

Elst – De Pas – Fase 3c 12 woningen

Technische omschrijving



Trebbe NoordOost BV

Zwolle, 14-11-2024

versie 2023.01

Inleiding

Deze technische omschrijving hoort bij de koop-/aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd. De technische omschrijving, samen met het afwerkingsniveau en de kleur- en materiaalstaat, omschrijft de technische opbouw van de nieuwe woning. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om je zo goed mogelijk te informeren over hoe de woning eruit gaat zien. De in de verkoopbrochure of verkoopwebsite aangegeven mogelijke ruwbouwopties zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

Benaming ruimtes

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit is onder meer bepaald dat alle ruimtes in een woning eenduidig en naar het karakter van de ruimte worden genoemd. Zo wordt niet gesproken over een woon- of slaapkamer, hal of zolder, maar van een verblijfsruimte, verkeersruimte of bergruimte. In het Bouwbesluit worden de verschillende ruimtes in de woning anders genoemd dan in de verkoopbrochures en op de tekeningen. Om dit te verduidelijken, vind je hieronder een overzicht.

<u>Benaming tekening</u>		<u>Benaming Bouwbesluit</u>
woonkamer/keuken/slaapkamer	=	verblijfsruimte
toilet/wc	=	toiletruimte
hal/overloop/trap	=	verkeersruimte
badkamer	=	badruimte
meterkast (mk)	=	meterruimte
(trap)kast	=	bergruimte
zolder	=	onbenoemde ruimte
berging	=	bergruimte

Tegenstrijdigheden

Ondanks dat alle verkoopdocumenten met de grootst mogelijke zorg zijn samengesteld, kunnen tussen de documenten tegenstrijdigheden voorkomen. Hieronder geven wij aan welke stukken voorgaan bij tegenstrijdigheden:

- Bij tegenstrijdigheid tussen gevelbeelden en plattegronden op de projectwebsite en/of verkoopbrochure, geldt dat de technische omschrijving met de bijbehorende losse verkoopcontracttekening voorgaan op de gevelbeelden en tekeningen op de website of brochure.
- Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. In de technische omschrijving worden merken genoemd. Het kan zijn dat er om uiteenlopende redenen gekozen wordt voor een alternatief. Dit alternatief is altijd van gelijkwaardige kwaliteit.

Woningborg hanteert regeling reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

Tekeningen en maten

Bij de koop-en/of aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen.

1. De maten op de verkoopcontracttekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening iets afwijken van de uiteindelijke maten.
2. Wij geven de maatvoering tussen wanden aan, daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts.
3. Op de verkooptekeningen getekende ventilatieroosters, aantal en positie van de regenwaterafvoeren zijn indicatief. Als uit ventilatieberekeningen of naar aanleiding van gekozen opties blijkt dat er een gewijzigd aantal roosters moeten worden toegepast zal dit tijdens de uitvoeringsfase worden aangepast.
4. De openbare inrichting (indien aanwezig: met uitzonderingen van het achterpad) wordt uitgevoerd door derden. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden.

De situatietekening is bedoeld om u een beeld te geven van het plan. U kunt hieraan geen rechten ontlenen, vanzelfsprekend houden wij u op de hoogte van eventuele afwijkingen.

Wet- en regelgeving

De verkoopdocumenten zijn met de grootst mogelijke zorg zijn samengesteld, toch kan het voorkomen dat er zaken in de verkoopdocumenten staan die niet voldoen aan de wet- en regelgeving die op dat moment van toepassing is. Als ten tijde van de bouw, of in de aanloop naar de bouw, blijkt dat er op bepaalde punten niet wordt voldaan aan de wet- en regelgeving, zullen wij de woning op die punten aanpassen zodat wij wel voldoen aan de wet en regelgeving. Wij zullen je hier dan over informeren.

Esthetische zaken

De pv-panelen zijn vervaardigd van natuurlijke materialen. Hierdoor, in combinatie met het productieproces van de huidige generatie pv-panelen, zijn eventuele kleurverschillen normaal en onvermijdelijk. Deze mogelijke kleurverschillen doen geen afbreuk aan de energie opbrengst van uw panelen.

00 ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Ligging

Op de situatietekening zie je de ligging van het bouwterrein en de bouwkavels. De nummers in/bij de woningen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente.

Erfdienstbaarheden

Het kan zijn dat het bouwplan vestiging van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dat het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente nog oplegt. Bij de koopovereenkomst vind je een bijlage van de notaris. Daarin staan alle bijzondere bepalingen. Ook kan je informatie opvragen bij de notaris.

Peil van uw woning

Alle hoogtematen worden ten opzichte van het peil P aangegeven. Dit komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste peilmaat ten opzichte van het maaiveld wordt bepaald door de gemeente.

