

Technische omschrijving:

Project: Zaligerhof / Hof van Holland Vlek 3 te Nijmegen
Aantal woningen: 23 huurwoningen Hof van Holland Vlek 3
Datum: 12 januari 2022

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 23 huurwoningen in het project Zaligerhof / Hof van Holland Vlek 3 te Nijmegen.

Opdrachtgever / verhuurder

De opdrachtgever is VanWonen Projecten B.V.

Realisatie

De woningen worden gebouwd door Reinbouw B.V.

Architect

Faro Architecten, Lisserbroek

Inhoud

1. Technische omschrijving	pag. 2
2. Ruimte afwerkstaat	pag. 12
3. Kleuren en materialenstaat	pag. 13
4. Overige bepalingen	pag. 15
5. Tot Slot	pag. 16

1) Technische omschrijving

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 3,5 cm 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.

Grondwerken

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 huurder c.q. bewoner te worden uitgevoerd. Het verbeteren van de waterdoorlatendheid/infiltrerend vermogen van uw tuin behoort niet tot onze werkzaamheden.

Buitenrioleringen

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 wordt aan de voorzijde van de woning afgevoerd op de openbare bestrating, e.e.a. volgens de voorschriften van de gemeente Nijmegen. Bij de woningen met een "Delftse stoep" of een eigen voortuin wordt het hemelwater middels zogenaamde "exfiltratieputten" afgevoerd op de openbare bestrating. De exfiltratieputten, ook wel overstroomputten genoemd, liggen op eigen grond tegen de erfgrans openbaar-privé en dienen te worden gehandhaafd. Het hemelwater van de vrijstaande houten bergingen wordt bovengronds geloosd op de achterpaden.

Bestrating

De woningen worden aan de voorzijde voorzien van een zogenoemde "Delftse Stoep" bestaande 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 nabij de berging een opstelplaats voor vuilcontainers opgenomen. Deze bestrating wordt uitgevoerd in betontegels van 40x60cm, in de kleur antraciet. Ten behoeve van de beplating zal er ter plaatse van de pergola's een deel van de Delftse Stoep worden weggelaten (bouwnummers 73, 76 t/m 81 en 84 t/m 88).

De bestrating in het openbaar gebied wordt aangelegd door de Gemeente Nijmegen. De binnenterreinen worden aangelegd door VanWonen. Deze onderdelen vallen dan ook buiten deze technische omschrijving. De weergave van het openbare gebied en de binnenterreinen op de situatietekening is dan ook indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleent worden.

Terreininventaris en beplanting

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

- ter plaatse van de achter- en zijtuinen van de woningen een hekwerk van onbehandelde Douglas houten palen en liggers met staalmatten geplaatst, de totale hoogte van het hekwerk is ca. 260cm hoog, de staalmatten hebben een hoogte van ca. 200cm. Tegen het hekwerk zal beplanting worden aangebracht met een aanplanthoogte van ca. 125cm. Het hekwerk en de beplanting zal ca. 30cm vóór de bergingen langs geplaatst worden;
- ter plaatse van de achtertuinten van de woningen grenzend aan een achterpad per woning een onbehandelde houten schuttingpoort voorzien van hang- en sluitwerk (gelijksluitend 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 hedera beplanting met een aanplanthoogte van ca. 125cm.

Bij de woningen welke zijn voorzien van een pergola zal deze worden voorzien van klimplanten, hiervoor zal een deel van de Delftse Stoep worden weggelaten.

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.

Houten berging

De woning wordt voorzien van een ongeïsoleerde houten berging in de achtertuint. 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, in de kleur naturel. 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 en een mos-sedum dak. De dakrand is rondom afgewerkt met een aluminium daktrim, de hemelwaterafvoer is van zink, welke bovengronds loost op het achterpad. 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. 220 cm een buitenlichtpunt inclusief armatuur op schemerschakeling worden aangebracht. Deze verlichting dient tevens als verlichting voor het achterpad en dient te worden gehandhaafd.

