

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## **ALGEMEEN**

### ***Vorrang SWK-bepalingen***

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn. Daarnaast is het mogelijk dat gedurende de bouw de bouwvolgorde wordt gewijzigd.

### ***Peil "P" van de woning***

Het peil van de woning waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte beganegrondvloer van de woning. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

### ***Grondwerk***

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de funderingen, leidingen en het straatwerk.

Onder de woning wordt een drainage streng aangebracht om de kruipruimte zo veel als mogelijk is droog te houden. Deze drainage streng is over meerdere woningen aan elkaar gekoppeld. In uw tuin kan hiervoor een doorspuitput aangebracht worden. Deze put bevindt zich onder het maaiveld.

Onder de beganegrondvloer wordt een inspectieruimte aangebracht die via een inspectieluik bereikbaar is. De tuinen worden afgewerkt met grond die eerder is uitgegraven ten behoeve van de funderingswerkzaamheden.

De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering, bij regenval water in de tuin blijft staan. De koper dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor grondverbetering, zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

## **TERREININRICHTING**

### ***Bestratingen***

De parkeerplaats op eigen terrein wordt voorzien van grastegels, een pad met halfverharding, conform de situatietekening. Het is verplicht om de parkeerplaats voor minimaal 60% waterdoorlatend te houden. De parkeerplaats conform de situatietekening mag dus voor maximaal 40% voorzien worden van bestrating. Er wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. De positie en het aantal parkeerplaatsen op uw privéterrein mag niet gewijzigd worden. Deze kwalitatieve verplichtingen zijn ook terug te vinden op de verkooptekeningen en in bijlage 2 van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Vanaf het openbaar gebied wordt een gedeelte van het pad naar de voordeur voorzien van halfverharding. Het gedeelte van het pad naar de entree van de woning wordt voorzien van klinkers.

### **Erfafscheiding**

De erfafscheidingen tussen de woningen onderling worden voorzien van perkoenpalen.

De voortuinen worden voorzien van een groen gemengde haag van circa 1 meter hoog, zoals weergegeven op de situatietekening.

De zijtuinen worden conform onderstaand overzicht en situatietekening uitgevoerd.

- Bouwnummer 108: gemengde haag van circa 1 meter hoog tot en met de erfafscheiding aan de achterzijde.
- Bouwnummers 113, 114, 121 en 122: gemengde haag van circa 1 meter hoog tot de achtergevel van de woning (zonder ruwbouwopties), overgaand in een met siergrassen begroeid wilgentenen hekwerk tot de achterzijde van de kavel.
- Bouwnummer 123: vlonder over de gehele diepte van de woning (zonder ruwbouwopties), deels over de natuurvriendelijke oever reikend. Het talud van bouwnummer 123 wordt afgeschermd door een schapenhek.

De erfafscheiding aan de achterzijde wordt voorzien van een met siergrassen begroeid wilgentenen hekwerk.

De exacte posities, grootte en type van de erfafscheidingen zijn aangegeven op de situatietekening erfafscheidingen. Er wordt geen garantie gegeven op het aangebrachte groen. Zowel de openbare inrichting als de tuininrichting vallen niet onder de SWK-garantieregeling.

De inrichting van het openbare gebied is zo goed als mogelijk ingetekend. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De definitieve inrichting wordt vastgesteld in overleg met de gemeente.

Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Toch kan het zijn dat een bestaande boom, op tekening aangegeven, alsnog weggehaald wordt en vervangen wordt voor een nieuwe boom.

## **CONSTRUCTIE**

### **Funderingen**

De funderingen van de woningen worden gemaakt van betonnen heipalen met daarop een raster van gewapende, betonnen funderingsbalken. De funderingsconstructie wordt bepaald door de constructeur aan de hand van gemaakte sonderingen en opgestelde rapportages en uitgevoerd na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

### **Vloeren**

De beganegrondvloer van de woningen wordt een geïsoleerde, betonnen systeemvloer. De isolatiewaarde (de Rc-waarde) bedraagt circa 5 m<sup>2</sup>K/W. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloeren. Op de beganegrondvloer en de verdiepingsvloeren van de woningen wordt een cementdekvloer aangebracht. Indien (optioneel) gekozen wordt voor vloerverwarming op de zolderverdieping of hier uitgebreid wordt naar verblijfsruimte(s), wordt er ook een wapeningsnet aangebracht op de zolderverdieping.

Ter plaatse van de zolder komt er achter de knieschotten geen afwerkvloer.

De cementdekvloer op de begane grond en de eerste verdieping is voorzien van een wapeningsnet. Wanneer er vloerverwarming aanwezig is op de zolderverdieping, wordt ook hier de cementdekvloer voorzien van een wapeningsnet. Dit net wordt aangebracht om scheurvorming van de dekvloer, als gevolg van opwarming en afkoeling door de vloerverwarming, zo veel mogelijk te beperken.

