



ASTRIDEHOF

15 september 2026



Technische omschrijving

P&M New Design

Zijde 36

2771 EN Boskoop

0182-613401

info@totaalpakketzonderzorgen.nl

www.totaalpakketzonderzorgen.nl

IBAN NL92RABO0309808251

KvK 29041630

Btw-nr NL802630467B01

ASTRIDEHOF.NL



Bouw op kwaliteit!

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

Inhoud

Algemeen.....	3
Meer- en minderwerk	4
Woningborg.....	4
Stelposten	4
NUTS voorzieningen.....	4
Hoogteligging en maatvoering	4
Bouwplaatsvoorzieningen	5
Grondwerk en terreininrichting.....	5
Fundering.....	5
Kelder.....	5
Constructievloeren	5
Binnenwanden	6
Gevels.....	6
Platte daken	6
Hellende daken	7
Buitentimmerwerk	7
Staalconstructie	7
Gevelkozijnen	7
Trappen.....	8
Dakramen	9
Plafonds.....	9
Binnenkozijnen en deuren	9
Dekvloer.....	10
Stucwerk	10
Vensterbanken	11
Schilderwerk	11
Riolering.....	11
Waterinstallatie	11
Sanitair en tegelwerk	12
Verwarming.....	12
Ventilatie	13
Elektrische installatie	13
Zonnepanelen	14
Zonwering	14
Schuur.....	14
Duurzaamheid.....	14
Tot slot	15

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

Algemeen

Aan de Veursestraatweg 199a in Leidschendam bouwt P&M New Design het prachtige project Astridehof. Op een unieke locatie worden drie villa's gerealiseerd, namelijk twee geschakelde villa's en één vrijstaande villa:

- Bouwnr 1: "Pauw" – vrijstaande woning
- Bouwnr 2: "Fazant" – linkerwoning van de geschakelde villa's
- Bouwnr 3: "Patrijs" – rechterwoning van de geschakelde villa's

Deze technische omschrijving is van toepassing voor de drie te realiseren villa's.

U kunt uw woning volledig naar uw wensen inrichten binnen de technische mogelijkheden. P&M New Design staat volledig voor u klaar om u te helpen uw woning te personaliseren. Wij nemen met u door hoe uw leefsituatie is, wat u mooi vindt, waar u van droomt en hoe dit het beste kan worden toegepast in uw woning.

P&M New Design is vakkundig en flexibel. We hebben veel disciplines in eigen hand en helpen vooral graag om van uw villa uw droomhuis te maken. Wij ondersteunen bij het ontwerp en de verzorging van uw volledige interieur. Zo kan er desgewenst direct rekening gehouden worden met uw wensen voor verlichting, zowel de besturing als de armaturen. Maar ook de levering en montage van (elektrische) raambekleding en zonwering is mogelijk. P&M New Design kan ervoor zorgen dat dit tijdens het bouwproces geïnstalleerd en aangesloten wordt.

U bent van harte welkom in de showroom in Boskoop waar u ook regelmatig wordt uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek tijdens de bouwperiode. Hier wordt u op de hoogte gehouden over de voortgang, worden eventuele vragen beantwoord en wordt er met u meegedacht vanaf het ontwerp tot het uiteindelijke resultaat.

Ook op de bouw bent u van harte welkom. Juist door regelmatig een kijkje te komen nemen op de bouwplaats krijgt u een goed beeld van hoe uw woning er in de praktijk uit gaat zien. En ter plekke kunt u met de uitvoerder praktische zaken overleggen zodat wij dit gelijk voor u kunnen meenemen in de uitvoering. Wij houden er van de lijntjes kort te houden. In verband met de veiligheid is de bouwplaats niet altijd toegankelijk. We vragen u daarom wel om van tevoren een afspraak te maken.

In deze technische omschrijving is de basis uitvoering van de woningen omschreven. Dit is behoorlijk compleet en van hoge kwaliteit.

Zoals gezegd zijn er talloze mogelijkheden om de woning nog verder compleet te maken.

Denk bijvoorbeeld aan:

- Vloerafwerking
- Raambekleding
- Wandbekleding
- Verlichting
- Tuininrichting
- Meubels
- Xinnix deuren of andere design uitvoeringen

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

- Sauna
- Inloopkast

Wij hebben een aantal standaard mogelijkheden alvast verwerkt in de optieprijslijst.

