

Technische omschrijving type Sarah

Betreft 8 rug-aan-rug woningen "Hugo 3" te Heerhugowaard
Bouwnummer 24 t/m 31

13 juni 2024



1. ALGEMEEN

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen. De aangegeven materialen en maatvoeringen zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan verbonden kunnen worden.

2. BEGRIPSBEPALINGEN

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Bij het samenstellen van deze verkoopdocumentatie is uitgegaan van de huidige eisen, zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit en de plaatselijke bouwverordening voorschriften. U als koper, bent er dan ook van verzekerd, dat de gehele uitvoering van het plan zal verlopen conform deze bouwregelgeving. Benamingen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. Hierin wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. In de verkoopdocumentatie zijn de oude benamingen gebruikt. Als toelichting wordt hieronder een overzicht gegeven van de gehanteerde begrippen en benamingen overeenkomstig het Bouwbesluit benamingen.

Benaming tekeningen

Entree

Meterkast/technische ruimte

Keuken/woonkamer/slaapkamer

Toilet

Badkamer

Benaming Bouwbesluit

Verkeersruimte

Technische ruimte

Verblijfsruimte

Toiletruimte

Badruimte

3. PEIL VAN DE WONINGEN

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Dit peil t.o.v. NAP wordt opgegeven door de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente.

4. GRONDWERKEN

De aannemer dient de nodige graafwerkzaamheden te verrichten voor het maken van de fundering. De grond die vrijkomt wordt gebruikt voor het aanvullen van de bouwput. De overtollige grond wordt zoveel mogelijk geëgaliseerd over het terrein. Er wordt gestreefd om geen grond af of aan te voeren.

5. BUITENROILERINGSWERKEN

De buitenriolering wordt als een gescheiden rioleringssysteem aangebracht. Dit houdt in dat het hemelwater en het vuilwater apart worden afgevoerd met de nodige beluchting en ontstoppingsstukken. De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buis. Onder de woning wordt 1 streng drainage aangebracht. Deze loost op het oppervlaktewater of wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

6. BESTRATING

Naar de voordeur van de woning komt een pad van staptetegels, betontetegels 600 x 400 mm.

7. TERREININVENTARISATIE

De woningen wordt voorzien van een ongeïsoleerde houten berging. Deze is in een rij naast bouwnummers 27 en 31 en ontsloten via een openbaar looppad. De berging wordt geplaatst op een prefab betonnen vloer. De berging wordt geleverd in de kleur conform de kleuren- en materialenstaat. De berging is voorzien van elektrische aansluitpunten, zoals aangegeven

op de verkooptekening. Middels roosters zal er een natuurlijke ventilatie plaatsvinden. De afsluitbare berging is bedoeld om bijvoorbeeld tuingereedschap, fietsen of scootmobielen te plaatsen, beschermd tegen regen en wind. De berging is niet geschikt voor het opslaan van inboedel, of het plaatsen van koelkasten of vriezers.

De erfgrans tussen privé terreinen wordt gemarkeerd middels perkoenpaaltjes. Er worden hier geen erfafscheidingen aangebracht. De erfgrans grenzend aan het openbaar gebied wordt voorzien van een groene erfafscheiding. E.e.a. conform de situatietekening.

8. FUNDERING

De woningen worden gebouwd op een betonnen paalfunderingen met funderingsbalken van gewapend beton. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van 2 roosters.

9. VLOEREN

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een ribcassette vloer met isolatie (minimale Rc-waarde 3,70 m²K/W). Ter plaatse van de voordeur wordt in deze vloer een geïsoleerd kruipruimte aangebracht in een metalen omranding. De eerste verdieping wordt uitgevoerd als kanaalplaat vloer. De aansluitingsnaden c.q. V-naden blijven in het zicht. Ter plaatse van het trapgat en de sparing voor het leidingwerk wordt een metalen raveelijzer toegepast.

10. DAKEN

De platte dakconstructie wordt uitgevoerd als kanaalplaat vloeren met een afschotlaag, isolatie en dakbedekking voorzien van een balastlaag (minimale Rc-waarde 6,30 m²K/W).