De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd en zijn geschikt voor zachte niet-verlijmde vloerbedekking. In de cementdekvloer van de geïsoleerde bergingen wordt geen wapeningsnet opgenomen, omdat de vloer niet is voorzien van vloerverwarming. Indien (optioneel) gekozen wordt voor een uitbreiding van deze ruimte naar een verblijfsruimte, wordt er ook een wapeningsnet aangebracht.

Bij de muurdoorbrak tussen woning en berging wordt gebruik gemaakt van een stalen balk voor de ophanging van de vloer. De stalen balk wordt aan weerszijden gedragen door stalen kolommen. Deze stalen kolommen worden in de bouwmuur geplaatst en zijn voorzien van een aftimmering. De onderkant van de balk blijft zichtbaar in het plafond.

### **Daken**

De hellende daken worden als volgt uitgevoerd:

- geïsoleerde, prefab houten dakelementen, binnenzijde dakelementen voorzien van een wit gegronde plaat voorzien van sauswerk;
- dragende knieschotten;
- keramische dakpannen, compleet met benodigde hulpstukken;
- dakgoot uitgevoerd als zinken mastgoot.

De totale isolatiewaarde van de hellende daken bedraagt circa 6 m<sup>2</sup>K/W.

Dakkapel (ruwbouwoptie)

De optionele dakkapellen worden aan de buitenzijde voorzien van onderhoudsarme beplating en bitumineuze dakbedekking. De isolatiewaarde van de dakkapel is afgestemd op een gemiddelde van circa 4,5 m<sup>2</sup>K/W. De binnenzijden van de zijwangen worden voorzien van een wit gegronde plaat. De dakkapellen worden voorzien van een vensterbank van plaatmateriaal.

Het geïsoleerde dak van de bergingruimte bestaat uit kanaalplaat met afschotisolatie en tweelaagse, bitumineuze dakbedekking. Hierop komt grind als ballastlaag.

### **Dragende wanden**

De dragende wanden van de woningen worden uitgevoerd in beton, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren. Door de combinatie van ruwbouwopties kunnen er stabiliteitswanden ter plaatse van de trappen benodigd zijn. Deze worden uitgevoerd in beton.

## **GEVELS**

### **Gevels**

De buitengevels van de woningen en van de geïsoleerde bergingruimte worden uitgevoerd in meerdere kleuren metselwerk (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). De metselspecie wordt doorgestreekt, wat inhoudt dat de voeg met dezelfde specie aangebracht wordt als de metselspecie. In het buitengevelmetselwerk wordt een aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. In het metselwerk worden de nodige voorzieningen opgenomen, zoals dilatatievoegen, verankeringen, lateien en kunststofslabben.

Om de biodiversiteit te behouden, te vergroten en vanwege het natuurinclusief bouwen worden op de gevels voorzieningen opgenomen, zoals nestkastjes voor vogels en sleuven in de getimmerde overstekken voor vleermuizen. De exacte posities zijn terug te vinden op de verkooptekeningen.

De buitengevels van de woningen worden deels uitgevoerd in houten gevelbekleding (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). De houten gevelbekleding is voorzien van verantwoord geproduceerd, fabrieksmatig gekleurde delen, die verticaal en als open systeem worden aangebracht. Achter de houten geveldelen wordt een donkere folie aangebracht. Bij een 'open' gevelbekleding blijft een kleine ruimte tussen de verticale, houten delen vrij.

Bij overgangen van het metselwerk en de houten gevelbekleding wordt een betonnen band toegepast.

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton, conform de verkooptekeningen.

Door het toepassen van isolatie in de spouw bedraagt de isolatiewaarde (de Rc-waarde) van de gevels circa 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

Tegen de voorgevel van woningtypen **E (1, 2 en 3)** en **F (3 en 4)** wordt een pergola bevestigd. Bij woningtypen **F1** en **F2** wordt de pergola aan de zijgevel bevestigd. Deze pergola is opgebouwd uit een frame van verduurzaamd en fabrieksmatig gekleurd douglas of gelijkwaardig hout, voorzien van klimbeplanting.

#### ***Kozijnen, ramen en deuren***

De buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in verantwoord geproduceerd hardhout, voorzien van het keurmerk FSC®. De voordeur is een geïsoleerde deur, voorzien van plaatmateriaal. De buitendeuren worden, daar waar op tekening is aangegeven, voorzien van een glasopening. De buitengevelkozijnen worden voorzien van aluminium waterslagen, uitgezonderd de kozijnen tot maaiveld en de kozijnen in het metselwerk. De dorpels onder de kozijnen met metselwerk zijn van beton. De buitengevelkozijnen tot maaiveld worden voorzien van hybride dorpels. Een hybride dorpel is een combinatie van aluminium aan de buitenzijde en hout aan de binnenzijde.

De roedeverdeling in de kozijnen is opgebouwd op het glas. Het glas is ter plaatse van de roeden verdeeld door een metalen lijst, opgenomen in de luchtspouw van het glas.