Funderingen

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. De woningen worden gefundeerd op betonnen palen met betonnen funderingsbalken. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entree. Door de aanwezigheid van funderingsbalken kunnen mogelijk niet toegankelijke ruimten ontstaan. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie en heeft een isolatiewaarde van minimaal 3,5 m²K/W (conform Bouwbesluit). De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

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. Het zogenoemde raveelijzer ter plaatse van het trapgat ligt verdiept. Ook de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in halfsteensverband in zogenoemd waalformaat (circa 50x210mm.). De verdiepte 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 gemiddelde 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. De topgevels worden daar waar aangegeven op tekening afgedekt met aluminium afdekkappen. 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.

De gevels van de woning worden uitgevoerd met diverse metselwerkaccenten, te weten staand-, terugliggend- en/of verspringend metselwerk. Deze accenten kunnen gevoelig zijn voor vervuiling. U dient hiermee rekening te houden bij het onderhoud van uw woning.

In de zijgevels van de bouwnummers 73, 80, 81 en 88 worden nestkasten opgenomen voor de dwergvleermuis. Deze nestgelegenheden maken deel uit de natuurinclusieve maatregelen uit het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd.

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. Binnenwanden welke aansluiten op hellende dakelementen worden uitgevoerd in Metal-Stud wanden.

Houten draagconstructies

De woning wordt uitgevoerd met een hellend dak, deze dakconstructie 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, wit gegrond. De knieschotten, inclusief beplating, zijn constructief en worden per zijde voorzien van een afschroefbaar luik.

Daar waar op tekening aangegeven worden de daken voorzien van een dakvenster, afmeting ca. 95x120cm. De dakramen zijn aan de binnenzijde wit afgewerkt.

De bouwnummers 73, 76 t/m 81 en 84 t/m 88 worden aan de voorzijde voorzien van een houten pergola uitgevoerd in onbehandeld Douglas, de pergola zal worden voorzien van beplanting.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad worden waar nodig stalen lateien en geveldraggers toegepast. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt.

De omranding van het inspectieluik in de entree is eveneens uitgevoerd in thermisch verzinkt staal.

Kozijnen, ramen en deuren

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. Daar waar op tekening aangegeven is de voordeur voorzien van 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 (boven het kozijn). 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 aluminium waterslagen toegepast welke zorgdragen voor een deugdelijke waterkering. De waterslagen worden afgewerkt in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Binnendeuren en kozijnen

De binnendeurenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspinning 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 twee glasstroken. 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 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.

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) berging en tuinpoort, worden voorzien van sloten met gelijksluitende cilinders. De openslaande deuren in de achtergevel worden voorzien van deurvastzetters (voetstiften).

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 met krukrozetten (Buvalux OCS O-line).

Keukeninrichting

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:

- Combimagnetron;
- Inductiekookplaat;
- Inbouw koelvriescombinatie;
- Volledig geïntegreerde vaatwasser;
- Wandafzuigkap (recirculatiekap).

Trappen en hekken

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

Binneninrichting en aftimmerwerken

Op de begane grond wordt, conform de plaats op tekening, een inspectieluik aangebracht. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat die aan de onderzijde is voorzien van isolatie.

Mechanische ventilatieleidingen, stand- en afvoerleidingen worden weggewerkt in schachten, behoudens de kanalen en leidingen op zolder, in de trapkast en in de meterkast, hier blijven de kanalen en leidingen in het zicht. De achterwand in de meterkast wordt gedeeltelijk uitgevoerd met een houten plaat.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hellend dak zijn voorzien van een vlakke keramische dakpannen in een kleur conform kleur- en materiaalstaat. Deze daken worden aan de voorzijde uitgevoerd met een zogenoemde verdekte goot voorzien van dakbedekking en afgewerkt met een aluminium daktrim. Aan de achterzijde worden de daken uitgevoerd met een aluminium bakgoten. Bij de bouwnummers 66 t/m 72 en 81 t/m 88 worden er t.b.v. de huismus nestgelegenheden opgenomen in de dakvoet aan de voorgevel. Bij de bouwnummers 73 t/m 80 is deze nestgelegenheden aan de achtergevel gesitueerd. Daarnaast wordt bij de bouwnummers 73 t/m 80 de aluminium goot aan de achtergevel voorzien van nestgelegenheden voor de gierzwaluw. Deze nestgelegenheden maken deel uit de natuurinclusieve maatregelen uit het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd.

