

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## ALGEMEEN

### ***Voorrang 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 het huis***

Het peil van het huis waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte beganegrondvloer van het huis. 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 het huis wordt een drainagestreng aangebracht om de kruipruimte zo veel mogelijk droog te houden. In uw tuin kan hiervoor een doorspuitput aangebracht worden. Deze put bevindt zich onder het maaiveld.

Bij type **L & M** komen in de kruipruimte de warmteleidingen van de stadsverwarming. 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.

In de achtertuin worden leidingen aangebracht richting de tuinberging voor de elektravoorziening. De hoofdriolering bij type **L & M** bevindt zich eveneens aan de achterzijde. Hierdoor loopt het riool samen met de elektravoorziening van de vrijstaande berging door de achtertuin.

## TERREININRICHTING

### ***Bestratingen***

**Voortuinen:** Vanaf het trottoir naar de voordeur worden betonnen staptegels (60 x 40 cm) aangebracht. Het overige gedeelte in de voortuin wordt voorzien van waterdoorlatend materiaal. Hierin heeft u keuze uit (antraciet of wit) grind of houtsnippers. De voortuinen worden compleet opgeleverd conform de situatietekening erfafscheidingen. Het is verplicht om 60% van de voortuin waterdoorlatend te houden. De voortuin mag dus voor maximaal 40% worden voorzien van bestrating.

**Achtertuinten:** De achtertuinten worden niet ingericht en er worden ook geen staptegels aangelegd.

Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare erfgrenzen worden uitgevoerd in samenwerking met de gemeente (inclusief aanleg van eventuele beschoeiing/bruggen, parkeervoorzieningen en dergelijke). Ten tijde van de oplevering van de woning zijn deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed. Dit kan, voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, ongemakkelijke omstandigheden met zich meebrengen, en is geen reden

om de woning niet op te leveren.

### **Erfafscheiding**

De erfafscheidingen tussen de huizen onderling worden voorzien van perkoenpalen. De voorzijde van de tuinen van de bouwnummers 124 t/m 129 en bouwnummers 143 en 157 worden voorzien van een gemengde haag van circa 0,8 meter hoog. Bouwnummers 124 t/m 142 worden voorzien van een pergola met begroeiing.

De zijtuinen worden conform onderstaand overzicht en situatietekening uitgevoerd.

- Bouwnummers 124, 129, 136, 143 en 157: gemetselde, lage erfafscheiding met metselwerkpenanten en hiertussen draadmat met begroeiing, doorlopend tot aan de berging/poort.
- Bouwnummer 130, 135, en 142: vanaf de achtergevel een gecoat metalen, open rasterhekwerk (1,8 meter hoog), voorzien van hедера beplanting tot aan de berging/poort.

De achtertuinten worden conform onderstaand overzicht en situatietekening uitgevoerd.

- Gecoat metalen, open rasterhekwerk, voorzien van beplanting tot aan de poort/berging. In de open rasterhekwerken komt een poort, die tegen de berging wordt aangebracht. Aan de kopse kant van de bergingen loopt het hekwerk niet door. De beplanting wordt achter de bergingen wel doorgezet.

Bij de bouwnummers 143 en 157 wordt een open hekwerk met klimplanten tegen de zijgevel bevestigd.

De exacte posities, grootte en type van de erfafscheidingen zijn aangegeven op de situatietekening. Er wordt geen garantie gegeven op het aangebrachte groen. Zowel de openbare inrichting als de tuinrichting 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 worden zoveel mogelijk behouden. Toch kan het zijn dat een bestaande boom, op tekening aangegeven, alsnog weggehaald wordt of vervangen wordt voor een nieuwe boom.

## **CONSTRUCTIE**

### **Funderingen**

De funderingen van de huizen worden gemaakt van betonnen heipalen met daarop een raster van gewapende, betonnen funderingsbalken. Per locatie wordt het toe te passen type fundering bepaald. De vrijstaande, houten tuinbergingen en de gemetselde tuinmuren (zie de situatietekening) zijn ook onderdeel. De funderingsconstructie wordt bepaald door de constructeur aan de hand van gemaakte sonderingen en opgestelde rapportages en uitgevoerd na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Bij type **L & M** worden sparingen in de funderingsbalken aangebracht voor de warmteleidingen van de stadsverwarming.