#### ***Beglazing***

In de raamopeningen van de buitenkozijnen wordt isolerende, drielaagse beglazing geplaatst. Ook in de houten kozijnen van de (optionele) dakkapellen en in de raamopeningen van de buitenkozijnen van de geïsoleerde bergruimte komt drielaagse beglazing. De isolatiewaarde (U-waarde) van het drielaags glas is circa 0,7 W/m<sup>2</sup>K.

De buitendeuren/schuifpuien/dakramen worden voorzien van tweelaags isolatieglas. Ook het zijlicht bij de optionele schuifpui wordt voorzien van tweelaags isolatieglas. De isolatiewaarde (U-waarde) van het tweelaags glas is circa 1,1 W/m<sup>2</sup>K.

#### ***Hang- en sluitwerk***

De draaiende delen in de buitengevelkozijnen worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Alle sloten in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

De draaiende delen in de binnendeurkozijnen worden voorzien van een loopslot, behoudens:

- Badkamer / toilet vrij- en bezetslot;
- Meterkast dag- en nachtslot;
- Technische ruimte dag- en nachtslot;
- Trapkast dag- en nachtslot;
- Bergingen, niet zijnde een bijkeuken dag- en nachtslot.

### ***Buitenschilderwerk***

Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren wordt dekkend in kleur (zijdeglans) aangebracht, zo veel mogelijk in de fabriek, conform het advies van de verfleverancier.

De pergola wordt geïmpregneerd en voorzien van een white wash behandeling.

Bij slechte weersomstandigheden kunnen de schilderwerkzaamheden worden uitgesteld. Het is mogelijk dat de werkzaamheden na de oplevering worden uitgevoerd. ABB houdt u in dat geval op de hoogte en heeft een inspanningsverplichting om de schilderwerkzaamheden zo spoedig mogelijk uit te voeren.

### ***Hemelwaterafvoeren***

De hemelwaterafvoeren van de woningen en de aangrenzende, geïsoleerde bergingen worden uitgevoerd in zink, bevestigd met beugels en aangesloten op de schoonwaterriolering. De schoonwaterriolering wordt afgevoerd naar/via de wadi's in het openbaar gebied en vervolgens op het oppervlaktewater.

## **BINNENINRICHTING**

### ***Binnenwanden***

De niet-dragende binnenwanden van de woningen worden samengesteld uit gipsblokken. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in beton. De definitieve afmeting en positie van de leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere, technische uitwerking van het bouwplan en kunnen dus nog gewijzigd worden.

### ***Binnendeurkozijnen en –deuren***

Woningtypen E (twee-onder-een-kapwoningen)

De binnendeurkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd als afgelakte, naaldhouten systeemkozijnen zonder bovenlicht. De binnendeurkozijnen op de begane grond worden voorzien van fabrieksmatig gelakte, stompe deuren. De deur van de hal naar de woonkamer wordt uitgevoerd met een glasgedeelte. De binnendeurkozijnen op de verdiepingen worden uitgevoerd als gemoffeld stalen systeemkozijnen zonder bovenlicht. De binnendeurkozijnen op de verdiepingen worden voorzien van fabrieksmatig gelakte opdekdeuren.

Woningtypen F (landhuizen)

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als afgelakte, hardhouten kozijnen zonder bovenlichten. De binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig gelakte, stompe deuren. De deur van de hal naar de woonkamer wordt uitgevoerd met een glasgedeelte.

### ***Trappen en balustraden***

Alle trappen worden geleverd met het keurmerk FSC®.

Bij een traphek, op de verdiepingen, die voorzien is van een leuning wordt een andere uitvoering van het traphek toegepast. Dit om te voorkomen dat de leuning opklimbaar is. De spijlen van dit traphek komen bij dit traphek dicht bij elkaar te staan.

#### Woningtypen E (twee-onder-een-kapwoningen)

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een open, vurenhouten trap met aan de muurzijde een rechthoekige, beuken leuning en een open, vurenhouten traphek op de eerste verdieping.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een open, vurenhouten trap met een rechthoekige, beuken leuning en een open, vurenhouten traphek op de tweede verdieping.

#### Woningtypen F (landhuizen)

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een open, mahonie hardhouten trap met aan de muurzijde een rechthoekige, mahonie hardhouten leuning en een open, hardhouten traphek op de eerste verdieping.

De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een open, mahonie hardhouten trap met een rechthoekige, hardhouten leuning en een open, hardhouten traphek op de tweede verdieping.

De trappen worden voorzien van rubberen antislip strips.

#### **Natuur- en kunststeen**

De binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een onderdorpel van kunststeen.

#### Woningtypen E (twee-onder-een-kapwoningen)

Alle woningen worden voorzien van marmercomposiet Bianco MI vensterbanken, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

#### Woningtypen F (landhuizen)

Alle woningen worden voorzien van hardsteen MI vensterbanken, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

#### **Stuc- en spuitwerk**

In de afwerkstaat is aangegeven welke wanden, wandgedeelten en/of plafonds worden voorzien van spuitwerk. In de plafonds blijven de zogenaamde V-naden ter plaatse van de plaatnaden van de kanaalplaatvloeren zichtbaar.

