

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

**29 nieuwbouwwoningen in Polderwijk fase 3
Onderdeel van Wilderszijde in Bergschenhoek**

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Incl. afwerk-, kleuren- en materiaalstaten.

Inhoudsopgave

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	4
TOELICHTING	5
Algemeen	5
Het bouwproces	5
Bouwbesluit.....	6
Begripsbepalingen	6
Oplevervolgorde.....	6
Verzekeringen.....	6
Garantie en waarborging	6
BENG	6
Termijn regeling	7
Veiligheid tijdens de uitvoering	8
Veiligheid na de oplevering.....	9
Wateroverlast.....	9
Zettingen	9
Terrein.....	10
Groenvoorzieningen.....	10
Metselwerk.....	10
Houten gevelonderdelen.....	10
Vloerafwerking Algemeen	11
PVC-vloeren.....	11
Overig.....	11
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	14
Peil en maatvoering	14
Grondwerk	14
Riolering.....	14
Terreininventaris	15
Ecologische voorzieningen	16
Bestrating.....	16
Fundering.....	17
Vloeren en wanden	17
Gevels	18
Dakconstructie	19
Metalen draagconstructies.....	20
Kozijnen, ramen en deuren.....	20
Metaalwerken en kunststof werken	21
Trappen.....	21
Binneninrichting	21
Vloer-, wand- en plafondafwerking	22

Schilderwerk	23
Loodgieterswerk.....	23
Waterleidingen	23
Gasinstallatie	24
Verwarmingsinstallatie	24
Elektrische installatie	25
Communicatie	26
Ventilatie	27
KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT	28
ZONNEPANELEN	30
AFWERKSTAAT	31
SANITAIRESPECIFICATIE	32
TEGELSPECIFICATIE	33

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte beschrijving van het werk

De bouw betreft 29 nieuwbouwwoningen in Polderwijk 3, onderdeel van Wilderszijde in Bergschenhoek.

Projectnummer 25.010.

Aantal	Type	Bouwnummers	Hoofdkenmerken
1	B10.51	43	Rijwoning
1	B10.51	44	Rijwoning met tuitgevel
2	B10.51	42 en 45	Hoekwoning
2	B10.57	32 en 38	Hoekwoning met erker
2	B10.57	33 en 39	Rijwoning met tuitgevel
4	B10.57	34,35,36 en 40	Rijwoning
2	B10.57	37 en 41	Hoekwoning
10	C11.60	17 t/m 20, 25, 26 en 28 t/m 31	Twee-onder-een-kapwoning
5	D11.66	15,16,21,22 en 27	Vrijstaand

Daar waar in onderstaande tekst een woningtype genoemd wordt, is datgene dat staat vermeld ook op het gespiegelde type van toepassing.

Ontwikkeling

V.O.F. OCWZ (BPD Ontwikkeling B.V. en Vastgoed Batenburg B.V.)

Poortweg 2
2612 PA Delft
015-2680808

Realisatie

Batenburg Bouw & Ontwikkeling
Leeuwenhoekweg 22
2661 CZ Bergschenhoek
010-5243311

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunnen worden verkregen bij:

Makelaars

BPD ontwikkeling Zuid-West
Poortweg 2
2612 PA Delft
015-2680808

Lagerweij & Fonk Makelaardij

Bergweg-zuid 70
2661 CV Bergschenhoek
010-5219660

Van Herk Makelaars

Laan van Romen 12
2651 DH Berkel en Rodenrijs
010-5190435

Woningborg

Dit plan is bij Woningborg ingeschreven onder nummer W-2025-04126-E006

TOELICHTING

Algemeen

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en adviseurs van het plan.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandcommissie en/of nutsbedrijven.

Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de toe te passen materialen en de afwerking, voor zover deze geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

Een en ander zal geen reden geven tot reclame of ontbinding van de overeenkomst.

Aan de situatieschets en brochure inclusief 'artist impressies' kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. De juiste maten van de kavel worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. De bebouwing in het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, plus de aanleg van wegen en parkeergelegenheden zijn ontleend aan gegevens van de gemeente. Voor eventuele wijzigingen hierin kunnen wij geen verantwoording nemen.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. De schaal van de tekening is niet bindend.

Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

De op de gevelaanzichten getoonde kleuren zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Het bouwproces

Het bouwproces waarin uw woning wordt vervaardigd is een 'bijzonder' seriematig productieproces.

Anders dan in een fabriek worden de woningen vervaardigd op de bouwplaats in de buitenlucht en samengesteld uit vele verschillende onderdelen die worden betrokken bij verschillende leveranciers. De onderdelen worden op de bouwplaats gemonteerd door verschillende mensen die elk hun eigen vakdiscipline hebben.

Vanwege bovenstaand proces is het lastig om leveranties en verwerking van materialen exact op elkaar af te stemmen. U zal in het proces daarom wel eens een hiaat zien ontstaan. Als bedrijf proberen wij dit altijd zo veel mogelijk proberen te voorkomen en streven wij naar een soepel en continu proces.

Om deze reden vindt bij de overdracht van de woning aan u, de oplevering, een uitgebreide inspectie plaats door u als eigenaar, samen met een vertegenwoordiger van ons bedrijf. Wij adviseren u een deskundige (bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis) mee te nemen. Onvolkomenheden worden genoteerd op een Proces-Verbaal van Oplevering, wat wordt geregistreerd bij Woningborg.

Net voor oplevering wordt uw woning aangesloten op het net van de nutsbedrijven (water, elektra en data), waarna wij de woning kunnen gaan inregelen.

De hedendaagse installaties in de woningen worden steeds gecompliceerder. Met name verwarmings- en ventilatie installaties worden steeds lastiger in te regelen. U dient er daarom rekening mee te houden dat wij ook na oplevering nog enkele malen terug moeten komen om de woning correct in te regelen. Instellingen zijn namelijk afhankelijk van uw persoonlijke wensen, maar ook van factoren als bijvoorbeeld gezinsgrootte en buitenklimaat.

Wij zullen er altijd naar streven opleverpunten en inregelingen zo snel mogelijk op te lossen.

Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) zoals dat geldig was ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit, in dit geval is dit het BBL uit 2024.

Begripsbepalingen

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijzingen zijn:

Bouwbesluitbegrippen		Ruimte-omschrijvingen
Verblijfsruimte	=	woonkamer, slaapkamer en keuken
Verkeersruimte	=	entree, overloop en hal
Toilet- of badruimte	=	toilet en bad-/doucheruimte
Bergruimte	=	berging
Meterruimte	=	meterkast
Onbenoemde ruimte	=	technische ruimte(n) en overige ruimte(n)

Oplevervolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde wordt in een latere fase bepaald. Hierbij geldt dat de voortgang van de werkzaamheden wellicht niet in een continu doorgaand proces zal plaatsvinden.

Verzekeringen

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door c.q. tijdens de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

Op de dag van oplevering dient de koper de woning zelf verzekerd te hebben, tegen brand-, inbraak, opstal etc.

Garantie en waarborging

Ongeacht hetgeen dat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Garanties met bijbehorende garantieperiode volgens de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg. De Technische Omschrijving prevaleert boven de tekeningen.

BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, gelden binnen de bouwregelgeving eisen voor de energieprestatie van gebouwen. Deze worden uitgedrukt volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), die inzicht geeft in het energiegebruik en de energie-efficiëntie van een gebouw.

Volgens de BENG-norm dient een nieuwbouwwoning te voldoen aan drie criteria, die als volgt kunnen worden omschreven:

- energiebehoefte: De hoeveelheid energie die nodig is om een gebouw te verwarmen en te koelen dient te geminimaliseerd. Hier wordt gekeken naar het beperken van de energievraag en het tegelijkertijd behouden voor een comfortabel binnenklimaat in een gebouw. Dit kan bijvoorbeeld door een zeer goede isolatie en warmteterugwinning;
- primair (fossiel) energieverbruik: Het primair fossiel energieverbruik dient te worden geminimaliseerd. Dit wordt bepaald aan de hand van de optelsom van het primair energieverbruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Energiezuinige maatregelen, zoals een warmtepomp, verlagen dit primair energieverbruik en de opgewekte energie van hernieuwbare energiebronnen als zonnepanelen mag hiervan worden afgetrokken;
- hernieuwbare energie: Het percentage hernieuwbare energie van het totale energieverbruik dient te worden gemaximaliseerd. Dit betreft het op de eigen perceel opgewekte energie. Voor de woningen zijn dit voornamelijk de zonnepanelen en een deel van de opbrengst van de warmtepomp.

Aan alle drie de aspecten van de BENG norm wordt voldaan door uit te gaan van een optimaal geïsoleerde bouwkundige schil, een energiezuinig installatieconcept en de opwekking van hernieuwbare elektrische energie, alsmede warmte en koeling. Alle basiswoningen beschikken over een voorlopig energielabel A++++.

