



Technische omschrijving
22 huurwoningen "Huren aan de Dijk"
veld 3 Schuytgraaf te Arnhem

INHOUDSOPGAVE

Projectgegevens.....	4
WEGWIJZER BIJ DE BOUW VAN DE WONING.....	5
Uitvoeringsduur en bouwvolgorde	5
Energie	5
Sleuteloverhandiging	5
GEEN MISVERSTANDEN	6
Artist impressions.....	6
Maatvoering en inrichting	6
Overige zaken.....	6
Verantwoord ondernemen en duurzaamheid	7
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	7
Algemeen	7
Bouwbesluit	7
RONDON EN ONDER DE WONING.....	8
Peil	8
Grondwerk	8
Buitenriolering.....	8
Bestrating / terreininrichting	8
Terreininventaris en beplanting.....	9
Buitenberging.....	9
Buitenverlichting	10
CONSTRUCTIE	10
Algemeen.....	10
Fundering.....	10
Begane grondvloer	10
Verdiepingsvloeren.....	10
Constructieve wanden.....	10
WONINGEN BUITENZIJDE.....	11
Gevels.....	11

Daken	11
Staal- en metaalwerken.....	11
Houten buitenkozijnen.....	12
Beglazing	12
Loodgieterswerk	12
AFBOUW WONINGEN BINNENZIJDE	12
Massieve binnenwanden.....	12
Dekvloer.....	13
Binnen kozijnen en binnendeuren.....	13
Binnen aftimmering en trappen.....	13
Schilderwerk.....	14
Hang- en sluitwerk.....	14
Structuurspuitwerk.....	14
Vensterbanken	14
Keuken	14
Afwerking toilet en badkamer	15
INSTALLATIES	16
Drinkwater	16
Afvoeren riolering.....	16
Verwarmingsinstallatie.....	16
Mechanische ventilatie.....	17
Gasleidingen	17
Elektrische installatie.....	17
Rookmelders.....	18
Radio, TV en telefoonaansluiting.....	18
Kleur en materiaalstaat.....	19

Projectgegevens

- 1 **Plaats van het project**
Plaats: gemeente Arnhem, Schuytgraaf, veld 3, Zomerdijk en omgeving.
- 2 **Project**
Het project "Huren aan de Dijk" bestaat in totaal uit 22 vrije sector huurwoningen.
- 3 **Architect:** Weusten Liedenbaum Architecten
Utrechtseweg 167
Arnhem
- 4 **Realisatie:** KlaassenGroep B.V.
Helmkamp 25
Dinxperlo
- 5 **Verhuurder:** VanWonen Ontwikkeling en Realisatie 2 B.V.
Willemsvaart 21
Zwolle

WEGWIJZER BIJ DE BOUW VAN DE WONING

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van de woningen bedraagt 180 werkbare werkdagen, gerekend vanaf leggen begane grondvloer. De bouwvolgorde waarin de woningen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam.

De bouwtijd is afhankelijk van werkbare weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw zullen wij u periodiek op de hoogte houden van de voortgang van het werk. In deze voortgang wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven.

Hierbij geldt: hoe dichterbij het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose. Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Voorafgaande hieraan, circa 2 weken, krijgt de verhuurder de gelegenheid de woning te inspecteren. Bij de inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen. De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Energie

De aannemer zal de huisaansluitingen coördineren en een energie leveringscontract afsluiten met een energie leverancier voor het gebruik van energie tijdens de bouw. Met de, tijdens de sleuteloverdracht, opgenomen meterstanden zal dit contract worden opgezegd. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn vanaf de sleuteloverdracht voor rekeningen van de huurder. Het is aan de huurder om een energiecontract aan te gaan bij een naar eigen wens te kiezen energie leverancier.

Sleuteloverhandiging

Bij de sleuteloverhandiging loopt een deskundige van (of namens) de verhuurder samen met de huurder door de woning voor een inspectieronde. Als er onverhoopt nog gebreken zijn, worden deze schriftelijk vastgelegd en, voor zover dat mogelijk is, wordt aangegeven wanneer deze gebreken uiterlijk verholpen zullen zijn. De gebreken mogen geen afbreuk doen aan het woongenot.

Daarnaast worden de meterstanden opgenomen. Zie hiervoor ook het kopje 'energie' hierboven.

Na deze inspectieronde worden de sleutels aan de huurder overhandigd.

Voorwaarde voor deze inspectie en sleuteloverhandiging is dat de betaling van de huurprijs voor de eerste maand en de overeengekomen waarborgsom door verhuurder zijn ontvangen.

