binnenzijde, een dampremmende folie, vuren sporen en isolatie. Aan de buitenzijde wordt de dakplaat afgewerkt met een waterdichte damp open folie. De dakconstructie heeft een warmteweerstand conform Bouwbesluit.

De dakelementen worden ondersteund door een dragend knieschot met een hoogte van ca. 100 cm. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar middels 1 afschroefbaar paneel per zijde en is niet verder afgewerkt.

Dakpannen

De hellende daken van de woning worden afgewerkt met keramische dakpannen in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat en met alle benodigde hulpstukken zoals nokvorsten en dakdoorvoeren. Langs de dakvoet van de hellende daken wordt een kunststof ondervoetprofiel met vogelschroot aangebracht. De verankering van de pannen wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften.

Op de daken van de woningen worden ten behoeve van de rioolontluchting en ventilatie kunststof dakdoorvoeren aangebracht. De positie op de verkooptekeningen is indicatief en is nader door de adviseurs te bepalen.

Houten berging (bnr 1 t/m 18)

Het dak van de bergingen wordt uitgevoerd als een houten balklaag, voorzien van houten beplating. Deze platte daken worden afgewerkt met dakbedekking en sedum beplanting. Langs deze platte daken worden aluminium daktrimmen aangebracht.

Aan de woning geschakelde stenen berging (bnr 19 t/m 28)

Het dak van de bergingen wordt uitgevoerd als een houten balklaag, voorzien van houten beplating. Om condensvorming te voorkomen wordt er ca 30 mm isolatie aangebracht en waterdicht afgewerkt met dakbedekking en grind. Langs deze platte daken worden aluminium daktrimmen aangebracht.

9. Ventilatievoorzieningen en rioolontspanning

De woning wordt geventileerd door balansventilatie met een warmte-terugwin-unit (WTW-unit). De opstelplaats van deze unit bevindt zich op de 2^e verdieping en is indicatief aangegeven op de verkooptekening.

Om de luchtdichtheid van de woningen te garanderen wordt door een mechanisch ventilatiesysteem de toevoer en afvoer van de lucht geregeld. Boven de ramen vindt u dan ook geen ventilatieroosters.

In de WTW-unit zit een ventilator en een warmtewisselaar. De warmtewisselaar haalt de warmte uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de verse buitenlucht. Balansventilatie is een gesloten systeem. Dit vermindert het energieverbruik, maar draagt vooral ook bij aan een gezond leefklimaat.

Het leidingwerk van de ventilatievoorziening op de 2^e verdieping blijft in het zicht en wordt niet afgetimmerd. In de woning zijn buizen en instortkanalen voorzien van de nodig geluids- en condenswerende voorzieningen aangelegd voor toe- en afvoer. Op verschillende plaatsen in de woning zitten kunststof afzuig- en inblaasventielen in het plafond of in de wand. Deze zijn ook indicatief aangegeven op de verkooptekening en kunnen niet verplaatst worden.

Warmte en koeling

Warmteterugwinning gebeurt alleen wanneer er in huis een warmtevraag is. Als het binnen warm genoeg is, treedt er automatisch een bypass in werking. Dan gaat overtollige warmte direct naar buiten en vindt ventilatie plaats met onverwarmde buitenlucht. Als het buiten nóg warmer is, gaat de bypass weer dicht. Dan wordt de naar verhouding koele binnenlucht gebruikt om verse lucht van buiten eerst zoveel mogelijk af te koelen. Dit houdt de koelte binnen. Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd met een 3-standenschakelaar in de woonkamer.

Aandachtspunten:

- Sommige mensen denken dat je bij balansventilatie geen ramen open zou mogen zetten. Dat is een misverstand. Het advies is om het raam maximaal 1 uur open te zetten en daarna weer te sluiten. Wanneer het raam langer geopend blijft kan dit een negatief effect hebben op het energieverbruik.
- Laat de deurspleten vrij. Die zijn nodig voor de luchtcirculatie in huis.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

- Een open haard heeft een groot negatief effect op de uitgebalanceerde ventilatiewerking. Hetzelfde geldt voor een afzuigkap met afvoer naar buiten.
- Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteit (als de sirene gaat).