Bij uitbreidingsopties is het mogelijk dat een stalen balk met kolommen constructief noodzakelijk is vanwege de overspanning. Op de optietekening is dit zo goed mogelijk weergegeven. Het kan voorkomen dat door combinatie van ruwbouwopties dit afwijkt van de optietekeningen.

In verband met de overspanning van de vloerplaten bij woningtype F2 of bij uitbreidingsopties wordt er in het plafond van de woonkamer en slaapkamer 1 en 2 een stalen balk aangebracht, die onder de vloer uit komt. Deze stalen balk staat in de plattegrond met een stippellijn weergegeven. De stalen balk wordt voorzien van spuitwerk.

### **Behangklaar**

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, tenzij er betegeld wordt. Dit is dus niet saus- en/of muurverfklar. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Bij behangklaar wordt er geen (bouw)behang aangebracht. Ook eventueel voorstrijken behoort niet tot de werkzaamheden. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, gaatjes, putjes, etc. kunnen voorkomen en zijn toegestaan in deze vlakheidsklasse. Indien gewenst kan de koper de muur zelf nog behandelen om de gewenste vlakheidsklasse te behalen.

### **Tegelwerken**

De betegelde ruimten en/of vlakken zijn in de afwerkstaat weergegeven, evenals de tegelhoogten.

#### Woningtypen E (twee-onder-een-kapwoningen)

Wandtegels: De badkamer en het toilet worden standaard voorzien van een wandtegel en afgewerkt met een witte voeg. De vensterbank in de badkamer wordt voorzien van wandtegels. Er kan een keuze worden gemaakt uit de Villeroy & Boch Unit Two collectie (kleur: glans wit of mat wit), afmeting circa 200 x 400 mm, liggend verwerkt.

Vloertegels: De badkamer en het toilet worden standaard voorzien van een vloertegel en afgewerkt met een grijze voeg. Er kan een keuze worden gemaakt uit de Villeroy & Boch Crossover collectie (kleur: antraciet, grijs of zandkleurig), afmeting circa 300 x 300 mm.

#### Woningtypen F (landhuizen)

Wandtegels: De badkamer en het toilet worden standaard voorzien van een wandtegel en afgewerkt met een witte voeg. De vensterbank in de badkamer wordt voorzien van wandtegels. Er kan een keuze worden gemaakt uit de Villeroy & Boch Unit Two collectie (kleur: glans wit of mat wit), afmeting circa 200x40mm, liggend verwerkt.

Vloertegels: De badkamer en het toilet worden standaard voorzien van een vloertegel en afgewerkt met een grijze voeg. Er kan een keuze worden gemaakt uit de Villeroy & Boch Crossover collectie (kleur: antraciet, grijs of zandkleurig), afmeting circa 300 x 600 mm.

In de douchehoek wordt in verband met de aanwezige draingoot een steenachtige dorpel toegepast.

Indien uit de aangegeven wand- en vloertegels geen keuze gemaakt kan worden, bestaat de mogelijkheid om in de showroom (tegen een eventuele meerprijs) een ander pakket samen te stellen.

### **Binnenschilderwerk**

De volgende onderdelen worden op het werk afgelakt met een dekkende, watergedragen verf:

- vurenhouten trapbomen;
- vurenhouten traphekken en balustrade;
- aftimmering trapgat;
- overige binnenbetimmering.

De trapleuningen worden voorzien van een transparante vernis. De traptreden worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd. De hardhouten trappen bij woningtype F worden voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte, transparante vernis.

Bij uitbreidingsopties is het mogelijk dat een stalen balk met kolommen constructief noodzakelijk is vanwege de overspanning. Op de optietekening is dit zo goed mogelijk weergegeven. Het kan voorkomen dat door combinatie van ruwbouwopties dit afwijkt van de optietekeningen.

Het aftimmerwerk om de kolommen in de woonkamer bij woningtype F of bij uitbreidingsopties worden niet afgelakt. Deze kolommen worden behangklaar afgewerkt.

### ***Keukeninrichting***

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woning wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Dit houdt onder andere in dat er geen kraan wordt geleverd. In de woning zijn standaard voorzieningen aanwezig in de vorm van wandcontactdozen, loze leidingen voor elektra, alsmede een afgedopte aansluiting ten behoeve van riolering en water. De keukenruimte is voorzien van twee afzuigpunten voor het mechanische afzuigingsysteem. Eén punt hiervan kan worden gebruikt voor het aansluiten van een motorloze afzuigkap echter moet er dan wel een regelklep worden toegepast om de balans niet te verstoren. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en beter te laten functioneren is het advies om in de keuken een recirculatieafzuigkap toe te passen. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier adviseren. De plaatsen van de afzuigpunten zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening.

