

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

12 huurwoningen “Huren in Seahorse”

Seahorse, Hengelo

25 mei 2021

Projectgegevens

1	Plaats van het project	Plaats: gemeente Hengelo, Seahorse.
2	Project	Het project "Huren in Seahorse" bestaat in totaal uit 12 vrije sector huurwoningen.
3	Architect:	KAW architecten Rotterdam
4	Realisatie:	Droste Bouwgroep Wegtersweg 723 Hengelo
5	Verhuurder:	VanWonen 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 werkbaar 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, 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 Hengelo. 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.

Verantwoord ondernemen en duurzaamheid

Droste Bouwgroep 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, 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.

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.

Afwijkingen van de technische omschrijving

In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type dat in de technische omschrijving genoemd is.

RONDOM EN ONDER DE WONING

Peil van de woning

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. 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 Hengelo. Vanwege hoogteverschillen in het terrein en om een goede afwatering te verkrijgen, kunnen tuinen en/of woningtoegangspaden enigszins hellend worden aangelegd.

Grondwerk

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen van de woningen;
- alle rioleringsleidingen;
- alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen;
- de fundering van de bergingen

Leidingsleuven ten behoeve van alle leidingwerk vanaf de erfgrans tot aan de woning worden na het aanbrengen van de leidingen aangevuld met uitkomende grond.

De fundering van de woning wordt aan de buitenzijde met uitkomende grond aangevuld. Het niet bebouwde en/of niet bestraatte gedeelte van het perceel zal met uitkomende grond worden afgewerkt. Er wordt geen drainage onder de woningen aangebracht.

Fundering

De woningen worden gefundeerd op palen met daarover betonnen funderingsbalken. In de funderingsbalken worden sparingen opgenomen om rioleringen en NUTS-voorzieningen binnen de woningen te brengen. De kruipruimte is middels een kruipluik bereikbaar voor de NUTS bedrijven. De kruipruimte zal voor een deel opgevuld zijn met grond, waardoor niet de gehele kruipruimte onder de woning bereikbaar is. In de aansluiting tussen garage en woning kunnen vanwege de verschillende funderingstechnieken (krimp)scheuren ontstaan.

Riolering en waterhuishouding

Vanaf de diverse afvoerpunten in de woning worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De buitenriolering is van recyclebaar kunststof en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel.

De hemelwaterafvoeren worden, conform tekening, uitgevoerd in aluminium. De hemelwaterafvoer die zich aan de achterzijde van de woning bevinden worden onder de begane grond vloer naar de voorzijde gebracht. Vervolgens kan middels een overloop

voorziening op eigen terrein het water uit het hemelwatersysteem via het maaiveld op het openbaar gebied afgevoerd worden naar de wadi.

Vloeren

De begane grondvloer van de gehele woning wordt gemaakt van een betonnen systeemvloer, voorzien van isolatie. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer waarbij de v-naden in het plafond in het zicht blijven. Voor de oplegging van de vloer wordt er bij de trapgaten een stalen raveelijzer toegepast.

De vloeren worden afgewerkt met ca. 70 mm cementdekvloer (zie verder kopje "vloeren"), met uitzondering van de vloeren op de bovenste verdiepingen, deze worden uitgevoerd met een dekvloer van ca. 50mm.

De tuinbergingen worden uitgevoerd met een betontegels op zand.

Gevels en Wanden

Voor de diverse constructiedelen worden de volgende materialen toegepast;

Buitengevels:

De buitengevels bestaan uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen of beton met isolatie, een luchtpouw en een buitenspouwblad. Op de plekken zoals op verhuurtekening aangegeven worden de volgende materialen toegepast;

- Gebakken gevelsteen in waalformaat. Het gevelmetselwerk wordt afhankelijk van het type woning en bouwnummer uitgevoerd in een kleur zoals vermeld in de kleur – en materiaalstaat.
- Metalen beplating met achterconstructie van hout of kalkzandsteen, in een kleur zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.
- Onder de aluminium buitenkozijnen met gemetselde borstwering worden -aan de buitenzijde- aluminium waterslagen toegepast.
- Boven enkele buitenkozijnen wordt –waar op tekening aangegeven- in het zicht een stalen latei als architectonisch element aangebracht.
- Het gevelmetselwerk wordt gevoegd in een door de architect op het werk te bepalen kleur.
- De wanden van de tuinbergingen worden uitgevoerd in houtskeletbouwelementen.
- Alle tuinbergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

Binnenspouwbladen, woningscheidende en constructieve wanden:

Alle dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton. De woningscheidende wanden tussen de twee onder één kapwoningen en rijwoningen worden ankerloos uitgevoerd. Wij garanderen geen hogere geluidsisolatie tussen de woningen onderling dan krachtens het bouwbesluit geëist kan worden. Er worden voor de stabiliteit enkele koppelstaven geplaatst, deze koppelstaven doen geen afbreuk aan de geluidsisolatie.

