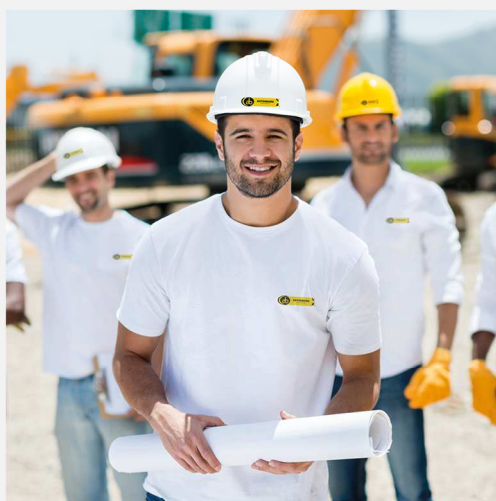


ALGEMENE PROJECTGEGEVENS



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

**47 nieuwbouwwoningen in Polderwijk
Onderdeel van Wilderszijde in Bergschenhoek**

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Inclusief. afwerk-, kleuren- en materiaalstaten.

Inhoudsopgave

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	4
TOELICHTING	5
Algemeen.....	5
Het bouwproces	5
Bouwbesluit.....	6
Begripsbepalingen	6
Oplevervolgorde en opleverprognose	6
Verzekeringen	6
Garantie en waarborg.....	6
BENG	7
Termijn regeling	7
Veiligheid tijdens de uitvoering	9
Veiligheid na de oplevering	9
Wateroverlast	9
Zettingen	10
Terrein	10
Beplanting.....	10
Metselwerk	10
Vloerafwerking Algemeen.....	11
PVC-vloeren	11
Douche WTW.....	11
Overig.....	12
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	14
Peil en maatvoering	14
Grondwerk	14
Riolering.....	14
Bestrating.....	15
Terreininventaris	15
Fundering.....	15
Vloeren en wanden	16
Gevels.....	17
Dakconstructie.....	17
Metalen draagconstructies.....	18
Kozijnen, ramen en deuren	18
Metaalwerken en kunststof werken.....	19
Trappen	19
Binneninrichting	19
Vloer-, wand- en plafondafwerking	20

Schilderwerk.....	21
Loodgieterswerk.....	21
Waterleidingen	21
Gasinstallatie	21
Verwarmingsinstallatie.....	22
Elektrische installatie	23
Communicatie	24
KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT	25
SANITAIRSPECIFICATIE	27
TEGELSPECIFICATIE	28
AFWERKSTAAT	29

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte beschrijving van het werk

Het project Wilderszijde te Bergschenhoek omvat 47 grondgebonden woningen.

Projectnummer: 24.005

Aantal	Type	Bouwnummers	Hoofdkenmerk
27	R3	68 t/m 82 en 93 t/m 104	Rij- en hoekwoningen
8	R5	105 t/m 112	Rij- en hoekwoningen
6	T1, T2	84, 85, 87, 88, 114 en 115	2 [^] 1kapwoningen
6	V1	83, 86, 89, 113, 116 en 117	Vrijstaande woningen

Daar waar in onderstaande tekst een woningtype genoemd wordt, is datgene wat 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-2024-04126-E004.

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 moet er een voorbehoud worden gemaakt 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 om wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

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

Aan de situatieschets en verkoopbrochure 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 alsmede de overige inrichting van het openbaar gebied zijn ontleend aan gegevens van de gemeente. Voor eventuele wijzigingen hierin kan Batenburg Bouw & Ontwikkeling 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 getoonde kleuren op de gevelaanzichten zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Het bouwproces

Uw woning wordt vervaardigd met een hoogwaardige prefab bouwmethode; houtskeletbouw. De constructie (wanden, verdiepingsvloeren en dak) van een houtskeletbouw woning bestaan uit houten frames. De frames zijn onder optimale omstandigheden in de fabriek gemaakt en afgewerkt. Ze worden gevuld met een pakket isolatiemateriaal met aan de buitenzijde van de geveldelen een vochtregulerende folie. Voor een extra stevige binnenwand wordt zowel een constructieplaat als een gipsvezelplaat aangebracht.

Alles bij elkaar vormen zich sterke, droge en zeer goed geïsoleerde prefab elementen. Ze bevatten alle onderdelen die bij andere bouwmethoden pas in de ruw- of afbouwphase worden geplaatst: isolatiemateriaal, leidingen, beglaasde ramen, deuren en kozijnen.

Als de houtskelet elementen klaar zijn, gaan ze naar de bouwplaats. Daar wordt in enkele werkdagen een volledig prefab-casco gerealiseerd, wind- en waterdicht. Vervolgens wordt de gevelafwerking en dakpannen aangebracht. Tot slot wordt het afbouwpakket aangebracht.

Het bouwsysteem voldoet aan gecontroleerde kwaliteitseisen. Alle aansluitnaden van wanden, vloeren en daken worden voorzien van een tochtband of vilt voor een hoge mate van kierdichting om energieverlies te voorkomen. Met als resultaat een zeer comfortabele woning met een gezond binnenklimaat, lage energielasten en passend bij een duurzame manier van bouwen.

Bij de overdracht van de woning aan u, de oplevering, vindt 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 woninginstallatie zullen inregelen.

In het bouwproces is het aansluiten van de woning op het net van de nutsbedrijven een moeilijk te plannen activiteit. Het is mogelijk dat in deze fase van het proces de opleverprognose moet worden aangepast vanwege aansluitvertraging.

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 sterk afhankelijk van uw persoonlijke wensen, maar ook van factoren als bijvoorbeeld gezinsgrootte en buitenklimaat.