Het dak van de ongeïsoleerde houten berging wordt voorzien van dakbedekking.

11. WANDEN

Alle constructieve wanden (woningscheidend, kop-, voor-, en achtergevel) worden uitgevoerd als prefab betonnen wanden.

De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsblokken o.g. De lichte scheidingswand ter plaatse van de schacht in de badkamer wordt opgebouwd met stijl- en regelwerk voorzien van watervast plaatmateriaal.

12. GEVEL

De gevels bestaan uit een prefabbeton binnenblad met daarop PIR isolatie. Voor deze isolatie zal een metselwerk gevel geplaatst worden welke wordt gevoegd met voegmortel. (minimale Rc-waarde 4,70 m²K/W). Het voegwerk wordt verdiept uitgevoerd. In de gevelafwerking zijn accenten toegepast. Deze worden gerealiseerd conform de verkooptekeningen.

In de gevel van bouwnummers 28, 29, 30 en 31 wordt een huismuskast geplaatst. De positie is conform de verkooptekeningen.

13. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning wordt samengesteld uit hardhout, met triple beglazing, gemonteerd in houten spouwlaten. De bewegende delen in de kozijnen worden als draaikiepraam of openslaande deur uitgevoerd, zoals op de verkooptekening aangegeven. De buitenkozijnen worden voorzien van deugdelijk, inbraak werend hang- en sluitwerk. Onder de kozijnen zal een aluminium waterslag geplaatst worden. Onder de deuren wordt een kunststof onderdorpel geplaatst.

De entree deur wordt voorzien van een glasstrook en een briefplaat. De buitendeuren van de

woning worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting, zodat deze bedienbaar zijn met één sleutel per woning. De houten bergingsdeur wordt eveneens voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. De bergingsdeur is te bedienen met een separate sleutel.

De binnen kozijnen in de woning worden uitgevoerd als stalen kozijnen, fabrieksmatig afgelakt in de basiskleur wit zonder bovenlicht. De kozijnen ter plaatse van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststenen dorpel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig in basiskleur wit gefolieerde opdekdeuren voorzien van het nodige beslag. De binnendeur van de technische ruimte wordt geluidswerend uitgevoerd.

Onder de buitenkozijnen, waar een borstwering aanwezig is, worden vensterbanken toegepast van kunststeen.

De volgende binnendeuren zijn worden voorzien van sloten:

Toilet:	vrij- en bezetslot;
Badkamer:	vrij- en bezetslot;
Meterkast:	kastslot.

De deur van de berging is voorzien van gelaagd enkelglas.

14. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

Vloerafwerking:

In alle vertrekken, met uitzondering van de meterkast wordt de vloer voorzien van een cementdekvloer van ca. 70 mm dik.

Wandafwerking:

De wanden in de woning worden “behang klaar” opgeleverd (exclusief behang- of sauswerk). De basiskleur van de wanden is grijs. Grove oneffenheden worden met witte stuc afgewerkt. Enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden en dienen door de koper verwijderd te worden alvorens men gaat behangen en/of sausen.

Plafondafwerking:

Alle plafonds in de woningen met uitzondering van de meterkast en technische ruimte worden voorzien van wit spuitwerk.

15. TEGELWERKEN

Vloertegels:

De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van tegelwerk 150 x 150mm in de kleur antraciet, merk Mosa o.g. Er kan gekozen worden uit 4 verschillende kleuren conform de monsters.

Wandtegels:

De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van tegelwerk 200 x 250mm in de kleur wit (glans), merk Mosa o.g. Voor de wandtegels kan eveneens gekozen worden uit 4 verschillende kleuren conform de monsters. In de toiletruimte wordt getegeld tot ca. 1,2m¹ hoog. In de badkamer wordt getegeld tot het plafond. De keuken wordt niet betegeld.