10. Kozijnen en metaalwerken

Buitenkozijnen, ramen en deuren.

Alle buitenkozijnen zijn uitgevoerd in hardhout, met indien van toepassing daarin gemonteerde hardhouten (draaikiep)ramen en deuren. Dit wordt uitgevoerd in FSC Mix 70%. Aalberts Bouw bv is FSC gecertificeerd, de licentiecode is FSC-C023400.

De geïsoleerde voordeur heeft glasopeningen en een briefplaat. Woningtype 2 heeft een enkele glasopening, de overige woningen hebben 2 openingen. Onder het voordeurkozijn wordt een dorpel aangebracht. Deze is samengesteld uit hout en aluminium en is ca. 2cm hoog.

De waterslagen onder de raamkozijnen in het metselwerk worden aan de buitenzijde uitgevoerd in aluminium.

Houten berging (bnr 1 t/m 18)

De buitenberging heeft een FSC Mix 70% hardhouten toegangskozijn. In dit kozijn komt een stapeldorpel deur voorzien van houten delen en een glasopening met gelaagd matglas.

Aan de woning geschakelde stenen berging (bnr 19 t/m 28)

De bergingen welke aan de woning geschakeld zijn hebben aan de voorzijde een metalen segment hefdeur (handbediend).

Dakramen

In het dak is een Fakro tuimelraam opgenomen. De positie is aangegeven op de verkooptekening. Het tuimelraam wordt uitgevoerd in blank afgelakt hout en heeft een afmeting van circa 55x78cm.

Binnenkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen binnendeurkozijnen met bovenlicht. Het binnendeurkozijn van de trapkast en meterkast wordt uitgevoerd zonder bovenlicht. In het bovenlicht van de meterkast zal worden voorzien een rooster.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte vlakke opdekdeuren. De binnendeur van de meterkast wordt voorzien van een rooster aan de onderzijde. De binnendeuren van de slaapkamers van woningtype 4 worden voorzien van een geluidswerende voorziening.

Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren in de buitenkozijnen worden voorzien van een kierdichting.

Draai(kiep)ramen hebben een meerpuntsluiting en een afsluitbare raambediensingskruk. De entreedeur en de loopdeur in de achterpui hebben veiligheidsscharnieren, een driepuntssluiting, een cilinder en een deurgreep of deurkruk. Alle buitendeuren hebben gelijksluitende cilinders zodat met 1 gelijke sleutel alle deuren bedienbaar zijn. Voor wat betreft inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten, aluminium krukken met rozet en waar nodig een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

11. Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst en naar de tweede verdieping een open vurenhouten trap. Een eventuele naad door stelruimte tussen de trap en de bouwmuur wordt niet afgewerkt. Langs de muurzijde van de trappen worden vurenhouten muurleuning op metalen leuningdragers aangebracht. Langs de trapgaten worden traphekken, bestaande uit een boven- en onderregel met spijlen, geplaatst. Zowel de trappen als traphekken en aftimmeringen worden onder FSC Mix 70% geleverd. De trapgaten langs de vloerzijde worden, indien nodig, afgetimmerd met een houtachtig plaatmateriaal. De trap zal worden voorzien van een lepe hoek van houtachtig plaatmateriaal waarachter zich leidingwerk van de installatie bevindt.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

12. Goten en hemelwaterafvoeren

Goten

De verdekte goten achter het metselwerk worden uitgevoerd met EPDM. Langs de dakrand wordt een aluminium kap/trim aangebracht.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woning worden, op de onderlinge kavelgrenzen, uitgevoerd in aluminium en worden tussen het metselwerk aangebracht.

De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woning en de stenen berging worden uitgevoerd in PVC en aangesloten op het HWA riool.

De hemelwaterafvoeren van de houten berging worden uitgevoerd in PVC en aangesloten op een grindput.