Meer- en minderwerk

De aanneemsom is gebaseerd op de basis uitvoering van deze technische omschrijving.

De eventuele wijzigingen die wij voor u uitvoeren, zullen verrekend worden als meer- of minderwerk.

In veel gevallen krijgt u van ons van tevoren een prijsopgave voor de wijzigingen of extra werkzaamheden. Tijdens de bouw ontvangt u van ons regelmatig een overzicht van het meer- en minderwerk zodat u inzicht blijft houden op de eventuele extra kosten.

Woningborg

De woning wordt gebouwd onder de Woningborg Garantie en Waarborgregeling.

De algemene voorwaarden van Woningborg zijn dan ook van toepassing. Een exemplaar hiervan is opgenomen in de verkoopdocumentatie.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de opdrachtgever, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De kosten voor het verkrijgen van het Woningborg Certificaat zijn opgenomen in de aanneemsom.

Stelposten

Er is in deze technische omschrijving geen sprake van stelposten.

NUTS voorzieningen

De woningen worden standaard voorzien van een elektrische hoofdaansluiting 3x25A en een wateraansluiting Qn 1.5 (1500 liter per uur).

De aanlegkosten alsook de verbruikskosten tijdens de bouwperiode zijn bij de aanneemsom inbegrepen. Vanaf de oplevering zijn de verbruikskosten voor rekening van de opdrachtgever.

Als opdrachtgever kunt u zelf een aanvraag doen voor een aansluiting bij een telecombedrijf.

Eventuele kosten voor een aansluiting van een telecomaandbieder zijn niet bij de aanneemsom opgenomen. U wordt geadviseerd om zich tijdig te verdiepen in de mogelijkheden en aanbieders, om te voorkomen dat u lang zonder (internet)aansluiting zit.

De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. De hemelwaterafvoeren van de woningen worden middels een verzamelleiding afgevoerd naar het open water.

Hoogteligging en maatvoering

Het peil van de woning (= 0,00) van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten is bovenkant dekvloer op de begane grond.

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

Aan de hand van definitieve inmeting en terreinbepaling kunnen deze hoogtes nog wijzigen. De op de tekeningen vermelde afmetingen zijn indicatief en weergegeven als circa-maten in millimeters. Bij maatvoering tussen wanden is geen rekening gehouden met eventuele wandafwerkingen.

Bouwplaatsvoorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn voor een degelijke uitvoering tijdens het bouwproces zijn opgenomen in de aanneemsom. Daarbij valt onder andere te denken aan steigerwerk, opslagcontainer, schaft- en toiletvoorziening en afvalcontainers.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

Grondwerk en terreininrichting

Al het benodigde grondwerk dat nodig is voor de uitvoering van de werkzaamheden is opgenomen in de aanneemsom. De ruimte onder de begane grondvloer is gedeeltelijk bereikbaar als kruipruimte. Het buitenterrein wordt opgeleverd met bestrating, verlichting en begroeiing zoals dat is aangeduid in de situatietekening. Ook is er voorzien in een opstelplaats voor de containers en een brievenbus aan de weg.

Fundering

De woningen worden gebouwd op heipalen.

Het heisysteem wordt geheel uitgevoerd conform de voorschriften van de constructeur en geotechnisch adviseur.

De fundering wordt uitgevoerd als gewapende betonnen fundering in isolerende funderingsbekisting.

Kelder

De woning wordt voorzien van een prefab kelder van het fabricaat Sterk.

Zowel de wanden als de vloer van de kelder worden aan de buitenzijde geïsoleerd met een isolatiewaarde van 3.7 m²K/W.

Het ventilatie- en verwarmingssysteem dat in de woning wordt toegepast, wordt ook toegepast in de kelder. Aanvullend kunt u ervoor kiezen om zelf in de kelder een luchtontvochtiger te plaatsen.

De elektrische installatie in de kelder zal deels als ‘opbouw’ uitgevoerd worden. Het is niet toegestaan om in de kelderwanden of -vloer te boren in verband met de waterdichtheid van de kelder.

In tegenstelling tot de overige wanden in de woning worden de wanden in de kelder niet voorzien van stucwerk. Het prefab beton van de wanden blijft in het zicht.

Constructievloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonvloer met een isolatiewaarde van 5.0 m²K/W.

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

De vloer boven de kelder wordt uitgevoerd als massieve gewapende betonnen vloer.