12 GRONDWERK

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen, stoepen en paden aan te leggen. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand. De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige grond of uitkomende grond die tijdens bouw in depot ligt opgeslagen. Er komen kruipruimtes onder de woning. Om hoogteverschillen vanaf de woning in het plan te overbruggen worden de kavels daar waar nodig onder afschot aangelegd., T.p.v. de achtertuin zal tot circa 25 cm lager dan Peil worden opgeleverd, hierdoor is er een afstap aanwezig. Deze keuze is gemaakt zodat u voor de aanleg van uw tuin geen grond hoeft af te voeren. Let bij het aanleggen van uw tuin erop dat de mantelbuis (van de woning naar de buitenberging) t.b.v. de buitenunit van uw warmtepomp in de grond ligt op circa 100 centimeter (vorstgrens) diepte. Voortuinen worden aangevuld tot circa 5 cm lager dan Peil. Optioneel kan er gekozen worden voor aanvulling in de tuinen door een offerte bij Spaansen Tuinklaar op te vragen.

14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-en/of aanneemsom inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare pvc-buis. Het materiaal voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen is tot 90 graden hittebestendig. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast, dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater wordt afgevoerd.

De regenwaterafvoer aan de voor- en achterzijde van de woning wordt ondergronds aangesloten op een overstortput, 1 per 2 woningen.

Het regenwater van de buitenbergingen wordt (daar waar mogelijk op het achterpad) geloosd op openbaar gebied.

15 TERREINVERHARDINGEN

In de voortuin komt, vanaf de voordeur tot de tuinafscheiding, een 600 mm breed looppad van grijze betontegels met een afmeting van 400 x 600 mm.

T.b.v. bouwnummers 21.1 t/m 21.6 zullen er in de achtertuin twee stroken tegels gelegd worden van grijze betontegels met een afmeting van 400 x 600 mm ten behoeve van een opstelplaats voor een auto.

De afwatering van het achterpad is alleen bedoeld voor het hemelwater dat op deze bestrating valt. Wij adviseren om niet meer dan circa 30% van de tuin te voorzien van gesloten verharding dan wel extra afvoervoorzieningen (putjes o.i.d.) aan te brengen. Op deze manier wordt het regenwater zo veel mogelijk in de tuin zelf opgenomen en niet afgevoerd via de afwatering van het achterpad/parkeerplaatsen.

De bestrating in het openbaar gebied rondom de woning wordt aangelegd in opdracht van de Ontwikkelcombinatie en in een later stadium overgedragen naar de gemeente en valt buiten deze informatie.

16 BEPLANTING

In de voortuin wordt op de erfgrens, tussen tuin en openbaar gebied, een gemengde haag aangeplant met een eind hoogte van circa 1 m¹ hoog (aanplant hoogte is lager). Ter plaatse van bouwnummers 17.1 en 17.6 wordt er op de erfgrens in de zijtuin vanaf de voorzijde tot grens woning/achtertuin, een gemengde haag aangeplant van een eind hoogte circa 1 m¹ hoog (aanplant hoogte is lager).

De erfgrens tussen de achtertuinen en openbaar gebied (behalve t.p.v. de opstelplaats voor de auto) bestaat uit een hедера tegen hekwerk met een eind hoogte van circa 1,80 m¹ hoog (aanplant hoogte is lager). Achter de bergingen bij blok 21 wordt eveneens een hekwerk met hедера geplaatst.

Om de beplanting goed tot wasdom te laten komen is het aan te bevelen de jonge beplanting voldoende water te geven tijdens droge perioden en de haagvoet vrij te houden van onkruid, split, grind of andere verhardingen die de groei en het aanslaan van de nieuwe haagplanten belemmeren. Graag met de inrichting van de tuin, met bijvoorbeeld verhardingen, voldoende rekening houden met de afwatering van hemelwater. Zo nodig dienen afwateringsvoorzieningen te worden opgenomen die de haagvoet vrij houden van overtollig regenwater ter voorkoming van het vergaan, door rotting, van de haagplant.

Wanneer we de Japanse duizendknoop (plantsoort, afgekort JDK) aantreffen in de bouwgrond, nemen we passende maatregelen om deze te bestrijden. Wij kunnen bij oplevering niet garanderen dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels van deze exoot in de bouwgrond aanwezig zijn. Wij vragen je daarom om ook na de oplevering van de woning alert te zijn op exoten zoals de JDK in de tuin. Treft je de plant aan, dan adviseren wij deze direct te bestrijden. In alle gevallen geldt: gooi plantresten als stengels, bladeren en wortels van de JDK altijd bij het restafval en nooit op een composthoop of in een groene bak. Via het restafval wordt de plant verbrand en is er geen kans op verspreiding.

Op de website <https://bestrijdingduizendknoop.nl/> is te lezen hoe je de exoot herkent en deze kunt bestrijden.

17 TERREININRICHTING

Buitenbergingen

In de achtertuin van de woningen wordt een buitenberging geplaatst. De vloer van de buitenberging is een geprefabriceerde vlakke betonnen vloer, deze zal hoger (circa 25 cm) liggen dan dat de achtertuin in de basis wordt opgeleverd. Conform hoofdstuk 12. De vloer van de buitenberging zal op dezelfde hoogte als het peil van de woningen worden geplaatst. De buitengevels van de berging bestaan uit houten regelwerk afgewerkt met verduurzaamd vuren rabatdelen. Het dak van de bergingen bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag, met een dakbeschot van spaanplaten en een bitumineuze dakbedekking met daarop Sedum. De dakrand wordt voorzien van een metalen afdekkap.

