



Technische omschrijving
28 huurwoningen "Soetegaerde"
Vlek 2 Woenderskamp te Lent



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
RONDOM 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.....	11
WONINGEN BUITENZIJDE	11
Gevels.....	11
Daken	11

Staal- en metaalwerken.....	11
Houten buitenkozijnen.....	12
Beglazing	12
Loodgieterswerk	12
AFBOUW WONINGEN BINNENZIJD	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	18
Elektrische installatie.....	18
Rookmelders	19
Radio, TV en telefoonaansluiting.....	19
PV-panelen	19
Kleur en materiaalstaat	20

Projectgegevens

- 1 **Plaats van het project**
Plaats: gemeente Nijmegen, Waalsprong, Woenderskamp vlek 2, Italiëstraat.
- 2 **Project**
Het project "Huren in Soetegaerde" bestaat in totaal uit 28 vrije sector huurwoningen.
- 3 **Architect:** Weusten Liedenbaum Architecten
Utrechtseweg 167
Arnhem
- 4 **Realisatie:** Reinbouw B.V.
Industrielaan 8
Dieren
- 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 220 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 vier weken voor de geplande oplevering wordt de huurder schriftelijk op de hoogte gesteld van de datum en het tijdstip van de sleuteloverdracht. Voorafgaande hieraan, circa 2 weken eerder, 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 energieleverancier 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 energieleverancier.

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 Nijmegen. 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. Wij zorgen ervoor dat uw woning bij sleuteloverdracht voldoet aan alle eisen van het Bouwbesluit en de nutsbedrijven.

Verantwoord ondernemen en duurzaamheid

Reinbouw 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 Vattenfall. 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 van de woningen bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de Afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijmegen. De hoogte van de omliggende tuin loopt van de gevel af naar de aangrenzende kavels en/of het openbaar gebied.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u bijvoorbeeld een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm adviseren wij u een inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep i.v.m. het openen van de voordeur.

Grondwerk

Voor het aanbrengen van de fundering, nutsvoorzieningen, riolering, bestrating en overig leidingwerk is het uitvoeren van grondwerk noodzakelijk. Uitgegraven grond zal waar mogelijk worden hergebruikt. In de woningen krijgen de kruipruimten onder de begane grondvloer een bodemafluiting van zand. De tuinen worden ontdaan van bouwresten en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond.

Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, circa 10 cm dik. Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd.

Buitenriolering

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in ontstoppingsstukken en inspectieputten.

Het hemelwater van de woning (voor- en achtergevel) wordt aan de voorzijde van de woning middels zogenaamde "exfiltratieputten" afgevoerd op de openbare bestrating, e.e.a. volgens de voorschriften van de gemeente. De exfiltratieputten, ook wel overstroomputten genoemd, liggen op eigen grond tegen de erfgrans openbaar-privé en dienen te worden gehandhaafd.

Bestrating / terreininrichting

De voortuinen van de woningen worden bestraat (een zogenaamde "Delftse Stoep"). Deze stoep bestaat uit gebakken klinkers. Aan de achterzijde zijn de woningen voorzien van een terras over de volledige breedte van de woning met een diepte van ca. 2,5m. Daarnaast is er een looppad opgenomen van 80cm breed die het terras verbindt met de bestrating t.p.v. de

berging tevens is er een opstelplaats voor vuilcontainers opgenomen. Deze bestrating wordt uitgevoerd in betontegels van 40x60cm. De bestrating in de gemeenschappelijke achterpaden bestaat uit betontegels 30x30cm (onder afschot), en worden aan de vrije zijde voorzien van betonnen opsluitbanden.

De bestrating in het openbaar gebied rondom de kavel wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving. De weergave van het openbare gebied op de situatietekening is dan ook indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Terreininventaris en beplanting

Zoals op de situatietekening is aangegeven wordt op eigen grond tegen de erfgrans tussen openbaar en privé;

- ter plaatse van de zij- en achtertuinten die aan openbaar gebied grenzen beukenhagen van 60cm (zij-tuin) en 160cm (achtertuin) hoog aangeplant. De hagen met een hoogte van 160cm worden (tijdelijk) voorzien van een schapenhek, hoog 1m.