De eerste verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als gewapende betonnen breedplaatvloer.

Leidingen voor de verschillende installaties worden in de vloer opgenomen.

Voor "Pauw" geldt dat ook de tweede verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, zoals de eerste verdiepingsvloer.

Bij Patrijs en Fazant wordt de tweede verdiepingsvloer uitgevoerd als houten vloerconstructie. Op de bovenzijde van deze vloer wordt een geluiddempende Knauf Brio 23WF dekvloer aangebracht.

Binnenwanden

De binnenwanden in de woning worden over het algemeen uitgevoerd in kalkzandsteen.

De toiletruimtes worden voorzien van een voorzetwand tot het plafond, waar ook het inbouwreservoir in geplaatst wordt. Deze voorzetwanden bieden eveneens ruimte voor overig leidingwerk.

Plaatselijk wordt boven de binnenwanden op de eerste verdieping isolatie aangebracht tussen de balken van de vlising, om geluidoverdracht tussen de ruimtes zoveel mogelijk te voorkomen.

De dagkanten van de gevelkozijnen (negges) worden aan de binnenzijde voorzien gipsbeplating.

Het wandwerk wordt voorzien van sausklaar stucwerk, tenzij er sprake is van een andere wandafwerking zoals tegelwerk.

De meterkast en installatieruimte wordt voorzien van houten platen ten behoeve van de plaatsing van de meters en apparaten.

Gevels

De gevels worden geïsoleerd met een isolatiewaarde van $R_c 4.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Het metselwerk wordt uitgevoerd met de projectstenen in de kleuren volgens de tekeningen en impressies, voorzien van een 5mm terugliggende geborstelde voeg.

De gevelbekleding bij de geschakelde villa's wordt uitgevoerd in Fraké planken met open structuur, voorzien van kleurolie Natural Warm. De gevelbekleding wordt gemonteerd door middel van Rvs nagels.

Bij kozijnonderdorpels ter hoogte van het vloerpeil worden betonnen kantplanken toegepast.

De raamdorpels en spekbanden bij de vrijstaande woning "Pauw" worden uitgevoerd in hardsteen grijs geschuurd. Dit geldt ook voor de nummerplaat.

De geschakelde villa's worden voorzien van gemoffelde aluminium raamdorpels en een Rvs huisnummer.

Boven de gevelopeningen in het metselwerk worden in kleur gecoate stalen lateien geplaatst.

Voor de ventilatie van de kruipruimte worden er zwarte vloerventilatiekokers in het metselwerk opgenomen.

Platte daken

De platte daken worden geïsoleerd met een isolatiewaarde van $R_c 6.3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De dakbedekking van de aanbouw van de geschakelde villa's wordt uitgevoerd in EPDM in de kleur zwart. De dakrand wordt afgewerkt met een blank zinken deklijst met kraal.

De dakbedekking van de erker en de luifel van de vrijstaande woning "Pauw" worden voorzien van blank zinken dakbedekking en dakranden.

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

Hellende daken

De hellende daken van de woningen worden geïsoleerd met een waarde van $R_c 6.3m^2K/W$.

Aan de binnenzijde wordt de kapconstructie voorzien van spaanplaat. Op de eerste verdieping en op de overloop van de tweede verdieping worden de schuine daken nog afgewerkt met gipsbeplating. Dit vindt u verderop terug in het hoofdstuk "Plafonds". In de zolderkamers blijft de spaanplaat van de kapconstructie in het zicht.

Aan de buitenzijde worden de hellende daken afgewerkt met keramische dakpannen:

Vrijstaande woning "Pauw": OVH Vario zwartbruin engobe.

Geschakelde villa's "Fazant" en "Patrijs": Walther Stylist Anthrazit

De "Pauw" wordt voorzien van gevelpannen die over het boeiboord geplaatst worden.

De "Fazant" en "Patrijs" worden ter plaatse van de gevelaansluiting voorzien van een blank zinken verholten goot die doorloopt in de gootconstructie.

De zinken goten sluiten aan op zinken standleidingen voor de afvoer van het hemelwater.

Bij de geschakelde villa's worden de hemelwaterafvoeren uitgevoerd in vierkant zink welke vlak met het metselwerk worden geplaatst.

De vrijstaande woning wordt voorzien van ronde zinken hemelwaterafvoeren, gemonteerd door middel van ronde beugels aan de gevel.