16. AFWERKSTAAT

<u>Vertrek</u>	<u>Vloer</u>	<u>Wandafwerking</u>	<u>Plafond</u>
Entree	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Tegels	Tegels tot 1,2m ¹ daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

Hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

17. TRAPPEN EN AFTIMMERINGEN

De trap naar de eerste verdieping is een dichte trap gemaakt van vurenhout. De trap wordt fabrieksmatig voorzien van grondverf. De trappen worden aan één zijde voorzien van een houten leuning. De traphekjes worden uitgevoerd in vurenhout met houten spijltjes. Het trapgat wordt afgetimmerd. Het open gedeelte tussen de vloer en de trapboom wordt dichtgezet met een paneel van MDF.

De ventilatiekanalen ter plaatse van de hal en keuken wordt afgetimmerd met plaatmateriaal van kunststof en/of gipsplaat net als de ventilatiekanalen op de eerste verdieping. De leidingen in de technische ruimte blijven in het zicht.

18. VLOERPLINTEN

Er worden geen vloerplinten geleverd en/of aangebracht.

19. BEGLAZING & SCHILDERWERKEN

In de ramen en deuren van de woning zit triple beglazing en deze worden fabrieksmatig afgeschilderd. De deur van de berging is voorzien van gelaagd enkelglas en wordt fabrieksmatig afgeschilderd.

Het in het zicht komende houtwerk in de woning wordt fabrieksmatig eenmaal voorzien van grondverf en wordt niet afgeschilderd. De eventuele waterleidingen en rioleringen in het zicht worden niet geschilderd.

20. KEUKENINRICHTING

De keukeninrichting zit niet in de koopsom begrepen.

De aansluitpunten worden aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De stille afzuigkap met effectieve fijnstofafzuiging zoals omschreven in hoofdstuk 22 maakt onderdeel uit van het ventilatiesysteem en is wel in de aanneemsom inbegrepen.

21. LOODGIETERSWERKEN

Binnenriolering

Aanleg en ontwerp conform de NEN3215/3216. Er wordt een pvc-vuilwater riolering aangelegd vanaf de, onder sanitair omschreven, toestellen. Ten behoeve van de afvoer van het hemelwater wordt een pvc-verzamelleiding, waar noodzakelijk, rondom de fundering gelegd.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woningen van pvc-buis worden uitgevoerd in de kleur grijs volgens kleurenstaat. Aanleg en ontwerp hemelwaterafvoeren conform de NEN3215/3216. Het platte dak van de berging wordt aangesloten op de verzamelleiding van de woningen.

Sanitair

De volgende sanitaire artikelen worden per woning gemonteerd:

- 1 wandcloset, in het toilet
- 1 fonteintje, in het toilet
- 1 wasmachinekraan, in technische ruimte
- 1 wastafelcombinatie met planchet en spiegel, in de badkamer
- 1 douchecombinatie; thermostatische douchemengkraan met glijstang en handdouche in de badkamer

Het sanitair is van het merk Geberit en in de basiskleur wit.

De tappuntaansluitingen

Aantal	Toestel	Aansluitpunt Warm water	Aansluitpunt Koud water	Aansluitpunt Riolering
1	Wandcloset	Nee	Ja	Ja
1	Fonteintje	Nee	Ja	Ja
1	Douchecombinatie	Ja	Ja	Ja
1	Wastafelcombinatie	Ja	Ja	Ja
1	Wasmachine	Nee	Ja	Ja
1	Afgedopte aansluiting t.b.v. gootsteen / spoelbak combinatie	Ja	Ja	Ja

Waterleidinginstallatie

Aanleg en ontwerp conform NEN1006 en Vewin werkbladen. Voor de drinkwaterinstallatie wordt een koud waterleiding aangelegd vanaf de watermeter tot aan de onder sanitair genoemde toestellen en het warmwatertoestel. Een warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel tot aan de onder sanitair genoemde toestellen met een mengkraan. De waterleidingen worden waar mogelijk aan het zicht onttrokken door ze weg te werken in/onder vloeren en in wanden en worden voorzien van de vereiste beveiligingen.

