

Project	Transformatie NEW15.
Adres	Newtonbaan 7-37 te Nieuwegein
Datum	1 maart 2019
Betreft	Algemene/ technische informatie v1.0

Maatvoering en artist impression

Op tekening zijn de belangrijkste maten aangegeven in millimeters, dit zijn circa maten. Indien er maatvoering tussen de wanden en vloeren is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wand- of vloerafwerking als tegels, spuitwerk e.d. De artist impression is een artistieke weergave waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.

De op de tekening aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens de keukeninrichting en datgene wat nadrukkelijk in deze documentatie is beschreven.

Aannemer

De bouw wordt uitgevoerd door Bouwbedrijf Morren b.v. gevestigd te Woudenberg.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de woning bedraagt maximaal 180 werkbare werkdagen.

De verwachting is start juni en begin 2020 opleveren. Brand-, storm- en waterschade wordt aangemerkt als onwerkbaar. Feest- en vakantiedagen, weekenden en atv-dagen vallen niet onder werkdagen.

Gedurende het bouwproces worden de kopers door de ontwikkelaar op de hoogte gehouden van de planning door het afgeven van geprojecteerde opleverdata.

Straatnaam en bouwnummers

De juiste gegevens met betrekking tot de straatnaam en huisnummers zijn door de gemeente vastgesteld en op de situatietekening aangegeven.

Voorrang bouwgarantbepalingen

De standaard woning voldoet aan de eisen van Bouwgarant. De opties voldoen niet alle aan de eisen van Bouwgarant. De ontwikkelaar zal u daarover in een nader gesprek informeren.

Peil, Grondwerk en terreininventaris

Peil

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer zonder vloerafwerking. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten.

Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, telefoon-, CAI-, gas-, riool-, water-, en elektriciteitsleidingen worden de nodige ontgravingen verricht. De sleuven rondom de woningen worden aangevuld met uitkomende grond. Het gedeelte van de tuin buiten de bestratingen wordt geëgaliseerd en op hoogte gebracht met plaatselijk aangetroffen grond.

Buitenriolering

De woning wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Alle rioleringsleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Het rioleringsstelsel is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Bestrating

De terreinverharding en de inrichting van het openbaar gebied zal worden uitgevoerd door de ontwikkelaar, op basis van het inrichtingsplan openbare ruimte.

Erfafscheiding

Daar waar op tekening aangegeven staat, wordt de erfafscheiding tussen tuin en openbare ruimte gerealiseerd door middel van een haagbeuk. In verband met het plantseizoen kan de beplanting na oplevering geplaatst worden. De toekomstige eigenaren hebben de plicht deze beukenhagen in stand te houden.

Constructie

Fundering

De fundering is uitgevoerd in gewapend betonnen funderingsbalken die rusten op betonnen palen. De aanlegdiepte, afmetingen en de wijze van fundatie geschieden op aanwijzing van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Begane grondvloer en kruipruimte

De begane grondvloer van de woning is reeds uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen systeemvloer. Voor de toegang tot de kruipruimte wordt ter plaatse van de entree van het pand een geïsoleerd luik in de begane grondvloer opgenomen. De kruipruimte wordt zwak geventileerd door middel van muisdichte roosters in de gevels.

Verdiepingsvloer(en)

De verdiepingsvloeren van de appartementen zijn uitgevoerd als gestorte betonvloer. Nieuwe vloeren worden uitgevoerd in een houten balklaag voorzien van geluidsdempende vloerplaten. Onder de houten constructievloeren wordt waar nodig een brandwerend plafond aangebracht waarop spuitwerk wordt aangebracht. In de algemene ruimte wordt een verlaagd systeemplafond óf spuitwerk aangebracht.

Dak

Het bestaande dak bestaat uit een gestorte betonvloer met isolatie. Het nieuwe dak bestaat uit een houtenbalklaag constructie op stalen liggers met isolatie.

Dakbedekking

De platte daken worden voorzien van een antracietkleurige dakbedekking.

Buitengevels

De bestaande buitengevels van de begane grond en eerste verdieping zijn samengesteld uit metselwerk van baksteen. In de bestaande spouw is een thermische isolatie opgenomen. De buitengevels van de tweede verdieping worden samengesteld uit houtskeletbouwwanden die worden afgewerkt met een Rockpanel natura beplating. In de houtskeletbouwwanden wordt thermische isolatie opgenomen. Aan de binnenzijde worden deze wanden voorzien van een enkele gipsplaat.

Binnenspouwbladen en woningscheidende wanden

De binnenwanden van de algemene ruimte worden uitgevoerd in metalstudwanden. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metalstudwanden met een dubbele gipsplaat en bestaande kalkzandsteenwanden.

AFWERKING

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren worden voor de gevels uitgevoerd in pvc en worden op maaiveldniveau aangesloten op regenwaterriool.

Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen inclusief buitenramen, en -deuren, worden uitgevoerd in kunststof; deels blijft bestaand, deels wordt nieuw.