### **Vloeren**

De beganegrondvloer van de huizen 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 huizen wordt een cementdekvloer aangebracht. Op de zolder komt achter de knieschotten geen afwerkvloer.

De cementdekvloer op de begane grond en de eerste verdieping is 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-verlijmdе vloerbedekking.

De vloer van de houten tuinbergingen bestaat uit een prefab betonvloer op betonnen heipalen.

### **Daken**

De hellende daken worden als volgt uitgevoerd:

- geïsoleerde, prefab houten dakelementen, waarbij de binnenzijde van de dakelementen worden voorzien van een bruine, genagelde plaat;
- dragende knieschotten;
- keramische dakpannen, compleet met benodigde hulpstukken;
- dakgoot uitgevoerd als zinken mastgoot.

De totale isolatiewaarde van de hellende daken bedraagt circa 6,3 m<sup>2</sup>K/W. Achter de knieschotten komt geen afwerkvloer.

De dakkapellen bij type **L3, M2 en M3** en gekozen (extra) dakkapellen worden aan de buitenzijde voorzien van onderhoudsarme beplating en bitumineuze dakbedekking. De isolatiewaarde van de dakkapel is afgestemd op een gemiddelde van circa 4,7 m<sup>2</sup>K/W. De binnenzijden van de zijwangen worden voorzien van een bruine, genagelde plaat. De dakkapellen worden voorzien van een vensterbank van plaatmateriaal.

De ongeïsoleerde daken van de vrijstaande tuinbergingen bestaan uit plaatmateriaal met EPDM, bevestigd op een houten balklaag. Deze bergingen worden uitgevoerd met een plat dak. Op de dakbedekking wordt een sedummixmat aangebracht.

Bij enkele huizenblokken zit een sprong in de gevel. Hierdoor hebben sommige bouwnummers op de tweede verdieping bij de overgang van het blok een verlaging in de kap. Op de verkooptekeningen is dit (indien van toepassing) weergegeven.

### **Dragende wanden**

De dragende wanden van de huizen worden uitgevoerd in beton, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De huisscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren.

### **GEVELS**

#### **Gevels**

De buitengevels worden uitgevoerd in meerdere kleuren metselwerk (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). De metselspecie wordt licht verdiept doorgestroken.

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 en te vergroten en vanwege het natuurinclusief bouwen worden op de gevels voorzieningen opgenomen, zoals nestkastjes tegen het metselwerk voor vogels en sleuven in de getimmerde overstekken voor vleermuizen. Voor de eigenaren van de betreffende huizen geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht.

De buitengevels van de huizen worden deels uitgevoerd in houten gevelbekleding (kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat). De houten gevelbekleding is voorzien van verduurzaamde, 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 typen **B, C en D** wordt een pergola bevestigd. Deze pergola is opgebouwd uit een frame van verduurzaamd en fabrieksmatig gekleurd douglas of gelijkwaardig hout, voorzien van klimbeplanting.

De vrijstaande, houten tuinbergingen worden voorzien van verduurzaamde, horizontale, vurenhouten gevelbekleding.

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

De buitengevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in verantwoord geproduceerd hardhout. 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 en in de houten kozijnen van de (optionele) dakkapellen wordt geïsoleerde, drielaagse HR+++ beglazing geplaatst. De isolatiewaarde (U-waarde) van het drielaags glas is circa 0,7 W/m<sup>2</sup>K.

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

De deuren van de ongeïsoleerde, vrijstaande, houten bergingen worden voorzien van enkel, brute draadglas.

### **Hang- en sluitwerk**

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

De tuinpoorten en vrijstaande bergingen (conform de situatietekening) krijgen een cilinderslot, gelijksluitend aan het huis.

### **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 aan de voorzijde bij type **B, C en D** wordt 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 huizen worden uitgevoerd in zink, bevestigd met beugels en aangesloten op de schoonwaterriolering. De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande, houten bergingen worden uitgevoerd in pvc en aangesloten op de schoonwaterriolering. De schoonwaterriolering komt uit op het hoofdriool van het openbare gebied, waarna het water wordt geloosd op het oppervlaktewater.

### **BINNENINRICHTING**

#### ***Binnenwanden***

De niet-dragende binnenwanden 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***

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als gemoffelde, stalen systeemkozijnen met bovenlichten, voorzien van enkel, blank glas. De binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig gelakte opdekdeuren. Het bovenlicht van het kozijn van de trapkast, meterkast en technische ruimtes wordt voorzien van een lakboardpaneel. De (optionele) kozijnen op de zolder worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

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

Alle trappen worden geleverd van verantwoord geproduceerd vurenhout.