13. Afwerking

Algemeen

Door de toepassing van verschillende materialen als beton, steen en gips kunnen op de overgangen van verschillende materialen door droogtekrimp, scheurtjes ontstaan. Deze scheurvorming is door de verschillende eigenschappen van de toegepaste materialen nooit helemaal uit te sluiten.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. Wij houden hierbij rekening met een vloerafwerking van 1,5 cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Plafondafwerking

De betonnen plafonds op de begane grond en de eerste verdieping worden afgewerkt met fijn spuitwerk. De v-naden blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast en trapkast wordt niet afgewerkt. De hellende daken van de woningen zijn uitgevoerd zoals onder de paragraaf 'daken' genoemd en worden niet afgewerkt.

Wandafwerking

De niet betegelde wanden in de woning van de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping worden afgewerkt als wanden die gereed zijn voor het aanbrengen van behang. Voor fijnere behangsoorten en voor het sausen van de wanden moeten deze na oplevering nog afgewerkt en/of voorbehandeld worden.

De wandoppervlakken boven het tegelwerk in het toilet en badkamer wordt afgewerkt met fijn spuitwerk.

Vloerafwerking

In alle ruimten van de woning worden zandcement afwerkvloeren met een dikte van circa 6 cm toegepast. De begane grondvloer wordt voorzien van een geïsoleerd kruipluik. Het kruipluik bevindt zich achter de voordeur. Achter de aangegeven knieschotten op de 2^e verdieping en in de bergingen worden geen zandcement afwerkvloeren toegepast.

14 Tegelwerken

Vloertegels

In het toilet en de badkamer worden vloertegels van fabricaat MOSA geleverd en aangebracht in de afmeting en kleuren zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De vloertegels worden door middel van verlijmen aangebracht op zandcementdekvloeren. In de douchehoek worden de vloertegels onder afschot naar het afvoerputje aangebracht.

Wandtegels

In het toilet en de badkamer worden wandtegels van fabricaat MOSA geleverd en aangebracht in de afmeting en kleuren zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De uitwendige hoeken van de wandtegels worden voorzien van een kunststof profiel in de kleur passend bij de gekozen tegelkleur. De wandtegels worden door middel van verlijmen aangebracht tot onderstaande hoogten:

- Toiletruimte ca. 1,20 meter + vloerpeil
- Badruimte ca. 2,10meter + vloerpeil ter plaatse van het douchegedeelte en ca. 1,80meter + vloerpeil voor de overige wanden.

Algemeen

Alle wand- en vloertegels worden in tegelverband (dus niet halfsteens), niet strokend en zonder strippen of patronen aangebracht. De tegels worden gevoegd in de kleur zoals getoond in de showroom. De inwendige

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

hoeken, de overgangen van wand- op vloertegels en overige aansluitingen in de badkamer en het toilet worden voorzien van een elastisch blijvende kit.

Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken uitgevoerd in kunststeen.

In de badkamer wordt het wandtegelwerk als vensterbank omgezet.

Aan één zijde van de douchehoek en onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel toegepast. Onder de voordeur wordt een laag reliëf voordeurdorpel toegepast. Indien in het toilet een plateau aanwezig is wordt er ook tegelwerk aangebracht op de bovenzijde van het plateau.

15. Keuken

De woningtypes 1 en 2 worden voorzien van een keuken zoals vermeld in de afwerkstaat. De aansluitingen worden aangebracht op de positie zoals aangegeven op de 0-tekening keuken.

De woningtypes 3 en 4 worden niet voorzien van een keuken. De aansluitingen worden afgedopt aangebracht op de positie en conform specificaties zoals aangegeven op de 0-tekening keuken.

Op het ventilatiesysteem kan geen afzuigkap worden aangesloten. Een eventuele doorvoer door de gevel t.b.v. een afzuigkap wordt afgeraden i.v.m. het WTW-systeem en bieden wij niet aan.

16. Beglazing en schilderwerk

Buitenbeglazing

De glasopeningen in de houten buitenkozijnen worden voorzien van een blanke isolerende beglazing in een nat beglazingssysteem. De beglazing in de deur van de houten berging is uitgevoerd als gelaagd glas in matte (ondoorzichtige) uitvoering in een nat beglazingssysteem.