In de buitenberging is een positie voor de buitenunit van de luchtwarmtepomp vervaardigd. Deze buitenberging is bedoeld als stalling voor bijvoorbeeld fietsen. Omdat de wanden van de berging niet waterdicht zijn, kan je er geen spullen in opslaan die gevoelig zijn voor vocht. De betonvloer kan in bepaalde periodes vochtig worden door condensatie en vochtdoorslag.

Erfafscheiding

De beplanting t.b.v. de erfafscheiding is benoemd in hoofdstuk 16 beplanting. De erfgrans tussen de achtertuinen en openbaar gebied (behalve t.p.v. de opstelplaats voor de auto) bestaat uit een zogenaamd stalen "gaasmathekwerk". De hekwerken zijn circa 1,80 m¹ hoog worden voorzien van beplanting van circa 1,00 m¹ hoge heder (aanplant hoogte).

De hekwerken in de achter- en zijtuinen t.p.v. bouwnummer 17.1 t/m 17.6 worden gecombineerd met een afsluitbare metalenpoort, geplaatst tussen de vrijstaande berging en het hekwerk gelijksluitend met de buitendeuren van de woning.

In de achtertuinen van bouwnummer 21.1 t/m 21.6 wordt een houten pergola geplaatst dmv houten kolommen en een pergolabalk.

Op de situatietekening is aangegeven waar de erfafscheidingen worden geplaatst. Waar nodig wordt een houten paaltje geplaatst om de erfgrans aan te geven.

20 FUNDERINGEN

De fundering van de woningen, bestaat uit betonnen palen en fundatiebalken.

22 METSELWERK

Gevelmetselwerk

De gemetselde gevels van de woningen worden uitgevoerd als schoon metselwerk. Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien of geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in een bijpassende kleur gecoat.

Op sommige plaatsen worden rollagen toegepast, zoals aangegeven op de geveltekeningen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van doorgestreken voegen.

In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van vochtafvoer. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk kunnen, volgens opgave van de fabrikant, dilataties (onderbrekingen) opgenomen worden. Een dilatatie maakt het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Onder de kozijnen in de gemetselde gevels worden aan de buitenzijde betonnen raamdorpels aangebracht.

Bij de voordeur wordt op het metselwerk een vlaggenstokhouder, vlaggenstok + vlag en een metalen postkast geplaatst. Ook wordt er een huisnummer aanduiding aangebracht en een armatuur voor verlichting.

Gevelisolatie

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte-isolatie van woningen moeten voldoen. Voor de thermische warmte isolatie (R_c) van de gevels van de woning worden isolatieplaten in de spouw gebruikt.

Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, 100mm dik achter het keukenblok en op de verdieping(en). De overige binnenwanden op de begane grond zijn veelal 70mm. De binnenwanden onder de schuine kap worden uitgevoerd met een Metalstudwand van 100 mm.

23 GEPREFABRICEEERDE ELEMENTEN

Vloeren

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde systeemvloer van gewapend beton. De eerste en tweede verdiepingvloeren zijn geprefabriceerde betonnen (kanaal)plaatvloeren. De V-naden aan de onderzijde tussen de afzonderlijke (kanaal)platen en het zogeheten raveelijzer ter plaatse van het trapgat blijven in het zicht.

Binnenspouwbladen en bouwmuren

De binnenspouwbladen van de voor- zij- en achtergevels zijn geprefabriceerde betonnen gevelementen met een dikte van circa 100 mm.

De woningscheidende wand is een constructie van ankerloze spouwmuren met een totale dikte van circa 250 mm. Deze wand bestaat uit geprefabriceerde betonnen wandelementen met een dikte van circa 100 mm en een luchtspouw van circa 50 mm.

24 RUWBOUWTIMMERWERK

De dakconstructie van de schuine daken wordt opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde dakelementen van hout, R_c is groter of gelijk aan 6,30 m²K/W. De onderzijde van de dakplaten en de dragende knieschotten op de tweede verdieping zijn voorzien van onafgewerkt verlijmd houtvezelplaat (kleur bruin). De onderzijde van de dakplaten en de dragende knieschotten op de eerste verdieping bij bouwnummers 213 t/m 216, zijn voorzien van fabrieksmatige afgelakte dakplaten (kleur wit) met wit afgelakte aftimmerlatten. De knieschotten worden voorzien van een afschroefbaar luik. Deze knieschotten horen bij de dakconstructie, hieruit mogen geen onderdelen worden verwijderd. Het regelwerk alsmede de binnen beplating mag ook niet verwijderd worden.

T.b.v de dakopbouwconstructie van bouwnummers 17.2, 17.4 en 17.6 worden geprefabriceerde HSB wanden aangebracht. De zijwand van de dakopbouw wordt aan de buitenzijde bekleed met steenstrips in dezelfde kleur als het overige metselwerk. De dakopbouw krijgt Bitumen dakbedekking en de dakrand wordt afgewerkt met een zinken afdekker. De binnenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met een houtvezelplaat hetzelfde als de dakelementen.

De gootoverstekken, dakoverstekken, windveren en boeiboorden worden afgetimmerd met een beplating en klossen.