De aangegeven elektrapunten in de keukenruimte kunnen verplaatst worden. Dit is te regelen via het afbouwkeuzepakket dat besproken wordt met onze kopersbegeleiding.

Voor ieder project wordt een keukenleverancier geselecteerd met luxe, eigentijdse keukens met een compleet pakket aan apparatuur. In overleg met de keukenleverancier kunt u een keuken samenstellen. In een showroom kunt u onder begeleiding in alle rust keuzes maken. Indien een keuken van deze keukenleverancier wordt gekocht, dan mag deze voor oplevering van de woning worden geplaatst. Als u besluit om bij een andere keukenleverancier een keuken te kopen, dan kan deze alleen na de oplevering van de woning geplaatst worden. De woning wordt gasloos uitgevoerd. Dit betekent dat er alleen elektrisch kan worden gekookt.

### ***Binneninrichting***

De woningen worden niet voorzien van plinten.

### ***Binnentimmerwerk***

Het trapgat en de plaatnaden van de kapconstructie worden voorzien van een aftimmering.

In verband met de overspanning van de vloerplaten bij woningtype F worden in de woonkamer twee stalen kolommen aangebracht, die deels in de wand zijn verwerkt (positie conform verkooptekening). De delen van de kolommen die in de woonkamer zichtbaar zijn, worden afgetimmerd.

## **INSTALLATIE**

### ***Gasaansluiting***

De woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting.



### **Riolering, hemelwaterafvoer**

De binnen- en buitenriolering worden uitgevoerd in kunststof. De riolering in de technische ruimte en wasruimte/berging wordt niet weggewerkt in de wanden en blijft zichtbaar.

Het rioleringsstelsel van de woningen is gescheiden, wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De vuilwaterriolering wordt op het gemeenteriool aangesloten. De schoonwaterriolering wordt afgevoerd naar/via de wadi's in het openbare gebied en vervolgens op het oppervlaktewater. De keukenruimte en de opstelplaats voor de wasmachine zijn voorzien van een afgedopte rioleringsleiding. Door het scheiden van het rioleringsstelsel mag de hemelwaterafvoer enkel gebruikt worden voor het afvoeren van regenwater. De hoofdriolering bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

### **Sanitair**

Het sanitair (in witte uitvoering) wordt geleverd, gemonteerd en aangesloten op de riolering. De sanitairpakketten zoals hieronder beschreven zijn te bezichtigen in de showroom. Ook hier geldt dat wanneer het standaard sanitair niet geheel uw keuze is, de mogelijkheid bestaat tot het (eventueel tegen een meerprijs) samenstellen van een alternatief pakket of indeling. Het sanitair is van het merk Villeroy & Boch. De kranen zijn van het merk Grohe.

#### Woningtypen E (twee-onder-een-kapwoningen)

Sanitair: Villeroy & Boch Avento.

Kranen: Grohe Eurosmart.

Wasmachinekraan en fonteinkraan: Grohe Costa L.

Fonteinkraan: Grohe Universal uitloop C.

Thermostatische douchemengkraan: type Grohe Grohtherm 1000.

#### Toiletruimte(s):

- porseleinen fontein, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- fonteinkraan;
- wandcloset diepspoel, voorzien van een stopkraan en een kunststof zitting met deksel.

#### Badkamer:

- porseleinen wastafel, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- wastafelmengkraan;
- ter plaatse van de douchehoek: draingoot en vloertegels op afschot;
- thermostatische douchemengkraan met glijstangcombinatie.

#### Woningtypen F (landhuizen)

Sanitair: Villeroy & Boch Subway.

Kranen: Grohe Eurostyle Cosmopolitan.

Wasmachinekraan: Grohe Costa L.

Fonteinkraan: Grohe Universal uitloop C.

Thermostatische douchemengkraan: Grohe Euphoria douchesysteem 260.

#### Toiletruimte(s):

- porseleinen fontein, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- fonteinkraan;
- wandcloset diepspoel, voorzien van een stopkraan, een kunststof zitting en een softclose deksel.

Badkamer:

- dubbele, porseleinen wastafel, voorzien van een verchroomd sifon en muurbuis;
- wastafelmengkraan;
- ter plaatse van de douchehoek: draingoot en vloertegels op afschot;
- thermostatische douchemengkraan met vaste douchepijp en handdouche.

De woningen worden niet voorzien van toiletrolhouder, borstelgarnituur, spiegel en planchet.

### **Waterinstallatie**

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast van de woning. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De tappunten voor koud water zijn:

- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wandcloset in de toiletruimte;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan;
- tapkraan ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine.

De tappunten voor warm water zijn:

- wastafelmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- afgedopt aansluitingspunt in de keukenruimte voor de keukenmengkraan.

De leidingen worden in de badkamer, de toiletruimten en de keuken voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht.