Buitentimmerwerk

De vrijstaande woning wordt voorzien van een getimmerde gootconstructie en boeiboorden, uitgevoerd in Western red cedar met hardhouten gootklossen.

De boeiboorden en het plafond van de luifel bij de voordeur van de "Pauw" worden uitgevoerd in vlak watervast multiplex.

Het plafond bij de carport van de geschakelde villa's alsook onder het overstekende metselwerk onder de goot wordt uitgevoerd in watervast multiplex. Dit geldt ook voor de omtimmering van de kolom in de carport.

Staalconstructie

Op sommige posities in de vloeren en wanden worden staalconstructie-onderdelen toegepast ten behoeve van de draagkracht en stabiliteit van de woning.

Eén en ander wordt uitgevoerd conform de opgave van de constructeur.

De stalen onderdelen worden uit het zicht weggewerkt in de wanden en vloeren.

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, ramen en buitendeuren van de woningen worden uitgevoerd in duurzaam gecertificeerd hardhout (meranti). De kozijnen worden in de fabriek behandeld en afgewerkt in de kleuren zoals aangegeven op de verkooptekeningen en het kleur- en materiaalstaat.

De onderdorpels van de deurkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen zwart.

Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van hoogwaardig hang- en sluitwerk dat voldoet aan de eisen voor inbraakwerendheid overeenkomstig weerstandsklasse 2.

De voordeuren van de geschakelde villa's krijgen aan de buitenzijde een Rvs staafgreep van circa 50cm met een Rvs veiligheidscilinderrozet.

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

De voordeur van de vrijstaande woning krijgt een bronskleurige deurknop en bronzen cilinderrozet. De schuifdeuren van de geschakelde villa's worden voorzien van een aluminium hefschuifstelsel aan de binnenzijde en een komgreep aan de buitenzijde.

Alle overige buitendeuren worden voorzien van een aluminium krukstel met veiligheidsschild.

De beglazing wordt uitgevoerd als hoogwaardige isolerende beglazing. Om te voldoen aan de energetische eisen van het project worden, afhankelijk van de positie, HR++-, HR+++-, en waar noodzakelijk zonwerende beglazing toegepast. Op plaatsen waar dit volgens de voorschriften vereist is, wordt letselwerende veiligheidsbeglazing aangebracht.

Let op: In verband met de energetische prestaties van de woning wordt op sommige plaatsen zonwerende beglazing toegepast. Hierdoor kunnen tussen verschillende ramen lichte kleur- en reflectieverschillen zichtbaar zijn. Dit is een normale eigenschap van de toegepaste beglazing. Alle buitendeuren worden voorzien van per woning gelijksluitende cilinders.

Trappen

In de woningen komen verschillende trappen voor.

Geschakelde villa's "Patrijs" en "Fazant":

- Kelder → begane grond:
 - Uitgevoerd in vuren.
 - Open trap zonder stootborden.
 - Fabrieksmatig wit geground.
 - Rechthoekige muurleuning op Rvs dragers.
- Begane grond → eerste verdieping:
 - Uitgevoerd in essen.
 - Voorzien van stootborden en standaard treden.
 - Onderste kwart met essen trapboom.
Rest van de trap op vuren keeppomen met latjes ter bevestiging van de treden.
 - Rechthoekige essen leuning op Rvs dragers.
 - Essen hekwerk met Rvs spijlen op de binnenboom en op de verdiepingvloer.
 - Houten onderdelen voorzien van blanke lak.
- Eerste verdieping → tweede verdieping:
 - Uitgevoerd in essen.
 - Voorzien van stootborden en standaard treden.
 - Vuren keeppomen met latjes ter bevestiging van de treden.
 - Rechthoekige essen leuning op Rvs dragers.
 - Houten onderdelen voorzien van blanke lak.
 - Essen hekwerk met Rvs spijlen op de vloer van de tweede verdieping.
 - De onderzijde van de trap wordt geluidwerend afgewerkt isolatie en gipsbeplating aan de onderzijde en één zijkant van de trap.

Vrijstaande woning "Pauw"

- Kelder → begane grond:
 - Uitgevoerd in vuren.
 - Voorzien van stootborden en standaard treden.

