

Algemeen

1. **Bouwbesluit**

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het bouwbesluit 2012 met inbegrip van wijzigingsbesluiten tot moment van aanvraag omgevingsvergunning.

Benaming op tekening	Functie volgens bouwbesluit
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet/wc	Toiletruimte
Hal/entree/garderobe	Verkeersruimte
Meterkast	Technische ruimte
Overloop	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Trap	Verkeerruimte
Zolder/berging	Onbenoemde ruimte
Garage/Buitenberging	Bergruimte

Buiten

2. **Buitenriolering**

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd op het rioelstel van de gemeente. Het systeem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt uitgevoerd in kunststof.

3. **Bestrating**

* zie terreinsituatie-tekening *

-Bij elke woning wordt vanaf voordeur naar de straat een pad aangebracht (breedte ca. 100cm), bestaande uit grijze betontegels van 60x40cm.

-Bij elke woning wordt aan achterzijde terras aangelegd (afmeting conform terreinsituatie-tekening), bestaande uit grijze betontegels van 60x40cm.

-Bij huisnrs. 8, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20 wordt een pad aangebracht tussen terras en berging in achtertuin (afmeting conform terreinsituatie-tekening), bestaande uit grijze betontegels van 60x40cm.

-Bij huisnrs. 8 en 20 wordt vanaf achterkant opstelstrook auto's tot aan achterterras een pad aangebracht (breedte ca. 60cm), bestaande uit grijze betontegels van 60x40cm.

-Bij huisnrs. 8, 11, 19, 20 wordt opstelplek voor parkeren aangebracht (afmeting ca. 300x600cm), bestaande uit betonklinkers.

-Bij huisnrs. 13, 14, 15, 16 wordt opstelplek parkeren cq oprit naar garage aangebracht (afmeting conform terreinsituatie-tekening), bestaande uit betonklinkers.

De bestrating in het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving en leveringsplicht van verhuurder.

4. **Grondwerk**

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van de tuin worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Onder de vrijdragende vloeren in de kruipruimten wordt een bodemafluiting van circa 10cm schoon zand aangebracht.

5. **Tuinafwerking en erfafscheiding**

De tuinen worden met de aanwezige grond geëgaliseerd en vervolgens voorzien van graszoden.

T.p.v. erfbeëindigingen, aansluitend tegen openbare straat bij huisnrs. 11, 13, 15, 17, 19 inclusief tuinafscheiding tussen achtertuin huisnr. 11 en BLOK 3 worden hedera struiken aangebracht.

Bij overige erfbeëindigingen, aansluitend tegen openbaar groen dan wel openbare stoepen worden beuken hagen aangebracht.

T.p.v. erfafscheidingen in achtertuinen tussen woningen onderling worden houten schuttingen (hoogte ca 180cm) geplaatst.

6. **Berging/garage**

Woningen met huisnrs. 8, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20 worden voorzien van een berging met een afmeting van ca. 200x300cm.

De vloeren van de bergingen worden uitgevoerd in afgewerkt beton en hebben geen kruipruimte. De wanden van de bergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd en opgebouwd uit houten regelwerk afgewerkt met aan de buitenzijde gemonteerde houten delen. Aan de binnenzijde komt een lichtpunt en 1 dubbele WCD op basis van 220V.

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkende verf in de kleur RAL9016. De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd in gelaagd glas. Het hang- en sluitwerk zal in overeenstemming met het Bouwbesluit worden uitgevoerd (inbraakwerendheidsklasse 2). Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder. De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd.

Woningen met huisnr's. 13, 14, 15, 16 worden voorzien van een garage/berging met een afmeting van ca. 350x600cm. De vloeren van de garages worden uitgevoerd als betonnen systeem vloer. Deze hebben geen kruipruimte. De wanden van de garages worden ongeïsoleerd uitgevoerd en opgebouwd uit houten regelwerk afgewerkt met aan de buitenzijde gemonteerde houten delen. Aan de binnenzijde komt een lichtpunt en 1 dubbele WCD op basis van 220V. De garages bij huisnr's. 13 en 15 worden voorzien van een garagedeur met loopdeur. Het hang- en sluitwerk zal in overeenstemming met het Bouwbesluit worden uitgevoerd (inbraakwerendheidsklasse 2) Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder. De garage wordt op natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd.