Alle woningen worden uitgevoerd met een warmteterugwinning uit douchewater (douchepijp WTW). Het warme douchewater dat in de riolering verdwijnt, verwarmt het koude aanvoerwater door middel van een verticale buis-in-buis warmtewisselaar. Deze afvoerbuis / douchepijp WTW is via een afneembaar paneel in de meterkast bereikbaar.

### **Mechanische ventilatie**

Ten behoeve van de ventilatie is gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer. Voor de luchttoevoer worden er (suskast)roosters verdekt geplaatst op de kozijnen, achter de buitenmuur. Diverse ventilatieroosters worden geluidsdempend uitgevoerd (zogenaamde suskasten), er worden diverse type suskasten toegepast. De suskasten zijn naar binnen gesitueerd, de afmetingen van de suskasten variëren. Let op bij het toepassen van raambekleding op de diepte van de suskasten. De suskasten kunnen enkele centimeters vanaf het binnenspouwblad uitsteken.

Voor de luchtafvoer zijn in de keuken, de badkamer, het toilet en ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine afzuigroosters aanwezig.

De plaats van de mechanische afzuigunit en de afzuigroosters zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De uiteindelijke opstelling wordt bepaald door de berekening van de installateur.

Bij de mechanische afzuigunit in de technische ruimte blijft het leidingwerk/buizenstelsel in het zicht.

De mechanische afzuigunit is standaard uitgevoerd met een vochtsensor in de unit, voor de afzuiging van de badkamer. De vochtsensor zorgt ervoor dat uw woonhuisventilator automatisch meer gaat ventileren wanneer u doucht. Daarnaast is de mechanische afzuigunit voorzien van een vaste bediening. Positie van deze bediening conform de verkooptekeningen.

Een inpandige bergruimte, herkenbaar als bergruimte, met als ondergrens circa 2 x 2 m vloeroppervlakte heeft een ventilatie-eis.

Een onbenoemde zolder, zonder functionaliteit, is geen bergruimte en heeft geen SWK ventilatie-eis. Wordt deze onbenoemde zolder ingedeeld dan ontstaan er functionaliteiten, waarbij de ventilatie-eisen gaan gelden.

Technische kasten (o.i.d.) kleiner dan 2 x 2 m heeft geen ventilatie-eis!

### **Verwarming en warmwatervoorziening**

#### Verwarming met stadsverwarming

De woningen krijgen directe warmte van een warmtedistributiesysteem (stadsverwarming) van het nutsbedrijf klasse CW5. De verwarmingsunit in de meterkast blijft eigendom van het nutsbedrijf. De levering van de warmte wordt uitgevoerd door HVC en valt niet onder de SWK-garantie. Door aangesloten te zijn op dit systeem worden de woningen niet voorzien van een individuele verwarmingsinstallatie.

Indien gewenst kunt u (via HVC) kiezen voor een hogere CW-klasse (CW5+). De CW-klasse staat voor Comfort Warm Water. Indien gekozen wordt voor een tweede badkamer is dit noodzakelijk vanwege het benodigde tapwaterdebiet (liters per minuut) bij gelijktijdig gebruik.

De eventuele subsidies voor een gasloze woning zijn reeds verwerkt in de koopsom.

#### Warmteafgifte

De verwarmingsinstallatie op de begane grond en de eerste verdieping is een laagtemperatuurverwarming door middel van vloerverwarming, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De vloerverwarmingsslangen worden aangesloten op een verdeler die gevoed worden door voedingsleidingen vanaf de afleverset in de meterkast. In de technische ruimte van de zolderverdieping wordt ook een expansievat geplaatst. De positie van de verdelers en het expansievat is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

De verdeler op de begane grond onder de trap en op de eerste verdieping wordt voorzien van een omkasting. Bij de woningtypen E2, F1, F2, F3 en F4 wordt de tweede verdieping ook standaard voorzien van vloerverwarming. De (optionele) verdeler op de tweede verdieping wordt niet voorzien van een omkasting.

In de badkamer is naast vloerverwarming eveneens een elektrische handdoekradiator aanwezig. De regeling voor de vloerverwarming vindt plaats via een stadsverwarmingsafsluiter in combinatie met een kamerthermostaat in de woonkamer (begane grond) én een regeling per slaapkamer.

In verband met de aanwezige koudwaterleidingen in de badkamervloer zijn er zogenaamde "koude zones" aanwezig in de badkamervloer. Dit om opwarming van de koudwaterleiding door de aanwezige vloerverwarming te voorkomen. De maximale  $R\lambda$  waarde van de vloerafwerking is vastgesteld op:  $R\lambda$  waarde  $\leq 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

In de volgende ruimten worden bij gelijktijdige verwarming van de ruimten de onderstaande temperaturen gehaald:

- Badkamer 22°C;
- Woonkamer/keuken 20°C;
- Slaapkamers 20°C;
- Hal, overloop en zolder in open verbinding met verkeersruimte 15°C;
- Inpandige bergruimte 15°C.

In de overige ruimten zoals bijvoorbeeld de geïsoleerde berging en onbenoemde ruimten op de zolderverdieping worden geen vloerverwarmingssystemen of andere verwarmingselementen geplaatst.