De hemelwaterafvoeren aan de voor- en zijgevels van de woningen zijn vierkante aluminium afvoeren welke worden opgenomen in het gevelmetselwerk. De hemelwaterafvoeren aan de achtergevel zijn van kunststof. De hemelwater afvoeren van de vrijstaande houten bergingen worden uitgevoerd in zink.

Vloerafwerkingen en stucwerken

Alle vloeren van de ruimtes op de begane grond-, en verdiepingen, worden voorzien van een cementdekvloer. Een uitzondering hierop zijn de vloeren 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.

De binnenwanden worden sausklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de meterkast, trapkast en de buitenberging.

De uitgangspunten voor sausklaar zijn als volgt:

- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden in de vorm van vinylbehang of een glasvlies versterkt verfsysteem;
- Voordat u de wanden kunt afwerken dient u deze (plaatselijk) licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. De plafonds in de trapkast en de meterkast worden niet nader afgewerkt. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden ook voorzien van wit spuitpleisterwerk.

Tegelwerken en kunststeen

De wanden in de toiletten en badkamers zijn standaard uitgevoerd met tegelwerk. De wandtegels in de kleur wit (glanzend of mat) en de vloertegels in de kleur antraciet.

Tegelwerk

- Wandtegels, wit glanzend, afmeting 30x60 cm. De wandtegels worden liggend aangebracht (blokverband). In het toilet wordt het wandtegels tot 150cm hoog en in de badkamer tot het plafond aangebracht. Boven het tegelwerk in het toilet wordt spuitwerk aangebracht.
- Vloertegels, grijs/antraciet, afmeting 45x45 cm. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.
- Voegwerk, standaard wit voor de wandtegels en grijs voor de vloertegels. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht.

De vloer in de douchehoek wordt onder afschot aangebracht richting de douchegoot. Vanwege het afschot zullen extra naden in de tegels nodig zijn. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toiletten en badkamers wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

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.

Glas- en schilderwerken

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing. In de bergingsdeur van de buitenberging wordt ongeïsoleerd gelaagd matglas aangebracht.

Daar waar op tekening aangegeven worden enkele kozijnen aan de buitenzijde voorzien van geëmailleerd glas met aan de binnenzijde een kalkzandsteen borstwering.

De bovenlichten boven de binnendeuren worden uitgevoerd in enkelglas.

Schilderwerk

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) wordt afgewerkt met een schildersysteem conform de kleur- en materiaalstaat. Kozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig afgelakt. De trapbomen, spil, hekwerken en trapgataftimmeringen worden standaard wit afgeschilderd. De traptreden blijven alleen gegrond en worden niet afgelakt. Ook de onderzijde en de stootborden van een dichte trap blijven alleen gegrond en niet afgelakt en eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar. De leuningen worden blank afgelakt.

Waterinstallatie

De woningen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd in een enkel leidingstelsel. In de nabijheid van ieder watertappunt wordt een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in wanden en / of vloeren. De rioleringsleidingen in de trapkast en op zolder komen in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan;

De warmwatervoorziening is afgestemd op een niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten (standaard CW4-waarde).

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van de toiletten;
- de fontein van het toilet;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- buitenkraan aan de achtergevel (vorstvrij).