Bij de inspectie en sleuteloverhandiging zal aan de huurder een map worden overhandigd met gebruiksaanwijzingen, tips en aanwijzingen voor het onderhoud van de woning en de installaties, voor zover dit voor de huurder van toepassing is.

GEEN MISVERSTANDEN

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken aan over (de bouw van) uw woning.

Artist impressions

De getoonde perspectieftekeningen geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, **geen** rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting

De in de contracttekeningen genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente Arnhem. Hieraan kunt u geen rechten ontleen.

Overige zaken

Het leidingverloop is op het moment van verschijning van deze technische omschrijving nog niet geheel bekend. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde ventilatievoorzieningen, wandcontactdozen, thermostaat en overige installaties. Wel is duidelijk dat er leidingen in de dekvloeren zullen worden opgenomen. Spijkeren of boren in vloeren kan dus schade met zich meebrengen en is dan ook **niet** toegestaan. Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan. Wij zorgen ervoor dat uw woning bij sleuteloverdracht voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit, de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van Woningborg.

Verantwoord ondernemen en duurzaamheid

KlaassenGroep is een MVO gecertificeerd bouwbedrijf.

MVO betekent Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen en is een vorm van ondernemen waarbij je als organisatie rekening houdt met de impact die de activiteiten hebben op de belanghebbenden, het milieu en de maatschappij.

Zo past men bijvoorbeeld zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd hout toe, wordt afval gescheiden op de bouwplaats, leidt men jonge mensen op en biedt men ruimte aan mensen met grote afstand tot de arbeidsmarkt om werkervaring op te doen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en riolering net. Er is geen gasaansluiting aanwezig, de woningen worden aangesloten op het warmtenet van NUON. De CAI- telefoon en dataleidingen worden aangelegd tot in de meterkast. De data leiding is een glasvezel aansluiting.

Om de verwarmingsinstallatie gedurende de weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen beproeven, vindt de aansluiting van warmte, water en elektra enkele weken voor oplevering plaats.

Voor de levering van water, elektra, telefoon, CAI etc. dient de huurder tijdig zelf een contract te sluiten met het nutsbedrijf. Bij sleuteloverdracht worden de elektra en water aansluiting door de verhuurder afgemeld bij de leverancier. De benodigde gegevens worden hiervoor door de verhuurder aangereikt.

Groenvoorzieningen en inrichting van het openbare gebied is indicatief aangegeven.

De woningen zijn energieneutraal (EPC=0) en voldoen daarmee ruim aan het wettelijke Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC<0,4).

Bouwbesluit

Om begripsverwarring te voorkomen is in het Bouwbesluit bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als slaapkamer of woonkamer worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken over:

- verkeersruimte (VKR): hal, entree, overloop;
- verblijfsruimte (VBR): woonkamer, (opstelplaats) keuken, slaapkamer;
- bergruimte (BRI): berging;
- toiletruimte (TR): toilet;
- badruimte (BDR): badkamer, douche;
- technische ruimte (TECHNR): meterkast;
- onbenoemde ruimte (BRI): zolder, trapkast.

RONDOM EN ONDER DE WONING

Peil

Het peil P, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Als er wordt gesproken over vloerpeil wordt hier bedoeld de bovenkant van de dekvloer in de woning. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de vloerafwerking. De netto verdiepingshoogte van de verdiepingen is weergegeven op de tekening van het gehuurde. Het peil wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Arnhem. Vanwege hoogteverschillen in het terrein en om een goede afwatering te verkrijgen, kunnen tuinen en/of woningtoegangspaden enigszins hellend worden aangelegd.

Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerken verricht.

Er geldt een gesloten grondbalans. Dit houdt in dat de uitkomende grond teruggebracht wordt binnen het bouwplan.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt ondergronds uitgevoerd in kunststofleidingen met een zogenaamd gescheiden stelsel voor schoon (hemelwater) en vuil water. Het vuil waterriool wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Het schoon water (hemelwater) wat op de daken valt, wordt via aluminium goten naar de hemelwaterafvoeren getransporteerd. Aan de voorgevel is de hemelwaterafvoer van zink en aan de achtergevel van kunststof. De hemelwaterafvoer aan de achterzijde is voorzien van een bladafscheider.

Aan de voorgevel van de woningen is een aluminium luifel voorzien.

In de voortuin is een exfiltratiekolk opgenomen, waar het hemelwater van de voor- en achtergevel naartoe wordt getransporteerd waarna het bovengronds wordt geloosd op openbaar gebied.