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

- Fabrieksmatig wit gegrond.
 - Rechthoekige muurleuning op Rvs dragers.
- Begane grond → eerste verdieping:
 - Uitgevoerd in essen.
 - Open trap zonder stootborden.
 - Rechthoekige essen leuning op Rvs dragers.
 - Essen hekwerk met Rvs spijlen op de binnenboom.
 - Houten onderdelen voorzien van blanke lak.
- Eerste verdieping → tweede verdieping:
 - Uitgevoerd in essen.
 - Open trap zonder stootborden.
 - Rechthoekige essen leuning op Rvs dragers.
 - Essen hekwerk met Rvs spijlen op de bomen en op de vloer van de tweede verdieping.

De trapgaten worden rondom afgetimmerd met een vlakke Mdf dagkantaftimmering.

Heeft u andere wensen? Er is van alles mogelijk. Als u wilt, bent u van harte welkom bij de trappenfabriek om uw specifieke wensen te laten verwezenlijken.

Dakramen

De dakramen in de woningen worden als volgt uitgevoerd:

- Fabricaat Velux
- Handmatig bedienbaar tuimelvenster
- Afmeting volgens tekening
- Wit grenen gelakt
- HR++ beglazing

Boven het trapgat in de geschakelde villa's worden de vensters (één per woning) elektrisch uitgevoerd.

Er zijn veel aanvullende mogelijkheden en uitvoeringen mogelijk bij Velux dakramen.

Enkele opties vindt u in de optieprijslijst.

Ook zonwering, horren en raambekleding behoren tot de mogelijkheden. In onze showroom helpen wij u daar graag mee verder.

Plafonds

De vliering en de binnenzijde van de schuine kap op de eerste verdieping worden voorzien van een plafond, uitgevoerd in vuren regelwerk bekleed met naadloos afgewerkt gipsplaat, gespoten met fijne korrel. Dit geldt ook voor de overloop van de tweede verdieping.

De onderzijde van de betonnen verdiepingsvloeren worden eveneens afgewerkt met spuitwerk met fijne korrel.

In de kamers op de tweede verdieping blijft de spaanplaat afwerking van de schuine kap in het zicht.

Binnenkozijnen en deuren

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

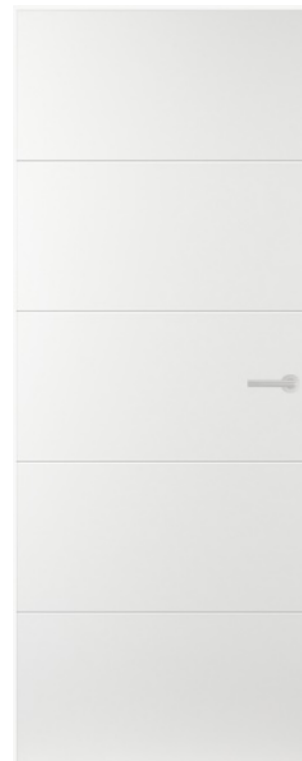
De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in stalen kozijnen geschikt voor stompe deuren. De kozijnen zijn afgewerkt in de kleur Alpinewit en voorzien van vernikkelde scharnieren.

De binnendeuren zijn stompe freeslijn design binnendeuren met een massieve vulling volgens afbeelding hiernaast. Deze deuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur Alpinewit en voorzien van een standaard insteekslot.

Alle binnendeuren worden voorzien van een Rvs krukstel op rond rozet volgens onderstaande afbeelding. De badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van bijpassend vrij/bezetgarnituur.



In de geschakelde villa wordt het kozijn tussen de entree en de woonruimte uitgevoerd als metalen design taatsdeur met twee zijlichten en drie horizontale roeden. De profilering wordt uitgevoerd in de kleur zwart en het glas is helder veiligheidsglas.



Heeft u andere wensen? Gaat uw voorkeur bijvoorbeeld uit naar een ander model deur of kozijn?

Geen probleem. De mogelijkheden zijn legio.

Wij verwijzen u graag naar onze deurens showroom waar u alle mogelijkheden kunt bespreken en uw keuze kunt maken.

Dekvloer

De begane grondvloer, de betonnen verdiepingsvloeren en de kelder worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van 70mm voorzien van vezelwapening ter voorkoming van scheurvorming.

De tweede verdiepingsvloer van de geschakelde villa wordt uitgevoerd als geluiddempende dekvloer Knauf Brio 23WF

Let op. Deze dekvloer voldoet aan de meest gangbare eisen die aan dekvloeren gesteld worden.