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats afgedopt. Deze standaard plaats is aangegeven op het projectvoorstel van de keuken. Deze punten worden als opbouw uitgevoerd.

Warmtenet - 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.

De woonkamer, keuken en hal worden verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming (laagtemperatuursysteem). De verdeler voor de vloerverwarming wordt in de trapkast geplaatst (zonder omkasting). Op de verdiepingen worden, daar waar op tekening aangegeven, fabrieksmatig gelakte radiatoren toegepast in de kleur wit. De badkamer wordt uitgerust met een handdoekradiator. De afmeting van de radiatoren wordt afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De aantallen, lengtes en positie van de verwarmingselementen zijn ter indicatie op de verhuurtekening 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.

Temperaturen:

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| - entree / hal | 18°C |
| - woonkamer / keuken | 22°C |
| - slaapkamer(s) | 22°C |
| - badkamer | 22°C |
| - toilet | 18°C |
| - zolder | 18°C |
| - berging / onbenoemde ruimte | niet verwarmd |

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 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

ventilatie-roosters zijn ter indicatie op de verhuurtekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

De ventilatie-unit wordt geplaatst op zolder. Waar mogelijk worden de kanalen van de ventilatie installatie weggewerkt in de lepe hoeken en / of vloeren. De kanalen op zolder blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt. Het uitblaaskanaal wordt aangesloten op een dakdoorvoer. 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.

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

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verhuurtekeningen. Er wordt een groepenverdeelkast geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. De onderstaande groepen worden opgenomen in de groepenverdeelkast:

- algemeen gebruik (3 groepen)
- elektrisch koken (maximaal vermogen 7,4kW)
- vaatwasser
- oven of combimagnetron
- wasmachine
- wasdroger
- PV-panelen

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

De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem, fabricaat Busch & Jaeger, type SI in de kleur helder wit. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verhuurtekeningen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast. In de meterkast en buitenberging wordt opbouw materiaal toegepast en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Omdat er geen gasaansluiting in uw woning aanwezig is wordt voor het elektrisch koken een aansluiting in de keuken aangebracht.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en aansluitpunten voor telefoon/CAI/data worden conform de verhuurtekening 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 worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- 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 220 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 verhuurtekening op 105cm boven afgewerkte vloer aangebracht.
- De wandcontactdoos voor de afzuigkap wordt op ca. 220 cm boven afgewerkte vloer aangebracht conform het projectvoorstel van de keuken.

De aansluitpunten voor verlichting ter plaatse van de voordeur en de terrasdeur worden 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 bedrukknop 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 verhuurtekening.

Reinbouw B.V. vraagt bij de eigenaar/beheerder van het water-, warmte- en elektranetwerk de aansluiting en levering aan zodat bij oplevering van uw woning water, warmte en elektriciteit beschikbaar is.

Televisie, Radio en telefoonaansluiting

Ten behoeve van televisie, radio en telefoon worden vanuit de meterkast bedrade data aansluitpunten aangebracht naar de woonkamer (2x), alle slaapkamers (1x) en de zolder (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 huurprijs 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, indien niet zelf verbruikt, terug geleverd aan het elektriciteitsnetwerk. De omvormer wordt op zolder geplaatst. De panelen zijn niet voorzien van zogenaamde optimizers. Het kan hierdoor voorkomen dat bij eventuele schaduw de opbrengst van het systeem terugloopt.

Sanitair

Toilet

De closetcombinatie hangt op een standaard hoogte van ca. 43 cm. en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura, bestaande uit een diepspoelcloset, wandhangend met softclose zitting en deksel.
- Closetrolhouder in chroom

De fonteincombinatie in het toilet op de begane grond bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura fontein, wit.
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan.
- Verchroomde plugbekersifon met muurbuis.
- Handdoekhaakje enkel.