Batenburg Bouw & Ontwikkeling zal er altijd naar streven opleverpunten en inregelingen zo snel mogelijk op te lossen.

Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen uit het Besluit 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 BBL 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	=	voor woonkamer, slaapkamer en keuken
Verkeersruimte	=	voor entree, overloop en hal
Toilet- of badruimte	=	voor toilet en bad-/doucheruimte
Bergruimte	=	voor berging
Meterruimte	=	meterkast
Onbenoemde ruimte	=	voor technische ruimte(n) en overige ruimte(n)

Oplevervolgorde en opleverprognose

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. De opleverprognose wordt tijdens het proces regelmatig geactualiseerd.

Verzekeringen

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 u de woning zelf verzekerd te hebben.

Garantie en waarborg

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, heeft de overheid in 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG ingevoerd. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw en is een uitdrukking van de energieprestatie van een gebouw.

In deze BENG norm dient een nieuwbouwwoning te voldoen aan een drietal criteria die als volgt omschreven kunnen worden:

- **energiebehoefte:** De hoeveelheid energie die nodig is om een gebouw te verwarmen en te koelen dient te worden geminimaliseerd. Hier wordt gekeken naar het beperken van de energievraag en het tegelijkertijd behouden van 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 zoals bijvoorbeeld zonnepanelen mag hiervan worden afgetrokken;
- **hernieuwbare energie:** Het percentage hernieuwbare energie van het totale energieverbruik dient te worden gemaximaliseerd. Dit betreft op het 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. De basiswoning heeft het voorlopig label 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. Wij zullen dit dan niet compenseren met aanvullende maatregelen.

In voorkomende gevallen beperken de BENG-eisen de mogelijkheden van kopersopties. In de kopersopties lijst staat aangegeven welke uitbreidingmogelijkheden en combinaties, zoals dubbele deuren, dakramen en dakkapellen, wel of niet beschikbaar zijn bij de verschillende bouwnummers.

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:

Stand van het werk:

Aanvang bouw woning

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;

Na leggen ruwe begane grond vloer

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

Na gereedkomen ruwe verdiepingsvloer	De ruwe verdiepingsvloer(en) is(zijn) aangebracht. De afwerkvloer (dekvloer) is nog niet aangebracht;
Ruwbouw gevels gereed	Het buitengevelmetselwerk en de eventuele gevelbeplating zijn gereed en aangebracht. Voegwerk en waterslagen zijn nog niet aangebracht;
Dak woning waterdicht	Bij een schuin dak is de dakbedekking (pannen) aangebracht. Goten kunnen nog ontbreken. Bij een plat dak is de 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- en tegelwerk	Als het stuc- en tegelwerk van alle ruimten in de woning gereed is. Dit is vaak kort voor de oplevering. Indien gekozen is voor casco ruimten (geen sanitair en tegelwerk) vervalt deze termijn bij het gereedkomen van stucwerk;
Oplevering	Te declareren bij oplevering van het huis, te betalen vòòr de oplevering en sleuteloverdracht huis.

Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldata 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 sleuteloverdracht van de woning 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 'uitbouw aan de achterzijde van de woning en aanbouw' is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in het vlak van de standaard bouwmuur niet zal doorlopen, zoals aangegeven op 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 hebben.

Indien voorafgaande aan het fabricageproces 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 een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de wetgeving 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., zal er een kijkmiddag worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddag is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico toegankelijk. Via ons online portal zullen de uitnodigingen van deze kijkmiddagen bekend gemaakt worden.

Veiligheid na de oplevering

Voor de bewassing van de ramen, onderhoud en inspectie van plat dak en 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 Arbeidsomstandighedenwet aanvullende voorzieningen door de bewoner getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser of monteur en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de 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 inspectieruimte, tuin en 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;
- (on)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.

De mogelijkheid bestaat dat er water in de inspectieruimte zichtbaar is. Dit heeft te maken met het niveau t.o.v. NAP waarop de woningen gebouwd worden, en het niveau van het nabij gelegen oppervlaktewater of 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 zettingsverschillend optreden na het woonrijp maken en na oplevering van uw woning. Batenburg Bouw & Ontwikkeling zal 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 in overleg met de gemeente gerealiseerd. 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, bruggen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelterreinen, openbare verlichting, nutskasten, opstelplaatsen van containers voor G.F.T. en huishoudelijk afval en de situering daarvan.

Onderstaande punten behoren niet tot de contractuele verplichtingen van de Ondernemer en vallen 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 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.

Bepanting

Op de situatietekening staat aangegeven waar binnen het project bepanting, zoals hagen, worden geplaatst. Bepanting 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 30 cm) vrij te houden van overige bepantingen en bestrating. De bepanting buiten het woonkavel op het openbare terrein is ingetekend op basis van de informatie vanuit de gemeente. Zie ook kopje algemeen en terrein.

Metselwerk

Hoewel de toeleveringsindustrie haar uiterste best doet om 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 verdwijnen. Dit kan echter meerdere jaren duren.

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 een winterjas. 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 deze van een 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.

Laat u goed adviseren over uw vloerafwerking door een professionele en kundige vloerenleverancier.

PVC-vloeren

Woningborg ontvangt 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.

Douche WTW

De woning is voorzien van een douchepijp warmteterugwinning (WTW). Deze WTW zorgt er voor dat restwarmte uit het afgevoerde douchewater via een "warmtewisselaar" wordt overgedragen aan het nieuwe warme douchewater. Op deze wijze gaat de restwarmte niet verloren. Vanwege de toepassing van deze warmtewisselaar is het alleen mogelijk te kiezen voor een aanvullende badcombinatie als u de standaard aanwezige douchecombinatie handhaaft.