Bij de keuze van de uiteindelijke vloerafwerking is het verstandig om deze uitgangspunten vooraf te controleren.

Stucwerk

Zoals ook omschreven in de hoofdstukken 'binnenwanden' en 'plafonds'.

De binnenwanden worden 'sausklaar' gefilmd.

De plafonds en schuine kappen (met uitzondering van de zolderkamers) worden voorzien van fijn spuitwerk in de kleur wit, waarbij de naden vlak worden afgewerkt.

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

Uiteraard is er ook de mogelijkheid om te kiezen voor een andere afwerking, zoals vlak plafondpleisterwerk, sierpleister of iets anders.

Vensterbanken

De vensterbanken in de woning worden uitgevoerd in Nero Zimbabwe (zwart graniet).

De vensterbanken zijn 20mm dik en steken circa 25mm buiten de wand.

Gaat uw voorkeur uit naar een ander materiaal voor de vensterbanken? Laat het ons weten. In onze showroom zijn er veel materialen te zien.

Schilderwerk

De houten onderdelen die buiten worden toegepast, worden voor de oplevering voorzien van het nodige schilderwerk. Eén en ander in de kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

Veel onderdelen worden fabrieksmatig voorzien van dekkend schilderwerk, zoals de gevelkozijnen.

Overige onderdelen worden in het werk dekkend afgelakt.

De buitenplafonds van de geschakelde villa's worden afgewerkt met acrylaat buitenverf.

Binnen beperkt het schilderwerk zich tot het dekkend aflakken van de trapgataftimmeringen en de aftimmering van de dakramen (voor zover deze niet worden voorzien van spuitwerk).

De meeste overige onderdelen zoals de deuren en kozijnen en de essen trappen zijn fabrieksmatig al afgewerkt.

De trap naar de kelder is in de basis wit gegrond. Daar is nog geen verdere afwerking voor opgenomen.

Riolering

Er wordt PVC/PP vuilwaterriolering aangebracht ten behoeve van de volgende onderdelen:

- Wasmachine (inclusief sifon) en droger (gecombineerd)
- Condensafvoer technische installaties
- Gootsteen keuken (afgedopt boven de vloer)
- Vaatwasser (afgedopt boven de vloer)
- Sanitaire toestellen zoals getekend in de plattegrondtekeningen

Beluchting vindt plaats door middel van een ontspanningsleiding met dakdoorvoer.

Leidingen in de woning worden zoveel mogelijk verwerkt in wanden en vloeren.

Eventuele standleidingen worden in het werk voorzien van omtimmering.

De binnenriolering wordt aangesloten op de VWA (vuilwaterafvoer buitenriolering), voorzien van polderstuk of flexibel aansluitstuk.

De VWA wordt aangelegd naar en aangesloten op het gemeenteriool.

Waterinstallatie

Er wordt een waterleidinginstallatie aangebracht ten behoeve van de volgende onderdelen:

- Wasmachine (koudwater beluchterkraan)

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

- Gootsteen keuken (warm en koud, afgedopt boven de vloer)
- Vaatwasser (koudwater beluchterkraan)
- Warmtepomp en boiler
- Toilet en fonteinen zoals getekend in de plattegrondtekeningen (koud)
- Wastafels, bad en douches zoals getekend in de plattegrondtekeningen (warm en koud)
- Buitenkraan aan de achtergevel en aan de voorgevel, voorzien van een afsluiter in de meterkast

De hoofd tapwatervoorziening bestaat uit de boiler bij de warmtepomp (verderop in deze technische omschrijving).

In verband met de afstand tussen de boiler en de sanitaire toestellen, dient u rekening te houden met een wachttijd voordat het warmwater vanuit de boiler de tappunten heeft bereikt.

Sanitair en tegelwerk

Het leveren en monteren van het sanitair en tegelwerk in de badkamers en toiletten is opgenomen in de aanneemsom.

Hierbij is uitgegaan van de onderdelen die in de tekeningen zijn opgenomen.

Een overzicht van de toe te passen materialen is te vinden in de brochure en de tekeningen van De Knikker die onderdeel uitmaken van deze Technische Omschrijving.

Uiteraard bent u als koper van harte welkom om uw sanitair en tegelwerk zelf uit te zoeken.

De deskundige medewerkers van De Knikker in Alphen aan den Rijn helpen u graag.