Ruwbouw

7. Fundering

De woning wordt gefundeerd volgens opgave van de constructeur. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik. Kruipruimten kunnen soms vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

8. Gevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De voegen van het metselwerk worden terugliggend (zgn. pointeren) uitgevoerd. Waar aangegeven op tekening worden gevelvlakken voorzien van houten accentvlakken.

In de spouw van de buitengevels van de woningen wordt isolatie aangebracht. In het buitengevelmetselwerk worden, indien nodig, open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie. In overleg met de steenleverancier zullen dilataties in het metselwerk worden opgenomen.

De dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen, diktes volgens opgave van de constructeur.

9. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een prefab betonnen systeemvloer welke aan de onderzijde

fabrieksmatig is voorzien van isolatie. De vloer van de verdiepingen bestaan uit prefab systeemvloeren van beton met V-naden aan de onderzijde. Deze V-naden blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking.

10. Daken

De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen. De onderzijde van de dakelementen bestaan uit een constructief plaatmateriaal. Ter plaatse van de 1^{ste} verdieping zal de onderzijde van de dakelementen worden uitgevoerd in gladde witte kunststofafwerking. Waar nodig en/of op tekening aangegeven worden constructieve knieschotten geplaatst.

De op tekening aangegeven dakramen worden uitgevoerd als zogenaamde uitzet-tuimelvensters van Velux, type GPU met een kunststof beschermlaag aan de binnenzijde.

Het hellende dakvlak wordt gedekt met antraciet keramische dakpannen. De benodigde doorvoeren ten behoeve van mechanische ventilatie en rioolontluchting, worden opgenomen in de dakconstructie.

De op tekening aangegeven dakranden (alleen de woningen met oversteken) zullen aan de onderzijde worden betimmerd met multiplex plaatmateriaal en dekkend worden geschilderd in de RAL 9016. De windveer van het overstek wordt uitgevoerd in kunststof, eveneens in de kleur RAL 9016,

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Het hellende dak wordt aan de onderzijde voorzien van een mastgoot.

11. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De buitenkozijnen, ramen en deuren (behoudens de entree deur) worden uitgevoerd in hardhout. Deze worden buiten, al dan niet fabrieksmatig, afgewerkt met een dekkende verf met laagdikte 150µm in de kleur RAL9016. De binnenzijde van het buitenkozijn zal in de kleur RAL 9010 worden uitgevoerd. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen.

De entree deur is een samengestelde geïsoleerde deur. De kozijnen die tot aan peil doorlopen, worden voorzien van kunststeen onderdorpels t.p.v. de deuren.

12. Beglazing en zonwering

De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van geïsoleerde beglazing (minimaal HR++). Met uitzondering van de bergingen.

De raamkozijnen op de begane grond aan zuidzijde worden door verhuurder voorzien van handbediende zonwering. Deze zonwering behoort tot het gehuurde.

13. Energieprestatie

Uitgangspunten energieprestatie is conform EPC-berekening. De woningen beschikken over de volgende voorzieningen.

Onderdeel	Isolatie waarde
Beglazing	Geïsoleerd beglazing
Warmteweerstand (Rc-waarde m ² K/W):	Begane grondvloer 3,5 Achter- en voorgevel 4,5 Kopgevels (hoek) 6,5 Dak 6,0
Verwarming	Warmtenet Warmtebedrijf Scherpenzeel
Warmtedistributie	Vloerverwarming op de begane grond, convectoren op de verdieping, Geen verwarming op de vliering, berging en/of garage
Warmtapwater	Warmtenet Warmtebedrijf Scherpenzeel
Ventilatiesysteem	Mechanische toe en afvoer (balansventilatie)
Zonnepanelen	Op-dak systeem PV panelen met een piekvermogen van 185 Wp/m ² , sterk geventileerd (aangebracht boven op de pannen)

Afbouw

14. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht. In algemene zin worden de bovenlichten voorzien van helder enkel glas m.u.v. kasten; deze worden voorzien van een wit paneel.