De brandwerende buitenkozijnen van appartement 9 + 12 worden uitgevoerd in hout.

Ter plaatste van de slaapkamer van appartement 02/03/08/09 worden gevelschermen geplaatst om de geluidwering te verbeteren. Deze zijn op de geveltekeningen weergegeven.

Binnenkozijnen en -deuren

Het entreekozijn en kozijnen van algemene ruimte zijn van hardhout en de deur is afgewerkt met HPL. De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in gemoffeld plaatstaal zonder stofdorpel in de kleur wit. De vlakke binnendeuren worden in opdekuitvoering uitgevoerd in de kleur rein wit (RAL 9010).

Beglazing

De nieuwe buitenbeglazing van de woning wordt uitgevoerd in hoog rendement (HR++) isolerende beglazing. Waar vereist wordt veiligheidsglas toegepast. In verband met de hoge isolatiewaarde kan bij sommige weersomstandigheden condensvorming ontstaan; dit zal na verloop van tijd vanzelf weer verdwijnen.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk in de nieuwe buitenkozijnen is inbraakwerend en zal bestaan uit: Systeembeslag bestaande uit scharnieren op de buitenramen en buitendeuren; Op de draaikiepramen komen raambomen. Hiermee kunnen de ramen worden geopend of in een ventilatiestand worden gezet. Op de buitendeuren en -ramen komen deurkrukken/ raambomen van geanodiseerd aluminium. De draaikiepramen op de begane grond worden voorzien van een slot; Een meerpuntssluiting met gelijksluitende cilinders op de buitendeuren. Brievenklep, krukken, knoppen en schilden worden uitgevoerd in metaal/aluminium.

Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren bestaat uit:

Meterkast	cilinderslot;
Badkamer en toilet	vrij- en bezet slot met deurkruk;
Overige deuren	loopslot met deurkruk.

Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden gemaakt van metalstudwanden. Indien het Bouwbesluit dit eist, worden de wanden uitgevoerd met een hogere geluidsweerstand. De wanden van de badkamer worden uitgevoerd met een enkele watervaste (groene) gipsplaten.

Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Op de tweede verdieping wordt het dak gedragen door stalen kolommen in combinatie met houtskeletbouwwanden.

Dorpels en borstweringen

Alle buitenkozijnen in metselwerk hebben raamdorpelstenen. De overige nieuwe buitenkozijnen hebben een aluminium waterslag. Onder het binnendeurkozijn van de toiletruimte en de badkamer wordt een kunststeen dorpel aangebracht. De vensterbanken bij kozijnen welke niet tot op de grond doorlopen bestaan uit kunststeen.

Wandafwerking

De algemene ruimten en boven het tegelwerk in de toiletruimte zullen de wanden worden voorzien van spuitwerk in een fijnkorrelige structuur. De overige wanden, met uitzondering van de meterkast, worden behangklaar opgeleverd (behangklaar is exclusief behang). Het appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

Plafondafwerking

De badkamers, toiletten en voorruimtes krijgen een verlaagd gipsplafond (plafonds toiletten zijn brandwerend). Op alle plafonds wordt spuitwerk aangebracht, en in diverse algemene ruimtes komt een verlaagd systeemplafond.

Vloerafwerking

De vloeren op de begane grond en eerste verdieping worden voorzien van een zandcementdekvloer. De vloeren op de tweede verdieping worden voorzien van een Fermacell vloer.

Schilderwerk

De deuren en betimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf op een reeds fabrieksmatig aangebrachte grondlaag.

Dekkend geschilderd worden:

- Dagkantaftimmeringen gevelkozijnen, houten binnendeurkozijnen en omkanten HPL-deuren;
- De trapleuningen van de trappen;
- Binnen- en buitentimmerwerk;
- Zichtleidingen, behoudens de cv- en keukenleidingen;
- Drukschotten van plafonds en aftimmeringen van de trapgaten;
- De algemene ruimten worden in zijn geheel met schilderwerk opgeleverd.

Trappen en traphekken

De balustraden van balkons worden uitgevoerd met stalen balusters, een onder- en bovenregel en spijlen.

Keuken

Door de ontwikkelaar is een keuken uitgekozen inclusief vaatwasser, inductiekookplaat, koelkast, moderne afzuigkap en combioven en is verwerkt in de informatiebrochure. Deze keuken wordt voor oplevering aangebracht. De keuken valt buiten de bouwgarantverzekering.

Installaties

Loodgieterswerk

De aanleg- aansluitkosten en eventuele kosten voor ingebruikstelling van de waterinstallatie is in de koop-/ aanneemsom begrepen. Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar de standaard aansluitpositie voor:

- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan;
- De keuken.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar de standaard aansluitpositie voor:

- Closetcombinatie in de toiletruimte;
- Fontein in de toiletruimte;
- Aansluitpunt wasmachine;
- Aansluitpunt cv-ketel.

De waterleidingen zijn zoveel als mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren.