Niet dragende binnenwanden:

Alle niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, 10 cm dik. Uitzondering hierop zijn van de binnenwanden op de bovenste verdiepingen, deze worden uitgevoerd in gipsplaat met regelwerk. Afhankelijk van de betreffende ruimte worden deze sausklaar, betegeld, met spuitwerk of onafgewerkt opgeleverd, zoals vermeld in de afwerkstaat. Voor de fijnere behang/glasvliessoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden afgewerkt/voorbehandeld.

Gevelkozijnen en -deuren

De gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium, zie kleur- en materialenstaat. De te openen ramen –daar waar op tekening aangegeven- zijn van het type draai- en/of kiep. De deuren van de tuinbergingen worden uitgevoerd in hout met draadglas.

De kozijnen en ramen worden voorzien van geïsoleerd glas (triple beglazing/HR+++).

De voordeur bestaat uit een aluminium deur met geïsoleerd aluminium paneel in kleur (binnen- en buitenzijde) conform kleur- en materiaalstaat. Deze aluminium panelen worden tevens toegepast in borstweringen op plekken, zoals aangegeven op de verhuurtekening.

Vanwege de energetische score van de woningen worden er geen brieven sleuven in de woningen aangebracht. Een buiten-brievenbus zal worden aangebracht op een hiervoor geschikte plek. Op lange termijn kan de kleur van deze kozijnen enigszins wijzigen onder invloed van zonlicht.

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2. Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden, ter plaatse van de gemetselde borstweringen, marmocomposiet vensterbanken aangebracht, dikte ca. 2 cm. Afhankelijk van de lengte van de vensterbank, kan deze in meerdere delen uitgevoerd worden.

Daken

De hellende daken bestaan uit een geïsoleerde prefab kapconstructie welke wordt ondersteund door een knieschot.

Bij de kapconstructie van diverse woningen wordt een houten ligger toegepast welke op tekening is aangegeven. De exacte maatvoering en positie van deze spanten, liggers en knieschotten kan afwijken van verhuurtekening.

De buitenzijde van de hellende daken wordt voorzien van keramische dakpannen. De goten zijn van metaal. De keuze voor de metalen dakplaat- en goten draagt bij aan de architectonische uitstraling van de woningen.

Neerslag kan ten gevolge van deze materiaalkeuze hoorbaar zijn in uw woning. Het uitzetten en krimpen van deze metalen dak- en gevelplaten onder invloed van temperatuurschommelingen kan gepaard gaan met onverwachte geluiden. Tevens kan op

lange termijn de kleur van dit plaatmateriaal enigszins wijzigen onder invloed van zonlicht.

De platte daken van de tuinbergingen bestaan uit een houten balklaag met underlayment beplating en worden ongeïsoleerd aan de buitenzijde afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De rand van de platte daken wordt voorzien van een metalen dakkap of daktrim. De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in aluminium. De tuinbergingen worden ongeïsoleerd uitgevoerd.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met standaard deurhoogte van ca. 2315 mm en een bovenlicht. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met standaard deurhoogte, voorzien van basis hang- en sluitwerk. De deuren van badruimte en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De meterkast is voorzien van een kastslot.

De binnendeuren voor de meterkast, trapkast en installatieruimtes hebben over het algemeen afwijkende maten (lagere en/of smallere doorgang).

De kozijnen van badkamer en toilet worden uitgevoerd met een kunststeen dorpel, de overige kozijnen worden zonder stofdorpel uitgevoerd.

Binnentrappen en affimmerwerk

De trappen van de woningen worden allemaal uitgevoerd als een vurenhouten open trap. Uitzondering hierop zijn de begane grond trappen van de woningen waaronder een trapkast wordt gerealiseerd, in dat geval wordt deze trap uitgevoerd als een vurenhouten dichte trap.