Overig

In de woning is een opstelplaats voor de keuken aangegeven met de nodige aansluitingen. Er wordt standaard **geen** keukeninrichting geleverd.

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

Er wordt geen keuken, losse kasten, behang en plinten aangebracht of geleverd.

De wasmachine en andere apparaten, aangegeven op de tekeningen en/of bijlagen worden niet geleverd. Uitsluitend de aansluiting en locatie ervan worden aangegeven.

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.

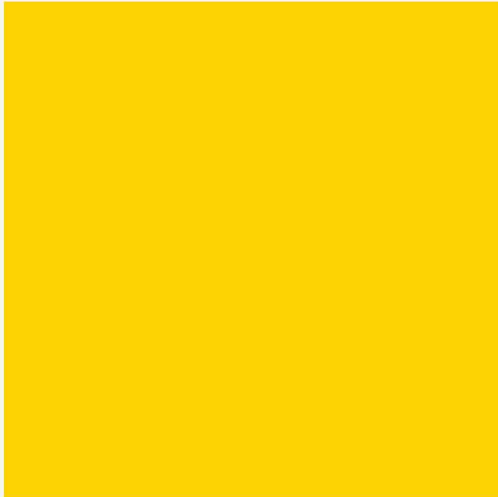
Bij start verkoop is het energielabel van de basiswoning A++++. Dit is een voorlopig energielabel en certificaat. Ten tijde van de oplevering wordt het definitieve energielabel bepaald, aan de hand van de door u gekozen opties. Hier wordt het definitieve certificaat op afgegeven. Het voorlopige en definitieve energielabel kunnen van elkaar verschillen.

Op de woning wordt een registergroenverklaring afgegeven. Kijk voor meer informatie op registergroenverklaringen.nl.

De woningen worden gebouwd in een biodiverse en natuurinclusieve wijk. Hiervoor zijn in de woningen en het openbaar gebied voorzieningen opgenomen zoals bijvoorbeeld nestkasten in de gevels, voorzieningen voor klimplanten en het inzaaien van grasvakken met een kruidenmengsel.

De schaal van de tekening is niet bindend.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



ALGEMENE PROJECTGEGEVENS, TOELICHTING EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

De woningen worden gebouwd volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving 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 woningentredeur). 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 bodemafluiting onder de woningen. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke.

Als bodemafluiting 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 puin en afval 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 van voldoende diameter. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

Vuilwater 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 in het oppervlaktewater. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering door de tuin door loopt en boven het oppervlaktewater stopt. Waar het niet mogelijk is om op het oppervlaktewater te lozen, zal de riolering aangesloten worden op het gemeenteriool.

Onder de woningen wordt een drainage toegepast van geperforeerde buizen. De drainage wordt voorzien van controleput en aangesloten op het gemeenteriool of het oppervlaktewater. Deze drainage kan echter niet voorkomen dat er regelmatig grondwater zichtbaar kan zijn in de inspectieruimten van de woningen omdat deze ruimte ook geschikt dient te zijn voor de buffering van hemelwater.

Koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden. Drainagesystemen vallen niet onder de Woningborg-garantie.

Bestrating

De “openbare”, overige bestratingen en groenstroken (niet gelegen op de privé kavels) worden in overleg met de gemeente aangelegd, overeenkomstig het inrichtingsplan. Dit valt niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

De bij de woning behorende bestrating wordt uitgevoerd met betontegels 60 x 40 cm, kleur grijs, conform de situatietekening te weten:

- opstelplaats(en) auto's voor parkeren op eigen terrein bij type T1 en V1 en de hoekwoningen van type R5;
- staptetegels naar de voordeur volgens situatie tekening;
- terras achtertuin circa 2x3 meter;
- staptetegels van terras achtertuin/achterdeur naar berging bij type R3 en R5 volgens situatietekening;
- opsluitbanden naast aangebouwde bergingen, met teelaarde en kruidenrijk bloemmengsel.

Terreininventaris

De kavelgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpaaltjes op de hoekpunten van de kavels.

Erfafscheidingen

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

De volgende erfafscheiding wordt aangebracht:

- beukenhaag, hoogte circa 0,8 meter, conform situatietekening.
- dubbelstaafs zwart hekwerk met hederabegroeiing circa 1,8 meter met daar waar aangegeven een enkele poortdeur, conform situatietekening.

Op diverse plaatsen wordt een heester, of een hoeklijn op de fundatie aangebracht ten behoeve van spandraden met klimop, zoals op de situatietekening aangegeven.

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

De erfafscheiding die tot de bouw behoort dient na oplevering in stand te worden gehouden, conform de verplichtingen uit de leveringsakte.

Brievenbus

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

Pergola

Bouwnummers 105, 106, 109 en 110 worden voorzien van een houten pergola aan de voorzijde van de woning, zoals op tekening aangegeven.

Fundering

Er zal een in het werk gestorte 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. De prefab betonnen funderingspalen zullen worden toegepast onder de woningen en de eventuele aangebouwde berging.

De losstaande bergingen van de woningtype's R3 en R5 worden niet onderheid.

Vloeren en wanden

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer. Deze heeft een isolatiewaarde volgens de BENG-berekening. Voor de toegang tot de inspectieruimte wordt nabij de voordeur een kierdicht geïsoleerd inspectieluik aangebracht, voorzien van een verzonken luikring.