Kopersopties, zoals een uitbouw of een dakkapel kunnen van invloed zijn op de BENG-berekening van de basiswoning. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn dat er aanpassingen moeten plaatsvinden aan de installaties van de woning. Deze aanpassingen zijn in de aangeboden kopersopties verwerkt en zullen in de omschrijvingen hiervan zo nodig worden toegelicht. Mogelijk komt het energielabel van uw woning na de keuze van opties lager uit. Er zullen geen aanvullende maatregelen worden genomen ter compensatie hiervan.

Termijn regeling

In de aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn valt.

Omschrijving termijn:

Aanvang bouw woning

Na leggen ruwe begane grond vloer

Na gereedkomen ruwe verdiepingsvloer

Ruwbouw gevel gereed

Dak woning waterdicht

Stand van het werk:

Het aanbrengen van de bodembron t.b.v. de warmtepomp

N.b.: de factuurdatum van de declaratie van deze termijn is de datum waarop het overeengekomen aantal werkbare werkdagen begint te tellen;

De ruwe begane grondvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht.

De ruwe verdiepingsvloer(en) is(zijn) gestort of de prefab-elementen, waaruit de vloer(en) wordt(-en) samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht;

Het buitengevelmetselwerk en de eventuele gevelbeplating zijn gereed en aangebracht. Beglazing, voegwerk en waterslagen zijn nog niet aangebracht;

Bij een schuin dak is de dakbedekking (pannen) aangebracht. Goten kunnen nog ontbreken. Bij een plat dak is de bitumineuze dakbedekking aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken;

Na aanbrengen dekvloeren

De dekvloeren (ook wel afwerkvloer genoemd) zijn aangebracht in de verblijfsruimten. (Gezien de vloertegels van de sanitaire ruimten mogelijk in de 'specie' worden gelegd, blijven deze ruimten buiten beschouwing);

Na gereedkomen stuc-, spuit- en tegelwerk

Als het stuc-, spuit- en tegelwerk van alle ruimten in de woning gereed zijn. Dit is vaak kort voor de oplevering.

Oplevering

Indien gekozen is voor casco ruimten (geen sanitair en tegelwerk) vervalt deze termijn bij het gereedkomen van stuc- en spuitwerk; Te declareren bij oplevering van het huis, te betalen vóór de oplevering en sleuteloeverdracht huis.

Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldatum van de termijnen.

Bouwonderdelen die opgedragen zijn vanuit de koperkeuzelijst, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel individueel meerwerk.

Overeenkomstig artikel 4 lid 8 van de aannemingsovereenkomst van de aannemingsovereenkomst is hiervoor bij opdracht 25% van de kosten declarabel. Het resterende deel wordt bij oplevering in rekening gebracht, en dient vóór de oplevering en sleuteloeverdracht van het huis betaald te zijn.

Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden

In de koperskeuzelijst worden keuzen aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze voor een uitbouw aan de achterzijde van de woning is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in lijn blijft met de standaard bouwmuur, conform de optietekeningen.

Indien de verkrijger van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie, spouw en buitengevel de zijkant van de uitbouw, circa 35 cm de hartlijn van de bouwmuur overschrijden. Ofwel, de uitbouw staat voor een deel op het terrein van die naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Zelfs indien u zelf geen uit- of aanbouw kiest, raden wij u wel aan in de stukken na te gaan wat de mogelijkheden van de naastgelegen bouwnummers zijn. Die kunnen immers invloed op uw woning en kavel hebben.

Indien tijdens de bouw door verkrijger of verkrijger(s) van naastgelegen woning(en) geen gebruik van deze mogelijkheid wordt gemaakt, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden. Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheden'. Bij de Gemeente moet dan wel bouwvergunning worden aangevraagd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO - wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, **niet toegestaan** het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkmiddag(en) worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddag(en) is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico toegankelijk. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkmiddag(en) bekend gemaakt worden.

Veiligheid na de oplevering

Voor de bewassing van de ramen, onderhoud/inspectie plat dak en aanwezige zonnepanelen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend bedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO - wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser/monteur en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht. Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden, bijvoorbeeld op het dak.

Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wateroverlast blijkt vaak van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoord'. Deze structuur herstelt zich binnen enkele jaren op natuurlijke weg met behulp van in de bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de bodem.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden en afdoende maatregelen treffen:

- voldoende afschot van de bestrating vanaf de woningen en/of berging naar de openbare perceelgrens of achterpad;
- keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating.
- (voorzorg)maatregelen in de grond;
- vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.;
- beperking m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem.

Batenburg Bouw & Ontwikkeling is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

Verder kan het zo zijn dat er water in de inspectieruimte zichtbaar is. Dit heeft te maken met het niveau t.o.v. NAP zoals de woningen gebouwd worden, en het niveau van het nabij gelegen oppervlaktewater/het niveau van het grondwater in dit gebied.

Zettingen

De grond, waarop uw woning gebouwd wordt, is geschikt bevonden voor bebouwing en bewoning. Gezien de samenstelling van de grond kunnen er echter bovengemiddelde zettingsverschillen optreden na het woonrijp maken en na oplevering van uw woning. Wij

zullen de nodige maatregelen nemen om dit, waar mogelijk, te voorkomen. Indien zich ondanks de door ons genomen maatregelen, zetting voordoet in uw tuin, aanvaardt u dit bij deze uitdrukkelijk. Dit zal geen aanleiding zijn tot enige rechtsvordering tot schadevergoeding en/of ontbinding van de overeenkomst.

Terrein

Het terrein wordt ingericht in opdracht van de verkoper/ontwikkelaar. De precieze inrichting hiervan is onder voorbehoud en kan nog wijzigen. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting, met name met betrekking tot parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelterreinen, openbare verlichting, verzamelopstelplaatsen van containers voor G.F.T. en huishoudelijk afval en dergelijke en de situering daarvan. Voor informatie daaromtrent, voor zover beschikbaar, verwijst de Ondernemer naar de ontwikkelaar/gemeente, waarmee de Verkrijger akkoord gaat.

Onderstaande punten behoren niet tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer en vallen ook niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling:

- de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen in het gebied rond de woningen in het binnen gebied/openbaar gebied rondom de woningen (niet zijnde de privé tuinen);
- de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen in het binnen gebied/openbaar gebied rondom de woningen (niet zijnde de privé tuinen);
- de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten de woningen.

Schade aan het straatwerk, als gevolg van zetting van de grond, is van garantie uitgesloten.

Groenvoorzieningen

Op de situatietekening staat aangegeven waar we groenvoorzieningen, zoals hagen en bomen gaan plaatsen. Groenvoorzieningen brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating.

In de akte van levering is omschreven welke groenvoorzieningen blijvend in stand dienen te worden gehouden.

Metselwerk

Hoewel de toeleveringsindustrie haar uiterste best doet om de verschillen in de materialen zoveel mogelijk uit te sluiten blijft de invloed van de natuur in alle materialen aanwezig. Dit kan zichtbaar worden in kleurverschillen (zo hebben niet alle gevelstenen exact dezelfde kleur), vormverschillen (niet alle gevelstenen hebben dezelfde oppervlaktestructuur en tegels kunnen minder vlak zijn) en in andere fysieke kenmerken. Deze verschillen zijn niet uit te sluiten en zijn inherent aan de keuze voor de materialen. Door de combinatie van de (natuurlijke) materialen zijn bijkomende effecten soms onvermijdelijk. Witte uitslag op de gevel is daar een voorbeeld van. Deze is onschadelijk en geeft geen kwaliteitsvermindering van het metselwerk. De uitslag zal niet worden schoongemaakt en zal na verloop van tijd vanzelf kunnen verdwijnen. Dit kan echter meerdere jaren duren.

Houten gevelonderdelen

Hout is een natuurproduct en daardoor gevoelig voor invloeden van het buitenklimaat. Blootstelling aan UV-licht veroorzaakt vergrijzing en tast de beschermende afwerklaag aan. Daarnaast kan hout door wisselende weersomstandigheden uitzetten en krimpen, wat kan leiden tot scheuren en vervormingen. Dit is een natuurlijk proces dat niet volledig te voorkomen is.

Voor een optimale bescherming dient het hout periodiek te worden onderhouden met een geschikt lak- of beitsysteem, afhankelijk van het toegepaste product. Regelmatig onderhoud is essentieel om het hout in goede conditie te houden en de levensduur te verlengen. De bevestiging van de houten onderdelen kan zichtbaar blijven, tenzij anders is omschreven.

Vloerafwerking Algemeen

Uw woning is voorzien van vloerverwarming. In combinatie met vloerverwarming zijn niet alle typen vloerafwerking geschikt. De meest gestelde vraag bij vloerverwarming is of iedere soort vloerbedekking kan worden gekozen.