Sanitair, tegelwerk en wasmachine-opstelplaats

Het appartement is standaard voorzien van een met sanitair ingerichte toiletruimte en badkamer.

De badkamer en toilet worden voorzien van tegelwerk:

- Vloer: middengrijze tegel 30x30 cm;
- Wand badkamer tot aan het plafond: witte tegel 20x30cm;
- Wand toilet tot 1,2m hoog: witte tegel 20x30 cm.

De ontwikkelaar heeft hoogwaardig sanitair uitgekozen voor de badkamer en toilet. In het toilet komt en inbouwtoilet met fontein, de badkamer wordt voorzien van een douchedrain, thermostatische douchekraan, badkamermeubel met wastafel met mengkraan en bijpassende spiegel.

Ter plaatse van de wasmachine-opstelplaats wordt een wasmachinekraan met keerklep en beluchter en een in het zicht blijvende afvoerbuï met zwanenhals opgenomen.

Verwarmingsinstallatie

Het appartement is voorzien van een centrale verwarmingsketel. De verdelers van de verwarmingsinstallatie worden in de berging van het appartement geplaatst.

De temperatuurregeling vindt in de woonkamer plaats door middel van een thermostaat.

De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming, alleen in de badkamers komt geen vloerverwarming, daar komt een handdoekradiator.

De leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer en boven de plafonds opgenomen, daarom kan niet in de dekvloer geboord of gehakt worden.

Bij gelijktijdig verwarmen van de vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie, kunnen de onderstaande vertrektemperaturen worden verkregen:

- Entree 18 °C
- Woonkamer 20 °C
- Keuken 20 °C
- Slaapkamer 20 °C
- Toilet 18 °C
- Badkamer 22 °C

De volgende ruimten zijn niet voorzien van een verwarmingselement:

- Meterkast;
- Entree;
- Berging.

Gasinstallatie

De aanleg- aansluitkosten en eventuele kosten voor ingebruikstelling van de gasinstallatie zijn in de koop-/aanneemovereenkomst inbegrepen.

De gasinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften NEN 1078 (laatste druk). Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en vloeren.

De gasinstallatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten.

Mechanische ventilatie

De appartementen worden voorzien van mechanische ventilatie voor luchtverversing. Dat wil zeggen dat buitenlucht wordt aangezogen via roosters in de kozijnen, de afvoer vindt plaats in de keuken, de toiletruimte en de badkamer middels ventilatieventielen in het plafond of wand.

De posities van de afzuigventielen zijn door de aannemer nader te bepalen, volgens opgave installateur. De op tekening aangegeven posities zijn indicatief.

Elektrische installatie

De aanleg- aansluitkosten en eventueel kosten voor ingebruikstelling van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemovereenkomst inbegrepen.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften NEN 1010 (laatste druk). Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en vloeren.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten. In de berging zal de groepenkast gerealiseerd worden. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn van kunststof uitvoering en van het type volledig inbouw, horizontaal geplaatst. Het schakelmateriaal en wandcontactdozen worden toegepast in de kleur wit.

De hoogte van de schakelaars, wandcontactdozen, loze Cai aansluitingen e.d. in de woning, gemeten vanaf de dekvloer, is:

- Schakelaars, circa 105 cm;
- Gecombineerde schakelaar met wandcontactdoos, circa 105 cm;
- Wandcontactdozen in de slaapkamers, woonkamer en keuken (m.u.v. in de keuken boven het aanrecht) en de loze telefoon- en CAI aansluitingen, circa 40cm;
- Wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken, circa 120 cm;
- Wandcontactdozen in de berging en badkamer, circa 105 cm.

Bij de buitenruimtes wordt een wandcontactdoos aangebracht;

Rookmelders

De toe te passen rookmelders zijn optische melders voorzien van een back-up batterij en worden aangesloten op het lichtnet.

Belinstallatie

De appartement worden voorzien van een centrale intercom met beeld.

Verlichting

Er worden armaturen en benodigde noodverlichting aangebracht in de centrale verkeersruimten. Er worden lichtpunten en een buitenstopcontact aangebracht op de terrassen/ balkons op de begane grond, de 1^e en de 2^e verdieping.

Telecommunicatievoorzieningen

Centraal antennesysteem

De woningen worden voorzien van bedrade aansluitingen voor Cai in de woonkamer. De loze leidingen zijn voorzien van een controledraad en een plat deksel. De loze leidingen komen uit in de meterkast. De aansluiting op kabeltelevisie dient de koper zelf aan te vragen, deze aansluitingen zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Telefoonaansluiting

De woningen worden voorzien van een loze aansluiting voor telefoon in de woonkamer. De aansluiting op het telefoonnet dient de koper zelf aan te vragen. Deze aansluitingen zijn niet bij de koop-/aanneemovereenkomst inbegrepen.

Meterruimte

De meterruimte heeft een standaard afmeting en wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven.

Zonnepanelen

Ten behoeve van het gemeenschappelijke energievoorziening wordt op het dak circa 45 zonnepanelen geplaatst.