Zie voor meer informatie de bijgevoegde brochure.

Verwarming

De verwarmingsinstallatie bestaat uit een verticale bodemwarmtewisselaar (VBWW) met (brongebonden) warmtepomp in combinatie met een boiler voor de tapwatervoorziening. De warmtepomp en boiler worden in de kelder geplaatst.

De boiler WWS 280 heeft een inhoud van ongeveer 258 liter en levert circa 458 liter douchewater op een temperatuur van 38°C.

Heeft u hogere comfortwensen, dan raden wij u aan om een boiler met grotere inhoud toe te passen volgens de optieprijslijst.

Warmteafgifte (en topkoeling) vindt plaats door middel van het leidingssysteem in de (afwerk)vloeren in de gehele woning, met uitzondering van vaste kasten en de douchehoek.

De warmtepomp werkt met een weersafhankelijke regeling en schakelt op basis van de buitentemperatuur tussen verwarmen en koelen. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. Het systeem is ontworpen met één hoofdthermostaat en na-regeling in de overige verblijfsruimten en badkamers, de zogenaamde master/slave regeling.

In de badkamers wordt vanwege het risico op condensvorming de vloerkoeling uitgeschakeld.

Dit geldt ook voor de slaapkamers met een open verbinding naar de badkamer.

Vanaf de tapwaterboiler worden de leidingen naar de warmwatertappunten aangebracht.

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

Vanaf de warmtepomp wordt het leidingwerk aangesloten op de vloerverwarmingsverdelers welke in de installatieruimte komen of op de plattegrondtekening zijn aangegeven.

Het eventueel afwerken of omtimmeren van de verdelers is niet bij de aanneemsom inbegrepen.

De koelinstallatie van de warmtepomp wordt uitgevoerd als topkoeling, ook wel beperkte koeling genoemd. Dit systeem helpt temperatuurpieken binnenshuis te verminderen en zorgt voor een aangename afvlakking van de binnentemperatuur. Topkoeling verlaagt de binnentemperatuur doorgaans met een aantal graden ten opzichte van de buitentemperatuur wanneer de warmtepomp in koelbedrijf staat. Daarnaast is deze koeling essentieel voor de regeneratie van de bron in de winter. De warmtepomp schakelt automatisch naar koelbedrijf op basis van de buitentemperatuur.

De omschakeling vindt plaats wanneer:

- De buitentemperatuur een vooraf ingestelde waarde bereikt (meestal tussen de 22°C en 24°C).
- Deze temperatuur is een gemiddelde gemeten over een ingestelde periode.
- De omschakeltijd is verstreken.

Hierdoor kan het voorkomen dat de warmtepomp bij wisselende temperaturen (koude nachten, warme dagen) niet direct koelt. De omschakeling gebeurt uitsluitend op basis van de buitentemperatuur, zonder rekening te houden met de binnentemperatuur.

De koeling gebeurt met een aanvoertemperatuur van 18°C. Een lagere temperatuur wordt afgeraden vanwege het risico op condensvorming. Om dezelfde reden worden badkamers niet gekoeld.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem.

De WTW-unit wordt geplaatst zoals op de plattegrondtekening aangegeven. Voor de aan- en afvoer van de lucht worden gevel- of dakdoorvoeren gerealiseerd. Plaatsing gebeurt volgens de voorschriften van de leverancier.

De toevoer en afvoer van lucht vindt plaats door middel van roosters en ventielen in wanden en plafonds, uitgevoerd in een standaarduitvoering in de kleur wit. De posities hiervan op de tekeningen zijn indicatief.

Het systeem wordt gestuurd door een CO₂ sensor in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer en door vochtmeting in de machine.

De kanalen worden weggewerkt in leidingschachten en vloeren. Op de tweede verdieping en in de technische ruimte komen de kanalen gedeeltelijk in het zicht.

Elektrische installatie

De elektrische installatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Moderne groepenkast.
- Aarding in de badkamers.
- Elektrische aansluitpunten volgens verkooptekeningen, zoals lichtpunten, schakelaars en stopcontacten.
- Loze leiding vanaf de meterkast naar de voorgevel en achtergevel tot buiten de fundering.
- Aansluiting voor wasmachine en droger, beide op een aparte groep.
- Rookmelders.
- Benodigde elektrische aansluitpunten ten behoeve van de technische installaties.

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Jung LS990 alpine wit inbouw.