Langs de vrije zijden van de trapgaten wordt een vurenhouten hekwerk aangebracht. Langs de muren worden muurleuningën aangebracht op lichtmetalen leuningdragers. Het trapgat wordt afgetimmerd met 15 mm multiplex, waarbij eventueel raveelstaal ten behoeve van de oplegging van vloeren in het zicht kan blijven.

De trap, lepe hoek van de trap, de traphekken en de affimmeringen van het trapgat worden fabrieksmatig in grondverf opgeleverd en in het werk niet verder afgelakt. In de woning worden geen plinten aangebracht.

Keuken

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

- Atag koelvriescombinatie
- Atag oven met geïntegreerde magnetron
- Atag inductiekookplaat
- Atag afzuigkap (recirculatie)
- Atag vaatwasser

De keuken krijgt een composiet (grijs gepolijst) blad met witte (grieploze) kasten.

Ventilatie

De woning wordt uitgevoerd met een mechanische ventilatie met warmte terugwinning, die de afzuiging van lucht verzorgt in het toilet, de badkamer, keuken en bij de unit zelf. Verse buitenlucht wordt toegevoerd in verblijfsgebieden zoals woon- en slaapkamers. Tussen de afgevoerde en toegevoerde lucht vindt uitwisseling van warmte (geen vermenging) plaats, zodat de toegevoerde lucht wordt voorverwarmd. In de woonkamer/keuken is een bedieningsschakelaar ten behoeve van de regeling van het toerental aanwezig. Deze ventilatie kan niet volledig worden uitgezet.

Voor een goed binnenklimaat in de woning is het nodig dit ingeregelde ventilatie-systeem intact te laten. Voor extra spui-ventilatie kunt u de ramen openzetten, echter vanuit het oogpunt van energiebesparing is het wenselijk om dit te beperken.

De unit van de mechanische ventilatie bevindt zich in de technische ruimte op de bovenste verdieping. De aan- en afvoer van de mechanische ventilatie gaan door het dak en/of gevel naar buiten en kunnen in sommige gevallen leiden tot schaduwvorming op de PV panelen.

De aan- en afvoer kanalen van de mechanische ventilatie worden weggewerkt in vloeren en schachten. Uitzondering hierop zijn de technische ruimtes en op de bovenste verdieping; daar kunnen deze kanalen in het zicht komen.

Sanitair

Toilet begane grond:

- Closetcombinatie: type vrijhangend Villeroy & Boch, Architectura (wit), closetzitting
- met deksel wit (softclose).
- Closettrolhouder Geesa standard type 5146
- Fonteincombinatie: fontein Villeroy & Boch type Architectura (wit), Grohe Eurostyle
- Handdoekhaakje Geesa Standard 2802 (enkel)

Badkamer eerste verdieping:

- Closetcombinatie: type vrijhangend Villeroy & Boch, Architectura (wit), closetzitting
- met deksel wit (softclose).
- Closettrolhouder Geesa standard type 5146
- Wastafelcombinatie: tweepersoons wastafel breed Villeroy & Boch type Memento 100 (wit), Grohe Eurosmart Cosmopolitan verchromde wastafelmengkraan met waste voorzien van 2 st. afvoerpluggen (pop-up afvoerplug welke met 1 druk op de stop dicht is en bij de volgende druk op de stop weer open), verchromde plugbekersifon met muurbuis, (geen planchet) en spiegel (afgestemd op breedte wastafel).
- Handdoekhaakje Geesa Standard 5280 (in toilet maar niet in badkamer).

- Armatuur boven wastafel, type Tiger LED spiegelverlichting Ancis 60 cm – 4000K – Chrom.
- Douchecombinatie: Grotherm 1000 Cosmopolitan verchromde douchemengkraan met handdouche met een kunststof verchromde slang en glijstang met planchet tbv plaatsing bv shampoo fles.
- Douchescherm: douchewand + deur Novellini Young type G+F, 6mm glasdikte, 1950mm hoog, ca. 900-1000mm diep
- Handdoek designradiator: Plieger Florian NXT enkel horizontaal 1710x600mm wit (o.g.) of gelijkwaardig.
- Easy Drain Multi (70x9,8x2 cm):
- De badkamervloer afwaterend uitvoeren richting de RVS vloergoot;
- Afschot in de douchehoek naar vloergoot aanbrengen van 1:100;

Overige sanitaire voorzieningen

- 1 wasmachinekraan ½'' met keerklep en beluchter voor wasmachine
- 1 vulkraan ½'' met keerklep en beluchter voor het vullen van de verwarmingsinstallatie
- 1 vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel

Tegelwerk

Toilet begane grond:

- Vloertegelwerk: 450x450mm, kleur antraciet/grijs Mosa of gelijkwaardig.
- Wandtegelwerk: 300x600mm, wit mat, tot ca. 1500 mm hoog, op hele tegels uitgelegd, structuur spuitwerk eindigend op bovenzijde wandtegel.