Badkamer

De closetcombinatie hangt op een standaard hoogte van ca. 43 cm en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura, bestaande uit een diepspoelcloset, wandhangend met softclose zitting en deksel.
- Closetrolhouder in chroom

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Memento 120 (dubbele wastafel).
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan wastafelmengkranen.
- Verchroomde plugbekersifon met muurbuis.
- Glazen planchet, breed 130cm, boven de wastafel
- Spiegel, afmeting 80 x 130cm, boven de wastafel.
- Verchroomd armatuur, breed 60cm, boven de spiegel (ca. 210cm + vloer).
- Handdoekhaakje dubbel.

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohetherm 800 Cosmopolitan douchethermostaatkraan.
- Grohe verchromde, waterbesparende handdoucheset met glijstang.
- Douchegoot met r.v.s. rooster, breed 70cm.
- Douchescherm, gehard glas, afm. 130 x 195cm.

2) Ruimte-afwerkstaat woningen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree/hal	Cementdekvloer	Sausklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 150 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Sausklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Sausklaar	Spuitwerk
Trapkast	Cementdekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt
Overloop	Cementdekvloer	Sausklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Sausklaar	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Zolder (onder hellend dak)	Cementdekvloer	Sausklaar	Dakplaten en knieschotten wit gegrond
Buitenberging	Betonvloer	Verduurzaamd Vuren rabat. Niet nader afgewerkt.	Spaanplaat niet nader afgewerkt

3) Kleuren- en materiaalstaat

Bouwnummer 66 t/m 72

Woning	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk (incl. accent metselwerk)	Baksteen	Oranje
Voegwerk (8-10mm verdiept)	Doorstrijkmortel	Antraciet
Gevelkozijnen	Hout	Wit
Voordeuren	Hout	Kwarts grijs
Overige ramen en deuren	Hout	Kwarts grijs
Ventilatioeroosters		
- Voor- en zijgevels (boven het kozijn)	Aluminium	Zwart
- Achtergevels (in het glas)	Aluminium	Zwart
Panelen in kozijnen	Geëmailleerd glas	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Wit
Lateien	Staal	Koper bruin
Hemelwaterafvoeren		
- Aan straatzijde	Aluminium	Grafiet grijs
- Aan achterzijde	PVC	Grijs
Hellende daken woningen	Keramische pannen	Antraciet
Afdekkers topgevels	Aluminium	Grafiet grijs
Verdekte goten	Dakbedekking/aluminium	Grafiet grijs
Dakgoot achtergevel	Aluminium	Grafiet grijs
Wangen dakkapel	Aluminium	Grafiet grijs
Dakrand dakkapel	Aluminium	Grafiet grijs
Platte daken woningen	Bitumen	Zwart
Berging	Materiaal	Kleur
Wanden houten berging	Hout (horizontaal)	Naturel (verduurzaamd)
Kozijnen en deuren in houten berging	Hout	Kwarts grijs
Platte daken bergingen	Bitumen	Zwart
Dakranden bergingen	Aluminium	Grafiet grijs
Hemelwaterafvoeren bergingen	Zink	Naturel