In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout en tapijt, maar niet ieder merk en type is geschikt.

Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. In het algemeen geldt: hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming. De maximale isolatiewaarde mag niet groter zijn dan 0,09 m² K/W.

Enkele praktische regels voor u en uw vloerleverancier:

- in het algemeen geldt hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming;
- bij losliggend tapijt ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. Deze vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de dekvloer;
- tapijt met een z.g. foamrug voldoet niet. Een z.g. geweven rug vaak wel (blijf letten op de RC-waarde en eventuele verlijming);
- geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde. Vergelijk dit met het Inpakken van radiatoren met dikke wollen winterjassen. Er kan dan ook geen warmte meer doorheen;
- laminaatvloeren: in principe zijn laminaatvloeren geschikt. Het materiaal is van een harde persing. Echter wordt er vaak geadviseerd om een ondervloer toe te passen. Meestal is dat van een soort geschuimd materiaal. Het beoogde doel is o.a. juist het isoleren, waardoor een vloer minder koud optrekt; Dit werkt perfect in een woning met verwarmingselementen, maar met dit materiaal werkt de vloerverwarming niet meer;
- voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 cm toepassen in verband met het "werken" van het hout;
- de parketvloer moet altijd op een onderlaag worden bevestigd. Men noemt dit een broodjesvloer. Alles moet worden verlijmd om ervoor te zorgen dat er goed contact is met de ondervloer en de vloerafwerking. Ook moet er goed gelet worden op de luchtvochtigheid van zowel de dekvloer als het parket.

PVC-vloeren

Wij ontvangen momenteel erg veel klachten over PVC-vloeren. Deze klachten betreffen geluidsoverlast, scheurvorming en opbollen van de vloer. Dit kan worden voorkomen door u vooraf goed te laten voorlichten bij uw keuze voor een PVC-vloer door uw leverancier.

Overig

In de woning is een opstelplaats voor de keuken opgenomen, voorzien van de benodigde standaard aansluitingen.

Wand- en vloertegels en sanitair worden toegepast zoals in de staat van afwerking is vermeld.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er géén losse kasten en géén behang wordt aangebracht of geleverd.

Wasmachine en andere apparaten, aangegeven op de tekeningen en/of bijlage worden niet geleverd; alleen de aansluiting en locatie ervan worden aangegeven.

In de technische ruimte is de ruimte bestemd voor het opstellen van woning gebonden installaties, inclusief het bijbehorende kanaal- en leidingwerk. De indeling is indicatief en schematisch weergegeven en kan door de installateur worden aangepast bij het uitwerken van de installaties.

De installateur bepaalt de juiste locatie van de installaties, zodat een functionele en kwalitatief goede installatie kan worden gerealiseerd en er in de toekomst voldoende ruimte blijft voor onderhoud.

De overgebleven ruimte wordt zoveel mogelijk vrijgehouden voor bijvoorbeeld een wasmachine en wasdroger.

De nummers in de woningen op de tekening zijn bouwnummers en worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De definitieve straatnamen en huisnummers worden later bekendgemaakt.

De juiste maten van de kavel worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. De bebouwing in het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, plus de aanleg van wegen en parkeergelegenheden alsmede de overige inrichting van het openbaar gebied zijn ontleend aan gegevens van de gemeente. Voor eventuele wijzigingen hierin kunnen wij geen verantwoording nemen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De woningen worden gebouwd volgens het bouwbesluit en de gemeentelijke verordeningen. Garanties volgens de **Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024**.

Peil en maatvoering

Peil van de woning

Het peil – P – is het punt waaruit alle hoogten worden gemeten. Dit punt ($P=0$) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer (achter de woningentreedeur). De juiste peilmaat t.o.v. N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Hetzelfde geldt voor de rooilijnen en erfgrenzen.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn deze maten circa-maten.

Daar waar de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachtverlening door de verkrijger aan derden.

Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, (grond)leidingen en bestratingen. Het bouwterrein wordt ontgraven tot de onderkant van de bodemafsluiting onder de woningen. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke.

Als bodemafsluiting in de inspectieruimte wordt een laag zand toegepast van circa 100 mm. Onder bestrating wordt een aanvulling van zand gebruikt.

De tuinen worden vrij van bouwafval opgeleverd en zo veel mogelijk op hoogte gebracht met de uit het werk komende grond. Aanvullingen/ophogingen worden op zodanige manier uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Deze buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststofbuizen (KOMO-gekeurd) van voldoende diameter. Het systeem is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

Vuilwater en hemelwater afvoeren worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool. Hemelwaterafvoeren lozen zoveel als mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater achter de woningen. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering door de tuin door loopt en boven het oppervlaktewater stopt.

Onder de bouwblokken wordt een drainage toegepast van geperforeerde buizen. De drainage(s) word(en)t voorzien van (een) controleput(ten) en aangesloten op het gemeenteriool/ de watergangen. Deze drainage kan echter niet voorkomen dat er geregeld grondwater zichtbaar kan zijn in de inspectieruimten van de woningen.

De woningen worden in een waterrijk gebied gerealiseerd op een door de gemeente opgegeven hoogte. Hierdoor zal er geregeld grondwater zichtbaar zijn. Koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Drainagesystemen vallen niet onder de Woningborg-garantie.

Terreininventaris

De kavelgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpaaltjes op de hoekpunten van de kavels, met uitzondering van de kavelgrenzen aan/in het water.

Erfafscheidingen

Daar waar op de situatietekening is aangegeven, worden er op diverse erfgronden erfafscheidingen aangebracht.

De volgende erfafscheidingen zijn mogelijk:

- beukenhaag, hoogte 0,8 en 1,8 meter, conform situatietekening;
- dubbelstaafmathekwerken met hederabegroeiing, hoogte ca. 1,8 meter, conform de situatietekening;
- bij de rij- en hoekwoningen wordt een stalen deur geplaatst, conform de situatietekening;
- Voor een deel van de zij- en achtertuin van bouwnummers 31 en 32 wordt een houten pergola gerealiseerd met een hoogte van ca. 2,4 meter, inclusief dubbelstaafmathekwerken met hederabegroeiing met een hoogte van ca. 1,8 meter, conform de situatietekening

De op de tekening aangegeven groenvoorzieningen vallen buiten de garantieregeling van Woningborg, maar worden wel geleverd.

De erfafscheidingen dienen na oplevering in stand te worden gehouden, conform de verplichtingen uit de leveringsakte.

Beschoeiing

De gemeente heeft tijdens de bouwrijfphase een hardhouten beschoeiing aangebracht. Deze beschoeiing maakt geen onderdeel uit van de overeenkomst en valt derhalve buiten de Woningborg garantie.

Houten pergola

Aan de voorgevel van bouwnummers 34 tot en met 37 wordt een pergola aangebracht. De constructie wordt gefundeerd op een poer die in het werk wordt gestort in beton. De verbinding tussen kolommen en fundatie wordt gerealiseerd met een verzinkte stalen strip, volledig ingelaten in de kolom en bevestigd met verzinkte bouten en moeren. De pergola bestaat uit hardhouten kolommen en liggers, afgewerkt in de kleur wit. De bout- en moerverbindingen van de bevestigingen blijven volledig in het zicht.

In een deel van de zij- en achtertuin van bouwnummers 31 en 32 wordt een pergolaconstructie gerealiseerd. De pergola wordt gefundeerd op ter plaatse gestorte betonnen poeren. De aansluiting tussen de kolommen en de fundatie wordt uitgevoerd met verzinkte stalen strips, die volledig in de kolommen zijn ingelaten en worden bevestigd met verzinkte bouten en moeren.

De constructie bestaat uit hardhouten kolommen en liggers, afgewerkt in de kleur wit. De bevestigingsmiddelen, waaronder bout- en moerverbindingen, blijven volledig zichtbaar. Tussen de houten staanders van de pergola wordt een dubbelstaafmathekwerk geplaatst, waartegen een hederabegroeiing wordt aangebracht.

Hout is een natuurproduct en daardoor gevoelig voor invloeden van het buitenklimaat. Blootstelling aan UV-straling veroorzaakt vergrijzing en tast de beschermende laklaag aan. Daarnaast kan hout onder invloed van wisselende weersomstandigheden uitzetten en krimpen, wat leidt tot scheurvorming en vervorming. Dit betreft een natuurlijk proces dat niet volledig te voorkomen is.

Voor een optimale bescherming dient de laklaag om de vijf jaar te worden vernieuwd. Regelmatig onderhoud is essentieel om de pergola in goede staat te houden en de levensduur te verlengen.

Aan de pergola worden geen groenvoorzieningen aangebracht. Na oplevering kunt u deze desgewenst zelf realiseren.