Schilderwerk buiten

Het buiten- en binnen schilderwerk van alle houten kozijnen, ramen en deuren wordt fabrieksmatig uitgevoerd in een dekkend systeem in de kleuren zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Schilderwerk binnen

De trappen met traphekken, trapgataftimmeringen, lepe hoek en leuning worden fabrieksmatig voorzien van grondverf. De aftimmering langs de vloerrand wordt afgelakt in het werk. De bevestigingsgaten in de treden worden niet dichtgezet.

17. Water- en gasinstallatie

Waterleidingen

De koudwaterleidingen worden aangelegd, vanaf de watermeter in de meterkast, naar de volgende tappunten:

- Een watertappunt in de keuken (afgedopt en als opbouwleiding uitgevoerd)
- Het toilet en de fontein kraan in het toilet
- Het toilet, de wastafelkraan en de douchemengkraan in de badkamer
- De beluchte tapkraan van de wasmachineaansluiting op de 2^e verdieping

De warmwaterleidingen worden aangelegd, vanaf de stadsverwarmingsunit in de meterkast, naar de volgende tappunten:

- Een watertappunt in de keuken (afgedopt en als opbouwleiding uitgevoerd)
- De wastafelkraan en douchemengkraan in de badkamer

De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en waar nodig geïsoleerd.

Gasleidingen

De woningen zijn niet voorzien van een aansluiting op het aardgasnet.

18. Sanitair

Het sanitair wordt uitgevoerd in Villeroy & Boch O.Novo in de kleur conform kleur- en materiaalstaat

Toiletruimte

- Wandcloset wit met wc-zitting en deksel
- Inbouwreservoir
- Fonteincombinatie wit met chromen sifon en muurbuis
- Fontein kraan, merk Hansgrohe

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

Meterkast

- Afvoer voor de stadsverwarmingsunit.

Badkamer

- Wastafelcombinatie wit met chromen sifon en muurbuis
- Wastafel ééngreeps mengkraan, merk Hansgrohe
- Wandcloset wit met wc-zitting en deksel
- Inbouwreservoir
- Een rechthoekige spiegel 60x40 cm, horizontaal gemonteerd op ca.150 cm boven de afgewerkte vloer
- Vloerput met RVS rooster afmeting 15x15 cm
- Thermostatische douchemengkraan, merk Hansgrohe
- Glijstangcombinatie, merk Hansgrohe
- Paneelradiator

2e verdieping

- Aansluitpunt wasmachine (standaard beluchte tapkraan)
- Afvoer voor de wasmachine.

19. Elektrische installatie

Algemeen

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. De woning wordt in basis voorzien van een aansluiting van 3x25 ampère. De op de verkooptekeningen aangegeven plaats van de onderdelen van de elektrische installatie, de rookmelders en de telecommunicatievoorzieningen is ter indicatie en kan dus afwijken. De installatie wordt geheel aangelegd volgens de voorschriften van het betrokken nutsbedrijf en conform NEN 1010 (laatste uitgave) en NPR 5310 eenvoudig.

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn KEMA gekeurd en wordt uitgevoerd als inbouw materiaal, met uitzondering van de lichtschakelaar op de 2^e verdieping, deze wordt op of nabij het traphekje gemonteerd. Tevens wordt in de houten berging, in de aan de woning geschakelde stenen berging, in de trapkast en in de meterkast opbouw materiaal toegepast.

De installatie omvat aansluitpunten en voorzieningen zoals aangegeven in de afwerkstaat.

In het algemeen worden schakelaars op een hoogte van ca. 105 cm+ en de wandcontactdozen in de verblijfsruimten op een hoogte van ca. 30 cm+ boven de afgewerkte vloer aangebracht.

De wandcontactdozen in de keuken boven het aanrechtblad worden aangebracht conform de 0-tekening en boven een trap op ca. 130 cm+. De thermostaat komt op een hoogte van ca. 150 cm+. De wandaansluitpunten voor verlichting worden over het algemeen aangebracht op een hoogte van ca. 205cm+.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd conform NEN 2555.

Kooktoestel

De woning wordt voorzien van een aansluitpunt t.b.v. elektrisch koken, conform de aangegeven positie op de 0-tekening.

Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur en een draadloze bel in de meterkast.