Bestrating / terreininrichting

Ten plaatse van de voordeur wordt een pad aangebracht van 1,2 meter breed met betontegels 0,6x0,4 meter.

Achter de woning wordt een terras aangebracht met tegels 0,6x0,4 meter. Het terras is over de volledige breedte van de woning aangebracht, met een diepte van ca. 2,4 meter.

De achtertuin wordt ten plaatse van de berging dicht gelegd met betonnen tegels 0,6x0,4 meter. Er zal een pad van 0,6 meter breed met tegels van 0,6x0,4 meter worden aangebracht, die het terras achter de woning, en het straatwerk ten plaatse van de berging verbindt.

Het gemeenschappelijke achterpad wordt voorzien van een drain met waterpasserende bestrating.

Terreininventaris en beplanting

Op, of nabij, de achter- en/of zij-erfgrens met het openbaar gebied, en ten plaatse van de scheiding tussen 2 erven, worden erfafscheidingen opgenomen, zie ook de situatietekening.

Ter plaatse van de voortuinen die aan het openbaar gebied grenzen wordt een gemixte haag aangeplant (aanplanthoogte 0,6 meter).

Ter plaatse van enkele zijtuinen die aan het openbaar gebied grenzen wordt een gemixte hagen aangeplant (aanplanthoogte 1,8 meter). Aanvullend wordt hier ook een schapenhek (kastanje hout met draad) aangebracht á 1,25 meter hoog.

Ter plaatse van de achtertuinen van de woningen grenzend aan de achterpaden wordt per woning een schuttingpoort geplaatst bestaande uit vierkante hardhouten palen, een stalen frame voorzien van verspringende aangebrachte geïmpregneerde grenen delen (antraciet geschilderd) en hang- en sluitwerk (cilinderslot). De poort is ca. 1 meter breed en ca. 1,8 meter hoog.

Ter plaatse van de achterzijde van de woningen wordt ter plaatse van het terras een privacy scherm van houten delen (antraciet geschilderd) geplaatst van 1,8 meter hoog en 2,5 meter diep.

De erfafscheidingen tussen de kavels en daar waar kavels grenzen aan het achterpad, worden uitgevoerd in een staalwathekwerk (Heras Pallas light) 1,8 meter hoog en begroeid met hедера, aanplanthoogte 1,25-1,50 meter.

Daar waar alle achterpaden samenkomen wordt een boom geplant.

Afhankelijk van het jaargetijde kan het voorkomen dat de beplanting enige tijd na oplevering geplant wordt. De erfafscheidingen maken onderdeel uit van het inrichtingsplan van de wijk en dienen in stand gehouden te worden.

Buitenberging

In de achtertuin wordt een ongeïsoleerde houten tuinberging met plat dak geplaatst. De wanden van de berging worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk van vuren hout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met horizontaal aangebrachte bezaagde geïmpregneerde rabatdelen van vuren hout. De buitenzijde van de rabatdelen wordt fabrieksmatig geschilderd, kleur antraciet. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening. De vloer in de berging bestaat uit een prefab betonvloer. Het plat dak bestaat uit een houten balklaag volgens advies constructeur, afgewerkt met geperste houtplaten, voorzien van een harde isolatieplaat (Rc-waarde 1,0 m²K/W) en afgewerkt met een één laag bitumineuze dakbedekking bedekt met sedum en rondom afgewerkt met een aluminium daktrim.

In de berging zal een energiezuil worden geplaatst, bestaande uit een verlichtingsarmatuur, schakelaar, enkele wandcontactdoos en bekabeling.

Ten behoeve van de verlichting van het aangrenzende achterpad en de bergingsdeur zal er tegen de berging op een hoogte van ca. 2,4 meter een buitenlichtpunt inclusief armatuur op schemerschakeling worden aangebracht.

Buitenverlichting

Ten plaatse van de voordeur en de achterdeur, wordt een armatuur met led lamp aangebracht. De armaturen worden geschakeld met een schakelaar aan de binnenzijde van de woning. Schakelaar aan de slotzijde van de deur.

CONSTRUCTIE

Algemeen

De vloeren, (dragende en stabiliteits-) wanden en alle hulpconstructies worden overeenkomstig de specificaties van de constructeur en desbetreffende leveranciers uitgevoerd.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur (in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Arnhem) het funderingssysteem vastgesteld.