Brievenbus

Er wordt geen buitenbrievenbus geplaatst. In de voordeur van de woning bevindt zich een briefklep.

Ecologische voorzieningen

Nestkasten en klimplanten

In de gevels worden op diverse posities nestkasten geïntegreerd ten behoeve van bijen, gierzwaluwen, mussen, vleermuizen en vlinders.

Tegen de kopgevels worden spandraden aangebracht en voorzien van klimplanten.

De exacte locaties zijn aangegeven op de geveltekeningen.

Bomen

Bij de bouwnummers 15 tot en met 22 worden in de tuinen een knotwilg(en) en een sierkers aangeplant. Bij de bouwnummers 25 tot en met 31 wordt een sierkers aangeplant. De knotwilg heeft een stamdikte van circa 6 tot 8 cm en de sierkers een stamdikte van circa 10 tot 12 cm. De exacte locaties zijn aangegeven op de situatietekening.

Teelaarde

Bij de twee-onder-een-kapwoningen wordt langs de zijgevel van de bergingen teelaarde aangebracht. De teelaarde bestaat uit schone, onkruidvrije en humusrijke grond en wordt ingezaaid met een bloemrijk kruidenmengsel.

Rondom de teelaarde wordt een betonnen randafscheiding aangebracht.

De exacte locaties zijn aangegeven op de situatietekening.

Sedumdak

Er zijn platte daken die zijn voorzien van een sedumdak. Een sedumdak biedt wateropvang, verlengt de levensduur van het dak en bevordert de biodiversiteit.

Onder het artikel dakconstructie is vastgelegd welke daken worden uitgevoerd als sedumdak. Voor bepaalde opties, zoals een uitbouw of andere specifieke uitbreidingen, worden geen sedumdaken aangebracht.

Deze maatregelen dragen bij aan het realiseren van een geschikte en duurzame leefomgeving voor de betreffende diersoorten.

Deze voorzieningen dienen in stand te worden gehouden conform de verplichtingen uit de leveringsakte.

Bestrating

De "openbare", overige bestratingen en groenstroken (niet gelegen op de privé kavels) wordt in opdracht van de gemeente aangelegd, overeenkomstig van het inrichtingsplan van de gemeente Lansingerland.

De bij de woning behorende bestrating wordt uitgevoerd met betontegels van 60x40 cm in de kleur grijs, te weten:

- voor de bereikbaarheid van de woning;
- voor de bereikbaarheid van de losstaande houten berging in de achtertuin;
- het terras aan de achtergevel;
- opstelplaatsen auto's voor parkeren op eigen terrein.

De exacte locaties zijn weergegeven op de situatietekening.

Fundering

Er zal een in het werk gestorte of geprefabriceerde fundering op prefab betonnen heipalen worden toegepast volgens het advies van de constructeur. De lengte en diameter van de heipalen wordt bepaald aan de hand van een funderingsadvies na onderzoek naar de draagkracht van de bodem.

Funderingspalen van beton worden toegepast onder:

- de woningen;
- de aangebouwde en vrijstaande bergingen;
- de pergola's.

Vloeren en wanden

Vloeren

De begane grondvloer van de woningen en aangebouwde bergingen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemplaatvloer. Deze heeft een isolatiewaarde volgens de BENG-berekening. Voor de toegang tot de inspectieruimte, indien aanwezig, worden er nabij de voordeur en technische ruimte een kierdicht geïsoleerd inspectieluik aangebracht, voorzien van een verzonken luikring.

De verdiepingvloeren van de rij- en hoekwoningen worden uitgevoerd als prefab systeemvloeren, inclusief leidingvoorzieningen voor de installaties. Vanwege het beperkte aantal leidingsleuven zijn wijzigingen in de indeling van de badkamer en overige ruimtes beperkt. Het wijzigen van de positie van de douchehoek en het toilet is niet mogelijk! Een optionele uitbreiding van de badkamer, waarbij een ligbad kan worden opgenomen, is mogelijk. De positie van het ligbad is beperkt door de leidingsleuven in de systeemvloer. Wij adviseren u om de mogelijkheden te bespreken met onze projectleverancier van het sanitair.

Aan de onderzijde van deze platen (plafonds van de onderliggende ruimten) blijven de naden tussen de platen, afgewerkt met een vellingkant, zichtbaar.

Nabij de trap wordt een stalen raveling aangebracht. Deze raveling wordt aan de onderzijde afgewerkt, waardoor de vellingkant naden niet doorlopen.

De verdiepingvloeren van de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonnen vloeren, met een dikte conform opgave van de constructeur.

Aan de onderzijde van deze platen (plafonds van de onderliggende ruimten) blijven de naden tussen de platen, afgewerkt met een vellingkant, zichtbaar.

Dragende wanden

De volgende wanden van de woningen zijn dragend en worden uitgevoerd in kalkzandsteen:

- dragende bouwmuren (kalkzandsteen met een dikte van 120 of 150 mm) op de begane grondvloer en verdiepingen;
- kopwanden (kalkzandsteen met een dikte van 100 of 120 mm) op de begane grondvloer en verdiepingen;
- binnenwanden (kalkzandsteen met een dikte van 100 of 150 mm);
- stabiliteitswanden (kalkzandsteen met een dikte van 150 mm).

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 7 cm en/of 10cm. Vrije wandeinden worden voorzien van een houten stootlat.

Aan de binnenzijde van de aangebouwde bergingen van de vrijstaande woningen wordt ter plaatse van de scheidingswand tussen berging en woning een voorzetwand aangebracht. Deze voorzetwand wordt voorzien van thermische isolatie en afgewerkt met een gipsplaat. De wand wordt behangklaar opgeleverd.

Gevels

De gevels zijn als volgt opgebouwd:

- een binnenspouwblad uitgevoerd in kalkzandsteen, dikte 100 of 150 mm;
- een spouwmuur isolatie bevestigd aan het binnenspouwblad, volgens de BENG-berekening;
- een buitenspouwblad uitgevoerd in schoon metselwerk met circa 3 mm terugliggend doorgestreken voeg;
- houten geveldelen verticaal gemonteerd en voorzien van RVS-nagels.

De exacte locaties zijn weergegeven op de bijbehorende plattegronden en geveltekeningen.

Dilataties in het gevelmetselwerk worden aangebracht op aanwijzing van constructeur en baksteenleverancier. De dilataties worden niet afgekit.

Voor de afwatering en ventilatie wordt de gevel voorzien van voldoende open stootvoegen. In de gevel worden kunststof ventilatieroosters opgenomen voor de ventilatie van de inspectieruimte.

Geschilderd metselwerk

Een deel van het metselwerk van de blokken 7, 8, 11, 15 en 20 wordt voorzien van een dekkende witte verflaag. Het metselwerk dient vóór aanvang van het schilderwerk volledig droog en schoon te zijn. Het schilderwerk wordt uitgevoerd met een damp-open, weerbestendige gevelverf, geschikt voor buitengebruik en conform de verwerkingsvoorschriften van de fabrikant.

Het kan voorkomen dat het wit schilderen van het metselwerk na de oplevering van de woning plaatsvindt, bijvoorbeeld in verband met weersomstandigheden. Dit wordt niet aangemerkt als een gebrek en vormt geen reden om de woning niet op te leveren.

Ten behoeve van het wit schilderen van het metselwerk dient rondom de betreffende gevels voldoende vrije werkruimte beschikbaar te zijn voor het plaatsen en gebruiken van steigerwerk. Deze ruimte dient vrij te zijn van obstakels, verhardingen, beplanting en overige voorzieningen die het steigerwerk kunnen belemmeren.

Steenstrips

De zijkanten van de tuitgevels van bouwnummers 17, 19, 26, 29, 31 en 39 worden voorzien van steenstrips. De steenstrips worden uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als het onderliggende metselwerk. De steenstrips worden verlijmd met een daarvoor geschikte lijm en vervolgens nagevoegd in kleur.

Houten geveldelen

De houten geveldelen worden uitgevoerd in fraké en afgewerkt met een dekkend verfsysteem in de kleuren wit en zwart, conform de geveltekeningen en de afwerkstaat.

De verticale delen worden gemonteerd met RVS-nagels in bijpassende wit- of zwarttint.

Deze nagels blijven zichtbaar.

De verdeling en bevestigingswijze van de geveldelen vindt plaats volgens het advies van de leverancier en de geldende verwerkingsvoorschriften.

Aan de gevels van bouwnummers 15, 16, 21 en 27 worden houten paneelluiken aangebracht.

De paneelluiken worden uitgevoerd in twee kleuren, wit en grijs. De paneelluiken zijn vast gemonteerd en niet draaibaar. De positionering van de paneelluiken is conform de geveltekeningen.