De berekening van de capaciteit geschiedt aan de hand van de ISSO 51. De uiteindelijke opstelling en afmetingen en vermogen van de verwarmingsinstallatie worden bepaald aan de hand van de berekening van de installateur.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens een centraal dozensysteem conform NEN 1010. De leidingen worden zover mogelijk weggewerkt, behalve in de meterruimte en de onbenoemde ruimten. Het schakelmateriaal en de gearde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. In de meterruimte en de technische ruimte komt de opbouwuitvoering.

De woning is standaard voorzien van een driefase aansluiting (3 x 25 Ampère). De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten zijn per ruimte op de verkooptekeningen aangegeven.

In de woonkamer/keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen op circa 300 mm boven de vloer geplaatst. In de overige vertrekken op circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders vermeld. Ter plaatse van de keukenopstelling komen de wandcontactdozen op circa 1.200 mm boven de vloer. De lichtsakelaars worden, behoudens de toiletruimte, op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst. In de toiletruimte wordt de schakelaar op circa 1.350 mm geplaatst. Daar waar schakelaars nabij de trapleuning komen, wordt de hoogte afgestemd op de leuninghoogte.

In de woonkamer wordt een onbedraad aansluitpunt voor telefoon of CAI aangebracht. De woning krijgt standaard een glasvezelaansluiting Ziggo in de meterkast. De meterkast wordt uitgerust met een enkele wandcontactdoos.

Een Smart Home domoticapakket, van het merk Busch-free@Home-systeem, wordt standaard toegepast. Op de begane grond worden in de woonkamer/keuken 'slimme' plafondlichtpunten aangebracht. Bij deze lichtpunten wordt een nuldraad aangebracht naar de schakelaar.

Een nuldraad zorgt voor de afvoer van stroom, waardoor de bediening van deze lichtpunten regelbaar is via de schakelaar of via de app (via Bluetooth). In de woonkamer wordt een aan- en uitschakelaar aangebracht, waarmee u alle 'slimme' lichtpunten in één keer kunt bedienen. Eventuele uitbreidingen op dit systeem zijn mogelijk door middel van de uitbreidingspakketten te regelen met uw kopersbegeleider.

Ter plaatse van de vloerverwarmingsverdeler wordt, indien nodig, een loze leiding en/of wandcontactdoos aangebracht. Deze worden gebruikt voor de aansturing van de verdeler. Verder wordt de woning voorzien van een deurbelinstallatie.

Eventuele wijzigingen van plaatsing van schakelaars en wandcontactdozen worden voorbehouden. Nabij de voordeuren en bij de achtergevel komt een aansluitpunt voor buitenverlichting (exclusief armatuur).

### ***PV-installatie***

De woningen worden uitgevoerd met zonnepanelen voorzien van PV-cellen, waarbij zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. Het systeem bestaat uit zwarte panelen (met een Wattpiek van 390 (WP) per paneel) op het dak (posities en hoeveelheden zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen), omvormer en bekabeling. Het systeem is netgekoppeld, waarbij het overschot aan het net geleverd wordt. Het systeem is optioneel aan te vullen met meerdere panelen, waarbij rekening gehouden dient te worden met de (dak)oriëntatie, beschikbare dakruimte en overige keuzemogelijkheden (dakraam en dakkapel).

### ***Belastbaarheid elektrisch netwerk***

ABB heeft in een vroeg stadium overleggen met netwerkbeheerders voor het passend aansluiten van de nieuwe woningen. De netwerkbeheerder kiest een juist netwerk uit en is vanaf dit moment verantwoordelijk voor alle elektrizakken. Het kan soms voorkomen dat het netwerk toch overbelast raakt. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld auto's niet worden opgeladen of PV-panelen hun elektra niet terug leveren. Wij snappen dat dit erg vervelend is. Daarom communiceren wij hier de juiste routing, zodat u weet waar u terecht kunt en er geen tijd verloren gaat. Voor alle vragen over uw netwerk is de netwerkbeheerder uw contact. ABB kan hierin helaas niets voor u betekenen.

### ***Veilig wonen***

De woningen worden uitgevoerd conform Politiekeurmerk Veilig Wonen. Als leidraad bij de planontwikkeling is het eisenpakket van het Politiekeurmerk Veilig Wonen zo veel mogelijk gehanteerd. Door het toepassen van bijvoorbeeld inbraakwerend hang- en sluitwerk op bereikbare gevelelementen en aansluitpunten voor verlichting aan de buitengevel wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid en inbraakveiligheid. Verder worden in de woning tegen het plafond / schuine dakvlak rookmelders gemonteerd met aansluiting op het lichtnet, voorzien van een back-up batterij. Er wordt echter geen certificaat aangevraagd.