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

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

De binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een onderdorpel van kunststeen. Alle huizen worden voorzien van kunststeen vensterbanken, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Bij de badkamer wordt de vensterbank voorzien van tegelwerk.

#### ***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.

#### ***Behangklaar***

De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, technische ruimte, trapkast en betegelde ruimtes. Dit is dus niet saus- en/of muurverf klaar. 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 kunt u als 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.

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 250 mm, staand 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 Unit Four collectie (kleur: crème, lichtgrijs, middelgrijs, donkergrijs, greige, donkerbruin), afmeting circa 300 x 300 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 onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet afgewerkt.

### **Keukeninrichting**

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. Het huis wordt standaard zonder keuken opgeleverd. Dit houdt onder andere in dat er geen kraan wordt geleverd. In het huis 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 posities 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 het huis worden geplaatst. Als u besluit om bij een andere keukenleverancier een keuken te kopen, dan kan deze alleen na de oplevering van het huis geplaatst worden. Het huis wordt gasloos uitgevoerd. Dit betekent dat er alleen elektrisch kan worden gekookt.

### ***Binneninrichting***

De huizen worden niet voorzien van plinten.

### ***Binnentimmerwerk***

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

## **INSTALLATIE**

### ***Gasaansluiting***

Het huis 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 is gescheiden, wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De vuilwaterriolering wordt op het gemeenteriool aangesloten. De schoonwaterriolering wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater in het openbaar gebied. 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 bij type **B, C en D** bevindt zich aan de voorzijde.

Het vuilwaterriool bij type **L en M** bevindt zich aan de achterzijde. Hierdoor loopt het riool door de achtertuin. Het hemelwaterafvoer loopt via een verzamelleiding in de voortuin van de woningen naar het openbare riool.

De hemelwaterafvoeren van de vrijstaande bergingen worden aangesloten op het openbare riool.

### ***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.

Sanitair: Villeroy & Boch O.Novo.

Kranen: Grohe Costa L.

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.

De huizen worden niet voorzien van een toiletrolhouder en borstelgarnituur, spiegel of planchet.

### **Waterinstallatie**

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast van het huis. 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.

De huizen 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 gemonteerd in de technische kast / schacht onder de badkamer.

### **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 aan de voorgevel verdekt (suskast)roosters geplaatst op de kozijnen, achter de buitenmuur. Bij de achtergevel en indien van toepassing bij de zijgevel worden de roosters in het kozijn, op het glas geplaatst.

De eventuele suskasten zijn naar binnen gesitueerd, de afmeting van de suskasten variëren. Let bij het toepassen van raambekleding op de diepte van de suskasten.

Voor de luchtafvoer zijn in de keuken, de badkamer, het toilet en ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine afzuigroosters aanwezig. Bij gekozen dakkapellen aan de achterzijde worden de ventilatieroosters in het kozijn opgenomen.

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 wasmachinekast op eerste verdieping 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 huisventilator automatisch meer gaat ventileren wanneer u doucht. Daarnaast is de mechanische afzuigunit voorzien van een vaste bediening. De positie van deze bediening is conform de verkooptekeningen.

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 meter heeft geen ventilatie-eis!

### **Verwarming en warmwatervoorziening**

#### Verwarming met stadsverwarming

De huizen krijgen directe warmte van een warmtedistributiesysteem (stadsverwarming) van het nutsbedrijf, klasse CW4. 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 huizen niet voorzien van een individuele verwarmingsinstallatie.

Indien gewenst kunt u (via HVC) kiezen voor een hogere CW-klasse (bijvoorbeeld CW5 of CW6). De CW-klasse staat voor Comfort Warm Water. Indien gekozen wordt voor een tweede badkamer, bad of stortdouche is dit aan te raden vanwege het benodigde tapwaterdebiet (liters per minuut).

De eventuele subsidies voor een gasloos huis zijn 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 vloerverwarmingslangen 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 in de slaapkamer op de eerste verdieping is voorzien van een omkasting. 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:  $\leq 0,07$  m<sup>2</sup>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 onbenoemde ruimten op de zolderverdieping worden geen vloerverwarmingssysteem of andere verwarmingselementen geplaatst.

De berekening van de capaciteit geschiedt aan de hand van de ISSO 51. De uiteindelijke opstelling, 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, de onbenoemde ruimten, de

technische ruimte op de begane grond en de houten tuinberging. Het schakelmateriaal en de geaarde wandcontactdozen worden standaard uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. In de meterruimte, de trapkast, de technische ruimte op de begane grond, de wasmachinekast en de houten tuinberging komt de opbouwuitvoering.

Het huis 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 uw huis wordt een onbedraad aansluitpunt voor glasvezel en CAI aangebracht. Het huis krijgt standaard een KPN-glasvezel- en Ziggo-CAI-aansluiting in de meterkast. De meterkast wordt uitgerust met een enkele wandcontactdoos.

Ter plaatse van de vloerverwarmingsverdeler wordt, indien nodig, een loze leiding en/of wandcontactdoos aangebracht conform de verkooptekening. Deze wordt gebruikt voor de aansturing van de verdeler.

Verder wordt het huis voorzien van een deurbelinstallatie.

Eventuele wijzigingen van plaatsing schakelaars / wandcontactdozen en centraaldozen worden voorbehouden in verband met de sparinginstructies van het prefab betoncasco.

Nabij de voordeuren, achtergevels en vrijstaande tuinbergingen komt een aansluitpunt voor buitenverlichting (exclusief armatuur). Bij de bouwnummers 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155 en 157 wordt aan de vrijstaande tuinberging verlichting aangebracht met een armatuur en schemerschakelaar. Deze buitenverlichting wordt aangesloten op de installatie van het betreffende huis.

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

De huizen 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 410 (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.

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

ABB heeft in een vroeg stadium overleggen met netwerkbeheerders voor het passend aansluiten van de nieuwe huizen. De netwerkbeheerder Stedin kiest een juist netwerk uit en is vanaf dit moment verantwoordelijk voor alle elektrazaken. 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 Stedin uw contact. ABB kan hierin helaas niets voor u betekenen.

#### ***Veilig wonen***

De huizen worden uitgevoerd conform het 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 het huis 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 en de optionele schuifpui/deuren;
- hoge isolatiewaarde voor beganegrondvloer, gevel en dak;
- goede kierdichting;
- zelfregelende ventilatieroosters;
- vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- korte leidinglengten;
- douchepijp WTW;
- PV-panelen.

### **Energieprestatie**

De omgevingsvergunning van de huizen is aangevraagd vóór 1 januari 2021. Hierdoor mogen de huizen voldoen aan de energieprestatienorm (energieprestatiecoëfficiënt) van 0,4 die in 2020 van toepassing was. In Amstelveen hebben de huizen in de basis een EPC van maximaal 0,0 (energieneutraal).

### **Ruwbouwopties**

Ruwbouwopties hebben een zware invloed op de energieprestatienorm / energiezuinigheid. Hierdoor kan het zijn dat uw huis niet meer voldoet aan energieneutraal. ABB is gerechtigd om per bouwnummer maatregelen door te voeren om het huis in ieder geval te laten voldoende aan de eis van 0,4, die in 2020 van toepassing was.

### **Energielabel**

Het energielabel wordt bepaald aan de hand van de nieuwe regelgeving (de BENG-indicatoren). Deze indicatoren zijn dan ook op het energielabel af te lezen. Met de BENG 2-indicator wordt het energielabel bepaald. De basiswoning heeft voorlopig label A+++; afhankelijk van uw optiekeuzen kan dit label wijzigen. Uw gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel. Bij oplevering van het huis ontvangt u het definitief energielabel.

### **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 gebouwconcepten, het invoeren van duurzame productietechnieken, de inkoop van duurzame materialen en een goede milieuzorg.

ABB Bouwgroep maakt uitsluitend van duurzaam verantwoord geproduceerd hout, volgens het STIP-keurmerk. Verantwoord 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, 1 april 2023

## Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Daken</b>		
Dakbedekking hellende daken	Keramische dakpan	Smoor Optiek Engobe
Dakbedekking platte daken	EPDM	Zwart
Dakbedekking vrijstaande berging	Sedummixplanten	Natuurlijk
Daktrim	Aluminium	Antraciet
Goot	Zinken mastgoot	Blank
Getimmerde goot overstek	Onderhoudsarme beplating	Wit
<i>Dakkapel type L3, M2 en M3</i>		
Zijwangen dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Antraciet
Boeiboord dakkapel	Onderhoudsarme beplating	Antraciet
<b>Gevels</b>		
<i>Bouwnummers 124 t/m 129 en 136 t/m 157</i>		
Gevelsteen	Baksteen	Ambergrijs/bruin
Voegwerk	Metselmortel, doorgestreken	Zilvergrijs
Gevelbekleding	Hout	Bruingrijs
<i>Bouwnummers 130 t/m 135</i>		
Gevelsteen	Baksteen	Gemêleerd wit
Voegwerk	Metselmortel, doorgestreken	Extra wit
Gevelbekleding	Hout	Bruingrijs
<b>Overige</b>		
<b>Hekwerk tegen zijgevel bwnrs. 143 en 157</b>	Open houten rasterhek	Wit
Metselwerk kader rond voordeur (indien van toepassing)	Accentsteen	Mangaan/zwart
Plintsteen	Accentsteen	Mangaan/zwart
Voegwerk accentsteen	Metselmortel, doorgestreken	Donkergrijs
Accentband tussen houtwerk en metselwerk	Beton	Wit
Raamdorpels bij houten gevelbekleding	Aluminium	Antraciet
Raamdorpels bij metselwerk	Beton	Naturel
Latei	Staal	Antraciet
Gevel vrijstaande berging in tuin	Hout	Zwart
Hemelwaterafvoeren huizen	Zink	Blank
Hemelwaterafvoeren vrijstaande berging	Pvc	Grijs
Tuinbergingen roosters en bergingen		Antraciet
<b>Kozijnen</b>		

Kozijnen	Hout	Antraciet
Ramen	Hout	Antraciet
Afstandhouders glas		Antraciet
Voordeuren (124 t/m 129 en 136 t/m 157)	Hout	Antraciet
Voordeuren (130 t/m 135)	Hout	Wit
Terrasdeuren	Hout	Antraciet
Bergingsdeur vrijstaande tuinberging	Hout	Antraciet
Deurdorpels	Hybride (aluminium/hout)	Antraciet
Ventilatioeroosters (verdekt)	Aluminium	Wit
Ventilatioeroosters (op glas)	Aluminium	Antraciet
<b>Afscheidingen</b>		
Pergola (type B, C en D)	Hout	Geolied wit
Hekwerk voor de pergola	Staal	Wit
Poortdeuren en hekwerk	Stalen (open) raster met een dichte poortdeur	Antraciet
<b>Gemetselde tuinmuren (conform situatietekening)</b>		
Metselwerk	Baksteen	Kleur huis
Metselwerk plint en rollaag	Accentsteen	Mangaan/zwart
Afdekker	(Prefab) beton	Donkergrijs
Draadmat	Thermisch verzinkt	Grijs

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

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Daken</b>		
Daktrimmen uitbouwen en/of erkers	Aluminium	Antraciet
Overige daktrimmen	Aluminium	Antraciet
Dakbedekking dakkapel	Bitumen	Zwart
(Optionele) schuifpui	Hout	Antraciet

**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
Installatiekast	Cementdekvloer	Onbehandeld	Spuitwerk
Technische ruimte	Cementdekvloer	Onbehandeld	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	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer, niet achter knieschot	Behangklaar	Onbehandeld
Houten tuinberging	Prefab betonvloer, onafgewerkt	Onbehandeld	Onbehandeld

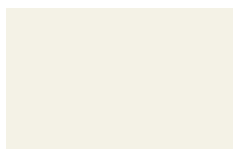
*Aandachtspunt: Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, omdat de kleuren wit van de diverse fabrikanten niet gelijk zijn.*



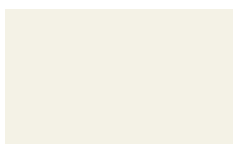
# ABB VARIATIE - A

## STANDAARD SCHLUTER JOLLY KUNSTSTOF BW

Wandtegels Unit Two 197x247, dikte 6 mm



glans wit



mat wit



Vloertegels Unit Four 297x297, dikte 8 mm



creme  
anti-slip R10



licht grijs  
anti-slip R10



midden grijs  
anti-slip R10



donker grijs  
anti-slip R10



greige  
anti-slip R10



donker bruin  
anti-slip R10