De eerste verdiepingvloer is, van onder naar boven, als volgt opgebouwd: gipsplaat, regelwerk, balklaag, 18 mm constructieplaat, 20 mm EPS-T-tackerplaat, inclusief kantstrook en dekvloer.

De vloer van de badruimte en/of toiletruimte op de verdieping is als volgt opgebouwd: balklaag, 18 mm constructieplaat, 8 mm isolatievilt, folie en dekvloer met vloertegels.

De tweede verdiepingvloer is, van onder naar boven, als volgt opgebouwd: gipsplaat, regelwerk, balklaag, 18 mm constructieplaat, 20 mm EPS-T-tackerplaat inclusief kantstrook en dekvloer.

De vloer van de aangebouwde berging wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer. De systeemvloer wordt afgewerkt met een 50 mm dekvloer.

De losstaande berging wordt geplaatst op ongeïsoleerde lichtbeton prefab vloerplaat.

Door de “zwevende” dekvloerconstructie krijgt de vloer uitstekende geluidwerende eigenschappen, zowel met betrekking tot luchtgeluid als contactgeluid. In de vloeren worden onder andere de elektra-, water-, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen. Boren of spijkers in de vloeren waarin vloerverwarming is toegepast is niet toegestaan.

Op de op de technische tekening aangegeven positie wordt een enkele betonnen wasmachineplaat geplaatst (ca. 120 x 60 cm). De wasmachineplaat wordt uitgevoerd in beton en aangebracht op vilt. De wasmachineopstelplaat kan niet verplaatst worden. Een aansluitpunt voor een wasdroger is niet opgenomen.

Op de op de technische tekening aangegeven positie wordt een plaat geplaatst t.b.v. de WTW-installatie. De plaat wordt uitgevoerd in beton en aangebracht op vilt.

Dragende binnenwanden

De volgende wanden van de woningen zijn dragend en worden uitgevoerd volgens opgave van de constructeur:

- woningscheidende wanden rijwoningen.
- kopwanden.
- stabiliteitswand.

De constructieve binnenwanden zijn als volgt opgebouwd: gipsplaat, 15 mm constructieplaat, stijl- en regelwerk, 38 x 120 mm, met minerale wol, 15 mm constructieplaat, gipsplaat, totale dikte 180 mm.

De wanden van de ‘losstaande houten berging’ worden, als volgt opgebouwd: rekwerk met gevelafwerking.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden als volgt opgebouwd: gipsplaat, stijl- en regelwerk 44 x 70 mm met minerale wol, gipsplaat, totale dikte 100 mm. Aanpassingen kunnen alleen met goedkeuring van de constructeur aangebracht worden

Gevels

De buitengevel is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:
Gipsplaat, 15 mm, constructieplaat, dampdichte folie, stijl- en regelwerk, 38 x 244 mm, gecombineerd met isolatie, damp-open folie, luchtsouw, 100 mm metselwerk of houten geveldelen incl. regelwerk.

De buitengevels worden voorzien van metselwerk en houten geveldelen, zoals aangegeven op de gevelaanzichten. In het gevelmetselwerk wordt, boven de kozijnen, waar nodig, een thermisch verzinkte stalen latei aangebracht. De latei dient ter ondersteuning en spouwafdichting. Waar nodig worden loodslabben aangebracht. In de gevelafwerking zullen de nodige dilatatievoegen worden aangebracht, op aanwijzing van de adviseur en constructeur. De plaats van deze dilatatievoegen wordt later bepaald en zoveel mogelijk achter de hemelwaterafvoeren gekozen. Desondanks kan een dilatatievoeg in het gevelbeeld zichtbaar zijn. De dilataties worden niet gekit.

De houten gevelafwerking zal voldoen met betrekking tot brandwerendheid aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in de wet- en regelgeving.

Ten behoeve van de kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht. Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, één en ander volgens opgave van de constructeur.

Aanpassingen kunnen alleen met goedkeuring van de constructeur aangebracht worden

Dakconstructie

Schuine daken

Het hellende dak is, van binnenuit gezien, als volgt opgebouwd:
15 mm constructieplaat, dampdichte folie, sporen gecombineerd met minerale wol, dampopen folie, houten tengels, panlatten en dakpannen, inclusief hulpstukken. De isolatiewaarde is conform de BENG-berekening. De eventuele overstekken en dakpannen worden uitgevoerd, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

De onderzijde van de dakplaten blijft onbehandeld, behoudens de verblijfsruimte in woningtype V, deze wordt afgewerkt met sauswerk in de kleur wit.

Aan de binnenzijde wordt tussen de dakplaten een drukkalklaag aangebracht. Deze wordt niet afgewerkt. Aan de bovenzijde van deze drukkalklaag wordt een 15 mm constructieplaat aangebracht. Op deze constructieplaat bevinden zich diverse leidingen.

In woningtype V wordt deze kalklaag aan de onderzijde wel afgewerkt met een gipsplafond. Op de constructieplaat bevinden zich diverse leidingen. De onverlichte bovengelegen ruimte is bereikbaar middels een vlizotrap.

Op de zolders wordt geen knieschot geplaatst, behoudens waar dit constructief nodig is. De afwerkvloer wordt doorgesmeerd tot aan de dakvoet, of het knieschot. Achter een eventueel knieschot wordt geen afwerkvloer aangebracht.

Het dak van de berging wordt uitgevoerd door middel van een houten balklaag met een 15 mm constructieplaat. Het dak wordt aan de binnenzijde niet afgewerkt.

In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie en rioolontluchting. De exacte plaats wordt later bepaald in de technische uitwerking.