Leidingen worden weggewerkt in vloeren, wanden en plafonds.

Op de zolder, in de installatieruimte en in de meterkast wordt het leidingwerk (gedeeltelijk) opbouw uitgevoerd.

De carport van de geschakelde villa's wordt voorzien van een Ledstrip in het plafond.

Het leveren en monteren van overige verlichting is niet bij de aanneemsom inbegrepen.

Zonnepanelen

Het dak van de woning wordt voorzien van een PV systeem.

Het getekende aantal panelen is indicatief. De definitieve uitvoering van het systeem wordt vastgesteld aan de hand van de BENG berekening.

De panelen worden boven de dakpannen gemonteerd op een stormvast montagesysteem.

Zonwering

Om oververhitting in de zomer te voorkomen, wordt er bij sommige gevelkozijnen buitenzonwering toegepast. Op de plattegrondtekening is aangegeven waar de buitenzonwering wordt toegepast.

Screens zijn een windvaste uitvoering en worden op het gevelkozijn gemonteerd.

Het doek wordt uitgevoerd in Sergé 3% en de profilering wordt gemoffeld in de kleur Ral 7021.

Het uitvalschermbij de geschakelde villa's "Patrijs" en "Fazant" wordt eveneens uitgevoerd in de kleur Ral 7021 met een acryldoek naar keuze uit ons assortiment.

Zowel de screens als de uitvalschermen zijn voorzien van een Somfy motor die draadloos te bedienen is.

Schuur

De geschakelde villa's "Patrijs" en "Fazant" zijn voorzien van een inpandige berging met daarin de voorzieningen zoals opgenomen in de tekeningen.

De vrijstaande woning "Pauw" heeft de beschikking over een berging in de nieuw te bouwen schuur op het perceel, voorzien van een gladde betonvloer, houten binnenwanden en sandwichelementen als dak en gevel. De toegang bestaat uit een kunststof deurkozijn met glasopening voor de toetreding van daglicht.

Er wordt een stroomvoorziening en waterleiding aangelegd vanaf het woonhuis. In de bergruimte komen twee dubbele stopcontacten, een schakelaar en een lichtpunt met standaard Ledarmatuur.

Duurzaamheid

De villa's voldoen volledig aan de actuele eisen op het gebied van duurzaamheid.

De woningen zijn goed geïsoleerd zodat u beschermd bent tegen de kou en de hitte.

Een brongebonden warmtepomp voorziet de woning van verwarming, topkoeling en tapwater.

Verse lucht wordt verzorgd middels een vraaggestuurd WTW ventilatiesysteem.

Technische omschrijving

Kenmerk 26-17397

P&M New Design



Bouw op kwaliteit!

De stroom wordt gedeeltelijk opgewekt met zonnepanelen op het dak.

Om oververhitting te voorkomen, is er op sommige plaatsen zonwering of zonwerende beglazing toegepast. Alles afgestemd op basis van de opgestelde BENG berekening.

Gaat u graag nog een stapje verder?

Bijvoorbeeld door een accu toe te passen voor de opslag van zonnestroom?

Of hebt u wel eens gedacht aan een regenwatersysteem, waarbij regenwater gebruikt wordt voor de toiletten, wasmachine of zelfs de douches en vaatwasser?

We horen het graag en denken graag met u mee.

Tot slot

Deze technische omschrijving is met grote zorg samengesteld. Toch willen we erop wijzen dat er aanpassingen kunnen plaatsvinden op het gebied van architectuur, kleuren, bouwtechniek en constructie, of als gevolg van aanvullende eisen van overheden, welstandscommissie, of de nutsbedrijven. Ook behouden we het recht om wijzigingen aan te brengen in de gebruikte materialen en afwerking, mits deze de kwaliteit en/of waarde van de woning niet verminderen. Deze aanpassingen zullen geen aanleiding geven tot het verrekenen van extra of lagere kosten.

De artist impressions, situatieschetsen, teksten en tekeningen in de verkoopdocumentatie dienen ter illustratie en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Bij eventuele verschillen tussen de technische omschrijving, verkoopdocumentatie en tekeningen, is de technische omschrijving leidend.

Wilt u er rekening mee houden dat een aantal onderdelen nog niet bij de aanneemsom zijn inbegrepen? Denk bij voorbeeld aan:

- Vloerafwerking.
- Plinten.
- Keuken.
- Raambekleding.