Badkamer eerste verdieping:

- Vloertegelwerk: 450x450mm, kleur antraciet/grijs Mosa of gelijkwaardig, in douchehoek 1cm verdiept.
- Wandtegelwerk: 300x600mm, wit mat, tot plafond.

Vloerafwerking

De vloeren van de niet betegelde ruimten worden afgewerkt met een dekvloer.

De vloeren met dekvloer zijn qua afwerking geschikt voor tapijt, indien een andere afwerking wordt gekozen kan een extra behandeling noodzakelijk zijn. Wel dient met de keuze rekening te worden gehouden met de vloerverwarming. Dit vraagt om een passende vloerafwerking. U dient zich hierover goed te laten informeren door een deskundige en rekening te houden met het feit dat u de vloer bij het einde van de huurovereenkomst eenvoudig moet kunnen verwijderen.

De betonvloeren van de bergingen, de betontegels van de tuinbergingen, de meterkast en de ruimtes achter het knieschot krijgen geen dekvloer.

WANDAFWERKING

Kalkzandsteen- en betonwanden;

De naden worden afgewerkt met dunpleister, geschikt voor behangwerk.

Cellenbetonwanden;

De naden en oneffenheden worden geëgaliseerd, de wanden worden sausklaar opgeleverd afhankelijk van de afwerkstaat.

Houtskeletbouw wanden in de (tuin)bergingen;

hout onafgewerkt.

Binnenzijde trapkast, meterkast en technische ruimtes;

onafgewerkt.

In het toilet worden de wanden boven het tegelwerk afgewerkt met spuitwerk.

Plafondafwerking

De betonplafonds, waarin afhankelijk van de plaatverdeling en pasplaten een v-naadje zichtbaar blijft, worden afgewerkt met spackspuitwerk. Dit met uitzondering van de meterkast, trapkast en de technische ruimtes.

De plafonds van de bergingen bestaan uit een vurenhouten balklaag met dakbeschot. Dit blijft onafgewerkt in het zicht.

Verwarming en warm water

De woningen worden standaard voorzien van een bodemwarmtepomp.

Deze warmtepomp haalt warmte uit de bodem en gebruikt deze warmte voor de verwarming van uw woning en het tapwater.

De warmteafgifte vindt plaats door middel van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping.

De warmtepomp zorgt tevens voor het verwarmen van tapwater welke wordt opgeslagen in de boiler. De boiler bevindt zich in de technische ruimte op de begane grond en is gedimensioneerd op maximaal duurzaam gebruik van uw woning.

Voor de berekening van de capaciteit van de installatie gelden de navolgende uitgangspunten:

- buitentemperatuur -7°C , temperatuur belendend perceel $+5^{\circ}\text{C}$ en een windsnelheid van 5 meter / seconde.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen

- | | |
|-----------------------|--|
| • woonkamer | 20°C |
| • keuken | 20°C |
| • entree | 15°C |
| • badkamer | 22°C |
| • slaapkamers | 20°C |
| • toilet | 15°C |
| • overloop | geen verwarming |
| • bovenste verdieping | geen verwarming tenzij als slaapkamer aangegeven dan 20 °C |
| • technische ruimte | geen verwarming |
| • (tuin)berging | geen verwarming |

De vloerverwarming wordt verwarmd door de warmtepomp. Belangrijk is dat de temperatuur constant blijft zowel overdag als in de nacht. Hierdoor ervaart u een behaaglijk klimaat in uw woning. Doordat het vloerverwarmingssysteem met relatief lage temperaturen werkt, komen gewenste temperatuurschommelingen langzamer tot stand. Het is daarom verstandig om de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur te laten staan. Als u de thermostaat wel vaak in een andere stand zet, zult u meer energie verbruiken dan wanneer u de thermostaat in dezelfde stand laat staan. Het gebruik van het vloerverwarmingssysteem bij zomerse temperaturen is waarschijnlijk niet het eerst waar u aan denkt. Toch is het mogelijk om uw installatie naast het verwarmen van uw vloer tevens te gebruiken voor koeling. Uw warmtepomp wordt dan ingezet voor het leveren van koel water. De temperatuur in uw woning kan op deze manier met een paar graden worden verlaagd.