Platte daken

Het ongeïsoleerde platte dak van de berging wordt uitgevoerd met een houten balklaag. Aan de onderzijde van dit dak blijven de balken in het zicht en worden deze niet nader afgewerkt.

Goten en hemelwaterafvoeren

47 woningen in Polderwijk, onderdeel van Wilderszijde in Bergschenhoek: Technische Omschrijving, 05-06-2024

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de woning.

Het schuine dak van de woning wordt voorzien van een zinken mastgoot op beugels.

Metalen draagconstructies

De aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d. e.e.a. conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken stalen kolommen, balken, spanten en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur. Aanpassingen kunnen alleen met goedkeuring van de constructeur aangebracht worden.

Ter ondersteuning van de verdiepingsvloer worden er bij diverse type woningen in de verdiepingsvloeren stalen balken toegepast. Waar deze stalen balken onder het plafond uitsteken, zullen deze worden afgetimmerd met plaatmateriaal. Het plaatmateriaal steekt circa 4 cm onder het plafond uit, en zal worden uitgevlakt en afgewerkt als het naastliggende plafond.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout. Verder worden:

- de buitenkozijnen voorzien van alle benodigde tochtweringsprofielen en afdichtingen;
- de voordeuren worden 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.

De voordeur wordt uitgevoerd, zoals aangegeven op de geveltekeningen, en voorzien van een verlaagde onderdorpel.

De bergingen bij woningtype T1 en V1 worden standaard voorzien van een ongeïsoleerde stalen kanteldeur, in de kleur, zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgewerkt met kantstukken van plaatmateriaal, welke iets doorsteken ten opzichte van de wand. Dit plaatmateriaal wordt wit geschilderd.

Verschiede woningen worden voorzien van een te schuiven houten paneel voor de buitenkozijnen, of een vast luik, zoals op tekening aangegeven.

Binnenkozijnen en –deuren

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in plaatstalen kozijnen, zonder bovenlicht. De kozijnen worden fabrieksmatig wit afgelakt.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in de kleur wit.

De hoogte is 2315 mm en de standaardbreedte is 930 mm. Wanneer een afwijkende maatvoering wordt toegepast, zal dit uit bijgeleverde contracttekeningen blijken. Op de zolderverdieping kan een afwijkende hoogte worden toegepast, in verband met de aanwezige vrije hoogte onder het schuine dakvlak. Ter plaatse van binnendeuren (met uitzondering van de deuren van de toiletruimte en de badruimte) worden geen dorpels aangebracht.

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 ventilatierooster.

Beglazing

47 woningen in Polderwijk, onderdeel van Wilderszijde in Bergschenhoek: Technische Omschrijving, 05-06-2024

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

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.

Verschillende woningen worden voorzien van hardglazen voorzetpanelen voor de buitenkozijnen, zoals op tekening aangegeven.

Metaalwerken en kunststof werken

De luikomranding in de entree en aangebouwde berging wordt uitgevoerd in verzinkt staal.

Verschillende woningen worden voorzien van een metalen hekwerk voor de buitenkozijnen, zoals op tekening aangegeven.

Trappen

Trappen van hout

De verdiepingstrap naar de eerst verdieping is een vurenhouten trap, voorzien van stootborden. De traptreden zijn niet voorzien van een antislipstrip. De vaste verdiepingstrap naar de tweede verdieping is een vurenhouten trap zonder stootborden. De traptreden zijn niet voorzien van een antislipstrip.

Trappen worden gedeeltelijk uitgevoerd met een lepe hoek zoals op tekening aangegeven. De lepe hoek op zolder heeft dezelfde hoogte als het traphek en wordt uitgevoerd in houten plaatmateriaal.

De ruimte boven de drukkalklaag van type V is bereikbaar met een houten vlizotrap.

Leuning en hekken

Aan de muurzijde worden de trappen voorzien van houten leuning bevestigd door middel van leuningdragers. Aan de open zijden van de trap wordt een houten traphek geplaatst, bestaande uit vuren bovenregel ronde spijlen en/of panelen. De traphekket op de vloer waar een leuning aan gemonteerd wordt, worden met een dicht paneel uitgevoerd.

(Af)timmerwerk

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

Binneninrichting

Keuken

Er wordt **geen** keuken geplaatst. De aansluitpunten worden overeenkomstig de nultekening van de keuken (zoals opgesteld door de projectshowroom) uitgevoerd. De ventilatieventielen kunnen niet verplaatst worden.

Plinten

In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

Dekvloeren

De begane grond-, verdiepings- en zoldervloer wordt afgewerkt met een dekvloer van ca 70 mm, opgebouwd uit 50 mm zandcement of anhydriet, en 20 mm isolatie, met uitzondering van de doucheruimte waar de vloertegels in een specielaag (circa 60 mm) worden aangebracht.

De dekvloeren worden uitgevoerd in klasse CW12.

De vloeren van de aangebouwde bergingen bij de types T en V worden afgewerkt met een zandcement dekvloer. De dekvloer heeft een dikte van circa 50 mm in de klasse CW12.

De losstaande houten bergingen bij de types R3 en R5 worden met uitgevoerd met een prefab lichtbeton bergingsvloer. Hier wordt geen dekvloer op aangebracht.

De dekvloeren worden binnen de geldende eisen aan vlakheidsklasse 4 opgeleverd, conform NEN 2747. Met name bij het na oplevering aanbrengen van vloertegels of pvc kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken en/of schuren.

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

Natuur- en kunststeen

Onder de deuren van de toiletruimte en de badruimte worden natuur-/kunststenen dorpels toegepast.

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

Naast de voordeur wordt een hardstenen huisnummer aangebracht.