Als natuurproduct is hout gevoelig voor de invloeden van het buitenklimaat. UV-licht zal het hout doen vergrijzen en de beschermende laag aantasten. Bovendien kan het hout bij wisselende weersomstandigheden uitzetten of krimpen, wat kan leiden tot scheuren en vervormingen. Dit betreft een natuurlijk proces dat technisch gezien niet volledig kan worden voorkomen.

Voor een optimale bescherming dient het dekkend verfsysteem om de vijf jaar opnieuw te worden aangebracht. Regelmatig onderhoud is cruciaal om de geveldelen in goede conditie te houden en de levensduur te verlengen.

Dakconstructie

Schuine daken

De schuine daken worden uitgevoerd als een houten dak element, waarin isolatie is opgenomen met de isolatiewaarde volgens de BENG-berekening. De schuine daken worden afgewerkt met keramische dakpannen en bijbehorende hulpstukken, type en kleur, conform de afwerkstaat. De onderzijde van de spaanplaat wordt afgewerkt met sauswerk in de kleur wit, behoudens de technische ruimte op de zolderverdieping deze blijft onbehandeld. De binnenzijde van de kap wordt ter plaatse van naden afgetimmerd. Deze naden worden verder niet afgekit omdat de verschillende materialen kunnen werken waardoor de kitnaad alsnog gaat scheuren.

Platte daken

De platdakconstructie van de 'aangebouwde berging' wordt uitgevoerd als een systeem vloer. De bovenzijde wordt voorzien van een dakbedekking met een sedumdak. Een sedumdak biedt wateropvang, verlengt de levensduur van het dak en bevordert de biodiversiteit. De isolatie voldoet niet aan de isolatie-eis uit de BENG-berekening en is uitsluitend bedoeld ter bevestiging van de dakbedekking.

Alleen de platdakconstructie van bouwnummer 22 voldoet aan de BENG-berekening.

De dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim. De onderzijde wordt niet afgewerkt en de naden blijven in het zicht.

De vloeren bestaan uit prefab elementen. Tijdens het transport kan echter schade ontstaan. Deze schade wordt, voor zover mogelijk hersteld, zichtbare reparaties kunnen echter niet worden uitgesloten.

De platdakconstructie van de 'erker' wordt uitgevoerd als een houten balklaag en voorzien van isolatie, conform de BENG-berekening. De bovenzijde wordt voorzien van een dakbedekking waarvan de dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim. De onderzijde wordt voorzien van gipsplaten en afgewerkt met een spuitpleisterwerk, in de kleur wit.

De platdakconstructie van de 'vrijstaande houten berging' wordt uitgevoerd als een houten balklaag zonder isolatie met houten dakbeschot. De bovenzijde wordt voorzien van een dakbedekking met een sedumdak. Een sedumdak biedt wateropvang, verlengt de levensduur van het dak en bevordert de biodiversiteit.

De dakrand wordt beëindigd met een aluminium daktrim. De onderzijde wordt niet afgewerkt.

Het dakterras van bouwnummer 16 op de eerste verdieping is voorzien van een betonnen vloer, waarop isolatie wordt aangebracht conform de BENG-berekening. De bovenzijde wordt afgewerkt met dakbedekking, waarop betonnen draintegels van 30 x 30 cm worden geplaatst. De draintegels zijn bevestigd op niet verstelbare tegeldragers en volgen het vlak van de dakbedekking.

De aansluitingen van de bovenstaande gevels worden uitgevoerd in lood of loodvervanger.

Dakoverstekken en plafonds

Het dakoverstek en de onderliggend plafonds, worden afgewerkt met garantieplex beplating, kleur conform de kleur- en materialenstaat.

Dakkapel

De bouwnummers 18, 21, 22, 25, 28, 36 en 43 zijn standaard voorzien van een dakkapel met een hardhout kozijn. De dakrand en het gebied naast het hardhouten kozijn zijn uitgevoerd in geschilderd garantieplex, in de kleur zoals vermeld in de afwerkstaat. De zijwangen aan de buitenzijde zijn uitgevoerd in verticale houten delen, afgewerkt in de kleur zoals vermeld in de afwerkstaat.

Het dak is voorzien van dakbedekking of keramische pannen.
De exacte locaties zijn weergegeven op de bijbehorende geveltekeningen.

De binnenzijde is opgebouwd uit gipsvezelplaten, waarbij de naden van de zijwanden zijn afgewerkt tot behangklaar. Het plafond wordt afgewerkt met sauswerk in de kleur wit. Dilatatievoegen aan de binnenzijde ter plaatse van de aansluitingen worden afgewerkt met een houten of gipsvezelplaat stroken, die in het zicht blijven.

Dakdoorvoeren

Verschillende dakdoorvoeren worden aangebracht op posities die indicatief zijn weergegeven op de geveltekeningen. De exacte aantallen en posities worden in overleg met de installateur bepaald. Aan de binnenzijde worden de kanalen en/of rioleringen niet afgetimmerd en blijven deze zichtbaar.

Metalen draagconstructies

Metselwerkondersteuning

Ter ondersteuning van het gevelmetselwerk worden stalen lateien en/of geveldragers, verzinkt en in kleur gepoedercoat toegepast. Deze worden boven de gevelkozijnen in het gevelmetselwerk aangebracht en bij overstekken met gevelmetselwerk.

Stalen liggers

Indien constructief vereist, worden in vloer- en dakconstructies stalen onderdelen zoals kolommen en liggers toegepast. Op de tekeningen aangegeven stalen liggers en staalconstructies blijven in het zicht. De plafondliggers worden afgewerkt met brandvertragend plaatmateriaal en steken circa 40 mm onder het plafond uit.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. Verder worden:

- de buitenkozijnen voorzien van alle benodigde tochtweringsprofielen en afdichtingen;
- de voordeuren voorzien van een brievenklep met tochtborstel;
- alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

Hang en sluitwerk wordt aangebracht volgens de betreffende voorschriften, conform SKG**. Op de tekening is aangegeven waar draaikiepramen worden toegepast. De verschillende draairichtingen zijn aangegeven op de geveltekeningen.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als een plaatstalen kozijn, voorzien van een opdek binnendeur.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht, met uitzondering van de binnendeurkozijnen op de zolderverdieping, die zonder bovenlicht worden uitgevoerd. Het bovenlicht wordt voorzien van enkele doorzichtige beglazing, met uitzondering van de bovenlichten bij de meterkast en trapkast, die zijn uitgevoerd met een houten paneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakte, gesloten opdek binnendeuren, circa 2300 mm hoog, kleur wit. Onder de binnendeuren worden geen (stof)dorpels aangebracht, met uitzondering ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren. Hier worden natuurstenen of kunststeen dorpels toegepast. De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles.

De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, worden uitgevoerd met loopslot. De deuren van toilet(ten) en badkamer zijn voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast deur is voorzien van een kastslot en een voorgeschreven ventilatiooster(s).

Beglazing

De beglazing in gevelkozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in thermisch isolerend isolatiebeglazing, volgens de BENG-berekening. Door toepassing van verschillende diktes bij de isolerende beglazing kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil optreden.

Op de beglazing zijn glasroeden opgenomen. Deze zijn in de kleur van de deur of het raam. De exacte locaties zijn weergegeven op de bijbehorende geveltekeningen.

Het is mogelijk dat er condensatie zal optreden aan de buitenzijde van het glas. Dit is een gevolg van de goede isolatie van het glaspakket. Daardoor zal de buitenzijde van het glaspakket bij nachtelijke uitstraling een zodanig lage temperatuur kunnen krijgen dat vocht uit de buitenlucht daartegen condenseert. Dit is een "normaal" verschijnsel en niet te voorkomen.

Metaalwerken en kunststof werken

De luikomranding van het inspectieluik wordt uitgevoerd in verzinkt staal.

Een aluminium huisnummerbordje in de kleur wit, met zwarte cijfers, wordt gemonteerd nabij de woning toegangsdeur.

Trappen en leuning

Trappen van hout

De binnentrap naar de eerste verdieping is bij bouwnummers 17 t/m 20, 25, 26 en 28 t/m 31 zijn uitgevoerd als vuren houten open trap. Bij de overige bouwnummers wordt een dichte trap geplaatst. De traptreden zijn niet voorzien van antislip strips.

De vaste trap naar de tweede verdieping is een vuren houten opentrap zonder antislip strips.

Sommige trappen worden uitgevoerd met een schuine (lepe) hoek, zoals aangegeven op de tekening. Op zolder heeft deze lepe hoek dezelfde hoogte als het trappaneel en wordt uitgevoerd in houten plaatmateriaal.

Leuning en hekken

Aan de muurzijde worden de trappen voorzien van houten leuning, bevestigd met leuningdragers. Aan de open zijde van de trap wordt een houten traphek geplaatst, bestaande uit een vuren bovenregel met ronde spijlen, of, indien noodzakelijk, een houten dichte plaat zonder spijlen.