22. VENTILATIEVOORZIENINGEN

De ventilatiekanalen worden samengesteld uit corrosievrije buizen / slangen. Er wordt ventilatie toegepast in toilet, badkamer, woonkamer, slaapkamers en keuken en technische ruimte. De ventilatie geschiedt door middel van een mechanisch balansventilatiesysteem met HR warmteterugwinning. Voor de afvoer van ventilatielucht naar buiten wordt een dakdoorvoer met bijbehorende aluminium plakplaat aangebracht en voor de aanvoer van verse buitenlucht een geveldoorvoer in de kleur zwart.

Uw woning wordt standaard voorzien van een balansventilatiesysteem (WTW) en een stille RVS afzuigkap met effectieve fijnstofafzuiging van ATAG, wandmodel 60cm. Via de afzuigkap wordt de balansventilatie bediend. Het is deze combinatie die ervoor zorgt dat nagenoeg alle fijnstof tijdens het koken effectief en stil kan worden afgevoerd.

Mocht u onverhoopt besluiten om deze unieke afzuigkap niet toe te passen, dan wijzen wij u erop dat er op het aanwezige ventilatiekanaal ter plaatse van het plafond een verloopstuk met een dubbel ventiel moet worden aangebracht en moet worden ingeregeld. Bovendien vervalt met het niet plaatsen van de afzuigkap ook de bediening voor de ventilatie vanuit de keuken. Daarvoor dient een (draadloze) vierstandenschakelaar aangebracht te worden. In voorkomend geval kunt u dan gebruik maken van de optie "vervallen afzuigkap". Indien u een andere afzuigkap aanbrengt, dan kan die niet aangesloten worden op leiding van de WTW-installatie. In voorkomend geval dient u een recirculatie afzuigkap aan te brengen.

23. VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt aangesloten op het warmtenet van HVC Alkmaar voor de ruimteverwarming en het warm tapwater. De warmte afleverset bevindt zich in de meterkast. Op de begane grond in de woonkamer en op de eerste verdieping in slaapkamer 1 wordt een thermostaat aangebracht.

De woning is voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst als aanvulling op de vloerverwarming. De verdeler(s) voor de vloerverwarming worden geplaatst in de technische ruimte op de begane grond en op de eerste verdieping op de overloop. De verdeleders die geplaatst zijn in een verkeersruimte worden afgewerkt met een

omkasting.

Veranderingen in temperatuur gaan geleidelijker bij vloerverwarming (lage temperatuurverwarming) dan bij radiatoren (hoge temperatuurverwarming). Voor het beste resultaat (comfort en energetisch) staat de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur ingesteld. Het systeem doet de rest.

Let op met het kiezen van uw vloerafwerking dat deze geschikt is voor vloerverwarming.

Onderstaande minimale temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamers, zolder): 22 °C
- Verkeersruimten (hal, overloop): 18 °C
- Toiletruimte: 18 °C
- Badruimte: 22 °C
- Berging: niet verwarmd

24. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

De aanleg en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de koop- / aanneemsom inbegrepen. U dient zelf een contract af te sluiten met een energiemaatschappij naar keuze voor elektra. De kosten voor gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

Vanuit de meterruimte in de woning wordt de elektrische installatie aangelegd en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens het zgn. centraaldozensysteem. De groepenkast in de meterkast wordt uitgevoerd met minimaal 4 groepen waarvan 3 algemene groepen en 1 groep voor een wasmachine.

De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de berging en de technische ruimte. Het aantal aansluitpunten is conform het Bouwbesluit en op tekening aangegeven. Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de tekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) zullen deze zo dicht mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst worden. De exacte plaats van de electravoorzieningen in de woningscheidende bouwmuur kan enigszins afwijken omdat deze vanwege geluidwering verspringend ten opzichte van de naastgelegen woning worden aangebracht.

Op het dak van de woning zullen zonnepanelen (pv-panelen) worden aangebracht. Deze zullen zorgen voor een gedeelte van de opbrengst van de benodigde elektra. Het aantal en de positie op de verkooptekeningen is indicatief. De woning krijgt circa 3 zonnepanelen van circa 400 Wp per paneel. De omvormer voor de zonnepanelen wordt geplaatst in de technische ruimte.