Tegelwerk

De wanden van badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels 20 x 25 cm voor type R3 en R5 in de kleur wit en 30 x 60 cm voor type T en V in de kleur wit, conform de tegelspecificatie.

De toiletten van de woning worden betegeld tot een hoogte van 1,50 m boven de afgewerkte vloer. Boven het tegelwerk wordt spuitpleisterwerk aangebracht.

De badkamers op de 1^e verdieping worden tot aan het plafond betegeld.

De vloeren van badkamer en toiletruimte worden afgewerkt met vloertegels 30 x 30 cm voor R3 en R5 in de kleur grijs en 60 x 60 cm voor type T1 en V1 in de kleur grijs, conform de tegelspecificatie.

Afwerking wanden, vloeren en plafonds

De wanden van de woning worden uitgevlakt met stucwerk, behangklaar afgewerkt (groep 6 uit de oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen), met uitzondering van de wanden in de meterkast, technische ruimte en trapkast.

Oppervlaktebeoordelingscriteria groep 6, houdt in dat de wand geschikt dient te zijn voor het toepassen van dikker behang of een gestructureerde afwerking (zoals glasvezelvlies met grove structuur of een spuitpleister met een korrelgrootte vanaf 1 mm). De wand is niet geschikt voor gladde, (zijde) glanzende bekledingen. Ook is het niet geschikt voor renovlies.

De plafonds van de woning op de begane grond en eerste verdieping worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit. De naden worden dichtgezet.

Op diverse plaatsen in de woning wordt een verlaagd plafond toegepast, zoals op tekening aangegeven.

Voor de verdere afwerking van wanden, vloeren en plafonds, verwijzen wij u naar de afwerkstaat.

Schilderwerk

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

De trapbomen, hekken, spullen en binnenbetimmeringen worden geschilderd met een dekkend verfsysteem. De traptreden worden niet geschilderd. De muurleuning wordt voorzien van een transparante afwerking.

De onderzijde van de dakplaten in de verblijfsruimte in woningtype V wordt afgewerkt met sauswerk in de kleur wit.

Loodgieterswerk

Binnenriolering

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

Ten behoeve van warmteterugwinning wordt een douchepijp-WTW aangebracht. De koker waarin deze WTW zich bevindt wordt voorzien van een afneembaar luik.

Sanitair

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

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:

- toiletreservoir en fonteinkraan in toiletruimte(n);
- in de keuken afgedopt voor de wand;
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in badkamer(s);
- wasmachineaansluiting;
- warmtepomp.

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

- in de keuken afgedopt voor de wand;
- douchemengkraan en wastafelmengkraan in badkamer.

Wasmachine aansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine is aangegeven op tekening. Deze bestaat uit een wasmachinekraan met beluchter, waterslangaansluiting en keerklep. De wasmachineaansluiting kan niet verplaatst worden.

Gasinstallatie

Bij deze woning zullen geen gasleidingen worden aangelegd.

Verwarmingsinstallatie

Verwarmingsinstallatie met waterwarmtepomp

Uw woning is voorzien van hoofdvloerverwarming en –koeling (geen airco) op alle verdiepingen. De onbenoemde ruimte(s) worden alleen uitgevoerd met vloerverwarming (geen hoofdvloerverwarming).

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 te zetten en er niet meer aan te komen, verbruikt u het minst en werkt de warmtepomp 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. Deze bepaalt of het gehele systeem verwarmt of koelt. In elke verblijfsruimte, met uitzondering van de badkamer(s) en toilet(ten), wordt er een master/master regeling aangebracht.

In de badkamer is naast bijverwarming in de vloer, eveneens een elektrische radiator 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 radiatorkraan op de radiator is de temperatuur in de badkamer bij te sturen.

De bijverwarming in de vloer wordt niet in de douchehoek of onder een bad 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.

Tapwater

De woningtype R3 en R5 hebben een tapwatervat (boiler) van circa 150 liter, dat onderdeel is van de warmtepompinstallatie.

De woningtype T en V hebben een tapwatervat (boiler) van circa 200 liter, dat onderdeel is van de warmtepompinstallatie.

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. 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
- overige ruimtes	18°C
- aangebouwde berging	onverwarmd
- losstaande berging	onverwarmd

Elektrische installatie

Opwekking elektra, PV-panelen

Het hellend dak van de woning is voorzien van opbouw zonnepanelen, waarmee u uw eigen stroom op een duurzame wijze opwekt. De zonnepanelen vormen het belangrijkste onderdeel van uw PV-installatie, welke verder bestaat uit een centrale omvormer.

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, geplaatst op de op tekening aangegeven plaats;
- monitoringssysteem, om de energieproductie over de tijd uit te lezen.

Het aantal zonnepanelen wordt per woning uitgevoerd conform de geveltekeningen en situatietekening, op basis van de BENG berekening. De panelen hebben een capaciteit van tenminste 400 Wp.

De energieopbrengst is afhankelijk van de oriëntatie, het weer, het aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen. Deze kan daarom niet gegarandeerd worden.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd, volgens voorschriften van het netbeheerder, 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 3 x 25A huisaansluiting. Het aantal groepen wordt in de technische uitwerking definitief bepaald. In de groepenkast wordt een aparte aansluiting voor de PV-installatie en warmtebron (warmtepomp) voorzien.