(Af)timmerwerk

De in het zicht blijvende vloerranden bij trapgaten worden betimmerd met houten plaatmateriaal en wit geschilderd.

Borstweringleuning

De borstweringleuning van bouwnummer 16 op het dakterras van de eerste verdieping is uitgevoerd in metaal, in de kleur zoals vermeld in de afwerkstaat. De leuning bestaat uit een vierkante koker en een stalen strip. De stalen strip met voetplaat wordt verankerd in de betonnen afdekkand. De ankers blijven zichtbaar.

Binneninrichting

Keuken

Er wordt standaard een keuken geplaatst. De exacte afwerking en uitvoering zijn beschreven in hoofdstuk 7 van de koperscontractmap.

De standaardkeuken vertegenwoordigt de volgende waarden (incl. BTW):

Rij- en hoekwoningen:

- Verkoopwaarde: € 5.445,--
- Inkoopwaarde (retour bij aankoop elders): € 4.500,--

Twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen:

- Verkoopwaarde: € 7.260,--
- Inkoopwaarde (retour bij aankoop elders): € 6.000,--

Indien u bij de projectshowroom een keuken aankoopt, wordt de verkoopwaarde van de standaardkeuken met de koopsom verrekend.

Wanneer u ervoor kiest de keuken elders aan te schaffen, ontvangt u de hierboven genoemde inkoopwaarde retour.

De ventilatiepunten worden aangebracht conform de plattegrondtekeningen en kunnen niet worden verplaatst.

De installaties in de keukenzone worden standaard uitgevoerd volgens de nul-tekening van de project keukenshowroom. Afwijkingen hierop zijn mogelijk via het kopersmeer- en minderwerk, op basis van door u aan te leveren installatietekeningen. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de koperscontractmap.

Plinten

In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

Dekvloeren

De vloeren worden afgewerkt met een zandcement en/of anhydriet dekvloer, met uitzondering van de bad-/doucheruimte waar de vloertegels verlijmd worden op een zandcement dekvloer. De dekvloer heeft een dikte van circa 7 cm.

De dekvloeren worden opgeleverd volgens de geldende eisen voor vlakheidsklasse 4 en voldoen aan klasse CW 12, conform NEN 2747. Bij het verlijmen van vloertegels of PVC-vloeren na oplevering kan het nodig zijn om de vloer eerst verder uit te vlakken en/of te schuren.

De verkrijger mag niet boren of spijkeren in de dekvloeren waarin vloerverwarming is toegepast.

Natuur- en kunststeen

Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer worden natuur-/kunststenen dorpels toegepast.

Onder de raamkozijnen met een stenen borstwering wordt aan de binnenzijde een kunststeen vensterbank toegepast.

Tegelwerk

De wanden van de rij- en hoekwoningen in toilet en badkamer worden afgewerkt met glanzende witte wandtegels van 15 x 30 cm, wit gevoegd.

De wanden van de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden afgewerkt met glanzende witte wandtegels van 30 x 60 cm, wit gevoegd.

Het toilet wordt betegeld tot een hoogte van circa 150 cm boven de afgewerkte vloer. De badkamer wordt betegeld tot het plafond.

De vloeren van rij- en hoekwoningen in het toilet en badkamer worden afgewerkt met 30 x 30 cm vloertegels in donkergrijs en grijs gevoegd, conform tegelspecificatie.

In de douchehoek worden de tegels op afschot aangebracht.

De vloeren van de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen in het toilet en badkamer worden afgewerkt met 60 x 60 cm vloertegels in donkergrijs en grijs gevoegd, conform tegelspecificatie.

In de douchehoek worden de tegels op afschot aangebracht.

Afwerking wanden, vloeren en plafonds

De betonnen plafonds en de wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte worden voorzien van spuitpleister in de kleur wit, met uitzondering van de meterkast en technische ruimte.

De wanden van de woning worden behangklaar (TBA-groep 3) afgewerkt met uitzondering van de wanden in de meterkast en technische ruimte.

De V-naden in betonnen plafonds worden niet dichtgezet.

Voor de verdere afwerking van wanden, vloeren en plafonds, zie afwerkstaat.

Schilderwerk

De betimmeringen en kozijnen worden voorzien van een dekkend verfstelsysteem in kleur volgens de afwerkstaat.

De trapbomen van de houten trappen in de woning, hekken, spullen en binnenbetimmeringen worden geschilderd met een dekkend verfstelsysteem (traptreden worden niet afgeschilderd). De muurleuning wordt transparant afgelakt.

Loodgieterswerk

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingverloop, diameter en ontluuchting volgens de geldende voorschriften, met toepassing van de benodigde ontstoppings- en ontspanningsvoorzieningen en beugels. De standleidingen worden aangesloten op een dakdoorvoer voor de ontluuchting.

De woning is voorzien van een douchepijp met WTW (warmteterugwinning). Deze WTW zorgt ervoor dat restwarmte uit het afgevoerde douchewater via een warmtewisselaar wordt overgedragen aan de mengkraan van de douche. Op deze wijze gaat de restwarmte niet verloren.

De bouwkundige schacht waarin de douchepijp WTW is opgenomen, is voorzien van een afneembaar multiplex paneel om inspectie en onderhoud van de douchepijp mogelijk te maken. Indien de douchepijp WTW in de technische ruimte uitkomt, wordt deze als opbouw zonder afwerking zichtbaar geplaatst.

Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in een standaard witte kleur volgens bijgevoegde sanitair specificaties.

Waterleidingen

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, in de meterkast; de waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Leidingverloop en diameter worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- keuken;
- toiletreservoir en fonteinkraan in toiletruimte(s);

- douchemengkraan en wastafelmengkraan in badkamer;
- wasmachineaansluiting;
- verwarmingstoestel.

De warmwaterleiding wordt vanaf het verwarmingstoestel aangelegd en wordt aangesloten op de volgende tappunten:

- keuken;
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in badkamer.

Wasmachine aansluiting

De wasmachine aansluiting bevindt zich in de technische ruimte. De aansluiting bestaat uit een wasmachinekraan met beluchter.

Gasinstallatie

In uw woning zal geen gasinstallatie worden aangelegd.

Verwarmingsinstallatie

Verwarmingsinstallatie met waterwarmtepomp

Uw woning is voorzien van hoofdvloerverwarming en -koeling (geen airconditioning) in alle verblijfsruimten. In de onbenoemde ruimten, zoals de technische ruimte(n) en berging, wordt geen vloerverwarming aangebracht.

De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door een bodemlus en een warmtepomp. In de winter haalt de warmtepomp warmte uit de bodem en in de zomer koude. De warmtepomp werkt als een koelkast met een compressor, waarbij de koude kant in de koelkast zit (= de bodem) en de warmte kant aan de achterkant van de koelkast zit (= de vloerverwarming).

Uw woning is bij een buitentemperatuur van -10°C te verwarmen tot minimaal 22°C (conform de eisen vanuit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling).

Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. Een vloerverwarmings- en koelingssysteem vraagt om een beetje geduld. Het systeem is gebaseerd op relatief lage temperaturen en dit betekent in de praktijk dat veranderingen in de temperatuur langzamer gaan dan bij een reguliere verwarming. De warmtepomp werkt het beste als hij continu op een laag pitje draait. De nachtverlaging, die in oudere woningen met een cv-ketel tot een besparing leidt, werkt hier niet. Door de kamerthermostaat op 20 °C in te stellen en deze niet verder te wijzigen, wordt het energieverbruik geminimaliseerd en werkt de warmtepomp optimaal en automatisch.

Dat geldt ook voor de koeling. Als uw woning 1 graad warmer wordt dan de ingestelde temperatuur, dan gaat de warmtepomp automatisch koelwater door de vloer pompen en blijft de temperatuur aangenaam koel.

De hoofdthermostaat is aangebracht in de woonkamer. In elke verblijfsruimte, met uitzondering van de badkamer en toilet(ten), wordt er een naregeling aangebracht. De hoofdthermostaat bepaald of de gehele installatie in verwarmings- of koelmodus staat.

In de badkamer is naast bijverwarming in de vloer, eveneens een elektrische handdoekradiator aanwezig. Enerzijds om snel de temperatuur in de badkamer te verhogen (aangezien de vloerverwarming een traag werkend systeem is), anderzijds is het beschikbare vloeroppervlak veelal ontoereikend om de ruimte op temperatuur te krijgen. Door middel van de thermostaatknop op de radiator is de temperatuur in de badkamer bij te sturen. De bijverwarming in de vloer wordt niet in de douchehoek of onder eventuele bad(en) aangelegd, en alleen daar waar mogelijk (op voldoende afstand van de waterleidingen, rekening houdende met legionella preventie), en dient ervoor om de ergste koude van de vloer te halen.