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een Rc-waarde van tenminste 5,0 m² K/W. (Deze RC waarde is een waarde die de isolatie eigenschap van de constructie weergeeft). Hieronder is een kruipruimte, die licht wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters. De kruipruimte is beperkt toegankelijk middels een geïsoleerd kruipluik die conform de tekening achter de voordeur is gepositioneerd. Deze kruipruimte kan vochtig zijn en er kan mogelijk ook water in staan. Dit heeft te maken met de wisselende grondwaterstand.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren met V-naden aan de plafondzijde. Deze V-naden blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van het plafondspuitwerk.

Constructieve wanden

De dragende woning scheidende wanden en de voor- /achtergevel sluitingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte van deze wanden worden bepaald aan de hand van de berekeningen van de constructeur en op basis van de benodigde sterkte en geluidsisolatie eisen.

WONINGEN BUITENZIJD

Gevels

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuurconstructie (isolatiewaarde is minimaal 4,5m² k/W). Het binnenspouwblad wordt opgebouwd met kalkzandsteen. Het buitenspouwblad bestaat uit metselwerk dat in wild metselverband is uitgevoerd. Dit metselwerk bestaat uit verschillende soorten baksteen. De verschillende kleuren in het metselwerk zijn op de verhuurtekening aangegeven.

De voegen worden verdiept uitgevoerd en aangebracht middels de doorstrijk methode. Dit houdt in, dat de voegen direct tijdens het metselen van de stenen worden afgewerkt. Om een ventilatie van de spouw te waarborgen worden er conform de voorschriften, diverse open stootvoegen opgenomen. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen in het metselwerk, die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden dilataties (onderbrekingen) in het metselwerk opgenomen. Deze doorlopende lijnen in het metselwerk zijn nodig om de krimp en uitzetting van het metselwerk op te vangen. In het metselwerk zijn verschillende openingen opgenomen, waar kozijnen in zijn opgenomen.

Daken

De woningen zijn voorzien van hellende daken.

Het hellende dak bestaat uit een geïsoleerde houten dak constructie, waarop keramische dakpannen worden aangebracht. De RC-waarde van het dak is 6,0 m² k/W. De binnenzijde van de dak elementen zijn voorzien van een witte dakplaat. De naden van de witte dakplaat worden middels witte kunststof profielen afgewerkt. De daken worden in de fabriek gemaakt. Het dak van de woning zal dan ook uit verschillende elementen bestaan. Ter plaatse van deze element naden, zal een houten afdeklath worden aangebracht. De onderzijde van de kap wordt verder niet nader afgewerkt.

De mechanische ventilatie en de rioolontluchting van de woning monden uit op het hellende dak.

Daar waar geen daglichtopening middels een raamkozijn op zolder aanwezig is, wordt een Velux dakraam afm. 94 x 98 cm aangebracht.

Staal- en metaalwerken

Voor de opvang van ongesteunde bouwdelen worden stalen elementen gebruikt. Al het staal dat in aanraking komt met buitenlucht en in de spouw is opgenomen wordt thermisch verzinkt. In het zicht blijvend staal wordt in kleur geleverd. Het staalwerk betreft onder meer lateien voor de opvang van de gevel(s) en verder al het klein ijzerwerk benodigd voor een goede uitvoering van het werk.

Buitenkozijnen

Het buitenkozijn van de voordeur en de voordeur worden uitgevoerd in duurzaam geproduceerd hout (FSC keur of gelijkwaardig). Deze worden fabrieksmatig voorzien van een behandeling met dekkende verf. Kleurstelling conform bijgevoegde kleur en materiaalstaat.

De overige kozijnen en draaiende delen worden uitgevoerd in kunststof.

De kozijnen en draaiende delen zullen zowel binnen als buiten afgewerkt zijn in dezelfde kleur.

De kunststof ramen zijn naar binnen draaiend en/of kiepend. Dit is in de geveltekening te herkennen aan een stippellijn in het draaiende deel. De draaiende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. Onder de kozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht. De kozijnen ter plaatse van de voordeur, terrasdeur en overige kozijnen die tot het peil doorlopen, worden voorzien van kunststof onderdorpels.

De entree deur van de woning (model volgens tekening) wordt voorzien van een briefplaat, weldorpel en voordeurgarnituur.

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoog rendement isolerende dubbel HR++ beglazing. In de deur van de buitenberging wordt mat gelaagd enkel veiligheidsglas toegepast.

Loodgieterswerk

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC. De hemelwaterafvoeren aan de voorgevels, welke in het zicht zijn, worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren aan de achtergevels worden uitgevoerd in kunststof.