De binnendeuren worden standaard uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte dichte opdekdeuren. De deur van de meterkast wordt standaard voorzien van een ventilatierooster, zodat deze voldoet aan de eisen van de energieleveranciers.

15. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk in de buitenkozijnen wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2).

Het hang- en sluitwerk van de woning zal onder andere bestaan uit:

- meerpuntssluitingen voor de buitendeuren van de woning;
- insteekcilinderslot voor de bergingsdeur;
- veiligheidsbeslag op alle buitendeuren;
- scharnieren van gegalvaniseerd staal voor de buitendeuren en ramen;
- meerpuntssluitingen voor de (draai)kiepramen;
- deurkrukken met bijbehorende schilden op alle binnendeuren;
- loopsloten voor de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetsluiting en de meterkast met een kastslot;
- stalen paumelles voor de binnendeuren.

16. Trappen

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de 1^{ste} verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. Langs één wand van de trap komt een houten leuning op aluminium leuninghouders. De trap wordt wit afgeschilderd (RAL9010) opgeleverd. Eventuele (deel)bekleding van trap uitsluitend na overleg en goedkeuring verhuurder.

17. Vloeren

De vloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer (behoudens meterkast, vliering, berging, garage en achter knieschotten). Op begane grond worden de woningen door verhuurder voorzien van pvc-vloerafwerking (behoudens toilet en badkamer/wasruimte waar tegelwerk door verhuurder wordt aangebracht). Pvc-vloerafwerking behoort bij het gehuurde. Op verdieping dienen de afwerkvloeren door huurder te worden voorzien van n.t.b. vloerafwerking zoals vloerbedekking, laminaat

o.g. (behoudens badkamer waar tegelwerk door verhuurder wordt aangebracht).

18. Wanden

Niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbetonpanelen.

De wanden in de woning (excl. berging en garage) worden voorzien van glasvliesbehang incl. dekkend sauswerk, met uitzondering van de binnenzijde van meterkast, technische ruimte, de vliering en de wanden welke worden betegeld.

19. Plafonds

Vlakke plafonds van beton worden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk, met uitzondering van plafonds van meterkast, technische ruimte, garages en bergingen.

De onderzijde van de geïsoleerde dakplaten op de verdieping zijn fabrieksmatig wit afgewerkt en dienen tevens als plafondafwerking.

20. Tegelwerk

Wanden in de badkamer en toilet worden standaard betegeld tot aan het plafond.

Vloeren van sanitaire ruimtes worden betegeld, waarbij de vloer van de douchehoek één tegeldikte verdiept wordt gelegd ten opzichte van de badkamervloer. Aansluitingen tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit.

Toegepaste wand- en vloertegels conform afgegeven bemonstering.

21A. Schilderwerk

De buitenkozijnen, ramen en –deuren incl. aftimmeringen worden fabrieksmatig van grondverf voorzien en in het werk afgeschilderd. De binnenzijde van buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt in RAL 9010 afgeschilderd en de buitenzijde in de kleur RAL9016.

De trappen incl. leuning en hekwerken worden afgeschilderd in een 1-laags verfsysteem in de kleur RAL 9010.

21. Natuur- en kunststeen

De deuropeningen ter plaatse van de toilet- en de badkamerdeur worden voorzien van kunststenen dorpels. Waar aangegeven op de tekeningen worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht.

Aan de onderzijde van de gevelkozijnen welke niet doorlopen tot op peil, zullen aan de buitenzijde raamdorpels worden aangebracht.

Installaties

22. Loodgieterswerk

Waar nodig wordt voor de waterdichting lood(ervanger) en/of kunststof folie toegepast. De binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof.

De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de aansluitpunt nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamers;
- de douchemengkranen.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fontein van het toilet;
- tappunt ten behoeve van de wasmachine.
- Invoerset warmtenet
- Buitenkraan aan achtergevel

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats volgens tekeningen boven de vloer afgedopt. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de op tekening aangegeven keukenopstelling.

23. Sanitair

Het sanitair van de woningen wordt uitgevoerd in het fabricaat Sphinx serie 280 in de kleur wit volgens onderstaande specificatie.