### ***Energiebesparing***

Om het energieverbruik te beperken, zijn een aantal energiebeperkende maatregelen toegepast:

- waterbesparende installaties;
- drielaags glas voor alle woonruimten met uitzondering van de voordeur, de tuindeur, de bergingsdeur, dakramen en de optionele schuifpui/deuren;
- hoge isolatiewaarde voor beganegrondvloer, gevel en dak;
- goede kierdichting;
- zelfregelende ventilatioosters;

- vloerverwarming op de begane grond en verdieping(en);
- korte leidinglengten;
- douchepijp WTW;
- PV-panelen.

### **Energieprestatie**

De omgevingsvergunning van de woningen is aangevraagd vóór 1 januari 2021. Hierdoor mogen de woningen voldoen aan de energieprestatienorm (energieprestatiecoëfficiënt) van 0,4 die in 2020 van toepassing was. In Amstelveen hebben de woningen in de basis een EPC van maximaal 0,0 (energie neutraal). De keuze van ruwbouwopties kan van negatieve invloed zijn op de EPC van de woning.

### **Duurzaam**

ABB Bouwgroep vindt het erg belangrijk rekening te houden met de natuur en het milieu. Dit doen wij onder andere door het toepassen van duurzame bouwconcepten, het invoeren van duurzame productie-technieken, de inkoop van duurzame materialen en een goede milieuzorg.

ABB Bouwgroep gebruikt zo veel mogelijk duurzaam geproduceerd hout. Duurzaam geproduceerd hout is afkomstig uit bossen die zodanig worden beheerd dat de ecologische functie van het bos als leefomgeving van planten- en diersoorten behouden blijft. Met het gebruik van duurzaam hout in de bouw wordt een aanzienlijke milieubijdrage gerealiseerd.

Sliedrecht, 18 mei 2022

## Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Daken</b>		
Dakbedekking hellende daken (108 t/m 111, 113 t/m 118, 122 en 123)	Keramische vlakke dakpan	Leikleur
Dakbedekking hellende daken (108, 120 en 121)	Keramische dakpan (Tuile du Nord)	Leikleur
Dakbedekking platte daken	Bitumen met grind	Zwart
Daktrim	Aluminium	Antraciet RAL 7021
Goot	Zinken mastgoot	Blank
Getimmerde goot overstek	Onderhoudsarme beplating	Wit
Zijwangen dakkapel type F2	Hout	Bruingrijs
Gevel dakkapel type F2	Hout	Bruingrijs
<b>Gevels</b>		
<i>Bouwnummers 108 t/m 111, 113 t/m 118, 122 en 123</i>		
Gevelsteen	Baksteen	Gemêleerd wit
Voegwerk	Metselmortel, doorgestreken	Extra wit
Gevelbekleding	Hout	Bruingrijs
<i>Bouwnummers 108, 120 en 121</i>		
Gevelsteen	Baksteen	Wit-geel
Voegwerk	Metselmortel, doorgestreken	Zilvergrijs
Gevelbekleding	Hout	Bruingrijs
<b>Overige</b>		
Plintsteen	Accentsteen	Mangaan/zwart
Voegwerk accentsteen	Metselmortel, doorgestreken	Donkergrijs
Accentband tussen houtwerk en metselwerk	Beton	Wit
Raamdorpels bij houten gevelbekleding	Aluminium	Antraciet RAL 7021
Raamdorpels bij metselwerk	Beton	Naturel
Latei	Staal	Antraciet RAL 7021
Hemelwaterafvoeren woningen	Zink	Blank
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen	Hout	Antraciet RAL 7021
Ramen	Hout	Antraciet RAL 7021
Bergingsdeur	Hout	Wit RAL 9010
Voordeuren	Hout	Wit RAL 9010
Terrasdeuren	Hout	Antraciet RAL 7021
(Optionele) Schuifpui	Hout	Antraciet RAL 7021
Deurdorpels	Hybride (aluminium/hout)	Antraciet RAL 7021
Ventilatie- en susroosters	Aluminium	Wit

<b>Afscheidingen</b>		
Pergola	Hout	Geolied wit
Hekwerk voor de pergola	Staal	Wit

**Aanvullende kleur- en materiaalstaat exterieur t.b.v. opties**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Daken</b>		
Daktrimmen uitbouwen en/of erkers	Aluminium	Antraciet RAL 7021
Overige daktrimmen	Aluminium	Antraciet RAL 7021
Zijwangen dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Antraciet RAL 7021
Boeiboord dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Antraciet RAL 7021
Dakbedekking dakkapel	Bitumen	Zwart



**Afwerkstaat ruimten**

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond / Dak
Hal/Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Toilet(ten)	Tegels	Tegels tot 1.200 mm, boven de tegels spuitwerk	Spuitwerk
Trapkast	Cementdekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar, geen tegelwerk	Spuitwerk
Overloop 1 <sup>e</sup> verdieping	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer(s)	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer(s)	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer, niet achter knieschot	Behangklaar	Onbehandeld

*Aandachtspunt: Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, omdat de kleuren wit van de diverse fabrikanten niet gelijk zijn.*