Telecommunicatievoorzieningen

De woning is voorzien van een bedrade UTP aansluiting in de woonkamer en een bedrade aansluiting voor centrale antenne (CAI) in de woonkamer. De koper is verantwoordelijk voor de aanvraag en betaling van de abonnementskosten.

De woning is voorzien van een loze leiding met een inbouwdoos voor data of CAI vanuit de meterkast naar slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

20. Verwarmings- | warmwaterinstallatie

Algemeen

Volgens de Woningborg norm kunnen onderstaande temperaturen worden gehandhaafd in verwarmde ruimten:

verblijfsruimten	20°C
verkeersruimten	15°C
toilet ruimte	15°C
badruimte	22°C
2 ^e verdieping (onbenoemde ruimte)	niet verwarmd
houten berging	niet verwarmd
stenen berging	niet verwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de woning vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd, buitentemperatuur niet lager is dan -10° Celsius en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.

De verwarming en warmwatervoorziening (via de warmte-unit in de meterkast) wordt uitgevoerd middels het collectieve warmtesysteem van Ennatuurlijk.

De begane grond wordt verwarmd middels vloerverwarming. De temperatuurregeling van het systeem vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer waarvan de positie indicatief is aangegeven op de verkooptekening. De verdeler van de vloerverwarming wordt in de trapkast op de begane grond geplaatst. De slaapkamers en badkamer op de verdieping worden verwarmd middels radiatoren en zijn voorzien van een eigen thermostaatkraan. Door het instellen van de thermostaatkraan op een bepaalde waarde is het mogelijk de temperatuur in die ruimte helemaal zelf te bepalen en is onafhankelijk van de thermostaat van de woonkamer. De afmeting en aantal platen is afhankelijk van de benodigde warmteafgifte, dit is indicatief weergegeven op de verkoopcontracttekeningen en kan nog afwijken na de definitieve berekeningen.

De tweede verdieping is onverwarmd.

Omdat de leidingen voor de (vloer)verwarming in de afwerkvloer van de begane grond en 1^e verdieping zijn opgenomen, mag u geen boor-, spijker-, of breekwerk in deze vloer verrichten.

Bij oplevering ontvangen de kopers een gebruiksinstructie van de installatie waarin duidelijk wordt omschreven hoe de installatie te bedienen.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing bij tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

21. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering en wordt u uitgenodigd voor een voorschouw. Met de oplevering wordt de hele woning 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden 'nat gereinigd'.

22. Enkele aandachtspunten

Voorbehoud

De projectdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de adviseurs van dit plan. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische, installatietechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de eisen en wensen van de overheden en/of nutsbedrijven.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Aalberts. De optiekeuzes zoals aangegeven op tekening O-01 en O-02 behoren niet tot de standaardlevering. Werkzaamheden door derden, in opdracht van de koper tijdens de bouw zijn niet toegestaan. Aan de verkoopbrochure en tekeningen, anders dan de verkoopcontracttekeningen op schaal in de contractdocumentatiemap, kunnen geen rechten worden ontleend.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING - DOK320

Wijzigingen tijdens de bouw

De bouwer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. Wijzigingen worden via een erratum gemeld.

Bij verschillen tussen de verkooptekening en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

Vloeren

De woning is voorzien van een cementgebonden dekvloer, voorzien van vloerverwarming op de begane grond, en aangebracht op de constructieve systeem betonvloer. Wij wijzen erop dat enige scheurvorming in deze dekvloer niet geheel is te voorkomen door normaal optredende werking van de betonconstructie en krimp van deze cementdekvloer. Wij adviseren hier rekening mee te houden bij de keuze voor de vloerafwerking.

Wanneer er interesse is in een gladde gehechte vloerafwerking zoals PVC gietvloeren en overige kunststof, gladde, naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorzwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden.

Tevens adviseren wij om voor het aanbrengen van de vloerafwerking het opstookprotocol van uw vloerleverancier op te vragen en u hierover te laten adviseren om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden:

de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,10 m².K/W anders werkt de vloerverwarming niet optimaal. Advies door de partij die de vloerafwerking levert en/of aanbrengt raden wij ook hierin aan.