Bouwnummer 73 t/m 88

Woning	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk		
- Opgaande gevels (incl. terugliggende vlakken)	Baksteen	Grijs wit
- Vlakken t.p.v. voordeuren met uitstekende lagen.	Baksteen	Zwart grijs
- Vlakken t.p.v. woningen met dakkapel met uitstekende lagen.	Baksteen	Grijs wit
- Uitstekende horizontale banden	Baksteen	Zwart grijs
Voegwerk (8-10mm verdiept)	Doorstrijkmortel	Wit grijs
Gevelkozijnen, incl. ramen en deuren, begane grond en de kozijnen/ramen in de uit-/dakopbouw (alle bouwlagen)	Hout	Beige grijs
Gevelkozijnen eerste verdieping, incl. ramen, m.u.v. de kozijnen/ramen in de uit-/dakopbouw	Hout	Kiezelgrijs
Voordeuren	Hout	Beige grijs
Ventilatieroosters		
- Voor- en zijgevels (boven het kozijn)	Aluminium	Zwart
- Achtergevels (in het glas)	Aluminium	Zwart
Waterslagen	Aluminium	Beige grijs/kiezelgrijs (als kleur kozijn)
Lateien	Staal	Kiezel grijs
Hemelwaterafvoeren		
- Aan straatzijde	Aluminium	Grafiet grijs
- Aan achterzijde	PVC	Grijs
Hellende daken woningen	Keramische pannen	Antraciet
Afdekkers topgevels	Aluminium	Grafiet grijs
Verdekte goten	Dakbedekking/aluminium	Grafiet grijs
Dakgoot achtergevel	Aluminium	Grafiet grijs
Wangen dakkapel	Aluminium	Grafiet grijs
Dakrand dakkapel	Aluminium	Grafiet grijs
Platte daken woningen	Bitumen	Zwart
Pergola	Hout	Onbehandeld
Berging	Materiaal	Kleur
Wanden houten berging	Hout (horizontaal)	Naturel (verduurzaamd)
Kozijnen en deuren in houten berging	Hout	Kwarts grijs
Platte daken bergingen	Bitumen	Zwart
Dakranden bergingen	Aluminium	Grafiet grijs
Hemelwaterafvoeren bergingen	Zink	Naturel

4) Overige bepalingen

Bouwbesluit

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in deze brochure is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en onbenoemde ruimte. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als Benaming volgens Bouwbesluit

Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / entree / gang / overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast / trapkast / technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Buitenberging	Onbenoemde ruimte

Krijtstreepmethode

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde 'verblijfsgebieden' (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

Algemene bepalingen

Aan het ontwerp van de woningen in Zaligerhof / Hof van Holland liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) met aanvullingen en nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijmegen.
- Bepalingen van de nutsbedrijven.
- Bepalingen in overeenstemming met Woningborg.

Energie prestatie norm

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door goede isolatie, een energiezuinige installatie en extra PV-panelen halen de huurwoningen in Zaligerhof een zeer lage Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC = 0). De gebouw gebonden energie wordt door de woning zelf volledig duurzaam opgewekt. Bij oplevering ontvangt u van ons het zogenoemde Energielabel behorende bij uw woning.

Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de vrijstaande bergingen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg, inrichting en onderhoud van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw vrijstaande bergingen maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating.

- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

Natuurinclusief

In bouwplannen in de Gemeente Nijmegen wordt veel rekening gehouden met de natuur. Zo heeft de Gemeente Nijmegen een soortenmanagementplan opgesteld voor beschermde dieren die in de Waalsprong leven. Zoals diverse uilensoorten, de buizerd, roeken en verschillende soorten kikkers en padden. Met dit plan richt de gemeente de gevarieerde groengebieden rondom de woonwijken zo in dat deze beschermde diersoorten zich er thuis voelen. In uw woning worden diverse nestgelegenheden opgenomen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. De nestgelegenheden maken deel uit van het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd.

Ook u kunt zelf veel betekenen voor de natuurlijke rijkdom in de wijk door uw tuin met zo min mogelijk bestrating in te richten en met zoveel mogelijk groen. In de bijgevoegde folder "Stadsnatuur Waalsprong" kunt u lezen hoe u dit kunt bereiken. Na oplevering van uw woning zal er een inloopmiddag worden gehouden waar adviezen worden gegeven in het "vergroenen" van uw tuin.

5) Tot Slot

Deze brochure is met de meeste nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief.

De artist's impressions geven een impressie van uw woning en omgeving. Het zijn met recht "artist's impressions", waarin de maker zich wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van materialen, de inrichting van uw woning, tuinaanleg en de inrichting van de woonomgeving is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er geen behang, plinten of losse materialen worden geleverd. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen, aarzel niet en informeer bij uw verhuurder. Deze ontvangt u graag om uw vragen te beantwoorden.