- ter plaatse van de achter perceelgrens grenzend aan het achterpad tussen de houten bergingen een staalmethekwerk met een hoogte van ca. 180cm geplaatst. Tegen het hekwerk zal een hедера beplanting worden aangebracht met een aanplanthoogte van ca. 125cm. Ter plaatse van de parkeerhavens bij bouwnummer 22 t/m 25 en 47 t/m 50 zal het hekwerk met hедера voor de bergingen langs geplaatst worden.

- ter plaatse van de achtertuinten van de woningen grenzend aan een achterpad, daar waar op tekening aangegeven, per woning een stalen schuttingpoort voorzien van hang- en sluitwerk (cilinderslot) geplaatst.

Tussen de woningen onderling zal t.p.v. het terras een privacyscherm van 2,5m lang worden opgenomen met een hoogte van 1,8m, dit scherm zal worden uitgevoerd in antraciet geschilderde houten delen. De overige erfafscheidingen tussen de woningen onderling bestaat uit een staalmethekwerk met een hoogte van ca. 180cm voorzien van een hедера beplanting met een aanplanthoogte van ca. 125cm.

Het groen wordt in het eerste mogelijke plantseizoen (november-april) na oplevering van de woning aangeplant. De erfafscheidingen maken deel uit van het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd. De erfafscheidingen maken onderdeel uit van het inrichtingsplan van de wijk en dienen in stand gehouden te worden.

Buitenberging

De woning is voorzien van een ongeïsoleerde houten berging in de achtertuin. De wanden van deze berging worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk van hout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met horizontaal aangebrachte geïmpregneerde rabatdelen van vurenhout. De buitenzijde van de rabatdelen wordt fabrieksmatig afgewerkt in een zwarte kleur. Het deurkozijn is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening met ongeïsoleerde matte beglazing. De vloer in de berging bestaat uit een prefab betonvloer. Het platte dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezel platen en afgewerkt met een éénlaags bitumineuze dakbedekking. De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim. Bij een dubbele berging wordt de berging scheidende wand voorzien van een melamine spaanplaat. De berging is van binnen uitgerust met een verlichtingsarmatuur, schakelaar en een dubbele wandcontactdoos (opbouw). Ten behoeve van de verlichting

van het aangrenzende achterpad en de bergingsdeur zal er tegen de berging op een hoogte van ca. 240 cm 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 Nijmegen) het funderingssysteem vastgesteld.

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een Rc-waarde van tenminste 3,5 m² K/W. (Deze RC waarde is een waarde die de isolatie eigenschap van de constructie weergeeft). De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 6 cm dik.

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 gemaakt van prefab betonnen systeemvloer. Ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten blijven aan de onderzijde (het plafond van de verdieping eronder) de V-naden in het zicht. Ook het zogeheten raveelijzer ter plaatse van het trapgat blijft in het zicht. Ook de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 6 cm dik.

Constructieve wanden

De dragende woningscheidende 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 buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in wildverband in zogenoemd waalformaat (circa 50x210mm.), kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voegen (zogenoemde doorgestreeken voeg) worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt. De voeg wordt uitgevoerd in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De buitengevel van de woning heeft een isolatiewaarde van minimaal 4,5 m²K/W (conform Bouwbesluit). In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie.

Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant / constructeur, dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Het binnenspouwblad van de woning, de woningscheidende wanden en overige dragende binnenwanden bestaan uit kalkzandsteen en worden waar nodig voorzien van dilataties. Deze wanden worden sausklaar afgewerkt. Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en -puien worden gemetselde klampstenen aangebracht. Alle niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in lichte scheidingswand/gasbetonelementen. Eventuele binnenwanden welke aansluiten op de dakelementen worden uitgevoerd in Metal-Stud wanden.

Daken

De hellende dakconstructie van uw woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen en voorzien van dragende knieschotten. De dakelementen zijn opgebouwd uit een sporenconstructie. De ruimte tussen de sporen wordt gevuld met een minerale wol als isolatiemiddel met een isolatiewaarde van minimaal 6,0 m²K/W (conform Bouwbesluit). De onderzijde van de dakelementen en de beplating van de knieschotten bestaat uit een houtvezelplaat met witte zichtzijde.

De knieschotten, inclusief beplating, zijn constructief en worden per zijde (voor-/achtergevel) voorzien van een afschroefbaar luik.

Staal- en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt.

Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad worden waar nodig stalen lateien en geveldragers toegepast. De omranding van het inspectieluik in de entree is eveneens uitgevoerd in thermisch verzinkt staal.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren van uw woning zijn uitgevoerd in duurzaam hardhout, afgewerkt in een kleur conform kleur- en materiaalstaat (binnen en buiten in dezelfde kleur). De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als sandwichpaneel met houten beplating en voorzien van isolatie en glasstroken. De draairichting van de deuren is vastgelegd op de tekeningen. Ook de draai-/kieprichting (naar binnen) van de ramen wordt uitgevoerd conform de geveltekeningen. In de kozijnen, ramen en/of deuren worden conform de voorschriften ventilatieroosters opgenomen. Ter plaatse van de voor- en zijgevels worden de ventilatieroosters achter het metselwerk opgenomen, ter plaatse van de achtergevels worden de ventilatieroosters in het glas van de kozijnen opgenomen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. De entreedeur is, voorzien van een briefsleuf en weldorpel. Onder de kozijnen met een borstwering worden betonnen raamdorpels toegepast welke zorgdragen voor een deugdelijke waterkering.

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing. In de bergingsdeur van de houten buitenberging wordt ongeïsoleerd gelaagd matglas aangebracht. De bovenlichten boven de binnendeuren worden uitgevoerd in enkelglas.

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 7 tot 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 afgewerkt met uitzondering van de wanden in de meterkast, buitenberging en garage. Let op: u dient er rekening mee te houden dat alvorens u kan sauzen, voorbereidende werkzaamheden (voorstrijken) moeten worden verricht.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuurspuitwerk, eindigend op bovenzijde wandtegel. Er worden geen plinten aangebracht.

Dekvloer

Alle vloeren van de ruimtes op de begane grond-, en verdiepingen, worden voorzien van een cementdekvloer. Een uitzondering hierop zijn de vloeren in de meterkast en de ruimte achter de knieschotten. Deze worden zonder dekvloer opgeleverd. De dekvloeren zijn geschikt voor een afwerking met tapijt. U dient met de keuze van de vloerafwerking in de ruimten waar vloerverwarming toegepast wordt (woonkamer, keuken en hal) rekening te houden met het feit dat de warmteoverdracht niet teveel mag worden belemmerd. De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking mag niet meer zijn dan 0,1 m².K/W. Laat u hierbij goed adviseren door uw vloerspecialist. 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!**

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspanning en bovenlichten met een afgeslankte bovendorpel. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De deur tussen de hal en woonkamer zal worden uitgevoerd met een glasstrook. Alle bovenlichten worden voorzien van glas met uitzondering van het bovenlicht t.p.v. de meterkast en de trapkast, deze bovenlichten worden voorzien van een dicht paneel. De deur van de meterkast wordt waar nodig voorzien van de volgens voorschriften benodigde ventilatieroosters.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast, hierdoor komen de deuren circa 3 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

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 woningen worden voorzien van vuren houten trappen. De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als 'dichte trap' (met stootborden). De ruimte onder trap op de begane grond wordt ingedeeld als trapkast.

De trap naar de tweede verdieping is een 'open trap' (zonder stootborden). Daarnaast worden de trappen van de benodigde hekwerken en leuningën voorzien, waar nodig worden de traphekken i.v.m. de overklauterbaarheid uitgevoerd in dichte panelen.

De trappen worden uitgevoerd zonder slijtstrippen. Afhankelijk van de definitieve uitwerking van technische installaties wordt gekozen voor het toepassen van een lepe hoek in de trap.

Schilderwerk

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) wordt afgewerkt met een schildersysteem conform het kleurenschema. De trapbomen, spil en hekwerken worden standaard wit afgeschilderd. De boven- en onderzijde van de traptreden blijven onafgewerkt, standaard gegrond. De leuningen worden blank afgelakt. De stootborden van een dichte trap blijven onafgewerkt, standaard gegrond. Eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar. Ook de onderzijde van de trap in de trapkast, inclusief eventuele spijker- en/of schroefgaten, wordt niet nader afgewerkt.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2). Alle buitendeuren van de woning, inclusief de deur van de houten buitenberging en tuinpoort, worden voorzien van sloten met gelijksluitende cilinders.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Het deurbeslag (excl. meterkast) bestaat uit aluminium krukken en rozetten.

Structuurspuitwerk

Betonplafonds die in het zicht komen (excl. trapkast en meterkast) worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van wit spuitpleisterwerk. De V-naden in het plafond blijven zichtbaar.

Vensterbanken

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van kunststeen in een lichte kleur (Bianco C). Op de borstwering onder het gevelkozijn van de badkamer wordt geen vensterbank maar tegelwerk aangebracht. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien van vensterbanken.

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 (recirculatiekap).

Afwerking toilet en badkamer

De woning wordt standaard voorzien van onderstaand sanitair en tegels.

Closetcombinatie (toilet begane grond)

- Wandcloset Villeroy&Boch Architectura diepspoel met wit bedieningspaneel;
- Closetzitting met deksel (softclose);
- Closetrolhouder in chroom.

Closetcombinatie (badkamer 1^e verdieping)

- Wandcloset Villeroy&Boch Architectura diepspoel met wit bedieningspaneel;
- Closetzitting met deksel (softclose);
- Closetrolhouder in chroom.

Fonteincombinatie (toilet begane grond)

- Villeroy&Boch Architectura fontein wit;
- Grohe Eurostyle Cosmopolitanfonteinkraan.
- Verchroomde plugbekersifon met muurbuis.
- Handdoekhaakje enkel Geesa Standard 2802.

Wastafelcombinatie (badkamer)

- Villeroy & Boch Memento 120 (dubbele wastafel).
- Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelmengkranen
- Verchroomde plugbekersifon met muurbuis.
- Spiegel afgestemd op de breedte van de wastafel.
- Verchroomd armatuur boven de spiegel (ca. 210cm + vloer)
- Handdoekhaakje dubbel Geesa Standard 5280.

Douchecombinatie (badkamer)

- Grohetherm 1000 Cosmopolitan douchethermostaatkraan.
- Grohe verchroomde, waterbesparende handdoucheset met glijstang.
- Douchegoot met r.v.s. rooster.
- Novellini douchedeur en douchewand type Young G+F.

Tegels

- De wandtegels zijn mat wit, afmeting 30x60 cm, en worden liggend aangebracht. In het toilet wordt het wandtegelwerk tot een hoogte van 150cm en in de badkamer tot het plafond aangebracht. Boven het tegelwerk in het toilet wordt spuitwerk aangebracht.
- De vloertegels zijn grijs, afmeting 45x45cm, de vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.
- De voegkleur is standaard zilvergrijs voor de wandtegels en grijs voor de vloertegels. Waar nodig 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. De vloer in de douchehoek wordt verdiept en onder afschot aangebracht. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toiletten en badkamers wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

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 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 woningen worden aangesloten op het warmtenet van Vattenfall. Dit systeem draagt ook zorg voor het warmtapwater. U krijgt via een netwerk van waterleidingen warmwater uit de kraan en warmte om uw huis te verwarmen. De warmtelevering wordt door één partij uitgevoerd. Als afnemer van het warmtenet kunt u dus niet overstappen naar een andere

warmteleverancier. Door de toepassing van een warmtenet is er geen gasleiding aanwezig in de wijk.

De woonkamer, keuken en hal worden verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming (laagtemperatuursysteem). De verdeler voor de vloerverwarming wordt in de trapkast geplaatst. Op de verdieping worden, daar waar op tekening aangegeven, fabrieksmatig gelakte radiatoren toegepast in de kleur wit. De afmeting van de radiatoren wordt afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De lengtes en positie van de verwarmingselementen zijn ter indicatie op de tekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen en zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen.

Het systeem wordt geregeld door de kamerthermostaat in de woonkamer. De radiatoren worden voorzien van thermostatische radiatorcransen. In verband met het lage temperatuursysteem adviseren wij u nadrukkelijk geen nachtverlaging toe te passen. Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en een buitentemperatuur van -10 °C:

- hal :15°C
- woonkamer :20°C
- keuken :20°C
- slaapkamers :20°C
- badkamer :22°C
- verkeersruimten :15°C
- toiletruimte :15°C (geen radiator)
- zolder :onverwarmd
- buitenberging :onverwarmd

Mechanische ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanisch CO₂ gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht op natuurlijke wijze (via ventilatieroosters) wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een CO₂-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO₂-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem handmatig worden bediend. In de badkamer wordt een draadloze bediening toegepast.

De ventilatie-unit wordt geplaatst conform de tekening. Het uitblaaskanaal wordt aangesloten op een dakdoorvoer. De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van deuren, ramen en zelfregelende roosters in/boven de buitenkozijnen (waar noodzakelijk). De lengtes en positie van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de tekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel.

Op de daken worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ventilatie en be- en ontluchting van de riolering.

De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen/roosters in de meterkastdeur.

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 en is op de woningplattegronden aangegeven. Er wordt een groepenkast voor minimaal 9 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars, die voldoende zijn voor de eerste 9 groepen, standaard wordt uw woning voorzien van de volgende groepen:

- algemeen gebruik
- elektrisch koken (maximaal vermogen 7,4kW)
- vaatwasser
- oven
- wasmachine
- wasdroger
- PV-panelen (waar aangegeven op tekening)

De groep van de PV-panelen wordt uitgevoerd met aparte aardlekautomaat.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staan aangegeven op de tekeningen. De leidingen worden opgenomen in de wanden en er wordt inbouw materiaal in een lichte kleur toegepast. Dit met uitzondering van de meterkast, de installatie op het knieschot, de aansluitpunten op de traphekken en de installatie in de buitenberging, hier komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en loze leidingen voor telefoon en CAI worden conform de tekening aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer;
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken als op tekening aangegeven worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u als koper t.z.t. een keukeninstallatietekening;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten in de woning en op de buitengevel worden op circa 210 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht;
- De keukeninstallatie wordt uitgevoerd conform het projectvoorstel van de keuken;
- Voor de wasmachine en de droger wordt een wandcontactdoos op een aparte groep t.p.v. de opstelplaats conform de tekening op 105cm boven afgewerkte vloer aangebracht.
- De wandcontactdoos voor de afzuigkap wordt op 230cm boven afgewerkte vloer aangebracht conform het projectvoorstel van de keuken.

Het aansluitpunt voor verlichting ter plaatse van de voordeur en achterdeur wordt voorzien van een armatuur met lichtbron en schakelaar. De buitenberging grenzend aan het achterpad wordt voorzien van een armatuur met lichtbron op schemerschakelaar.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit een RVS beldrukknop nabij de voordeur, een huisbel/zoemer nabij de meterkast en een beltransformator in de meterkast. In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders afgaan 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. De rookmelders worden bevestigd aan een wand- of plafondsteun, positie volgens tekening.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders afgaan 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. De rookmelders worden bevestigd aan een wand- of plafondsteun, positie volgens tekening.

Radio, TV en telefoonaansluiting

Ten behoeve van televisie, radio en telefoon worden vanuit de meterkast loze aansluitpunten aangebracht naar de woonkamer (2x) en slaapkamers (1x).

Afhankelijk van het aansluitgebied wordt er bij oplevering een Coax en/of databekabeling tot in de meterkast ingevoerd. Het aansluiten van deze punten vraagt u zelf aan bij de betreffende bedrijven. Aansluit-/abonnementskosten voor telefoon, CAI en data zijn dan ook niet bij de huur inbegrepen.

PV-panelen

Alle woningen worden voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning. De opgewekte energie wordt terug geleverd aan het elektriciteitsnetwerk.

De woningen worden uitgevoerd met een omvormer. De omvormer wordt op de tweede verdieping geplaatst, waarbij het leidingwerk net als de overige leidingen van de technische installatie in het zicht blijft.

Kleur en materiaalstaat

Onderwerp	Materiaal/Type	Bewerking	Kleur	Bijzonderheden
Terreinverhardingen				
Bestrating voor/zijtuin	Gebakken klinkers		Rood/bruin	Gehele voortuin wordt bestraat
Bestrating achtertuin	Betontegels 600x400mm		Grijs naturel	Een terras van 5,4 x2,5 meter. Het achtererf tpv de berging voorzien van bestrating
Bestrating achterpad	Betontegels 300x300mm		Grijs naturel	Pad voorzien van kolken
Beplanting				
Haagtype	Beukenhaag	Ca 600 en 1800 mm hoog		Afscheiding tuin en openbaar gebied. Zie situatietekening
Hedera t.p.v. erfafscheiding hoog hekwerk	Hedera	Ca 1250-1500 mm hoog,		Erf scheiding tussen privé achtertuinen en achterpad. Zie situatietekening
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 verduurzaamd vuren		Antraciet geschilderd	Zie situatie tekening
Metselwerk				

Onderwerp	Materiaal/Type	Bewerking	Kleur	Bijzonderheden
Hoofd metselwerk	Baksteen waalformaat		Blauwpaars- Antiek. Koper- Roodbont. Limburgs Oranje Bont.	Bouwnr: 15 t/m 21 en 51 t/m 55. Bouwnr: 22 t/m 27 en 46 t/m 50. Bouwnr: 41 t/m 45.
Voegwerk	Voegmortel		Antracietgrijs en donkergrijs	Doorstrijken, 2-3mm verdiept
Kozijnen, ramen en deuren				
Gevelkozijnen	Hout	Geschilderd	Wit	Weerstandklasse SKG**
Draaiende delen	Hout	Geschilderd	Wit	Weerstandklasse SKG**
Voordeur	Hout	Geschilderd	Donkergrijs	Weerstandklasse SKG**
Kader rondom voordeur cf. tekening	Aluminium		Wit	
Bergingsdeur en kozijn	Hout	Geschilderd	Donkergrijs	Weerstandklasse SKG**
Dakbedekking				
Hellend dak	Keramische pannen		Leikleur mat	
Plat dak bergingen	EPDM dakbedekking		Antraciet	
Natuur- en kunststeen				
Vensterbank binnen	Marmarcomposiet		Wit	
Metaal- kunststofwerken				
Muurafdekkers	Zink		Naturel	
Waterslagen	Beton		Naturel	
Huisnummers				Gemeente Nijmegen
Daktrim berging	Aluminium		Naturel	
Dakgoten en hemelwaterafvoer				
Hemelwaterafvoeren voorzijde	Zink		Naturel	
Hemelwaterafvoeren achterzijde	Rond, PVC		Standaard grijs	
Wangen dakopbouw	Zink		Naturel	

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