In de op tekening aangegeven daken wordt een Fakro dakraam geplaatst en afgetimmerd, afmeting 94x140cm. De aftimmering is een houtvezelplaat en is hetzelfde als de plaat van het knieschot. De positie van de dakramen kan soms iets afwijken van de verkooptekeningen als er extra dakramen gekozen worden in combinatie met de zonnepanelen.

30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- Buitenkozijnen:
 - Hardhouten kozijnen voorzien van HR++ isolatieglas.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
 - Eventuele houten betimmeringen boven- en naast kozijnen worden in een gelijke kleur geschilderd.
- Woningtoegangsdeur:
 - Vlakke deur van plaatmateriaal met kurk of isolerende vulling en glasopening voorzien van HR++
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Terrasdeur:
 - Stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van HR ++.
 - Schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Buitendeur houten berging:
 - Stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van gelaagd glas met matte folie.
 - Bij schilderwerk aan buiten- en binnenzijde in een gelijke kleur.
- Draaikiepramen:
 - Hardhouten ramen voorzien van HR++ isolatieglas.
- Binnenkozijnen met bovenlicht (glas):
 - Op de begane grond en eerste verdieping stalen montagekozijnen met bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
 - Binnenkozijnen onder schuine kap zonder bovenlicht. (geldt voor bouwnummers 213 t/m 216 voor de eerste verdieping)
- Vlakke dichte opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Meterkast en trapkast:
 - Stalen montagekozijn met dicht bovenpaneel en een vlakke dichte opdekdeur, fabrieksmatig afgelakt in een wittint en voorzien van twee ventilatieroosters (boven- en onderin de deur), t.b.v. meterkast
 - Stalen montagekozijn zonder bovenlicht en een vlakke dichte opdekdeur, fabrieksmatig afgelakt in een wittint, t.b.v. trapkast
- Hang- en sluitwerk:
 - Alle hang- en sluitwerk van buitenkozijnen wordt inbraakwerend uitgevoerd volgens de eisen van het Bouwbesluit en Politie Keurmerk Veilig Wonen.
 - Buitendeuren krijgen inbraakwerend beslag.
 - De voordeur is voorzien van schilden met knop-kruk garnituur.
 - De achterdeur en bergingdeur zijn voorzien van schilden en kruk-kruk garnituur.
 - Gelijksluitende cilinders in de buitendeuren en in de deur van de berging (en de poortdeur).
 - Draairamen worden voorzien van afsluitbare raamboompjes.
 - Binnendeuren worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur.
 - Binnendeuren toilet en badkamer worden voorzien van vrij & bezetslot.
 - Binnendeur trapkast wordt voorzien van kruk/kruk garnituur en dag- en nachtslot (Klavier).
 - Binnendeur meterkast wordt voorzien van kastslot.

32 TRAPPEN EN HEKWERKEN

- Eerste verdiepingstrap:
 - Gesloten trap met bomen en treden van vurenhout en stootborden van plaatmateriaal.
- Tweede verdiepingstrap (is niet aanwezig bij bouwnummers 213 t/m 216):
 - Open trap met bomen en treden van vurenhout.
- Timmerwerk trappen:
 - Langs de trap komt aan één zijde ter plaatse van de aansluitende wand een

- leuning, die in de fabriek wordt voorzien van blanke lak;
- Langs de open zijde van het trapgat op de eerste en tweede verdieping komt een traphek zoals op de tekening staat aangegeven;
- T.p.v. de korte traphekken op de eerste verdieping wordt een dicht paneel in het traphek geplaatst met een omkasting t.b.v. de verdeler van de vloerverwarming.

33 DAKBEDEKKINGEN

Op de dakplaten komen keramische dakpannen.

Op de platte daken van de bergingen wordt een bitumen dakbedekking toegepast met sedum. Indien er gekozen wordt voor een uitbouw zal daar ook sedum worden toegepast op het platte dak.

34 BEGLAZING

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning: isolerend hoogrendement (HR++)glas en waar noodzakelijk letselwerend en/of geluidswerend uitgevoerd.

- Bovenlichten binnendeurkozijnen: enkel blank glas
- De op tekening aangegeven panelen in kozijnen: geëmailleerd glas.
- Raamopening in de deur van de buitenberging: gelaagd glas met matte folie.

het meerbladig isolatieglas zal bij oplevering beoordeeld worden op basis van de richtlijnen Kenniscentrum glas, uitgave: september 2020.

Om te voldoen aan de geldende regelgeving onder andere m.b.t. winddruk en doorvalveiligheid kan het voorkomen dat beglazing in bepaalde mate gelaagd uitgevoerd dient te worden. Dit kan een licht verschil in kleurtinten van beglazing opleveren.

35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Bij het binnenkozijn van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige kunststenen dorpels.

Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

Alle kozijnen in de woonkamer, keuken en slaapkamers krijgen een marmercomposiet vensterbank welke ca. 30mm oversteekt. De vensterbank ter plaatse van het kozijn in de badkamer wordt betegeld met tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

40 PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Wandafwerking

De grijze betonwanden van de woning zijn behangklaar, kwaliteit conform stabu standaard 40, bijlage A, groep 6. De 'witte' binnenwanden van de woning zijn behangklaar, kwaliteit conform stabu standaard 40, bijlage A, groep 3 met uitzondering van de knieschotten op de tweede verdieping en de te betegelen wanden.

De wanden van de berging worden niet nader afgewerkt.

De wandafwerking t.b.v. bouwnummers 21.3 t/m 21.6 t.p.v. de slaapkamers zullen de metalstud wanden behangklaar worden opgeleverd.

Tip: Tref voordat je gaat behangen enkele voorbereidingen. Verwijder kleine oneffenheden, vul kleine gaatjes, maak de wand stofvrij en behandel sterk zuigende ondergronden voor. Wij adviseren je om glasvlies, glasweefsel of dik behang aan te brengen welke kleine oneffenheden en gaatjes kan opnemen.

Tip: In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in de woning aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen, vocht- en schimmelplekken of krimpscheuren op de wandafwerking, dit is niet te voorkomen. Om dit te beperken, kan je het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit de woning verdwenen is.

In het toilet wordt boven het wandtegелwerk de wand voorzien van spuitwerk. Wij raden sterk af later zelf grote wandoppervlakten te voorzien van spuitwerk. Wij bieden dit ook niet als optie aan, omdat wij niet kunnen garanderen dat er geen haarscheurtjes in het spuitwerk ontstaan.

Plafondafwerking

Hieronder vind je een overzicht van de plafondafwerking in elke ruimte. Het plafond is de onderkant van de volgende verdiepingsvloer of de onderkant van het platte dak van de uitbouw. De V-naden van de vloeren blijven in het zicht.

- Begane grond:
 - spuitwerk, met uitzondering van de meterkast en de onderzijde van de trap.
- Eerste verdieping:
 - spuitwerk, met uitzondering van de onderzijde van de trap.
- onderzijde schuine dakelementen fabrieksmatig afgelakt (kleur wit): afgewerkt met witte afgelakte aftimmerlatten bij de naden.
- Tweede verdieping (bouwnummers 17.1 t/m 17.6 en 21.1 en 21.2):
 - onderzijde schuine dakelementen (kleur bruin): niet nader afgewerkt.
- Bij badkamer onder schuine kap (bouwnummers 21.3 t/m 21.6) :
 - Plafond op 2400 + vloer en onderzijde schuine kap, afgewerkt met fabrieksmatig afgelakte dakplaten (kleur wit) met witte afgelakte aftimmerlatten bij de naden. Naderhand voorzien van spuitwerk.
 - Verlaagd plafond en schuine kap in badkamer voorzien van spuitwerk.
- Buitenberging:
 - niet nader afgewerkt.

41 TEGELWERK

Voor een overzicht van het tegelwerk in uw woning zie bijlage 1.

42 DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

Op de vloeren in de woning komt een afwerkvloer van zandcement, vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747. Achter het knieschot op zolder en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht. In de badkamer en in het toilet komen vloertegels. Bij vloerverwarming wordt er een wapeningsnet en extra toeslagstoffen aan de zandcementvloer toegevoegd. De geprefabriceerde betonvloer in de buitenberging is glad afgewerkt. In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de woningtoegangsdeur. Wij gaan ervan uit dat je zelf een 'vloerbedekking' in de woning aanbrengt met een dikte van max. 15 mm. Alleen zo voldoet de hoogte van de onderdorpel aan de eisen uit het bouwbesluit.

Tip: Het kan voorkomen dat er na oplevering scheurtjes in de cementdekvloer van de woning ontstaan, als gevolg van het droogproces. Laat je, met name bij vloerafwerkingen als coating, gietvloer, epoxy, betonlook, pvc etc., goed informeren door de leverancier. Vraag de leverancier specifiek naar de zogenaamde 'Carbid-methode', waarmee het vochtpercentage tot diep in de vloer wordt gemeten. Een te hoog (rest)vochtgehalte in de vloer ten tijde van het aanbrengen van de vloerafwerking, leidt in veel gevallen tot luchtbellen of andere oneffenheden.

Tip: Bij het versturen van het certificaat heeft Woningborg je op de hoogte gesteld van de downloadlink inzake de folder "gebruik en onderhoud van uw woning". Bespreek de tekst over wand- en vloerafwerking goed met de applicateur, die de vloerafwerking aanbrengt, om zo de kans op eventuele scheurvorming in de dekvloer (wat kan resulteren in o.a. opbolling van de pvc vloer, scheurvorming in de gietvloer) tot een minimum te beperken.

Sommige afwerkingsmaterialen zijn extra gevoelig voor scheurvorming. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat. Door restvocht in de bouwdelen of in de onderliggende constructies, kan scheurvorming ontstaan (hetgeen is aan te merken als een gevolg van een natuurlijk werkingsproces). Hierdoor kan ook na verloop van tijd schade aan de aangebrachte afwerking ontstaan. Er kan daarom niet gegarandeerd worden dat er na verloop van tijd geen schade ontstaat aan afwerking van wanden en vloeren.

Bij de toepassing van vloerverwarming in de woning moet ook rekening worden gehouden met een maximale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de vloerafwerking. Er bestaat een maximaal toegestane Rc-waarde van de aan te (laten) brengen vloerafwerking van 0,15 m²K/W conform ISO 49. Trebbe adviseert echter een afwerkvloer met een maximale waarde van 0,03 m²K/W om te besparen op het energieverbruik. De vloerenleverancier kan je hierover nader informeren.

43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN

Daar waarop tekening aangegeven, zullen er metalen afdekkappen toegepast worden t.p.v. dakoverstek. Kleur volgens kleur en materiaalstaat. De woningen worden voorzien van huisnummerbordjes (conform eisen van de gemeente) en vlaggenstokhouders.

Bij de bouwnummers 21.1 t/m 21.6 wordt t.p.v. de entree deur een metalen postkast geplaatst.

46 SCHILDERWERK

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Alle houten gevelkozijnen, -ramen en deuren worden geschilderd, tenzij deze reeds fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt. De kleur van de afwerking kan je vinden in het kleurenschema.

Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde.

Niet geschilderd worden o.a.:

- De knieschotten en de onderzijde van de (hellende) dakconstructie.
- De zijwangen en het dak van de dakkappen.
- Leidingen centrale verwarmingsinstallatie.
- Leidingen ter plaatse van installatie zolderverdieping, in de trapkast en meterkast.
- Leidingen verchroomd of van kunststof.
- De trappen en traphekken, deze zijn alleen fabrieksmatig gegrond.
- De onderzijde van de trap bij een dichte trap in de trapkast.
- Leuningen vaste trap worden fabrieksmatig afgelakt.

47 BINNENINRICHTING

Voor een overzicht van de keukeninrichting in jouw woning zie bijlage 1.

Kies je ervoor om een andere keuken dan de standaard keuken in de woning te plaatsen, dan wordt deze keuken na oplevering geplaatst. Eventuele installatietechnische aanpassingen voor een keuken die na oplevering wordt geplaatst, worden alleen voor oplevering aangebracht als deze voor de sluitingsdatum zijn doorgegeven.

50 DAKGOTEN EN REGENWATERAFVOEREN

Goten en regenwaterafvoeren:

- Aan de onderzijde van de hellende daken worden zinken goten aangebracht.
- Voor de afvoer van het regenwater wordt aan de voor- en achterzijde van de woning een naturel zinken waterafvoer aangebracht.
- Er wordt een regenwaterafvoersysteem aangebracht dat het regenwater ter plaatse van de achterzijde van de woning transporteert naar de voorzijde van de woning. Dit zal aangebracht worden zoals op tekening aangegeven (per 2 woningen)
- Voor de afvoer van het regenwater van de bergingen worden kunststof HWA's in de kleur grijs aangebracht.

Op tekening kan je zien waar de regenwaterafvoeren geplaatst worden. De definitieve plaats wordt nader bepaald.

51 BINNENRIOLERING

In de afvoerleiding van de doucheput wordt een energiebesparende douche-WTW opgenomen. WTW staat voor warmte-terug-winning. In deze warmtewisselaar wordt de warmte die vrijkomt uit het weglopende douchewater benut om het koude tapwater dat richting de douchekraan stroomt voor te verwarmen. De douche-WTW wordt verticaal gemonteerd in de leidingschacht bij de meterkast.

52 WATERINSTALLATIES

In de koop-/ aanneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de water installatie inbegrepen.

Het warme water wordt geleverd door de warmtepomp die in de trapkast is geplaatst. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt.

De volgende tappunten voor koud water komen in jouw woning:

- Een keukenmengkraan;
- Toiletreservoir en fontein in het toilet;
- Toiletreservoir, douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer;
- Wasmachine aansluiting op zolder.
- Vaatwasserkraan in de keuken

Voor warmwater krijg je de volgende tappunten:

- Een keukenmengkraan;
- Douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.

53 SANITAIR

Voor een overzicht van het sanitair in jouw woning zie bijlage 1

60 VERWARMINGSINSTALLATIES

Capaciteit

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel norm temperaturen genoemd. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven. (In afwijking van Woningborg gelden onderstaande ruimtetemperaturen)

Dit is voor:

- Verblijfsruimten 22 graden;
- Badkamer 22 graden;
- Verkeersruimten 18 graden

De capaciteit hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt. Ter plaatse van de zolder en de overloop worden geen verwarmingsvoorzieningen geplaatst. Deze ruimten blijven onverwarmd, dus hiervoor geldt geen normtemperatuur.

Als uitgangspunt voor de transmissieberekeningen is met de volgende uitgangspunten gerekend: Zekerheidsklasse C, RC-waarde van de later aan te brengen vloerbedekking van max 0,03.

Om aan bovengenoemde temperaturen te kunnen voldoen kan het in een aantal situaties nodig zijn om een elektrische radiator toe te voegen in de slaapkamer(s). De gekozen kopersopties kunnen van invloed zijn of een radiator wel, of niet noodzakelijk is op een van de slaapkamer(s) of op zolder. Tijdens het meer- en minderwerktraject wordt dit op woningniveau bepaald en zullen wij op de tekening van jouw bouwnummer aangeven of/waar deze radiator geplaatst gaat worden.

Uitvoering

In de trapkast komt het binnendeel van een modulerende lucht-water warmtepomp met een geïntegreerd boiler van 180 liter, afmeting ca. 600x610x1850mm (bxdxh). Buiten, in de berging komt een buitenunit, afmeting ca. 1025x422x900mm (bxdxh). Het is van belang geen spullen/onderdelen voor de uitblaas van deze buitenunit te plaatsen, dit kan verlies van het rendement betekenen.

Het systeem kan zowel verwarmen als koelen. Bij het koelen stijgt de energie (stroom) behoefte aanzienlijk.

De verwarmingsinstallatie wordt op de begane grond en 1e verdieping voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

In de trapkast komt een vloerverwarming verdeler te staan met zichtbare leidingen op de wand (opbouw) en op de overloop van de eerste verdieping bij bouwnummer 17.1 t/m 17.6 en bouwnummer 21.1 en 21.2 komt een vloerverwarming verdeler met omkasting. De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens het tweepijpsysteem, met kunststofleiding, zoveel mogelijk opgenomen in de afwerkvloer. In de badkamer komt een elektrische handdoekradiator.

Je kan de temperatuur regelen met de hoofdthermostaat in de woonkamer, en naregelen in de slaapkamers en badkamer.

in basis zal de vloer (met vloerverwarming) niet warm aanvoelen. Door de lage temperatuur die door de vloerverwarmingsleidingen stroomt kan het zo zijn dat de vloer niet warm aanvoelt wanneer de maximale capaciteit van de verwarming niet wordt gevraagd.

Op het dak wordt een (gecombineerde) dakdoorvoer toegepast ten behoeve van ventilatie en beluchting en ontluchting van de riolering.

61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE

De woning krijgt een mechanisch CO₂-en vocht gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd door de mv-box en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd door de ventilatieroosters in de gevels. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. In de keuken komen twee afzuigpunten.

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een CO₂-sensor van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met de CO₂-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. De ventilatie-unit wordt op de eerste verdieping aangebracht bij bouwnummer 21.3 t/m 21.6 en op de tweede verdieping bij bouwnummer 17.1 t/m 17.6 en 21.1 en 21.2.

De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van (ruimte onder) deuren, ramen en zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen.

De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. De meterkast en de buitenbergingen worden geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte ventilatieopeningen. In de meterkast deur worden twee kunststof ventilatieroosters aangebracht. In de houten berging worden vier aluminium roosters geplaatst.

70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten. De elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht: de wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers bevinden zich op een hoogte van ongeveer 300 mm boven de vloer. De lichtschakelaars bevinden zich op ongeveer 1.050 mm boven de vloer. De elektrapunten in de keuken komen op verschillende hoogten. De wandcontactdozen in de hal en de overloop bevinden zich op ongeveer 1.050 mm boven de vloer. Bediening ventilatie en verwarming op ongeveer 1500 mm boven de vloer. Alle wandcontactdozen en schakelaars in de woning zijn van het type kunststof inbouwmodel. In de meterkast, de trapkast en de lichtschakelaar op de trap op zolder zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Bij de voordeur, de tuindeur en op de buitenberging komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp. Op de verkooptekening kan je zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Alle lichtpunten en mv-punten die zijn aangegeven op tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats. Voor de wasmachine en wasdroger is een elektrapunt op aparte groep opgenomen, deze staat op tekening aangegeven.

Op diverse plaatsen komen rookmelders die worden aangesloten op het lichtnet.

De belinstallatie bestaat uit een drukknop naast de voordeur op een hoogte van ongeveer 1250mm + vloer, een schel in de hal en een transformator in de meterkast.

Telecommunicatievoorzieningen

In de woonkamer zijn twee bedrade en afgemonteerde UTP aansluitingen aanwezig. De slaapkamers en zolder zijn voorzien van een loze leiding met een controledraad.

De aansluitpunten komen, indien niet anders aangegeven, op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer.

Niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen:

Voor een abonnement kan je zelf een contract afsluiten met een telecombedrijf en een kabelexploitant. De telecom aansluiting vanaf de openbare weg tot in de meterkast van de woning wordt gemaakt zodra er een telecommunicatiedienst is besteld bij een provider die telecommunicatiediensten levert via het netwerk van KPN. KPN zal in dat geval constateren dat er nog geen kabel aanwezig is in de woning. Zij dragen er vervolgens zorg voor dat uw woning alsnog wordt aangesloten.

Als er glasvezel aanwezig is, dan komt er een bedrade en afgemonteerde aansluiting.

PV-panelen

De woningen worden voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het dak geplaatst, conform geveltekening. Op zolder bij woningtype B en G en in de installatieruimte bij type A wordt een omvormer geplaatst. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden.

Meterkast

De meterkast bestaat uit 3-fase 3x25A, en is geschikt voor max. 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken (Perilex aansluiting, neemt 2 posities in). In de meterkast wordt een documenthouder geplaatst. Indien blijkt dat 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken niet volstaat kan het noodzakelijk zijn de meterkast uit te breiden.

Bijlage 1. – Afwerkingsniveau

1. *Sanitair*

2x closetcombinatie

Geberit Bastia wandcloset diepspoel, wit
Geberit Bastia closetzitting dubbel, wit
GroheDal Rapid SL inbouwreservoir
GroheDal Rapid SL Arena frontbedieningspaneel chroom

1x fonteincombinatie

Geberit Renova fontein 36x25 cm (kraangat rechts), wit
Stel fonteinplugbouten M8
Grohe Eurostyle Cosmpolitan fonteinkraan
Viega plugbekersifon 5/4 incl. muurbuis 5/4, chroom
Grohe hoekstopkraan met rozet

1x wastafelcombinatie

Geberit Bastia wastafel 60 x45.5 cm
Stel wastafelplugbouten M10
Grohe Eurosmart Cosmopolitan met waste, chroom
Spiegel 57x40 cm
Stel spiegelklemmen
Viega bekensifon 5/4 incl. vloerbuis 5/4
2x Grohe hoekstopkraan met rozet

1x douchecombinatie

Grohe Grohtherm 800 cosmopolitan douchethermostaat
Grohe Tempesta II glijstang 60 cm
Easydrain Multi, 70x10cm met RVS rooster

2. *Tegelwerk*

Wandtegel Kermos
Vloertegel Grespania
Hoogte tegels badkamer
Hoogte tegels toilet
Hoekprofielen uitw. hoeken
Kimband en coating douchehoek
Wandtegels keuken

Wandtegel 20x25 cm liggend
Vloertegel 30x30 cm (R10)
Tegelwerk tot plafond
Tegelwerk tot 140 cm hoogte
aluminium plat mat chroom hoekprofiel
ja
nee

Bijlage 2 – Keuken

Kasten:

Onderkast met deur en 2 legplanken
Spoelkast met deur
Front t.b.v. geïntegreerde vaatwasmachine
Kookplaatkast met 1 lade en 2 uittrekladen
Bestekindeling
Hoge kast t.b.v. integreerbare koelkast

Apparatuur:

Integreerbare Vaatwasmachine
Wandafzuigkap
Inductiekookplaat
Multifunctionele oven met magnetronfunctie
Integreerbare koelkast
Eenhandelmengkraan

Werkblad:

Topline multiplex werkblad 32 mm

Bijlage 3 – Kleur- en materialenstaat

Kleurenstaat blok 17 woningtype G:

Element	Materiaal	Kleur
tegelpaden	betontegel	grijs
rabatbekleding berging	hout verduurzaamd	naturel
kozijn berging	hardhout geschilderd	wit
deur berging	hardhout geschilderd	grijs
hemelwaterafvoer berging	pvc	grijs
dakkap berging	aluminium geanodiseerd	grijs
kolommen en liggers pergola	douglas hout	naturel
gaashekwerk	staal verzinkt	naturel grijs
gevelsteen waalformaat	keramisch	rood bruin
voegwerk		grijs
raamdorpels	beton	grijs
spekbanden	beton	grijs
betonkader entreedeur	beton	grijs
dakoverstekken goot en kopgevel	multitplex met klossen	wit
zijwangen dakopbouw	Steenstrips in de kleur van de gevel	Rood bruin
dakrand dakopbouw	multitplex	wit
gevellateien	staal verzinkt en gemoffeld	grijs
gevellateien bij betonkader	staal verzinkt en gemoffeld	grijs
buitenkozijnen	hardhout geschilderd	grijs
voordeur	Susselbeek 9562	grijs
achterdeur	hardhout geschilderd	grijs
ramen	hardhout geschilderd	grijs
ventilatioeroosters	aluminium gemoffeld	grijs
beglazingsprofielen buiten	aluminium gemoffeld	grijs
deur- en raambeslag	aluminium	naturel grijs
dakpannen	keramisch ABC TG-10	leigrijs
dakgoot	zink	naturel grijs
hemelwaterafvoer	zink	naturel grijs
afdekkap dakopbouw	zink	naturel grijs

Kleurenstaat blok 21 woningtype A en B:

Element	Materiaal	Kleur
tegelpaden	betontegel	grijs
rabatbekleding berging	hout verduurzaamd	naturel
kozijn berging	hardhout geschilderd	wit
deur berging	hardhout geschilderd	grijs
hemelwaterafvoer berging	pvc	grijs
dakkap berging	aluminium geanodiseerd	grijs
kolommen en liggers pergola	Douglas	naturel
gaashekwerk	staal verzinkt	naturel grijs
gevelsteen waalformaat bouwnr 21.1 en 21.2	keramisch	geel genuanceerd
gevelsteen waalformaat bouwnr. 21.3 tm 21.6	keramisch	oranjerood genuanceerd
voegwerk		antraciet
vloerventilatiekokers	kunststof	voeggrijs
raamdorpels	beton	grijs
waterslag	aluminium gemoffeld	grijs
raamkader kopg. Bouwnr. 21.1	Hardsteen	
dakoverstekken	multitplex met klossen en afdekker	wit
woningovergang blok 21	Cape Cod dubbele Rhombus	
gevellateien	staal verzinkt en gemoffeld	grijs
buitenkozijnen	hardhout geschilderd	wit
voordeur	Susselbeek 9599-2	grijs
achterdeur	Susselbeek 5621	wit
ramen	hardhout geschilderd	wit
ventilatioeroosters	aluminium gemoffeld	grijs
beglazingsprofielen buiten	aluminium gemoffeld	wit
deur- en raambeslag	aluminium	naturel grijs
dakpannen	keramisch ABC TG-10	leigrijs
dakgoot	zink	naturel grijs
hemelwaterafvoer	zink	naturel grijs