Alle wandcontactdozen zijn uitgevoerd met randaarde. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof, horizontaal geplaatst en vlak gemonteerd. 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 en slaapkamers	30 cm + vloer
- loze leidingen	30 cm + vloer
- wandcontactdozen boven keukenblad (horizontaal geplaatst)	125cm + vloer
- wandcontactdozen in de overige ruimten (bijv. hal, overloop, keuken)	105cm + vloer
- wandcontactdozen voor schakelaars	105cm + vloer
- wandlichtpunt badkamer	225cm + vloer
- wandlichtpunt zolderverdieping	225cm + vloer
- wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine	125cm + vloer
- thermostaat en WTW- bediening	150cm + vloer
- wandlichtpunt buitengevel	225cm + vloer

Ter plaatse van de buitenbergingen (los of aangebouwd), technische ruimte, meterkast, dakkap en berging worden de punten mogelijk in opbouw uitgevoerd.

Verlichting (t.b.v. armaturen)

De benodigde aansluitpunten worden aangebracht in wand, plafond en gevel volgens tekening. Ter plaatse van de voordeur wordt een armatuur aangebracht.

Zwakstroominstallatie

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

Rookmelder

De hal, de overloop op de eerste verdieping en de zolder worden voorzien van een rookmelder volgens de geldende eisen. De rookmelders zijn onderling door gekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet. Tevens zijn de rookmelders voorzien van een back-up batterij, welke de werking waarborgt in geval van stroomuitval. De rookmelder geeft een piepsignaal af indien de batterij vervangen dient te worden.

Communicatie

Telecommunicatievoorzieningen

Vanuit de meterkast wordt er naar de woonkamer twee loze leidingen en naar de hoofdslaapkamer één loze leiding aangebracht.

Door de plaatselijke kabelexploitant en de eventuele glasvezelexploitant zal vanaf de hoofdleiding een aansluiting tot in de meterkast van uw woning worden aangebracht.

De woning zal niet worden voorzien van een telefoonaansluiting in de meterkast.

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

Mechanische ventilatie

WTW-installatie

Uw woning wordt uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit betekent dat er verse buitenlucht wordt ingeblazen in de leefruimten, zoals de slaapkamers, woonkamer en keuken. Hiervoor zijn inblaasroosters in het plafond of in de wand opgenomen. Er wordt gelijktijdig binnenlucht afgezogen in het toilet, de badkamer, de keuken, de technische ruimte en de opstelplaats van de wasmachine.

Bij een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning gaat tijdens het ventileren nagenoeg geen warmte verloren. De warme lucht uit de woning gaat door een warmtewisselaar waar de warmte wordt overgedragen aan de verse lucht die de woning ingeblazen wordt. De lucht wordt niet met elkaar vermengd.

In de woonkamer, nabij de kamerthermostaat, en in de hoofdslaapkamer wordt de bediening voor het systeem aangebracht. In de badkamer wordt een extra bediening geplaatst.

Wasemkap

Op dit systeem kan geen afzuigkap met motor aangesloten worden.

Voor de wasemkap is alleen de toepassing van een recirculatiesysteem mogelijk.

Kanalen

De kanalen van dit systeem zijn van verzinkt plaatstaal of kunststof en voor zover mogelijk in de vloeren en in de schachten weggewerkt. In de technische-, verkeers- en overige ruimten op de zolderverdieping zijn de kanalen uitgevoerd als opbouw en niet nader afgewerkt.

Door het dak worden ventilatie toe- en afvoeren aangebracht.

Geen open haard

In een gebouw met een gebalanceerd ventilatiesysteem is het maken van een open haard niet mogelijk.

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

KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT

Gevels		
Metselwerk plint, opgaand, rollaag	Baksteen Waalformaat Kleur en uitvoering volgens monster, locaties conform gevelaanzichten	Bruinrood, diverse tinten
Voegwerk gevel	I.o.m.de architect	Grijs
Secundaire gevelbekleding	Fraké Kleur en uitvoering volgens monster, locaties conform gevelaanzichten	Vergrijsd

Kozijnen, ramen en deuren		
Buitenkozijnen	Hardhout Kleur en uitvoering volgens monster, locaties conform gevelaanzichten	Grijs
Voordeur	Harthout en/of multiplex Locaties conform gevelaanzichten	Grijs
Overige deuren en ramen	Hardhout	Grijs
Dagkantafwerking buitenkozijnen	Hardhout	Grijs
Beglazing	Isolerende beglazing (HR+++)	Helder
Beglazingsprofiel	Aluminium	Blank
Dakkapelkozijn	Hardhout	Grijs
Aangebouwde berging garagedeur	Stalen Kanteldeur, ongeïsoleerd	Grijs
Aangebouwde berging achterdeur en kozijn	Hardhout	Grijs
Losstaande bergingskozijn	Hardhout	Grijs
Losstaande bergingsdeur	Hardhout en/of multiplex	Grijs

Raamdorpels en lateien		
Gevellateien	Metaal, thermisch verzinkt	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Dorpels houten buitenkozijnen (op maaiveld niveau)	Composiet (kunststof)	Grijs/zwart

Daken en dakranden		
Dakpannen	Keramisch	Grijs
Plat dak	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Plat dak aangebouwde berging	Sedum	Diverse
Daktrim (aangebouwde-, losstaande berging en dakkapel)	Aluminium	Grijs
Boeiboorden en overstekken	Garantieplex	Grijs
Goten	Zinken mastgoot	Grijs
Dakkapel (boeiboorden en zijwangen)	Garantieplex	Grijs
Dakdoorvoer	Kunststof	Zwart
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Natuurlijk

Terrein en erfafscheidingen		
Grond tuinen	Uitkomende grond	
Beukenhaag	Beplanting	I.o.m. de gemeente
Bestrating (staptegels)	Betontegel 40x60 cm	Grijs
Terras	Betontegel 40x60 cm	Grijs
Opstelplaats auto	Betontegel 40x60 cm	Grijs