Bediening

In de woonkamer is de temperatuur in te stellen met een thermostaat. De vloerverwarming van de overige verwarmde ruimten wordt ingeregeld op de minimaal haalbare vertrektemperaturen en is instelbaar op de vloerverwarmings verdeler.

Nul-op-de-meter

Het project Seahorse onderscheidt zich door het zeer energiezuinig concept "nul-op-de-meter".

We hanteren de definitie van een nul-op-de-meter woning conform de "tijdelijke regeling hypothecair krediet 2019", zonder NOM keurmerk;

Een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (warmte, verlichting, warm tapwater en ventilatie) bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie, welke afhankelijk is van het type woning. De energie-prestatie-coëfficiënt van de woningen is lager dan nul.

Uw totale energiekosten zullen niet nul zijn. U heeft immers gewoon uw aansluiting bij uw energieleverancier met alle gebruikelijke vastrecht-, transport- en energiebelastingen.

Uw woning geeft u echter de mogelijkheid om, bij normaal gebruik, uw verbruikskosten in grote mate te beperken en te beheersen.

De woningen maken gebruik van hun eigen energieopwekking, zijn 100% elektrisch en hebben dus geen gasaansluiting. Uw toekomstige woning is op dit principe ontworpen en voorzien van de bijbehorende isolatie, installatie en zonnepanelen.

Om het officiële NOM-keurmerk te ontvangen zal een prestatiegarantie van 10 jaar moeten worden afgegeven. Een prestatiegarantie vereist een monitoring van het energieverbruik in relatie tot uw leefpatroon (bewonersgedrag). Een prestatiegarantie leidt ertoe dat wij uw verbruik en leefpatroon zullen moeten monitoren en indien nodig u moeten aanspreken op uw (hoog) verbruik. Daarnaast dient u voor deze monitoring een abonnement en onderhoudscontract af te sluiten met de hierbij behorende maandelijkse kosten. Een dergelijke intensieve controle vinden wij een dusdanige inbreuk op uw privacy dat we de 10 jaars prestatiegarantie niet aanbieden. Kortom; u huurt bij ons een woning welke ten aanzien van de gebouw- en installatietechniek is ontworpen op en voldoet aan het concept NOM, maar dan zonder de monitoring, keurmerk en prestatiegarantie.

Electrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de NEN1010. De leidingen worden opgenomen in wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen van de (tuin)berging, trapkast, meterkast, eventuele leidingen achter het knieschot op bovenste verdieping en de technische ruimtes. Deze worden uitgevoerd als zichtleidingen [opbouw].

Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn kunststof van het type inbouw (met uitzondering van de berging, technische ruimte, eventuele leidingen op het knieschot op de zolder en de meterkast) en worden uitgevoerd in de kleur wit.

Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en dergelijke zijn op de verhuurtekeningen aangegeven. Voor de plaats op de wanden worden de volgende "circa" hoogten aangehouden, gemeten vanaf de afgewerkte vloer:

- | | |
|--|-------|
| • hoogte wandcontactdozen algemeen | 300+ |
| • hoogte schakelaar algemeen | 1050+ |
| • hoogte wandcontactdoos in combinatie met een schakelaar | 1050+ |
| • hoogte wandcontactdozen woonkamer, slaapkamers | 300+ |
| • hoogte leidingen ten behoeve van CAT | 300+ |
| • hoogte wandcontactdozen opstelplaats keuken | 1250+ |
| • ter plaatse van de opstelplaats voor een recirculatiekap | 2200+ |
| • hoogte wandcontactdozen (tuin)bergingen | 1050+ |

Er worden geen verlichtingsarmaturen geleverd.

Photo Voltaïsche installatie (PV-installatie).

Op het dak zullen PV panelen toegepast worden. Op het dak zullen de PV panelen zoveel mogelijk op de zuidzijde en indien nodig op de andere dakvlakken worden toegepast. Aangezien de woningen zijn ontworpen op het Nul-op-de-Meter principe zal een aanzienlijk deel van het dak worden voorzien van PV panelen.