Closetcombinatie:

- Wandcloset (seniorenhoogte);
- Kunststof closetzitting met deksel.
- In de badkamer op de begane grond wordt alleen het inbouwreservoir en drukpaneel geplaatst. Er wordt geen closetpot aangebracht.

Fonteincombinatie:

- Fontein;
- Fonteinkraan;
- Muurbuis met sifon van chroom.

Wastafelcombinatie:

- Wastafel (standaard grootte);
- Wastafelmengkraan;
- Muurbuis met sifon van chrom.

Douchecombinatie:

- Thermostatische douchemengkraan;
- Glijstangcombinatie;

Douche-afscherming:

- Transparant glazen douchescherm t.p.v. douchehoek in badkamer verdieping;

24. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door het warmtenet. De temperatuurregeling van de verwarmingsinstallatie vindt plaats doormiddel van een kamerthermostaat in de woonkamer.

De verwarming wordt uitgevoerd door middel van vloerverwarming op de begane grond. De verdelers worden geplaatst onder de trap deze zijn niet nader afgewerkt. Op de 1^{ste} verdieping wordt ten behoeve van de minimale ruimte temperatuur een convector geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren.

- | | |
|----------------------|------|
| • Hal / overloop | 15°C |
| • woonkamer / keuken | 20°C |
| • slaapkamers | 20°C |
| • Badkamer | 22°C |
| • Verdieping | 15°C |

Toiletten, meterkast, technische ruimte, vliering garages en bergingen worden in zijn geheel niet verwarmd, tenzij anders op de tekening aangegeven.

De levering van warmte alsmede warmtapwater geschiedt door derden. Verhuurder kan voor de aan te leveren temperaturen door derden nimmer aansprakelijk worden gesteld.

25. Ventilatie

In de woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst (balansventilatie). Het systeem werkt volledig automatische door de gemonteerde CO2 sensor in de woonkamer. In de keuken is een extra standen schakelaar gemonteerd, hiermee kan de CO2 regeling worden overruled tijdens koken. Ten

behoefte van een motorafzuigkap wordt er een gevelopening aangebracht. Deze wordt afgedicht opgeleverd. Als gevolg hiervan dient tijdens het koken (en gebruik van de afzuigkap) in verband met luchttoevoer een raam of deur geopend te worden. Verhuurder is niet verantwoordelijk voor de onbalans die in het systeem ontstaat als gevolg van het gebruik van een afzuigkap met motor. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloer weggewerkt. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuigpunten ofwel op het plafond ofwel op de wand geplaatst worden. In de keuken bevindt zich een afzuigpunt (ventiel) die is bedoeld voor de afvoer van lucht vanuit de ruimte. Op dit systeem mag overigens geen afzuigkap met motor worden aangesloten.

Het balans-ventilatiesysteem vraagt jaarlijks onderhoud. **Kosten onderhoud worden middels servicekosten aan huurder doorbelast.**

26. Elektronische installaties

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verhuurtekeningen. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de meterkast, vliering en in de berging/garage. In de laatstgenoemde ruimtes wordt opbouw-schakelmateriaal aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Ter plaatse van de voordeur wordt er conform tekening een aansluitpunt met armatuur aangebracht.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Wandcontactdozen en loze leidingen voor bv. telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok;
- Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;

- De thermostaat en de 'hoofdbediening' van de mechanische ventilatie wordt op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten worden op circa 220 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht.

Bij de woningen wordt naast de voordeur een buitenarmatuur op schemerschakeling aangebracht.

In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd.

Huurder dient zelf en voor eigen kosten zorg te dragen voor levering van water, stroom en internet (telefonie). Aanmelding stroom en internet (telefonie) kan bij energieleverancier naar eigen keuze.

27. Vliering

De woning wordt voorzien van een vliering die vanaf de 1^{ste} verdieping via een vlizotrap te bereiken is. De installaties bevinden zich op de vloer. Er is geen dekvloer aanwezig. Op vliering is een lichtpunt aanwezig.

28. Keuken

In de woningen wordt een complete keukeninrichting geleverd en geplaatst. Kleur, afwerking, specificatie van kasten en apparatuur: zie tekening en omschrijving van leverancier fa. Van Manen.