Overig/ diverse exterieur		
Huisnummerbord	Hardsteen	Grijs met nummer
Brievenbussen	Aluminium	Blank geanodiseerd F1
Armatuur bij voordeur	Downlighter LED	Bruingrijs

Afwerking interieur		
Wanden	Stukadoorswerk behangklaar, groep 6	Wit
Plafonds	Structuurspuitwerk	Wit
Prefab kappen, uitgezonderd verblijfsruimte type V	onafgewerkt	Bruingrijs/groen
Dakkapel plafond	Gipsplaten voorzien van wit sauswerk (de naden blijven in het zicht)	Wit
Dekvloeren	Dekvloer	Naturel
Dekvloer aangebouwde berging	Dekvloer	Naturel
Dorpels	Geen, behoudens bij de sanitaire ruimtes (natuursteen of kunststeen)	Antraciet
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren	Opdekdeuren	Wit
Trappen	Hout (vuren)	Bomen en spillen wit, treden niet afgelakt.
Traphekken	Hout (vuren)	Wit,
Trapleuning	Hout (hardhout)	Blank
Aftimmeringen binnen	Hout	Wit
Vensterbanken	Kunststeen, Bianco C	Wit

Installaties		
Verwarming	Vloerverwarming	
Verwarmingstoestel	Warmtepomp met individuele bron	
Ventilatievoorzieningen	Balansventilatie WTW	Kleur
Doucheafvoer	Douchepijp WTW met luik	
Zonnepanelen	Opbouw	Zwart

SANITAIRSPECIFICATIE

Ruimte

Omschrijving

Toiletruimte type R3, R5, T en V

Toiletopstelling

Geberit Duofix inbouwreservoir 112 cm universeel frontbediening
Geberit Sigma01 bedieningsplaat frontbediening wit
V&B Architectura combipack wandcloset Direct Flush met zitting QR
en SC wit

Fonteinopstelling

V&B Architectura fontein 36 x 26cm met kraangat rechts wit
Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan ecojoy chroom
Viega plugbekersifon met muurbuis en rozet chroom

Badkamer type R3 en R5

Wastafelopstelling

V&B Architectura wastafel 60 x 47cm met kraangat met overloop wit
Grohe Eurosmart wastafelmengkraan met waste chroom
Viega bekiersifon met muurbuis en rozet chroom
VM spiegel rechthoekig 60 x 80 cm

Doucheopstelling

Grohe Eurosmart douchemengkraan chroom
Grohe Tempesta 110 glijstangset 60 cm chroom
Hüppe Design Pure zijwand alleenstaand 88 x 200 cm
Easydrain rooster geborsteld 70 cm enkel

Badkamer type T en V

Wastafelopstelling

V&B Subway wastafel 100 x 47 cm met overloop wit
Grohe Talis E wastafelmengkraan 110 met waste
Grohe hoekstopkraan chroom
Grohe Flowstar S Premium sifon met muurbuis en rozet chroom
V&B More to See One spiegel 100 x 60 x 3 cm met LED verlichting

Doucheopstelling

Grohe Croma Select S showerpipe met thermostaat brushed bronze
Hüppe Design Pure zijwand alleenstaand 88 x 200 cm
Easydrain rooster geborsteld 70 cm enkel

Badopstelling

(alleen bij type V ,niet bij T)

Grohe Eurosmart badmengkraan met doucheset
Architectura duobad 170 x 80 cm, wit
Viega multiplex badplugoverloopcombinatie

TEGELSPECIFICATIE

Ruimte	Omschrijving	Opmerking
<i>Toiletruimte type R3 en R5</i>		
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur mat wit, afmetingen 200 x 250 mm, tot circa 1,50m hoog Voegwerk in de kleur lichtgrijs	
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur antraciet, afmetingen 300 x 300 mm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	
<i>Badkamerruimte type R3 en R5</i>		
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur mat wit, afmetingen 200 x 250 mm, tot o.k. plafond Voegwerk in de kleur lichtgrijs	
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur antraciet, afmetingen 300 x 300 mm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	
<i>Toiletruimte type T en V</i>		
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur mat wit, afmetingen 300 x 600 mm, tot circa 1,50m hoog Voegwerk in de kleur lichtgrijs	
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur antraciet, afmetingen 600 x 600 mm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	
<i>Badkamer type T en V</i>		
Wandtegels	Keramische tegels, in de kleur mat wit, afmetingen 300 x 600 mm, tot o.k. plafond Voegwerk in de kleur lichtgrijs	
Vloertegels	Keramische tegels, in de kleur antraciet, afmetingen 600 x 600 mm Voegwerk in de kleur lichtgrijs	

AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hal	Dekvloer	Behangklaar, zonder plinten	Structuurspuitwerk
Toilet (begane grond)	Vloertegels	Wandtegels tot 150 cm, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels Afschot douchehoek	Wandtegels tot o.k. plafond	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
Zolderverdieping	Dekvloer	Dakplaten, niet afgewerkt	Schuine dakkap: dakplaten wit gesausd in verblijfsruimte type V
Aangebouwde berging	Dekvloer	Regelwerk in het zicht	Houten balklaag met plaatmateriaal onafgewerkt
Losstaande berging	Prefab beton	Regelwerk in het zicht	Houten balklaag met plaatmateriaal onafgewerkt

Let op: Zie toelichting behangklaar onder het hoofdstuk vloer-, wand- en plafondafwerking.