Deze PV-panelen zorgen voor de opwekking van elektrische energie waardoor voor een deel van uw elektrabehoefte kan worden voorzien.

In de technische ruimte / berging wordt nabij de overige installaties een zogenaamde omvormer geplaatst. Deze omvormer wordt aangesloten op de PV-panelen en zorgt ervoor dat de door de PV-panelen geleverde elektrische energie van gelijkstroom wordt omgezet in wisselstroom waardoor het geschikt wordt om te gebruiken.

Wanneer er meer energie verbruikt wordt dan er door de PV-panelen geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie gewoon van het elektriciteitsbedrijf betrokken. Op het moment dat er meer energie wordt geproduceerd door de PV-panelen dan er wordt verbruikt, dan wordt de stroom teruggeleverd aan het elektriciteitsbedrijf.

Let op: U dient bij het afsluiten van een contract met de energieleverancier duidelijk aan te geven dat u elektrische energie terug wilt leveren. De energieleverancier houdt dan rekening met eventuele vergoeding van de terug geleverde energie.

CAT Aansluiting

De woonkamer wordt eenmaal voorzien van een leiding uitgevoerd met een bedraad CAT6 aansluitpunt naar de meterkast. In de hoofdslaapkamer is eenmaal voorzien in een loze leiding met controle draad naar de meterkast.

Voor de plaats van de overige aansluitingen wordt u verwezen naar de verhuurtekeningen.

Rookmelders

In de woningen worden rookmelders geplaatst volgens de voorschriften.

BESTRATING

- Looppaden voorerf 800mm breed met tegels 400x600mm.
- Terras achter woning: terras met tegels 500x500mm, kleur antraciet. Terras is over de volledige breedte van de woning aangebracht, met een diepte van ca. 2,5 meter.
- Looppad van woning naar berging: Er zal een pad van 800mm breed met tegels van 400x600mm worden aangebracht, kleur antraciet, die het terras achter de woning en het straatwerk ter plaatse van de berging verbindt.
- Bestrating bij berging: tegels 400x600mm, kleur antraciet.

Erfgrenzen:

- Aan de achterzijde van de woningen wordt ter plaatse van het terras een privacyscherm (antraciet geschilderd) van houten delen geplaatst van 1800mm hoog en ca. 2500mm diep. Overige erfafscheidingen (tussen privacyscherm en

berging/achtererefgrens) door middel van antraciet staalroestweldwerk (Heras Pallas light) 1800m.

- Erfgrenzen t.p.v. openbaar gebied en achterpaden: antraciet staalroestweldwerk (Heras Pallas light 1800 of zoveel lager als wettelijk nodig) of indien de gemeente specifieke voorschriften hanteert deze opvolgen waarbij in geval van hagen minimaal de volgende eis gehanteerd wordt:
- Hagen laag, 0,8 meter hoog, 8 stuks per m¹, om en om planten, circa 25cm. hoh. Stamdiameter minimaal 15mm.
- Hagen hoog, 1,5meter hoog, 8 stuks per m¹, om en om planten, circa 25cm. hoh. Stamdiameter minimaal 15mm
- Ter plaatse van deze haag waar deze hoog is het plaatsen van een schapenhek ca. 125cm vanaf maaiveld hoog als tijdelijke voorziening indien de erfafscheiding tussen (semi)openbaar gebied en prive is aangebracht.
- Erfgrenzen t.p.v. achterpaden: conform situatietekening
- Ter plaatse van de achtertuinten van de woningen zoals aangegeven in de tekeningen (in ieder geval die grenzen aan de achterpaden) wordt per woning een schuttingpoort geplaatst bestaande uit vierkante hardhouten palen of stalen palen, voorzien van een stalen frame voorzien van verspringende aangebrachte geïmpregneerde grenen delen (in zelfde kleur als de berging) als poortdeur, voorzien van hang- en sluitwerk (met gelijksluitend cilinderslot). De poort is ca. 1000mm breed en ca 1800mm hoog.

Tuinberging

De woningen worden voorzien van een tuinberging.