Maatvoering

De genoemde maten in de verkooptekeningen | brochure zijn circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden en verdiepingen wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking c.q. plafondafwerking zoals bijvoorbeeld stucwerk, tegelwerk en maattoleranties. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering.

AALBERTS | BIJLAGE 1 AFWERKSTAAT INTERIEUR DOK320

Ruimte	Onderdeel	Onderdeel uitrusting
Gang	Vloer Wanden Plafond Elektra	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekeningen
Trapkast	Vloer Wanden Plafond Trap Elektra Loodgieter	Zandcementdekvloer Niet afgewerkt Niet afgewerkt Onderzijde niet afgewerkt Conform verkoopcontracttekeningen (opbouw) Verdeler vloerverwarming
Keuken	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. Ventilatie Keuken (t.b.v. de rijwoningen)	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk (ook boven evt. aanrecht) Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekeningen/0-tekeningen keuken Conform verkoopcontracttekeningen/0-tekeningen keuken Afzuigventielen voor ruimte ventilatie Rechte Bruynzeelopstelling Witte kasten/deuren voorzien van rechte greep Antraciet kunststof werkblad voorzien van spoelbak en keukenmengkraan. Apparatuur Etna: koelkast met vriesvak, inductiekookplaat, RVS recirculatiekap, combi-oven/magnetron, vaatwasser.
Woonkamer	Vloer Wanden Plafond Elektra Mech. ventilatie	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekeningen 3-standenschakelaar voor de bediening van de WTW-unit Inblaasventielen voor ruimte ventilatie
Toilet begane grond	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Vloertegels conform kleur- en materiaalstaat Wandtegels conform kleur- en materiaalstaat met daarboven fijn spuitwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekeningen Fontein met koudwaterkraan Wandcloset met inbouwreservoir Afzuigventiel voor ruimte ventilatie
Overloop	Vloer Wanden Plafond Elektra	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekeningen
Badkamer	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Vloertegels conform kleur- en materiaalstaat Wandtegels conform kleur- en materiaalstaat met daarboven fijn spuitwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekeningen Aardingsvoorzieningen volgens NEN 1010 Wastafel met mengkraan en spiegel Wandcloset met inbouwreservoir Douchemengkraan met glijstangcombinatie RVS doucheput 1 radiator voorzien van thermostatische knop Afzuigventiel voor ruimte ventilatie

AALBERTS | BIJLAGE 1 AFWERKSTAAT INTERIEUR DOK320

Slaapkamer 1	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekeningen 1 radiator voorzien van thermostatische knop Inblaasventiel voor ruimte ventilatie
Slaapkamer 2	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekeningen 1 radiator voorzien van thermostatische knop Inblaasventiel voor ruimte ventilatie
Slaapkamer 3	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekeningen 1 radiator voorzien van thermostatische knop Inblaasventiel voor ruimte ventilatie
2e verdieping	Vloer Wanden Kap Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Hellend dak, dakplaten en knieschotten niet afgewerkt Conform verkoopcontracttekeningen 1 wasmachinekraan en afvoer t.b.v. wasmachine Afzuigventiel voor ruimte ventilatie
Houten berging Type 1 en 2	Vloer Wanden Plafond Elektra	Prefab betonvloer Hout, grijs behandeld Hout niet afgewerkt Conform verkoopcontracttekeningen (opbouw)
Stenen berging Type 3 en 4	Vloer Wanden Plafond Elektra	Zandcementdekvloer Schoon metselwerk Hout niet afgewerkt Conform verkoopcontracttekeningen (opbouw)