Aan de achtergevel van de woning wordt een buitenkraan toegepast.

AFBOUW WONINGEN BINNENZIJDE

Massieve binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de woning zijn scheidingswanden, zoals op de tekeningen aangegeven, met een dikte van 10 cm. De scheidingswanden tussen de verblijfsruimten onderling zijn van een zwaardere kwaliteit dan de scheidingswanden van de overige ruimten vanwege de benodigde geluidsisolatie.

De wanden worden sausklaar opgeleverd en verder niet afgewerkt. Zie ook de afwerkstaat. De wanden zijn zonder verdere behandeling geschikt om te sausen. Er worden geen plinten aangebracht.

Dekvloer

De woning wordt voorzien van een cementdekvloer met een dikte van +/- 7cm.

In de dekvloer worden diverse leidingen opgenomen, dit zijn met name verwarmingsleidingen.

Om deze reden mag er dan ook niet in de vloer gespijkerd en/of geboord worden!

De afwerkvloer voldoet bij oplevering, conform de regelgeving, aan de vlakheidseis voor textiele bekleding. Bij de keuze van vloerbedekking dient er rekening gehouden te worden met de vloerverwarming (de vloerbedekking mag niet teveel isoleren). Voor het aanbrengen van andere en/of hardere vloerafwerkingen kan het zijn dat u in overleg met uw leverancier eerst een egaliserende laag dient aan te brengen.

Er wordt geen cement dekvloer aangebracht achter de knieschotten op zolder.

Conform de regelgeving is ter plaatse van de voordeur van de woning het hoogteverschil tussen de dekvloer en de onderkantdeur ca. 2 cm. Hier dient rekening gehouden te worden indien u een dikkere vloerafwerking wilt aanbrengen. Achter de naar binnendraaiende voordeur kan dit problemen opleveren met het openen van deze deur. Een extra grote inloopmat waar de voordeur over heen draait kan een oplossing zijn.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De stalen binnendeurkozijnen zijn verdieping hoog en fabrieksmatig afgelakt in RAL 9010 (wit) zonder stofdorpel. Deze kozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht, voorzien van helder glas. Het kozijn is voorzien van een afgeslankte bovendorpel. Het kozijn van de meterkast en de trapkast wordt voorzien van een afgelakt paneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren, ook in een witte RAL 9010 kleur. De deur van de hal naar de woonkamer wordt voorzien van glas.

De kozijnen waar de toiletdeur en badkamerdeur in worden opgenomen, worden voorzien van kunststenen dorpels. Deze worden zo aangebracht dat een vrije ruimte tussen de deur en de dorpel overblijft om voldoende luchtstroom naar de afzuigpunten van de mechanische ventilatie in deze ruimten te waarborgen.

Onder alle overige binnendeuren is een vrije ruimte van circa 3 cm aanwezig ten behoeve van de ventilatie van de ruimtes. Een blijvende vrije ruimte van ca. 2 cm is noodzakelijk voor de ventilatie. Het uitgangspunt is dat de vloerafwerking die door u wordt aangebracht maximaal 10 mm dik is.

Binnen aftimmering en trappen

De benodigde aftimmeringen rondom kozijnen en de trapgaten worden aangebracht. In de meterkast komt een houten meterbord volgens voorschrift van de nutsbedrijven.

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap met vurenhouten bomen en treden. De stootborden zullen worden uitgevoerd in MDF.

De trap van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een open trap met vurenhouten bomen en treden. Er worden gebogen muurleuning per trap aangebracht van rond 40 mm (hardhout verlijmd, gelamineerd en gevingerlast). De leuning is blank gelakt. De traphekken worden uitgevoerd als spijlen hekwerk met een verzwaarde onder regel.

Schilderwerk

Het in het werk aangebrachte aftimmerhout zal in het werk worden afgelakt. Er kan een tint en glans verschil zitten tussen het aftimmerhout en de kozijnen. De trapleuningen worden fabrieksmatig voorzien van een transparante lak. De trappen en hekwerken worden, met uitzondering van de bovenzijde van de treden en de stootborden, voorzien van een verflaag (traptreden zijn voorzien van grondverf). De onderzijde van de dichte trap wordt niet geschilderd. De trapleuningen worden vlak voor oplevering afgelakt gemonteerd.

Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op de deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het politiekeurmerk.

Voor dit werk worden gelijksluitende cilindersloten aangebracht op de volgende onderdelen:

- Voordeur
- Achterdeur
- Houten buiten berging

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten, waarbij de badkamer en het toilet van een vrij-en bezetslot is voorzien. De meterkastdeur is voorzien van een kastslot. De deuren zijn met rozet garnituren afgewerkt.

Structuurspuitwerk

De plafonds in de woningen worden voorzien van structuurspuitwerk in een witte kleur. Het plafond in de meterkast wordt niet afgewerkt. De wanden in het toilet worden boven de tegels eveneens voorzien van spuitwerk. De V naden in het plafond blijven zichtbaar.

Vensterbanken

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden, ter plaatse van de gemetselde borstweringen, marmercomposiet vensterbanken aangebracht in een lichte kleur. Ter plaatse van de badkamer zal hier tegelwerk worden toegepast.

Keuken

Er wordt bij de woningen een luxe keukeninrichting geleverd. De keukenopstelling is op de verhuurtekening aangegeven.

De keuken is onder andere voorzien van de volgende elektronische apparatuur:

- ATAG oven met geïntegreerde magnetron;
- ATAG inductiekookplaat;
- ATAG inbouw koelvriescombinatie;
- ATAG volledig geïntegreerde vaatwasser;
- ATAG wandafzuigkap.

Afwerking toilet en badkamer

De woning wordt standaard voorzien van onderstaand sanitair en tegels.

Closetcombinatie (toilet begane grond)

- Wandcloset Villeroy&Boch Subway 2.0 diepspoel met wit bedieningspaneel;
- Closetzitting met deksel;
- Closetrolhouder.

Closetcombinatie (badkamer 1^e verdieping)

- Wandcloset Villeroy&Boch Subway 2.0 diepspoel met wit bedieningspaneel;
- Closetzitting met deksel;
- Closetrolhouder.

Fonteincombinatie (toilet begane grond)

- Villeroy&Boch Omnia Architectura fontein wit;
- Fonteinkraan Grohe Costa-S verchromd;
- Plugbekersifon met muurbuis chroom;
- Handdoekhaakje enkel Geesa Standard 2802.

Wastafelcombinatie (badkamer)

- Wastafel Villeroy&Boch Omnia Architectura 1300x490 mm (wit);
- Verchromde wastafel mengkraan Grohe Eurosmart met afvoerplug chroom;
- Plugbekersifon met muurbuis chroom;
- Spiegel, afm. ca. 1200x600 mm;
- Handdoekhaakje dubbel Geesa Standard 5280.

Douchecombinatie (badkamer)

- Thermostatische douchemengkraan Grohtherm 1000 Cosmopolitan, inclusief glijstang;
- RVS draingoot 70 cm;
- Hardglazen douche wand Novellini.

Tegels

- Vloertegels, afmeting 45x45cm kleur antraciet met grijze voeg (niet strokend) douchehoek verdiept tegelwerk;
- Wandtegels, afmeting 30x60cm kleur wit met zilvergrijs gevoegd liggend verwerkt (niet strokend);
- Waar technisch noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht.

In de badkamer zijn de wanden afgewerkt met tegelwerk tot onderkant plafond. In het toilet zijn de wanden tot +/- 1,5 meter boven de vloer betegeld. Hierboven wordt spuitwerk aangebracht. Er wordt geen tegelwerk aangebracht in de keuken.

Waar nodig worden in de uitwendige hoeken kunststof witte hoekprofielen toegepast. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de gevelkozijnen (daar waar dat van toepassing is) in de badkamer betegeld met wandtegels. In de badkamer wordt geen vensterbank geplaatst, de negge wordt met tegelwerk afgewerkt.

INSTALLATIES

Drinkwater

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

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- Een aansluitpunt t.p.v. de opstelplaats van het keukenblok;
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De spoelbakken van het toilet (1x begane grond en 1x 1^e verdieping);
- De fontein van het toilet op de begane grond;
- Een tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- Een aansluitpunt t.b.v. een vaatwasser;
- Een buiten (vorstvrij) tappunt op de achtergevel.

Afvoeren riolering

Bij de volgende punten wordt een afvoer naar het riool stelsel aangebracht:

- De spoelbakken van het toilet (1x begane grond en 1x 1^e verdieping);
- De fontein van het toilet op de begane grond;
- 1 (afgedopt) afvoerpunt in de keuken t.b.v. gootsteen;
- 1 afvoerpunt t.b.v. wastafel badkamer 1^e verdieping;
- 1 afvoer inclusief douchegoot in douche badkamer 1^e verdieping;
- 1 afvoer op zolder t.b.v. aansluiting wasmachine;
- 1 afvoer t.b.v. overloop inlaatcombinatie stadsverwarming installatie in de meterkast.

Verwarmingsinstallatie

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als stadsverwarming ten behoeve van verwarming en warmwatervoorziening.

Temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat. Deze thermostaat is gepositioneerd in de woonkamer. Middels deze thermostaat kunt u de installatie voor de gehele woning aansturen. Er is geen regeling per vertrek.

De begane grond wordt voorzien van vloerverwarming. De 1^e verdieping wordt voorzien van radiatoren. Daarnaast wordt in de badkamer een designradiator gemonteerd. De 2^e verdieping wordt niet voorzien van radiatoren of vloerverwarming en is dus onverwarmd.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en indien de vloeren zijn voorzien van de juiste vloerbedekking:

- hal :15°C
- woonkamer :20°C
- keuken :20°C
- slaapkamers :20°C
- badkamer :22°C
- verkeersruimten :15°C
- toiletruimte :vorstvrij
- zolder :onverwarmd
- buitenberging :onverwarmd

Mechanische ventilatie

De ventilatie van deze woningen vindt plaats door middel van mechanische ventilatie bestaande uit een metalen buizensysteem met afzuigventilator-unit en plafondventielen. In de woonkamer wordt een sensor geplaatst die de CO²-concentratie meet. Daarnaast wordt er in de badkamer een Radiofrequent bediening (RF-bediening) geplaatst. Met deze RF-bediening kan de ventilator tijdelijk in een hogere stand gezet worden, bijvoorbeeld tijdens het douchen. In de woon- en slaapkamers wordt d.m.v. ventilatieroosters lucht aangevoerd en in de volgende ruimtes wordt lucht afgevoerd;

- Keuken (in open verbinding met de woonkamer) 2 x 75 m³ per uur;
- Toiletruimte 25 m³ per uur;
- Badruimte 50 m³ per uur;
- Opstelplaats wasmachine 50 m³ per uur.

Gasleidingen

Er wordt in deze woning geen gasleiding aangebracht. Koken geschiedt door middel van elektriciteit. Hiervoor wordt een aparte dubbele groep aangelegd (Perilex).

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er wordt een groepenkast met minimaal vijf groepen in de meterkast geplaatst. De installatie bestaat uit lichtpunten en stopcontacten volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en stopcontacten (wandcontactdozen) staat aangegeven op de contract tekeningen. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw schakelmateriaal in een lichte kleur toegepast met uitzondering van de meterkast, de berging en de installaties achter het keukenblok. Hier wordt opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht.

Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. De schakelaar t.b.v. verlichting op de zolder wordt als opbouw uitgevoerd en gemonteerd op het baluster.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een enkele wandcontactdoos worden aangebracht op circa 1050mm boven de vloer;
- Wandcontactdozen en leidingen voor telefoon en CAI worden aangebracht op circa 300mm 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 1200mm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Thermostaat wordt op circa 1500mm boven de afgewerkte vloer aangebracht en de 'hoofdbediening' van de mechanische ventilatie op circa 1300 mm;
- Wandlichtpunten worden op circa 1800mm boven de vloer aangebracht.

Standaard wordt de woning voorzien van een wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een wasmachine en wasdroger. Zie hiervoor de verhuurtekening. Boven de wastafel in de badkamer wordt standaard een verlichtingsarmatuur aangebracht.

De berging in de tuin wordt voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos en wordt aangesloten vanuit de meterkast in uw woning. In de keuken wordt een Perilex aansluiting voor een elektrische kookplaat opgenomen. De woning wordt aan het elektranet gekoppeld met een 3 fasen aansluiting.

Rookmelders

Volgens de geldende voorschriften worden er rookmelders aangebracht. De plaats van de op de tekening aangegeven rookmelders is informatief. De definitieve plaats kan enigszins afwijken. 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.

Radio, TV en telefoonaansluiting

De volgende onderdelen zijn aangebracht in de woning.

1x loze leiding in de woonkamer te gebruiken voor of CAI of DATA.

1x loze leiding in iedere slaapkamer te gebruiken voor of CAI of DATA.

Kleur en materiaalstaat

Onderwerp	Materiaal/Type	Bewerking	Kleur	Bijzonderheden
Terreinverhardingen				
Bestrating voor/zijtuin	Betontegels 600x400mm		Grijs naturel	Pad naar voordeur
Bestrating achtertuin	Betontegels 600x400mm		Grijs naturel	Een terras van 5,4 x2,4 meter. Het achtererf tpv de berging voorzien van bestrating
Bestrating achterpad	Waterpasserende betontegels		Grijs naturel	Pad voorzien van drain
Bepanting				
Haagtype	Gemixte haag	Ca 600 en 1800 mm hoog		Afscheiding tuin en openbaar gebied. Zie situatietekening
Hedera t.p.v. erfafscheiding hoog hekwerk	Hedera	Ca 125-150 mm hoog,		Erf scheiding tussen privé achtertuinen en achterpad. Zie situatietekening
Boom	Acacia			Op kruispunt achterpaden
Terreininrichting				
Privacy scherm	Hardhouten palen en geïmpregneerde grenen delen		Antraciet geschilderd	Privacy scherm tussen 2 erven, ten plaatse van de privé terrassen achtergevel
Staalmethekwerk	Staal	1,8 meter hoog	Antraciet	Afscheiding tussen privé erven en scheiding achtererf met achterpad
Schapehnek	Kastanje hout met draad	1,25 meter hoog		Aangebracht t.p.v. hoge gemixte haag. Zie situatietekening.
Houten bergingen	Rabatdelen horizontaal verduurzaamd vuren	Dak voorzien van sedum	Antraciet geschilderd	Zie situatie tekening
Metselwerk				
Hoofd metselwerk	Baksteen waalformaat		Koper/rood bont	
Metselwerk accentvlakken	Baksteen dikformaat		Oranje	
Voegwerk	Voegmortel		Antracietgrijs	Doorstrijken, 3mm verdiept

Onderwerp	Materiaal/Type	Bewerking	Kleur	Bijzonderheden
Kozijnen, ramen en deuren				
Gevelkozijnen	Kunststof	Fabrieksmatig op kleur	Wit	Weerstandklasse SKG**
Voordeurkozijn	Hout	Geschilderd	Wit	Weerstandklasse SKG**
Draaiende delen	Kunststof	Fabrieksmatig op kleur	Wit	Weerstandklasse SKG**
Voordeur	Hout	Geschilderd	Mos grijs	Weerstandklasse SKG**
Bergingsdeur en kozijn	Hout	Geschilderd	Antraciet	Weerstandklasse SKG**
Dakbedekking				
Hellend dak	Keramische pannen		Matzwart	
Plat dak bergingen	EPDM dakbedekking	Afwerking met sedum	Antraciet	
Natuur- en kunststeen				
Vensterbank binnen	Marmercomposiet		Wit	
Metaal- kunststofwerken				
Muurafdekkers	Zink		Naturel	
Waterslagen	Beton		Naturel	
Huisnummers				Gemeente Arnhem
Daktrim berging	Aluminium		Antraciet	
Dakgoten en hemelwaterafvoer				
Hemelwaterafvoeren voorzijde	Zink			
Hemelwaterafvoeren achterzijde	Rond, PVC		Standaard grijs	
Dakranden / boeien / luifels / windveren / gootplafond	Aluminium	Gecoat	Wit	

RUIMTE	VLOER	WAND	PLAFOND
Hal (VKR)	cementdekvloer	Sausklaar	Structuur-spuitwerk
Toilet (TR)	Vloertegels 450x450mm, grijze voeg.	Wandtegels 300x600 mm tot ca. 1500 mm hoog (op hele tegels uitgelegd), boven wandtegels structuur spuitwerk.	Structuur-spuitwerk
Woonkamer (VBR)	Cementdekvloer	Sausklaar	Structuur-spuitwerk
Keuken (VBR)	Cementdekvloer	Sausklaar	Structuur-spuitwerk
Trapkast (ONBR)	Cementdekvloer	Behang klaar	Niet nader afgewerkt
Overloop (VKR)	Cementdekvloer	Sausklaar	Structuur-spuitwerk
Badkamer (BDR)	Vloertegels 450x450mm Douchehoek verdiept betegeld.	Wandtegels 300x600 mm tot plafond	Structuur-spuitwerk
Slaapkamer (VBR)	Cementdekvloer	Sausklaar	Structuur-spuitwerk
Zolder (ONBR)	Cementdekvloer (behoudens achter het knieschot)	Sausklaar	Onderkant dakplaat wit afgewerkt
Berging (BRI)	Betonvloer	Verduurzaamd Vuren rabat. Niet nader afgewerkt	Spaanplaat niet nader afgewerkt