- Deze tuinberging heeft een afmeting van ca. 2 x 3 mtr groot en is opgebouwd uit:
- wanden: verduurzaamd hout (vergrijsd onder invloed van weersomstandigheden);
- plat dak: bestaand uit bitumineuze dakbedekking;
- vloer: betontegels 30x30cm, kleur grijs;
- installatie: 1 buitenlichtpunt excl. armatuur op een schakelaar, 1 binnenlichtpunt inclusief armatuur op een schakelaar en 1 dubbele wandcontactdoos.
- op plekken waar een tuinberging grenst aan het achterpad wordt een buitenlichtpunt met armatuur op een schemerschakelaar aangebracht ter plaatse van het achterpad. Dit armatuur wordt op uw meterkast aangesloten.
- houten kozijn en houten deur voorzien van draadglas.

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteit- en rioleringsnet. Er is geen gasaansluiting aanwezig. De aansluitkosten voor water, elektra en riool zijn in de huursom inbegrepen. De aansluiting voor CAI - cq glasvezel – cq telefoonleidingen worden aangelegd tot in de meterkast. Een en ander is afhankelijk van de aanbieder in het plangebied. Om de verwarmingsinstallatie gedurende circa twee weken voorafgaand aan de oplevering te kunnen beproeven, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats.

VERTREK	VLOER	WANDEN	PLAFONDS	UITRUSTING
Entree	Afwerkvloer	Sausklaar	Spackspuitwerk	Elektrische installatie conform tekening.
Toilet	Vloertegels 450x450mm, grijze voeg.	Wandtegels 300x600mm tot ca 1500mm hoog (wit), op hele tegels uitgelegd, boven wandtegels structuur spuitwerk	Spackspuitwerk	Wandclosetcombinatie, fonteincombinatie, afzuigpunt ventilatie. Elektrische installatie conform tekening.
Technische ruimte bovenste verdieping	Afwerkvloer	Onbehandeld	dakplaten, wit.	Omvormer PV-panelen, WTW-installatie. Elektrische installatie conform tekening.
Meterkast en trapkast	Afwerkvloer	Behangklaar	Onbehandelde betonvloer/ onderzijde dichte trap geground	Elektra- en watermeter. Elektrische installatie conform tekening.
Tuinberging	Betontegels 30x30cm	Hout	Hout	1x wcd 1x binnenlichtpunt 1x buitenlichtpunt deur indien grenzend aan achterpad; 1x buitenlichtpunt met armatuur op schemerschakelaar (allemaal opbouw)
Keuken	Afwerkvloer	Sausklaar	Spackspuitwerk	Een afzuigpunt mechanische ventilatie met schakelaar. Afgedopte warm- en koudwaterleidingen en riool. Elektrische installatie conform tekening.
Woonkamer	Afwerkvloer	Sausklaar	Spackspuitwerk	Inblaaspunt ventilatie. Elektrische installatie conform tekening
Overloop	Afwerkvloer	Sausklaar	Spackspuitwerk	Elektrische installatie conform tekening
Badkamer	Vloertegels, 450x450mm Douchehoek verdiept betegeld	Wandtegels tot 300x600mm tot plafond (wit)	Spackspuitwerk	Elektrische installatie conform tekening.
Slaapkamers	Afwerkvloer	Sausklaar	Spackspuitwerk	Inblaaspunt mechanische ventilatie. Elektrische installatie conform tekening.
Onbenoemde ruimte bovenste verdieping	Afwerkvloer	Sausklaar	Onbehandelde spaanplaat dakplaten, groen of bruin.	Afzuigpunt mechanische ventilatie Elektrische installatie conform tekening.

KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk rijwoningen	gebakken steen	roodbruin gemêleerd
Dakbedekking hellende daken	keramische dakpan	antraciet
Dakrand t.p.v. tuinbergingen	aluminium daktrim	geanodiseerd grijs
Gevelbekleding [daar waar op verhuurtekening aangegeven]	metaal profielplaat	zwartgrijs
Buitenkozijnen, ramen en deuren	aluminium	zwartgrijs
Waterslagen	aluminium	in de kleur van het kozijn
Goten	aluminium	zwartgrijs
Hemelwaterafvoeren	aluminium	zwartgrijs
Afdekker schoorsteen vrijstaande woningen	beton	grijs / naturel
Lateien in gevelmetselwerk [algemeen]	staal	zwartgrijs
Stalen zichtwerk latei metselwerk voorgevel kozijn	staal	zwartgrijs