Ten behoeve van de inductie kookplaat komt een perilex aansluiting, 2 x 1 fase.

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof, inbouw (type opbouw t.p.v. berging en technische ruimte) en geplaatst op de volgende hoogtes.

- wandcontactdozen: 300 mm boven vloer.
- schakelaars (evt. in combinatie met wandcontactdoos): 1050 mm boven vloer
- wandcontactdozen en schakelaars boven aanrecht: 1200 mm boven vloer

De woningen krijgen een buitenlichtpunt ter plaatse van de voordeur. Hier wordt geen armatuur geplaatst. Ter plaatse van de verkeersruimten en woonkamer worden rookmelders aangebracht. Deze zijn aangesloten op het elektrische net.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie met beldrukker t.p.v. de voordeur.

De woningen worden voorzien van 1 loze leiding in de woonkamer. De loze leiding komt uit in de meterkast. De inbouwdoos wordt op ca. 300 mm boven de vloer geplaatst.

De aanleg en aansluitkosten voor kabeltelevisie en telefoon zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen en moeten door de koper zelf worden verzorgd.

Het aantal aansluitpunten is conform het Bouwbesluit, NEN1010 en NPR5310 type eenvoudig en is op tekening aangegeven.

25. HUISNUMMERS

Nabij de deur welke toegang geeft tot de woning zal een huisnummer bordje geplaatst worden.

26. SLOTBEPALING

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt ontworpen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen etc. kunnen zich voordoen. Vorenstaande wijzigingen, uitspraken c.q. informatie in deze is de aannemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

27. SCHOONMAAK

Minimaal twee weken voor oplevering van uw woning wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dit plaats zal vinden. De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten binnen. Deze worden schoon opgeleverd.

28. KRIMP

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door uitdroging kunnen er met name bij aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze kunnen bij verdere onderhoud van uw woning weer worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale en flexibele materialen in de handel. Let er ook op dat bij het leggen van plavuizen of andere harde vloerafwerking de juiste lijmen worden gebruikt en dat dit op een juiste wijze wordt gedilateerd. Ook dient u na te gaan of de door u gekozen bedekking geschikt is voor vloerverwarming.

29. TOT SLOT

Indien u besluit een woning van ons te kopen, dan kunt u er van overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft, waar te maken.

Heeft u na het lezen van deze verkoopdocumentatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij onze makelaar. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.

Bijlage I
KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels metselwerk	Baksteen (van der Sanden) Antro hv / wf	Beige/geel-grijs-wit genuanceerd
Voegwerk metselwerk	Beamix 2084	Licht beige
Voegwerk metselwerk accenten	Beamix 2735	Bruingrijs
Lateien	Thermisch verzinkt staal	RAL 7015 o.g.
Nestkasten in voorgevel	Beton	Grijs
Vloerventilatie	Kunststof	Zwart
Buitenkozijnen	Hardhout (meranti)	RAL 7038 o.g.
Draaiende delen	Hardhout (meranti)	RAL 7039 o.g.
Voordeur	Hardhout (meranti)	RAL 7039 o.g.
Raamdorpels	Aluminium	RAL 7039 o.g.
Onderdorpel voordeur	Kunststof	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Grijs
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Ballastlaag dakbedekking	Grind	
Ballastlaag dakbedekking	Betontegels	Grijs
Dakrandafwerking	Aluminium	RAL 7039 o.g.
Gevelbekleding bergingen	Verduurzaamd vuren	RAL 7039 o.g.
Kozijn berging	Hardhout	RAL 7038 o.g.
Deur berging	Hardhout	RAL 7039 o.g.
Dakrandafwerking berging	Sendzimir verzinkt staal	RAL 7039 o.g.
Geveldoorvoer lucht (aanvoer)	Aluminium	Zwart
Dakdoorvoer lucht (afvoer)	Aluminium	Antraciet
Staptegels naar voordeur	Beton	Grijs