AALBERTS | BIJLAGE 2 KLEUR- EN MATERIALENSTAAT DOK320

EXTERIEUR

Plaats	Materiaal	Kleur
Gevel Gevelmetselwerk, blok 1, 3, 5, 6, 8 Voegwerk, blok 1, 3, 5, 6, 8 Gevelmetselwerk, blok 2, 4, 7, 9 Voegwerk, blok 2, 4, 7, 9 Lateien geveldrager luifel	Baksteen Doorstrijkmortel Baksteen Doorstrijkmortel Staal, gepoedercoat	Bruin-grijs Antraciet Grijsgeel wit Lichtgrijs Kwartsgrijs
Kozijnen Waterslagen Voordeur Kozijnen Draaiende delen Draaiende delen achterdeur	Aluminium, gepoedercoat Hout Hout Hout Hout	Kwartsgrijs Kwartsgrijs Kwartsgrijs Kwartsgrijs Kwartsgrijs
Daken Dakbedekking hellende daken Dakdoorvoeren installaties Afdekkappen kopgevel	Keramische dakpan PVC Aluminium, gepoedercoat	Leikleur Grijs/zwart Kwartsgrijs
Goten en overstekken Goten Dakrand afwerking HWA voorgevel HWA achtergevel	EPDM Aluminium, gepoedercoat Aluminium, gepoedercoat PVC	Zwart Kwartsgrijs Kwartsgrijs Grijs
Buitenberging hout, bnr 1 t/m 18 Vloeren Wanden Wand grenzend aan binnenterrein Kozijn berging Deur berging Dak HWA	Beton Hout rabat staand Plaatmateriaal, gaashekwerk en Hedera Hout Hout Dakbedekking voorzien van sedum PVC	Naturel Grijs Grijs Kwartsgrijs Kwartsgrijs Zwart Grijs
Buitenberging steen, bnr 19 t/m 28 Vloeren Wanden Tussenwand Segmenthefdeur Dak Dakrandafwerking HWA Kozijn berging (OPTIE) Deur berging (OPTIE)	Geïsoleerde betonvloer Baksteen Baksteen Aluminium, gepoedercoat Dakbedekking Aluminium, gepoedercoat PVC Hout Hout	Grijs Zie stenen gevel Bruin-grijs Kwartsgrijs Zwart Kwartsgrijs Grijs Kwartsgrijs Kwartsgrijs
Erf Tuin Afscheiding voortuin Afscheiding achtertuin zijtuin (met openbaar gebied) Achterwand houten berging (grenzend aan binnenterrein)	Beukenhaag Stalen palen met gaashekwerk en Hedera Hedera Gemetselde steens tuinmuur Gaasmatten met Hedera	Antraciet Bruin-grijs

Dakkapel voor+ achtergevel (OPTIE)		
Dakkapel kozijn	Hout	Kwartsgrijs
Draaiend deel	Hout	Kwartsgrijs
Bekleding voorzijde	Rockpanel	Kwartsgrijs
Bekleding zijwang	Rockpanel	Kwartsgrijs
Dak	Dakbedekking	Zwart
Dakrand afwerking	Aluminium, gepoedercoat	Kwartsgrijs

INTERIEUR

Plaats	Materiaal	Kleur
Algemeen		
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren	HDF plaatmateriaal (opdek profiel)	Wit
Binnenkant gevelkozijnen en bewegende delen	Hout	Gelijk aan buitenzijde
Trappen, hekken en leuning, aftimmering	Hout	Wit
Elektrotechnisch schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Afzuig- inblaasventielen ventilatie	Kunststof	Wit
Binnendorpels toilet badkamer	Kunststeen	Antraciet
Vensterbanken	Bianco C	Wit
Toilet		
Vloer	Tegelwerk 30x30cm Voegkleur Kitwerk	Grijs Grijs Grijs
Wand	Tegelwerk 20x25 cm tot 1200+vl, daarboven spuitwerk Voegkleur Kitwerk	Wit Wit Wit
Plafond	Spuitwerk	Wit
Badkamer		
Vloer	Tegelwerk 30x30cm	Grijs
Vloer douchehoek	Tegelwerk 15x15cm Voegkleur Kitwerk	Grijs Grijs Grijs
Wand	Tegelwerk 20 x 25cm tot 1800+vl, daarboven spuitwerk Voegkleur Kitwerk	Wit Wit Wit
Wand douchehoek	Tegelwerk 20 x 25cm tot 2100+vl, daarboven spuitwerk Voegkleur Kitwerk	Wit Wit Wit
Plafond	Spuitwerk	Wit
Keuken		
Vloer	Dekvloer	
Wand	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit