

OOST EINDE

VOORBURG



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2 RIANTE & DUURZAME TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONINGEN TE VOORBURG

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

De twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd conform de eisen voor nieuwbouw van het Bouwbesluit als geldig bij de afgegeven omgevingsvergunning.

Bepaling

De aannemer/ontwikkelaar behoudt zich het recht voor wijzigingen in deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen aan te brengen indien zij dit uit (installatie-) technisch en/of constructief oogpunt noodzakelijk achten en voor zover dit de kwaliteit van de woning en/of het gebouw niet nadelig beïnvloedt. Het woongebouw dient te voldoen aan de eisen van de overheden en de nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden.

Constructie

De constructie van de woningen is opgebouwd uit kalkzandsteen lijmelementen met betonnen breedplaat vloeren, inclusief stalen liggers.

Grondwerk

Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen zullen worden verricht.

Sloopwerk

Het slopen van de bestaande bouw en het verwijderen van eventueel aanwezig asbest.

Heiwerk

De funderingspalen worden uitgevoerd als zogenoemde grondverdringende schroefpalen, met een lengte volgens funderingsadvies door de constructeur.

Buitenriolering

De benodigde riolering t.b.v. hemelwater en vuilwater wordt gescheiden in kunststof uitgevoerd en aangeboden aan de gemeente t.b.v. aansluiten op het gemeenteriool.

Bestrating en tuin

De volgens tekening aangegeven bestratingen worden aangebracht en uitgevoerd met grijze betontegels. Het als tuin aangegeven gedeelte wordt opgeleverd met ca.10cm zwarte tuinaarde.

Op de erfgrans tussen de woningen wordt aan de achterzijde een schutting geplaatst. Aan de voorzijde een ligusterhaag.

Funderingen

De fundering wordt uitgevoerd als een in het werk gestort gewapende betonfundering.

Betonwerk

De volgende onderdelen worden in het werk gestort:

- funderingsbalken
- voegvulling begane grond vloer
- vulling van de breedplaatvloeren

De volgende onderdelen worden uitgevoerd als prefab beton:

- ruwwerk lateien boven kozijnen
- betonnen breedplaat vloeren
- geïsoleerde ribcassette vloer begane grond.

Entree

De woningen hebben ieder een eigen entree aan het Oosteinde.

Gevels

De gevels worden uitgevoerd als spouwmuur met een binnenspouwblad van kalkzandsteen. Voor het buitenspouwblad worden handvorm bakstenen toegepast. Het metselwerk wordt gekeimd in de kleur wit.

In de gemetselde gevels zullen volgens nadere opgave van de fabrikant en constructeur dilataties en/ of krimpvoegen worden opgenomen. In het metselwerk worden de nodige ankers, open stootvoegen, ventilatie-roosters en dergelijke opgenomen. In de spouw van de buitengevels wordt isolatiemateriaal aangebracht (Rc minimaal 4,5 m²K/W).

Dak, wanden en vloeren

De binnenmuren worden gemaakt van kalkzandsteen indien zij een dragende functie hebben. De niet-dragende binnenwanden worden gemaakt van gelijkde gipsblokken dik 100mm, t.p.v. de badkamer met hydro gipsblokken.

De binnenwanden op de 2e verdieping worden uitgevoerd als zelfdragende houtskeletbouw binnenwanden, afgewerkt met gipsplaat.

Het dak wordt uitgevoerd in prefab geïsoleerde hout-skeletbouw elementen.

Het dak van de woningen wordt uitgevoerd met keramische dakpannen in de kleur zoals in de afwerkstaat benoemd. De platte daken worden uitgevoerd met epdm dakbedekking. Het dak van de woning wordt goed geïsoleerd (Rc minimaal 6,0 m²K/W).

Kozijnen en beglazing

Alle gevelkozijnen, inclusief alle draaiende delen, deuren en ramen worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van HR⁺⁺ glas. De te openen ramen worden waar mogelijk met draai/kiep uitgevoerd.

De woningen

Bij het ontwerpen van de woningen is door de architect rekening gehouden met enige flexibiliteit ten behoeve van de woningindeling. Indien gewenst kan er beperkt een alternatieve indeling worden gemaakt, waarbij rekening gehouden dient te worden met de, zoals op de tekening aangegeven, constructieve restricties, geplande leidingschachten, standleidingen, riolering, afstanden van sanitair tot de schachten alsmede de geluidsoverdracht tussen de woningen onderling.

Woningscheidende wand

De woningscheidende wand tussen de woningen wordt gemaakt van ontkoppelde kalkzandsteen lijmblokken. De woningscheidende wand wordt voorzien van geluids-isolerend materiaal om te voldoen aan de nieuwbouw geluidseisen.

Binnenkozijnen en -deuren

De houten binnendeurkozijnen in de woningen worden voorzien van stompe geschilderde deuren. De deuren zijn voorzien van het benodigde RVS hang- en sluitwerk. Deuren naar de toiletten en badkamers worden voorzien van een vrij/bezet-sluiting, alle overige deuren worden voorzien van loopsloten.

Trappen

De trap wordt uitgevoerd met vurenhouten bomen, treden en balusters met leuning. De trap op de begane grond wordt uitgevoerd als dichte trap, met stootborden van spaanplaat. Op de eerste verdieping wordt een open trap geplaatst. Langs de muurzijde is een hardhouten stokleuning voorzien, uitgevoerd in blank hout. Leuningdragers in lichtmetalen uitvoering.

Keuken

Iedereen heeft zijn eigen wensen voor de indeling en afwerking van de keuken. Daarom wordt de woning zonder keuken opgeleverd. De aansluitpunten zoals elektra in de vorm van wandcontactdozen en afgedopte water- en rioleringsaansluiting zijn wel aanwezig.

Sanitair en tegelwerk

Voor de aanschaf van sanitair is een stelpost ter nadere verrekening groot € 5.000,- exclusief BTW opgenomen in de koopsom.

Het vloer- en wandtegelwerk wordt uitgevoerd met een maximale afmeting van 600x600mm (vloer) en 200x400mm (wand). Het tegelwerk wordt afgevoegd en de diverse aansluitingen en inwendige hoeken worden afgewerkt met plastisch blijvende kit.

Verrekenbare stelpost aankoop vloer- en wandtegels t.b.v. badkamer en toiletten € 2.000,- exclusief BTW.

De toiletten en badkamers zijn standaard voorzien van aansluitingen en afvoeren voor de op de tekening aangegeven sanitaire toestellen.

INSTALLATIES IN DE WONINGEN

Riolering

De binnenriolering wordt aangesloten op alle sanitaire toestellen in de woningen, waar gerekend is op aansluitpunten voor toilet, douches, bad, gootsteen, vaatwasser en wasmachine. De aanleg wordt uitgevoerd conform NEN 3215. E.e.a. zoals op tekening aangegeven.

Waterinstallaties

De waterinstallaties worden volgens de geldende normen uitgevoerd. Vanaf de watermeter wordt een koud waterleiding aangelegd naar alle sanitaire toestellen, de optionele badkamer en toilet op de 2^e verdieping (afgedopt), de opstelplaats van de wasmachine en de vaatwasmachine. Vanuit de warmtepomp in de (berging van de) woning wordt een warmwaterleiding aangelegd naar het bad, de douche en wastafels en een afgedopte leiding naar de optionele badkamer op de 2^e verdieping.

Alle waterleidingen worden weggewerkt in de wanden en plafonds met uitzondering van de leidingen in de meterkast en de installatieruimte. De woning wordt aangesloten op het openbare waternet.

Verwarmingsinstallatie

De warmte- en koude opwekking van de woningen wordt verzorgd met behulp van een elektrische (lucht) warmtepomp ten behoeve van de individuele en gelijktijdige verwarming van de verschillende ruimtesop basis van vloerverwarming op alle verdiepingen. De binneneenheid van de warmtepomp wordt geplaatst op de 2^e verdieping van de woning. De binnentemperatuur wordt d.m.v. ruimtethermostaten per verblijfsruimte geregeld. Voor de warmwatervoorziening wordt

naast de warmtepomp een boiler geplaatst welke een geïntegreerd deel uitmaakt van de warmtepomp. De buitenunit van de warmtepomp wordt geplaatst op het dak van de woningen.

Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een mechanische balansventilatie met warmteterugwinning. Hiernaast zijn alle ramen waar mogelijk voorzien van een draai-en kiepstand voor natuurlijke ventilatie.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraal dozensysteem conform de plaatselijk geldende voorschriften en wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet. De installatie voldoet standaard aan de eisen zoals gesteld in NEN 1010 en het Bouwbesluit. De elektrameter wordt geplaatst in de meterkast. In alle ruimten worden inbouwschakelaars en stopcontacten toegepast, met uitzondering van de meterkast. Leidingen, centraal- en montagedozen zijn opgenomen in de vloeren, wanden en plafonds.

Hoogte van de aansluitpunten vanaf de bovenkant van de vloer:

- schakelaars in de woning ca. 1050 mm
- stopcontacten woonkamer/slaapkamer ca. 300 mm
- stopcontacten boven het aanrechtblad ca. 1200 mm
- stopcontacten in de badkamer ca. 1050 mm
- overige stopcontacten ca. 1050 mm.

In de meterkast wordt een zwakstroom belinstallatie aangebracht met een drukknop bij de voordeur.

Telecommunicatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van bedrade aansluitpunten voor data door middel van een CAT6 UTP-kabel in de woonkamer en in de slaapkamer 1^e verdieping vanuit de meterkast. De inbouwdozen worden aangebracht op ca. 300 mm boven de vloer. De positie van de aansluitpunten worden in overleg met de installateur bepaald.

Branddetectie installatie

De rookmelders conform NEN 2555 worden volgens de huidige eisen aangebracht en aangesloten op het lichtnet.

OOST EINDE

VOORBURG



foto: Riverdale

OOSTEINDEVOORBURG.NL

INFORMATIE EN VERKOOP



MAKELAARSKANTOOR
REICHMAN & ROMMELAAR
070 - 354 66 00

ARCHITECT



ARCHITECTENBURO VAN VLIET

ONTWIKKELING EN REALISATIE

AML|VASTGOED



brickx.nl