In de woning zijn cv-verdelers opgenomen. Deze verdelers zorgen ervoor dat het verwarmingswater van de warmtepomp efficiënt wordt verdeeld naar de vloerverwarmingsgroepen. Elke groep is afzonderlijk te regelen, zodat de temperatuur per ruimte kan worden aangepast. Het afgekoelde water keert terug naar de warmtepomp om opnieuw te worden opgewarmd, waardoor een efficiënt en goed functionerend systeem ontstaat. De cv-verdelers zijn niet afgetimmerd en niet voorzien van een beschermkap.

Tapwater

De twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn voorzien van een tapwatervat (boiler) met een inhoud van circa 200 liter. De rij- en hoekwoningen beschikken over een tapwatervat met een inhoud van circa 150 liter. Dit vat maakt onderdeel uit van de warmtepompinstallatie en dient voor de gescheiden opslag van warm tapwater, onder andere ten behoeve van douchen. De inhoud van het tapwatervat maakt een ruime douchetijd mogelijk, waarbij de exacte duur mede afhankelijk is van het type douchekop. Binnen de optiesfeer zijn tapwatervaten met een grotere inhoud mogelijk.

Uit het vat wordt echter ook warmwater getapt voor de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder over om te douchen. U kunt dit voorkomen door in de keuken bijvoorbeeld een 3-in-1 kokend waterkraan te kiezen. Deze levert koud, warm en kokend water binnen een seconde en dit wordt niet uit het vat gehaald. Dat levert extra comfort in zowel keuken als badkamer. In het merendeel van de nieuwbouw keukens wordt deze optie al gekozen.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- woonkamer/keuken	22°C
- entree/hal/overloop	18°C
- badkamer	22°C
- slaapkamers	22°C
- inpandige berging	16°C
- overige ruimtes	Onverwarmd

Elektrische installatie

Opwekking elektra

De woningen worden voorzien van zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit. De zonnepanelen worden via één of meer omvormers aangesloten op het elektriciteitsnet van de woning. De omvormer zorgt voor het terugvoeden van elektriciteit aan de woning en aan het elektriciteitsnet.

De zonnepanelen zetten directe én diffuse zoninstraling om in gelijkstroom energie (DC). De omvormer zet deze gelijkstroom energie (DC) om naar bruikbare wisselstroom (AC). Deze zonnestroom wordt als eerste verdeeld over de elektrische apparaten die op dat moment om energie vragen in uw woning. Op het moment dat de energieproductie groter is dan de energievraag, levert u stroom terug aan het net. De omvormer schakelt zichzelf uit als er niet voldoende instraling is.

De zonnepanelen installatie bestaat uit de volgende technische apparaten:

- omvormer;
- zonnepanelen aantallen volgens BENG-berekening en tekeningen.

De omvormer wordt in de technische ruimte op zolder aangebracht. De positie wordt in overleg met de installateur bepaald.

De energieopbrengst is afhankelijk van de oriëntatie, het weer, zonne-uren en schoonhouden van de panelen. Er wordt derhalve geen minimaal te verwachten opbrengst overeengekomen.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd, volgens voorschriften van het Energiebedrijf, vanuit de meterkast, verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten, conform NEN 1010. Standaard is de woning voorzien van een groepenkast, met een 3x25Amp huisaansluiting.

Alle wandcontactdozen zijn uitgevoerd met randaarde. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof in vlakke montage en worden horizontaal geplaatst. De plaatsen van de lichtaansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen van de elektrische installatie zijn op de tekening(en) indicatief aangegeven.

Hoogte inbouwmaterialen (genoemde maten zijn circa maten), tenzij anders op tekening aangegeven:

- | | |
|---|---------------|
| - wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamers en zolderverdieping | 30cm + vloer |
| - loze leidingen | 30cm + vloer |
| - wandcontactdozen in de overige ruimten (bijv. hal, overloop) | 105cm + vloer |
| - schakelaars | 105cm + vloer |
| - wandlichtpunt badkamer | 175cm + vloer |
| - wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine en eventueel wasdroger | 125cm + vloer |
| - wandcontactdoos huishoudelijk gebruik (boven het blad) in de keuken | 125cm + vloer |
| - thermostaat, naregeling en WTW bediening | 150cm + vloer |
| - wandlichtpunt buiten | 175cm + vloer |

Ter plaatse van de technische ruimte en meterkast worden de punten als opbouw uitgevoerd.

Buitenverlichting

De benodigde aansluitpunten worden aangebracht in wand, plafond en gevel conform de tekening. De aansluitpunten worden geleverd exclusief armaturen.

De buitenverlichting nabij de voordeur wordt uitgevoerd met een LED-armatuur. Het armatuur is vleermuisvriendelijk uitgevoerd, met een gerichte lichtbundel en warme lichtkleur, zodat verstoring van vleermuizen en andere fauna wordt beperkt.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukknop naast de woningentree en een schel in de hal.

Rookmelder

De entree, hal en de overloop op de eerste en tweede verdieping worden voorzien van een rookmelder volgens de geldende eisen.

Communicatie

Telecommunicatievoorzieningen

Vanuit de meterkast is er naar de woonkamer een loze leiding t.b.v. telefoon/cai/data aangebracht. Tevens wordt er een loze leiding naar slaapkamer 1 aangebracht. De loze leiding is voorzien van een controledraad.

Door de plaatselijke kabelexploitant (cai) zal vanaf de hoofdleiding (in de openbare weg) een aansluiting tot in de meterkast van uw woning worden aangebracht.

De woning zal niet worden voorzien van een telefoonaansluiting (in de meterkast) (conform uitvoeringsbeleid KPN). Indien gewenst kunt u dit rond de oplevering van uw woning zelf met KPN regelen.

T.b.v. data/glasvezel zal vanaf de hoofdleiding (in de openbare weg) een aansluiting tot in de meterkast van uw woning worden aangebracht.

U dient zelf voor een aansluiting te zorgen bij de door u gewenste aanbieder, door middel van het afsluiten van een abonnement.

Ventilatie

WTW-installatie

Uw woning is uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit betekent dat er verse buitenlucht wordt ingeblazen in de verblijfsruimten, zoals de slaapkamers en de woonkamer/keuken. Hiervoor zijn inblaasventielen in het plafond en/of als wand ventiel opgenomen. Er wordt gelijktijdig binnenlucht afgezogen in de toiletruimte(n), de badkamer, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine.

Het afzuigventiel van de opstelplaats van de wasmachine wordt in de wand of in het plafond aangebracht.

De vervuilde verbruikte lucht wordt uit de woning afgevoerd en gelijktijdig wordt er dezelfde hoeveelheid verse buitenlucht de woning ingeblazen. Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning gaat tijdens het ventileren nagenoeg geen warmte verloren. De warme lucht uit de woning gaat door een warmtewisselaar en daar wordt de warmte overgedragen aan de verse lucht die de woning ingeblazen wordt (de lucht wordt niet met elkaar vermengd). Door dit systeem hoeven er geen (gevel)roosters toegepast te worden op het glas of boven de kozijnen. Wel wordt er nabij de technische ruimte een gevelrooster aangebracht voor de toevoer van verse lucht.

De hoofdbediening van het gebalanceerde ventilatiesysteem bevindt zich in de woonkamer. In de badkamer wordt er een draadloze bediening los meegeleverd.

De aantallen en posities van de in- en uitblaasventielen van de WTW-installatie kunnen afwijken van de weergegeven tekeningen. De installatie is gebaseerd op de basiswoningen, waarbij eventuele opties invloed kunnen hebben op de hoeveelheid en positie van de ventilatieventielen. Ook na het opstellen van de installatieberekening kunnen afwijkingen in hoeveelheden en posities optreden. Daarnaast kunnen afwijkingen ontstaan door productietoleranties van de leverancier van de systeemvloer.

Zodra wij de definitieve gegevens van alle betrokken partijen hebben ontvangen, verwerken wij deze in de koperstekening per bouwnummer en verstrekken wij deze aan u, zodat u tijdig wordt geïnformeerd.

Wasemkap

Op dit systeem kan geen afzuigkap met motor aangesloten worden.

Voor de afzuigkap is alleen de toepassing van een recirculatiekap mogelijk.

Kanalen

De kanalen van dit systeem zijn van verzinkt plaatstaal en voor zover mogelijk in de vloeren en in de schachten weggewerkt. In de technische ruimte, verkeersruimte en onbenoemde ruimte zijn de kanalen uitgevoerd als opbouw. De kanalen die door de verkeersruimte heen gaan, worden afgetimmerd.

Door het dak zijn ventilatie toe- en afvoeren aangebracht.

Geen open haard

In uw woning met een dergelijke uitgebalanceerde verwarming en ventilatie is het niet mogelijk een open haard te realiseren.

Zie bijlagen voor de ruimte staat, kleur- en materiaalstaat en de sanitair- en tegelspecificaties.

KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT

Gevels		
Metselwerk	Gevelsteen Kleur en uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten	Oranje / blauw Rood / blauw Zwart Wit geschilderd
Steenstrips	Gevelsteen Kleur en uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten	Oranje / blauw Rood / blauw
Voegmortel	Doorstrijkmortel 3 mm verdiept Kleur en uitvoering volgens monster, locatie conform gevelaanzichten	Antraciet bruin Basalt grijs Lichtgrijs
Houten geveldelen	Fraké locatie conform gevelaanzichten	Dekkend verfsysteem Wit en Zwart
Nestkastjes	Prefab	Lichtgrijs
Spandraden	Klimplant	

Kozijnen en ramen		
Kozijnen	Hardhout, in kleur geschilderd	Zuiverwit
Voordeur	Hardhout of multiplex, in kleur geschilderd	Leigrijs
Deuren	Hardhout of multiplex, in kleur geschilderd	Leigrijs
Draaiende delen	Hardhout, in kleur geschilderd	Leigrijs
Roedes	Verlijmd en/of geplakt	Leigrijs
Deurkruk en schilden	Aluminium	Naturel
Dorpels buitenkozijnen	Composiet of aluminium	Zwart of antraciet
Beglazingsprofiel	Aluminium	Blank
Beglazing	Isolerende beglazing	Helder
Gevelmakelaar	Aluminium	Wit
Paneelluiken	Hout	Wit en leigrijs

Daken, dakranden en dakkapel		
Dakpannen	Keramisch	Grijs
Plat dak	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Dakranden	Aluminium daktrim of kraal	Blank
Dakoverstek en plafond	Garantieplex	Wit
Erker	Garantieplex	Wit
Mastgoot	Zink	Blank
Hemelwaterafvoer	Zink	Blank
Dakkapel (voorzijde)	Garantieplex	Zwartgrijs
Dakkapel (zijwangen)	Verticale houten geveldelen	Zwart
Dakraam	ca. 114 x 140 cm	Grijs/zwart
Sedum	Mixmatten	Groen

Raamdorpels, lateien en leuningen		
Lateien en geveldragers t.p.v. kozijnen en buitenplafonds	Staal	In overleg met de architect
Spekbanden en raamdorpels	Prefabbeton	Grijs
Afdekkbanden	Prefabbeton	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Zwartgrijs en grijs
Borstweringleuning	Metaal	Wit

Vrijstaande berging		
Bergingskozijn	Hardhout	Zwartgrijs
Bergingsdeur incl. beglazing	Hardhout	Zwartgrijs
Beglazing	Enkelglas	Melkwit
Daktrim	Aluminium	Blank
Dakbedekking	Dakbedekking	Zwart
Sedum	Mixmatten	Groen

Terrein en erfafscheidingen		
Grond tuinen	Uitkomend grond	
Staptegels	Betontegels 40x60 cm	Grijs
Opstelplaats auto	Betontegels 40x60 cm	Grijs
Haag	Beukenhaag ca. 0,8 en 1,8m	Conform situatietekening
Dubbelstaafmathekwerk	Zwart voorzien van hedra beplanting	Conform situatietekening
Poort	Staal en gecoat Zwart	Conform situatietekening
Pergola	Hout	Wit
Pergola	Hout en dubbelstaafmathekwerk met hedera	Wit en Zwart
Bomen	Knotwilg en sierkers	
Teelaarde ingezaaid met bloemrijk kruidenmengsel	Betonnen randafwerking	Grijs

Afwerking interieur		
Wanden woning	Behangklaar (TBA-groep 3)	Wit
Plafonds woning	Structuurspuitwerk	Wit
Vloeren woning	Cement en/of anhydriet dekvloer	Naturel
Dorpels	Geen, behoudens de sanitaire ruimte(s) (natuur-/kunststeen)	Donkergrijs antraciet
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Vlakke deur	Wit
Trappen	Hout (vuren)	Bomen en spullen wit, treden niet afgelakt maar in de grondverf
Traphekken	Hout	Wit
Trapleuning	Hout (hardhout)	Blank
Aftimmeringen binnen	Hout	Wit
Keukenopstelling		Installaties conform nul-tekening
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C

Overig		
Huisnummerplaat	Aluminium	Wit met zwart nummer
Brievenbussen in voordeur	Aluminium	Naturel

Installaties		
Verwarming	Vloerverwarming	
Verwarmingstoestel	Warmtepomp met individuele bron	
Ventilatievoorzieningen	Balansventilatie WTW	
Doucheafvoer	Douchepijp WTW	Inspectiepaneel of opbouw
Zonnepanelen	Opdak systeem	Zwart
Voordeurverlichting	LED	

De kleur- en materiaalstaat beschrijft de in het project voorkomende onderdelen in algemene zin, en komen alleen daarvoor zoals aangegeven op de tekeningen.

ZONNEPANELEN

Bouwnummers	Wattpiek (WP)	Aantallen (totaal)
15, 16, 21, 27 en 33	450	7
17, 18, 19 en 25	450	6
20, 28, 30, 32, 37, 38 en 41	450	5
34, 35, 36, 39, 40, 42, 43, 44 en 45	450	4
22	450	14
26	450	9
29 en 31	450	10

AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hal	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 150 cm Boven wandtegels spuitpleister	Structuurspuitwerk
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk, sauswerk t.p.v. de zolders
Badkamer	Vloertegels Afschot douchehoek	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk
Trapkast	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Onbehandeld
Technische ruimte/berging	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Onbehandeld
Aangebouwde berging	Dekvloer	Metselwerk en/of behangklaar, zonder plinten	Onbehandeld
Vrijstaande berging	Prefabbeton	Verduurzaamd houten sponningsrabat	Houten balklaag met plaatmateriaal onafgewerkt

SANITAIRSPECIFICATIE

Ruimte	Omschrijving
<i>Toiletruimte</i>	Rij- en hoekwoning
Toiletopstelling	Geberit Duofix toilet element Geberit Sigma 01 bedieningsplaat in de kleur wit V&B Architectura combipack wandcloset Direct Flush met zitting QR en SC in de kleur wit
Fonteinopstelling	V&B Architectura fontein 36x26 cm in de kleur wit Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan Ecojoy in de kleur chroom
<i>Badkamer</i>	Rij- en hoekwoning
Wastafelopstelling	V&B Architectura wastafel 60x47 cm in de kleur wit Grohe Eurosmart s-size wastafelmengkraan Es gladde body in de kleur chroom VM spiegel rechthoekig 60x80 cm
Doucheopstelling	Easydrain multi inbouwdeel 70 cm Grohe Eurosmart douchemengkraan in de kleur chroom Grohe Tempesta 110 glijstangset in de kleur chroom
Ruimte	Omschrijving
<i>Toiletruimte</i>	Twee-onder-een-kap- en vrijstaande woning
Toiletopstelling	Geberit Duofix toilet element Geberit Sigma01 bedieningsplaat in de kleur wit V&B Architectura combipack wandcloset Direct Flush met zitting QR en SC in de kleur wit
Fonteinopstelling	V&B Architectura fontein 36x26 cm in de kleur wit Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan Ecojoy in de kleur chroom
<i>Badkamer</i>	Twee-onder-een-kap- en vrijstaande woning
Wastafelopstelling	V&B Architectura wastafel 60x47 cm in de kleur wit Grohe Eurosmart wastafelmengkraan ES MM/GB 28mm medium M/Gladde body in de kleur chroom VM spiegel rechthoekig 60x80 cm
Doucheopstelling	Easydrain multi inbouwdeel 70 cm Grohe Grohtherm 1000 Comfortset in de kleur chroom

TEGELSPECIFICATIE

Ruimte	Omschrijving	Opmerking
<i>Toiletruimte(n)</i>	Rij- en hoekwoning	
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur wit, afmetingen 30 x 15 cm, tot circa 1,50m hoog Voegwerk in de kleur wit	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur grijs, afmetingen 30 x 30 cm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
<i>Badkamer</i>	Rij- en hoekwoning	
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur wit, afmetingen 30 x 15 cm, tot het plafond Voegwerk in de kleur wit	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur grijs, afmetingen 30 x 30 cm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
Ruimte	Omschrijving	Opmerking
<i>Toiletruimte(n)</i>	Twee-onder-een-kap- en vrijstaande woning	
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur wit, afmetingen 60 x 30 cm, tot circa 1,50m hoog Voegwerk in de kleur wit	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur grijs, afmetingen 60 x 60 cm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
<i>Badkamer</i>	Twee-onder-een-kap- en vrijstaande woning	
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur wit, afmetingen 60 x 30 cm, tot het plafond Voegwerk in de kleur wit	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur grijs, afmetingen 60 x 60 cm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	Alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk.