

# Technische Omschrijving

## De Buitenplaats in Nieuwegein

Hoek- en tussenwoningen, woningtypen B1, B2, B2-v en B3



**Technische omschrijving:**

**Project:** De Buitenplaats in Nieuwegein  
**Aantal woningen:** 27 woningen, fase 2  
**Datum:** 16 mei 2024

**Omschrijving project:**

Deze technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 24 woningen in diverse varianten, in het project De Buitenplaats in Nieuwegein.

**Ontwikkelaar:**

BPD Ontwikkeling B.V.

**Uitvoerend bouwbedrijf:**

Trebbe MiddenWest B.V.

**Architect:**

EVE Architecten B.V.

## Inhoudsopgave

I	Inleiding	
II	Technische gegevens	
01	Algemene projectgegevens	6
02	Grondwerk	6
03	Rioleringswerken	7
04	Terreinverhardingen	7
05	Beplanting	7
06	Terreininrichting	7
07	Funderingen	8
08	Gevel	8
09	Wanden, vloeren en daken	9
10	Metaalconstructiewerk	9
11	Kozijnen, ramen en deuren	9
12	Trappen en hekwerken	10
13	Dakbedekkingen	10
14	Beglazing	10
15	Plafond-, wand- en vloerafwerking	11
16	Schilderwerk	12
17	Keukeninrichting	13
18	Huisnummer	13
19	Regenwaterafvoeren	13
20	Binnenriolering	13
21	Waterinstallaties	13
22	Sanitair	14
23	Verwarmingsinstallaties	14
24	Ventilatievoorzieningen	14
25	Elektriciteit	15
	Bijlage 1 – Sanitair	17
	Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat	18

## I Inleiding

Deze technische omschrijving hoort bij de aannemingsovereenkomst en wordt als contractstuk bijgevoegd. De technische omschrijving, samen met het afwerkingsniveau en de kleur- en materiaalstaat, omschrijft de technische opbouw van de 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.

### Tekeningen en maten

Bij de 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. De openbare inrichting (met uitzondering van het achterpad) is onder voorbehoud en 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 ontleen.

### 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 woonkamer, hal / overloop of badkamer, maar van een verblijfsruimte, verkeersruimte of badruimte. In het Bouwbesluit worden de verschillende ruimtes in de woning anders genoemd dan op de tekeningen. Om dit te verduidelijken, vind je hieronder een overzicht.

#### Benaming tekening

Woonkamer / keuken / slaapkamer  
badkamer  
toilet  
hal / overloop / trap  
meterkast (mk)  
techniek  
berging  
tuin / terras

#### Benaming Bouwbesluit

verblijfsruimte 1)  
badruimte  
toiletteruimte  
verkeersruimte  
meterruimte  
technische ruimte  
overige ruimte  
buitenruimte

#### 1) krijtstreepmethode

*In het Bouwbesluit worden ruimtes zoals de woonkamer, keuken en slaapkamers aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dat geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor enkele verblijfsruimten is van deze methode gebruik gemaakt.*

*Woningtypen B1: slaapkamer 1, 2 en 3, B2 en B2-v: slaapkamer 1 en 2, B3: slaapkamer 2 en 3.*

### 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, geldt dat

de technische omschrijving met de bijbehorende losse verkoopcontracttekening voorgaan op de gevelbeelden en tekeningen op de website.

- Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkoopcontracttekeningen 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.

In deze technische omschrijving proberen we je een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe de woning eruit gaat zien. Woningborg hanteert regelingen, 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.

## II Technische gegevens

### 01 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.

#### Grootte

In de koopovereenkomst is de 'circa' grootte van de kavels vermeld in vierkante meters. De kavelgrootte is gebaseerd op een voorlopige opgave. Het is mogelijk dat de grootte iets wijzigt. De juiste maten van de kavel worden pas na opmeting door het Kadaster definitief vastgesteld.

#### 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 de 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.

#### Warmteweerstand van constructies

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte-isolatie (warmteweerstand) van constructies voor gevels, daken en vloeren moet voldoen. Deze warmteweerstand van de constructie wordt weergegeven met de Rc-waarde.

#### BENG en energielabel

De ontworpen woning voldoet aan de wettelijke BENG norm. BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen en is een uitdrukking van een 'energieprestatie' (bepaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen).

Je woning heeft een Energielabel met niveau **A+++** (een nul-op-de-meter woning (NOM)). Het definitieve Energielabel kan pas berekend worden als bekend is hoe je woning precies wordt uitgevoerd en is dus mede afhankelijk van eventueel gekozen opties. Het kiezen van bepaalde opties (uitbouw, dakkapel, dakraam, etc.) en/of combinaties van opties heeft invloed op de BENG berekening van je woning en kan leiden tot een lagere 'energieprestatie' van je woning.

### 02 Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden die nodig zijn om funderingen, leidingen en bestratingen aan te leggen. Onder de bestratingen komt een aanvulling van straatzand. De tuinen (het niet te bestraten gedeelte) worden afgewerkt met de reeds aanwezige grond of uitkomende grond die tijdens de bouw in depot ligt opgeslagen. Om hoogteverschillen vanaf de woning in het plan te overbruggen worden de kavels daar waar nodig onder afschot aangelegd.

In de kruipruimte van de woning wordt een bodemafluiting aangebracht van schoon zand. Volgens het Bouwbesluit worden er geen eisen gesteld aan een kruipruimte en is het toegestaan dat er door hevige regenval en/of een hoge grondwaterstand water in de kruipruimte blijft staan.

### **03 Rioleringswerken**

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop- en/of aanneemsom inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd in (recyclebare) kunststof buis (pvc). De riolering wordt voorzien van onstoppingsmogelijkheden.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd. De riolering wordt ondergronds aangesloten op de gemeentelijke afvoer.

In de kruipruimte wordt een drainagebuis aangebracht (inclusief controle- en doorspoelputten) en ondergronds aangesloten op de gemeentelijke afvoer.

De regenwaterafvoer van de buitenberging(en) wordt ondergronds aangesloten op het regenwaterafvoersysteem van de woning.

In het gemeenschappelijk achterpad worden straatkolken aangebracht voor het afvoeren van regenwater naar de gemeentelijke afvoer.

### **04 Terreinverhardingen**

In de voortuin komt een 600 mm breed looppad, vanaf de erfgrans tot de voordeur, van betontegels (afmeting 400x600 mm) en met twee betontegels voor de voordeur.

Het achterpad wordt voorzien van 5 rijen betontegels (afmeting 300x300 mm), gecombineerd met enkele straatkolken voor het afvoeren van regenwater naar de gemeentelijke afvoer. De afwatering van het gemeenschappelijk achterpad is alleen bedoeld voor het regenwater dat op deze bestrating valt.

Onder de (muur)regenton bij elke woning komen twee betontegels (afmeting 400x600 mm).

Op de (situatie)tekening is aangegeven waar de bestratingen zijn voorzien.

De bestrating in het openbaar gebied rondom de woningen wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving.

### **05 Beplanting**

De beplanting in de tuin van de woningen (daar waar op de situatietekening aangegeven), wordt uitgevoerd door derden en valt buiten deze technische omschrijving.

*Wanneer wij de Japanse duizendknoop (plantsoort, afgekort JDK) aantreffen in de bouwgrond, nemen we passende maatregelen om deze te bestrijden. Wij kunnen bij oplevering echter 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 uw tuin. Tref 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.*

De beplanting in het openbaar gebied rondom de woningen wordt aangeplant door de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving.

### **06 Terreininrichting**

In de achtertuin van de woning wordt een buitenberging geplaatst. De vloer van de berging is een geprefabriceerde vlakke betonnen vloer. De buitengevels van de berging bestaan uit een

houten regelwerk met een afwerking van horizontale houten Channel Siding delen (in kleur). Het dak van de berging bestaat uit een ongeïsoleerde houten balklaag, een houten dakbeschoot en een bitumineuze dakbedekking met een afwerking met vegetatie (sedum). De dakrand wordt afgewerkt met een metalen afdekkap (in kleur).

De buitenberging is bedoeld als stalling van 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/of vochtdoorslag).

Op de erfgrans, tussen achtertuin en achterpad wordt, ter plaatse van de buitenberging, een afsluitbare metalen poort (in kleur) geplaatst, hoog ca. 1800 mm.

Waar nodig wordt een houten paaltje geplaatst om de erfgrans aan te geven.

De inzameling van afval vindt plaats via klike's van de gemeente.

## **07 Funderingen**

De fundering van de woningen bestaat uit betonnen palen met balken van beton.

De fundering van de buitenbergingen bestaat uit betonnen palen met een vloer van beton.

## **08 Gevel**

De gemetselde gevels van de woningen worden uitgevoerd als schoon metselwerk. De stenen worden in wildverband verwerkt. Waar nodig worden zogeheten verzinkte stalen lateien en/of geveldragers (in kleur) toegepast om het metselwerk op te vangen. Op sommige plaatsen worden accenten in het metselwerk aangebracht, als verticaal metselwerk en/of circa 30 mm uitstekende penanten. Het metselwerk wordt voorzien van doorgestreken (iets terugliggend) voegwerk.

In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en vochttafvoer. 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.

Voor de warmte-isolatie van de gevels met metselwerk worden isolatieplaten in de spouw gebruikt ( $R_c \geq 5,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

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

In de gemetselde gevels worden, daar waar op tekening aangegeven, nestkasten opgenomen (nestkast t.b.v. gierzwaluw).

De gevelbekleding, daar waar op tekening aangegeven, is een gevelafwerking van verticale houten Channel Siding delen (in kleur). Ter plaatse van het maaiveld is onder de houten gevelbekleding (en onder de kozijnen) een onderhoudsarme gevelbekleding van vezelcement voorzien. Onder de kozijnen op de verdieping worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen (in kleur) aangebracht.

Voor de warmte-isolatie van de gevels met gevelbekleding worden isolatieplaten in de spouw gebruikt ( $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

De kaders bij de kozijnen, daar waar op tekening aangegeven, zijn van houten delen (in kleur). Ter plaatse van het maaiveld is onder het houten kader (staander) een betonnen sokkel voorzien.



Bij de voordeur wordt op het metselwerk een metalen vlaggenstokhouder en een houten vlaggenstok met vlag geplaatst.

## **09 Wanden, vloeren en daken**

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de geluidsisolatie van woningen moeten voldoen. Voor een goede geluidsisolatie tussen de woningen is de woningscheidende wand 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.

De binnenspouwbladen van de voor-, zij en achtergevels zijn geprefabriceerde betonnen wandelementen met een dikte van circa 100 mm. De wand op de begane grond tussen de trap en het toilet, bij woningtypen B2 en B2-v, is een geprefabriceerd betonnen wandelement met een dikte van ca. 100mm.

De (overige) binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in cellenbeton, dik 70 / 100 mm. Op de 2<sup>e</sup> verdieping worden de binnenwanden uitgevoerd in Metal Stud, dik 100 mm.

De begane grondvloer is een geïsoleerde systeemvloer van gewapend beton ( $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Voor de toegang naar de ruimte onder de begane grondvloer (zogenoeten kruipruimte) wordt een uitsparing in de vloer gemaakt. De uitsparing wordt afgedekt met een geïsoleerd vloerluik. De plaats van het zogeheten kruipluik op de tekeningen is indicatief.

De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> 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.

De dakconstructie van de schuine daken wordt opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde dakelementen van hout ( $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). Op de dakelementen komen dakpannen. De onderzijde van de dakelementen en de dragende knieschotten op de 2<sup>e</sup> verdieping zijn voorzien van onafgewerkt verlijmd houtvezelplaat in naturel kleur (bruin). De knieschotten worden voorzien van een afschroefbaar luik aan de voor- en achtergevel. Deze knieschotten horen bij de dakconstructie, hieruit mogen geen onderdelen worden verwijderd. Het regelwerk alsmede de binnen beplating mag ook niet verwijderd worden. Ten behoeve van de opvang van de dakconstructie wordt bij woningtype B3 een onafgewerkte houten ligger (gording), in het zicht, onder de dakelementen toegepast.

In het schuine dak, waar op tekening aangegeven, wordt aan dakraam met isolerende beglazing (HR++ glas) (afmeting 940x1400 mm) geplaatst en afgetimmerd. De aftimmering is van onafgewerkt verlijmd houtvezelplaat in naturel kleur (bruin).

De dak-/gootoverstekken van de schuine daken worden uitgevoerd in een houten betimmering met in het zicht blijvende houten klossen, geschilderd in kleur uitgevoerd. De voorzijde van deze overstekken wordt afgewerkt met een strook onderhoudsarme beplating (in kleur).

## **10 Metaalconstructiewerk**

Waar nodig worden in het metselwerk zogeheten verzinkte stalen lateien en/of geveldragers toegepast om het metselwerk op te vangen. Deze worden in kleur gecoat.

Waar nodig worden stalen constructieonderdelen opgenomen. Deze stalen onderdelen worden, waar nodig, in kleur uitgevoerd.

## **11 Kozijnen, ramen en deuren**

Buitenkozijnen:

- Kozijnen worden uitgevoerd in hardhout.
- Kozijnen worden voorzien van isolerende beglazing (HR+++ glas).

- Kozijnen, ramen en deuren worden geschilderd in kleur uitgevoerd.
- Eventuele betimmeringen houten kozijnen worden (binnen) geschilderd in kleur.

#### Ramen:

- Draaikiëpramen (badkamer kiëpraam), uitgevoerd in hardhout en voorzien van isolerende beglazing (HR+++ glas).

#### Buitendeuren:

- Voordeur (woningtoegangsdeur), een vlakke deur van plaatmateriaal met isolerende vulling, met briefplaat.
- Terrasdeur, stapeldorpeldeur van hardhout en voorzien van isolerende beglazing (HR+++ glas).
- Buitendeur buitenberging, een stapeldorpeldeur van hardhout voorzien van gelaagd glas met matte folie.

#### Binnenkozijnen in de woningen:

- Stalen montagekozijnen, fabrieksmatig afgelakt in een wittint:
  - met bovenlicht (van enkel blank glas), op de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping (de meterkast een gelakt dicht paneel).
  - zonder bovenlicht, op de 2<sup>e</sup> verdieping en de techniekkast op de begane grond.

#### Binnendeuren in de woningen:

- Vlakke dichte opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- De deur van de meterkast wordt voorzien van twee kunststof ventilatieroosters.

#### Hang- en sluitwerk:

- Hang- en sluitwerk van buitenkozijnen, ramen en buitendeuren wordt inbraakwerend uitgevoerd conform de eisen van het Bouwbesluit.
- Alle buitendeuren van de woning, de buitendeur van de buitenberging en de poortdeur, worden gelijksluitend (met gelijksluitende cilinders) uitgevoerd.
- De voordeur wordt voorzien van schilden en knop/kruk garnituur en een briefplaat met veer. Overige buitendeuren voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur.
- De draaikiëpramen worden voorzien van afsluitbare raamboompjes.
- De binnendeuren in de woningen worden voorzien van binnendeursloten. Toilet- en badkamerdeur worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur en vrij- en bezetslot, meterkastdeur wordt voorzien van schild en kastslot, techniekkastdeur (op de begane grond) wordt voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur en dag- en nachtslot, overige binnendeuren worden voorzien van schilden en kruk/kruk garnituur.

## 12 Trappen en hekwerken

#### 1<sup>e</sup> verdiepingstrap:

- Gesloten trap met bomen en treden van vurenhout en stootborden van plaatmateriaal.
- Lepe hoeken.

#### 2<sup>e</sup> verdiepingstrap:

- Open trap met bomen en treden van vurenhout.
- Lepe hoeken.

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 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> verdieping komt een traphek (als op tekening aangegeven). In het korte traphek op de 2<sup>e</sup> verdieping bij woningtypen B2 en B2-v wordt een dicht paneel in het traphek geplaatst.

## 13 Dakbedekkingen

Op de schuine daken komen keramische dakpannen.

## 14 Beglazing

Het glas in de buitenkozijnen, ramen en buitendeuren van de woning wordt uitgevoerd in isolerende beglazing (HR+++ glas). Waar nodig wordt het glas doorvalveilig of letselwerend uitgevoerd. Tussen de verschillende glassoorten kan een licht kleur-/tintverschil aanwezig zijn.

Het glas in de buitendeur van de buitenberging wordt uitgevoerd in beglazing met matte folie.

## **15 Plafond-, wand- en vloerafwerking**

De plafonds in de woning worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkast. Het plafond is de onderkant van de volgende verdiepingvloer. De V-naden van de vloeren blijven in het zicht.

De onderzijde van de schuine dakelementen wordt niet nader afgewerkt (naturel kleur).

De wanden in woning worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van betegelde wanden, wandoppervlakken voorzien van spuitwerk en de meterkast. Behangklaar, kwaliteit conform Stabu Standaard 40, bijlage A, groep 6 (grijze betonwanden en Metal Studwanden), groep 3 (cellenbetonwanden).

De knieschotten worden niet nader afgewerkt (naturel kleur).

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. 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.

Op de vloeren in de woning komt een afwerkvloer van zandcement (vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747). Achter het knieschot en in de meterkast komt geen afwerkvloer. In de badkamer en in het toilet komen vloertegels. De vloer in de woning is voorzien van vloerverwarming. Bij vloerverwarming wordt er een wapeningsnet en extra toeslagstoffen aan de zandcementvloer toegevoegd.

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de voordeur (woningtoegangsdeur) van de woning. Wij gaan ervan uit dat je zelf een 'vloerbedekking' in de woning aanbrengt met een dikte van maximaal 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 afwerkvloer ontstaan, als gevolg van het droogproces. Laat je, met name bij vloerafwerkingen als pvc, coating, gietvloer, epoxy, betonlook, 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 luchtballen 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 (op pagina 10) goed met de applicateur, die de vloerafwerking aanbrengt, om zo de kans op eventuele scheurvorming in de afwerkvloer (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. Deze afwerkingsmaterialen kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat. Door restvocht in de bouw delen 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 (Rc met een maximale waarde van 0,03 m<sup>2</sup>K/W). De vloerenleverancier kan je hierover nader informeren.

In de badkamer en in het toilet komt een wand- en vloerafwerking met keramische tegels:

- toilet:
  - wandtegels: Kermos, afmeting circa 250x200 mm (bxh) (horizontaal geplaatst), betegeld tot een hoogte van circa 1400 mm boven de vloer.
  - vloertegels: Grespania, afmeting circa 300x300 mm.
- badkamer:
  - wandtegels: Kermos, afmeting circa 250x200 mm (bxh) (horizontaal geplaatst), betegeld tot plafond.
  - vloertegels: Grespania, afmeting circa 300x300 mm, verdiepte douchehoek.

De wandtegels worden horizontaal (liggend) aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht (voegen van wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door). Bij uitwendige hoeken worden aluminium plat mat chroom hoekprofielen aangebracht.

In het toilet bevindt zich boven het wandtegelswerk nog een wandgedeelte. Dit wordt voorzien van spuitwerk.

Bij het binnendeurkozijn van het toilet en de badkamer komen kunst-/hardstenen dorpels. Bij de overige binnendeurzijden in de woning komen geen dorpels.

De buitenkozijnen met een borstwering, daar waar op tekening aangegeven, krijgen een marmercomposiet vensterbank welke ca. 30 mm voorbij de wand steekt. De vensterbank ter plaatse van het buitenkozijn in de badkamer wordt betegeld met de tegels die ook op de wanden worden aangebracht.

De onderzijde van de trap bij een dichte trap in de techniekkast wordt niet nader afgewerkt.

Bij de buitenberging worden de binnenzijde van de wanden en de onderzijde van het platte dak niet nader afgewerkt. De vloer van de buitenberging is vlak afgewerkt.

## **16 Schilderwerk**

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Geschilderd worden alle houten buitenkozijnen, ramen en buitendeuren en de dak-/gootoverstekken (onderzijde) van de schuine daken, tenzij deze al fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt.

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

De houten gevelbekleding van Channel Siding delen en de houten delen van de kaders bij de buitenkozijnen zijn al fabrieksmatig volledig afgewerkt.

De kleur van de afwerking kun je vinden in de kleurenstaat.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Geschilderd worden:

- de binnenzijde van de houten buitenkozijnen, ramen en buitendeuren, tenzij al fabrieksmatig volledig afgewerkt (de binnenzijde in dezelfde kleur als de buitenzijde).
- eventuele betimmeringen houten buitenkozijnen.

Niet geschilderd worden o.a.:

- de onderzijde van de schuine dakelementen, de knieschotten en de ligger (gording).
- de trappen (en lepe hoek), de traphekken en eventuele trapgat en vloerrand aftimmering (alleen fabrieksmatig wit gegrond).

- de onderzijde van de trap bij een dichte trap in de techniekkast.
- de trapleuning (alleen fabrieksmatig blank gelakt).

Niet geschilderd worden leidingen en installatieonderdelen.

## **17 Keukeninrichting**

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keuken.

## **18 Huisnummer**

Bij de voordeur van elke woning wordt op de gevel een huisnummer aanduiding aangebracht.

## **19 Regenwaterafvoeren**

Aan de onderzijde van de schuine daken worden zinken (mast)goten aangebracht.

Voor de afvoer van het regenwater van de woning worden ronde zinken regenwaterafvoeren aan de gevels aangebracht.

Voor de afvoer van het regenwater van het platte dak van de buitenberging(en) wordt een ronde zinken regenwaterafvoer aangebracht.

De woning wordt standaard opgeleverd met een kunststof (muur)regenton met aftapkraantje, ten behoeve van regenwater voor buitengebruik.

Op de (gevel)tekeningen kan je zien waar de regenwaterafvoeren ongeveer geplaatst gaan worden. De definitieve plaats en het aantal afvoeren wordt nader bepaald.

## **20 Binnenriolering**

De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Het kunststof, voor de afvoeren van diverse lozingstoestellen, is tot 90 graden hittebestendig. De riolering wordt belucht.

Ter plaatse van de overloop op de 2<sup>e</sup> verdieping komt de ontluchtingsleiding van de riolering in het zicht.

De woning krijgt een douche-WTW. Een douche-WTW (WTW staat voor warmte-terug-winning) haalt warmte uit wegstromend douchewater en gebruikt dit om koud leidingwater dat naar de douchemengkraan gaat voor te verwarmen.

## **21 Waterinstallaties**

In de koop- en/of aanneemsom zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt. Het warme water wordt geleverd door de warmtepomp in de techniekkast op de begane grond.

In de woning worden de onderstaande tappunten voor koud water aangebracht:

- toiletreservoir en fontein in het toilet.
- wastafelmengkraan, douchemengkraan en toiletreservoir in de badkamer.
- keukenmengkraan (waterleiding afgedopt).
- wasmachinekraan (in de techniekruimte).
- vaatwasmachinekraan (waterleiding afgedopt).

Voor het warme water worden de onderstaande tappunten aangebracht:

- wastafelmengkraan en douchemengkraan in de badkamer.
- keukenmengkraan (waterleiding afgedopt).

## 22 Sanitair

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

Het sanitair bevat de noodzakelijke stankafsluiters op de riolering. In de techniekruimte wordt een verchroomde tapkraan voor de wasmachine aangebracht.

## 23 Verwarmingsinstallaties

In de techniekkast op de begane grond komt een individuele bodemwarmtepomp met een boiler met een capaciteit van ca. 180 liter warm water. Deze warmtepomp wordt gebruikt voor verwarming en warmwaterbereiding. Het systeem kan zowel verwarmen als passief koelen.

Op de begane grond en de verdiepingen (indien het een verblijfsruimte betreft) wordt de woning voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De verwarmingsinstallatie is aangesloten op de warmtepomp. De kunststof vloerverwarmingsleidingen worden, zoveel mogelijk, opgenomen in de afwerkvloer. De verdelers ten behoeve van de vloerverwarming (met zichtbare leidingen op de wand (opbouw)) worden geplaatst in de techniekkast op de begane grond, in de hal (bij woningtypen B1 en B3) en in de techniekruimte. In de badkamer komt een elektrische handdoekradiator.

Met de hoofdthermostaat in de woonkamer kan de temperatuur worden geregeld, en naregelen in de slaapkamers en badkamer.

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

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. 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 het toilet, de overloop en de techniekruimte worden geen verwarmingsvoorzieningen geplaatst. Deze ruimten blijven onverwarmd, dus hiervoor geldt geen normtemperatuur. Als uitgangspunt voor de transmissieberekening is met de volgende uitgangspunten gerekend: Zekerheidsklasse C, Rc-waarde van de later aan te brengen vloerafwerking/-bedekking van max. 0,03 m<sup>2</sup>K/W.

## 24 Ventilatievoorzieningen

De woning krijgt een mechanisch CO<sub>2</sub>-gestuurd en vocht gestuurd balansventilatiesysteem (met warmte-terug-winning (WTW)). Een balansventilatiesysteem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt af- en aangevoerd, zogeheten balansventilatie.

De afzuigpunten (afzuigventielen) bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer, de woonkamer (bij woningtypen B1 en B3), de overloop op de 2<sup>e</sup> verdieping (bij woningtypen B2 en B2-v) en in de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine (techniekruimte). De aanvoerpunten (inblaasventielen) bevinden zich in de woonkamer en slaapkamers en in de keuken (bij woningtypen B1 en B3). Op de tekening(en) kun je zien waar de afzuig- en aanvoerpunten zich ongeveer bevinden.

In de woonkamer en in slaapkamer 1 wordt een CO<sub>2</sub>-sensor van het balansventilatiesysteem geplaatst. Bij een (te) hoog CO<sub>2</sub>-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een

hogere stand. Met de CO2-bedieningssensor in de woonkamer kan tevens het ventilatiesysteem worden bediend. De WTW-unit wordt in de techniekruimte aangebracht.

Ter plaatse van de overloop op de 2<sup>e</sup> verdieping komt het kanaal van de ventilatie in het zicht.

De meterkast wordt geventileerd door middel van twee kunststof ventilatieroosters in de deur.

De ruimte onder de begane grondvloer wordt geventileerd door middel van muisdichte roosters in de gevels.

De houten buitenberging wordt geventileerd door middel van aluminium ventilatieroosters op de buitengevels van de berging.

Op het dak worden dakkappen aangebracht ten behoeve van afvoer en toevoer van ventilatielucht en beluchting en ontluchting van de riolering.

## 25 Elektriciteit

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koop- en/of aanneemsom. De elektrische installatie in de woning wordt aangelegd vanuit de meterkast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten. Op de tekening(en) kunt u zien waar de aansluitpunten zich bevinden. Alle aansluitpunten die zijn aangegeven op de tekening(en) bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats. Tenzij anders aangegeven op tekening worden de elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht:

- wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamers ca. 300 mm+ vloerniveau
- wandcontactdozen in hal en overloop ca. 1050 / 300 mm+ vloerniveau
- lichtschakelaars ca. 1050 mm+ vloerniveau
- lichtschakelaars gecombineerd met wandcontactdoos ca. 1050 mm+ vloerniveau
- elektrapunten in keuken verschillende hoogtes, zoals aangegeven op de 0-tekening van de keuken.
- bediening ventilatie ca. 1500 mm+ vloerniveau
- bediening verwarming ca. 1500 mm+ vloerniveau

Alle wandcontactdozen en schakelaars in de woning zijn van het type kunststof inbouwmodel (Busch-Jaeger Balance SI, standaard wit). In de meterkast, in de techniekast op de begane grond en in de techniekruimte zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Bij de voordeur (woningtoegangsdeur) komt een buitenlamp (wandarmatuur), deze wordt geschakeld vanuit de woning. Bij de terrasdeur komt een aansluitmogelijkheid voor een buitenlamp en wordt geschakeld vanuit de woning.

Op de buitenberging komt een buitenlamp (wandarmatuur), met een lichtbron met dag/nacht schemersensor. In de berging komt een wandlichtpunt met armatuur, een enkele schakelaar en een dubbele wandcontactdoos, deze zijn van het type kunststof opbouwmodel.

In de woning komen, op diverse plaatsen, rookmelders die worden aangesloten op het lichtnet (en zijn voorzien van een back-up batterij).

De belinstallatie bestaat uit een drukknop naast de voordeur (woningtoegangsdeur) op een hoogte van ca. 1050 mm+ vloerniveau, een schel in de hal en een transformator in de meterkast.

In de woonkamer is tweemaal een bedrade en afgemonteerde UTP-aansluiting voorzien. In de slaapkamers wordt een loze leiding aangebracht, welke is voorzien van een controledraad. Deze aansluitpunten komen op een hoogte van ca. 300mm+ vloerniveau.

De woning wordt voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De PV-panelen worden op het dak (opbouw) van de woning

geplaatst (conform (gevel)tekeningen, paneel vermogen 405 Wp). In de techniekrimte wordt een omvormer geplaatst.

Het exacte aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning. De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. De opbrengst is afhankelijk van het weer, het aantal zonuren en het schoonhouden van de panelen en kan daarom niet gegarandeerd worden.

De meterkast bestaat uit een 3-fase 3x25A aansluiting en is geschikt voor maximaal 10 groepen + 1 groep t.b.v. elektrisch koken (Perilex aansluiting, neemt 2 posities in). Er kunnen eventueel nog 2 groepen bijgeplaatst worden. 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. Tevens kan het noodzakelijk zijn dat de aansluiting van 3x25A verhoogd wordt naar 3x35A. Dit laatste heeft gevolgen voor het vast recht voor jouw aansluiting.



## **Bijlage 1 – Sanitair**

Hieronder vindt u een overzicht van het sanitair dat wordt aangebracht in het toilet en in de badkamer.

Sanitair Geberit Bastia.

### Toilet:

#### *Closetcombinatie:*

Geberit Bastia wandcloset (diepspoel) met zitting (wit)  
GroheDal Rapid SL inbouwreservoir  
GroheDal Arena frontbedieningspaneel (chrom)

#### *Fonteincombinatie:*

Geberit Bastia fontein 35 cm (wit)  
Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan (chrom)  
Plugbekersifon met muurbuis (chrom)

### Badkamer:

#### *Closetcombinatie:*

Geberit Bastia wandcloset (diepspoel) met zitting (wit)  
GroheDal Rapid SL inbouwreservoir  
GroheDal Arena frontbedieningspaneel (chrom)

#### *Wastafelcombinatie:*

Geberit Bastia wastafel 60 cm (wit)  
Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelmengkraan met waste (chrom)  
Bekersifon met muurbuis (chrom)  
Spiegel 57x40 cm met spiegelklemmen (kunststof, transparant)

#### *Douchecombinatie:*

Grotherm 800 Cosmopolitan thermostatische douchemengkraan (chrom)  
Grohe Tempesta glijstangset 60 cm (chrom)  
Easydrain Multi draingoot 70x10 cm met rvs rooster

## Bijlage 2 – Kleur- en materialenstaat

	<b>EXTERIEUR</b>		
	<b>element</b>	<b>materiaal</b>	<b>kleur</b>
04	tegels	beton	grijs (naturel)
06	poort	staal, verzinkt en gecoat	zwart
	buitenberging, Channel Siding	hout	zwart
	buitenberging, dakbedekking	bitumen	zwart
	buitenberging, afdekkap	staal, verzinkt en gecoat	grijstint
08	gevelstenen	keramisch	rood genuanceerd
	voegen	-	donkergrijs
	raamdorpels	beton	grijs (naturel)
	spek-/betonbanden (onder verticaal metselwerk)	beton	grijs (naturel)
	nestkasten	houtbeton	grijs (naturel)
	gevelbekleding, Channel Siding	hout	
	- woning		zwart
	gevelbekleding t.p.v. maaiveld	vezelcement	grijs (naturel)
	waterslagen	aluminium, gecoat	grijstint
	kaders (bij de kozijnen)	hout	zwart
	sokkel (onder staander)	beton	grijs (naturel)
	vlaggenstokhouder	aluminium	natuur (grijs)
09	dakraam buiten	aluminium, gecoat	grijstint
	dak-/gootoverstekken, onderzijde	hout, geschilderd	wittint
	dak-/gootoverstekken, voorzijde	vezelplaat, gecoat	grijstint
10	lateien en/of geveldragere	staal, verzinkt en gecoat	bruintint
11	buitenkozijnen, ramen en buitendeuren	hardhout, geschilderd	grijstint (buiten- en binnenzijde)
	beglazingsprofielen buiten	aluminium, gecoat	grijstint
	deurdorpels buiten	aluminium, gecoat / kunststof	antraciet
	deurbeslag	aluminium	natuur (grijs)
13	dakbedekking schuin dak	keramisch	leikleur
14	beglazing buitenkozijn, ramen en buitendeuren	glas	helder
19	(mast)goten	zink	natuur
	regenwaterafvoeren	zink	natuur
	buitenberging, regenwaterafvoer	zink	natuur
	(muur)regenton	kunststof	zwart
24	buitenberging, ventilatieroostere	aluminium	natuur (grijs)
	dakkappen, ventilatie	aluminium, gecoat	zwart
	dakkap, riolering	kunststof	grijs / zwart
25	PV-panelen (zonnepanelen)	glas, aluminium (rand), gecoat	zwart

	<b>INTERIEUR WONINGEN</b>		
	<b>element</b>	<b>materiaal</b>	<b>kleur</b>
09	betonnen wanden	beton	grijs (naturel)
	binnenwanden	cellenbeton / gipsplaat	wit / lichtgrijs (naturel)
	dakelementen (onderzijde)	houtvezelplaat	naturel (bruin)
	knieschotten	houtvezelplaat	naturel (bruin)
	dakraam binnen	hout, geschilderd	wittint
10	raveelijzer (trapgat)	staal, verzinkt met spuitwerk	wit
11	betimmeringen houten buitenkozijnen	hout, geschilderd	grijstint
	binnendeurkozijnen	staal, fabrieksmatig afgelakt	wittint
	binnendeuren	opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt	wittint
	ventilatioorosters in deur meterkast	kunststof	wittint
	deur- en raambeslag	aluminium	naturel (grijs)
12	trappen, traphekwerken, lepe hoek(en), trapgat en vloerrand aftimmeringen	hout, fabrieksmatig gegrond	wittint
	trapeuning	hout, fabrieksmatig afgelakt	blank (bruintint)
	leuningdragers	aluminium	naturel (grijs)
15	plafonds (beton)	spuitwerk	wit
	reparaties beton en cellenbeton	gips	wit
	naden/voegen gipskarton	gips	wit
	afwerkvloer	zandcement	naturel (grijs)
	wanden boven tegelwerk toilet	spuitwerk	wit
	wandtegels	keramisch	wit
	voeg wandtegels	-	lichtgrijs
	hoekprofiel wand	aluminium	naturel (mat chroom)
	vloertegels	keramisch	-
	voeg vloertegels	-	grijs
	kitvoeg wandtegels	siliconen	lichtgrijs
	kitvoeg vloertegels	siliconen	grijs
	binnendeurdorpels	kunst-/hardsteen	antraciet
	vensterbank	marmarcomposiet	wittint
23	handdoekradiator	staal	wittint
24	afzuigventielen ventilatie	kunststof	wittint
	inblaasventielen ventilatie	kunststof	wittint
25	wandcontactdozen en schakelaars	kunststof	wittint
	rookmelder	kunststof	wittint