

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

43 grondgebonden woningen Lierkwartier - Aan de Singel - De Lier



Inhoud

1. Welkom bij boer bouw	3
2. Algemene projectgegevens	4
3. Grondwerk	11
4. Buitenriolering.....	11
5. Terreinverharding	11
6. Erfafscheidingen en beplanting	12
7. Bergingen	12
8. Fundering	12
9. Betonwerk en prefab beton.....	12
10. Metselwerk en isolatie	12
11. Ruwbouwtimmerwerk	13
12. Metaalconstructiewerk.....	14
13. Kanalen en schoorstenen.....	14
14. Kozijnen, ramen en deuren.....	14
15. Systeembekleding	15
16. Trappen en balustraden.....	15
17. Dakbedekking	16
18. Beglazing.....	16
19. Natuur- en kunststeen	16
20. Voegvullingen	16
21. Zonwering.....	16
22. Stukadoorwerk.....	17
23. Tegelwerk	17
24. Dekvloeren en vloersystemen	17
25. Metaal- en kunststofwerk.....	18
26. Afbouwtimmerwerk	18
27. Schilderwerk	18
28. Binneninrichting/keuken.....	18
29. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering	18
30. Dakgoten en hemelwaterafvoeren.....	19
31. Binnenriolering.....	19
32. Waterinstallaties	19
33. Sanitair	20
34. Brandbestrijdingsinstallaties	20
35. Gasinstallatie	20
36. Verwarmingsinstallatie.....	20
37. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie	21
38. Elektrotechnische installaties.....	21
39. Communicatie- en beveiligingsinstallaties	22

1. Welkom bij boer bouw

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw nieuwe woning. Hierin leggen wij per onderdeel uit hoe de woning is samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimtes mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken die bij de koop horen.

Wij hebben deze Technische Omschrijving met veel zorg voor u samengesteld en hebben ons best gedaan om het geheel zo begrijpelijk mogelijk te maken. Omdat wij echte bouwers zijn, gebruiken wij soms toch vaktermen en noemen wij een regenpijp een “hemelwaterafvoer” of “hwa” en een stopcontact een “wandcontactdoos” of “wcd”. Dus als u ons soms niet helemaal begrijpt, dan ligt dat aan ons. Schroom dus niet om ons te vragen voor verduidelijking. Als koper kunt u online, via de e-mail voor het project, eenvoudig contact opnemen met de kopersbegeleider. Die staat u graag te woord!

De gevel, het dak en de vloer van de woning zijn goed geïsoleerd en de woning is uiteraard gasloos en toekomstbestendig. Het casco van de woning en de installaties in de woning zijn optimaal op elkaar afgestemd, zodat de woning met 8 stuks pv-panelen op het dak voldoet aan de huidige eisen van energiezuinig wonen en zorgt voor een comfortabele plek.

Over comfortabel wonen gesproken: bij de verkoopstukken “opties” ontdekt u welke opties er mogelijk zijn voor uw nieuwe woning. Opties om leefruimtes naar wens in te delen, te vergroten of te verfraaien.

Wij hebben er enorm veel zin in om uw nieuwe woning te bouwen en wensen u voor nu alvast veel woonplezier.

Welkom thuis, welkom bij boer bouw!

2. Algemene projectgegevens

Korte omschrijving van het werk:

Lierkwartier, deelgebied Aan de Singel (fase 1A), omvat 43 woningen, te weten:

Bouwnummer 1, type V1
Bouwnummer 2, type T4
Bouwnummer 3, type T3
Bouwnummer 4, type T3
Bouwnummer 5, type T3
Bouwnummer 6, type R2
Bouwnummer 7, type R2T
Bouwnummer 8, type R2
Bouwnummer 9, type R2
Bouwnummer 10, type R2
Bouwnummer 11, type R2
Bouwnummer 12, type R2
Bouwnummer 13, type R2
Bouwnummer 14, type R2T
Bouwnummer 15, type R2
Bouwnummer 16, type R4
Bouwnummer 17, type R4
Bouwnummer 18, type R4T
Bouwnummer 19, type R4
Bouwnummer 20, type T4
Bouwnummer 21, type T3
Bouwnummer 22, type T3
Bouwnummer 23, type T3
Bouwnummer 24, type T1U
Bouwnummer 25, type T2
Bouwnummer 26, type T1
Bouwnummer 27, type T2U
Bouwnummer 28, type R2
Bouwnummer 29, type R2
Bouwnummer 30, type R2T
Bouwnummer 31, type R2
Bouwnummer 32, type V3
Bouwnummer 33, type V3
Bouwnummer 34, type R2
Bouwnummer 35, type R2
Bouwnummer 36, type R2T
Bouwnummer 37, type R2
Bouwnummer 38, type R3
Bouwnummer 39, type R3
Bouwnummer 40, type R3T
Bouwnummer 41, type R3
Bouwnummer 42, type R3
Bouwnummer 43, type R3

<p><u>Ontwikkeling</u> BPD Gebiedsontwikkeling bv Regio Zuid-West Poortweg 2 2612 PA Delft www.bpd.nl</p>	
<p><u>Realisatie</u> boer bouw bv De Bree 13 2415 BE Nieuwerbrug www.boer-nieuwerbrug.nl</p>	
<p><u>Architect</u> Venster Architecten Hanzeweg 15d 2803 MC Gouda www.vensterarchitecten.nl</p>	
<p><u>Constructeur</u> Van Rossum Raadgevende Ingenieurs bv Haagbeukweg 143 1318 MA ALMERE www.vanrossumbv.nl</p>	
<p><u>Makelaar</u> Olsthoorn Makelaars Vestiging Naaldwijk Patijnenburg 16 2671 JD Naaldwijk www.olsthoornmakelaars.nl</p>	
<p><u>Kopersbegeleiding</u> Bouwadviesbureau HVK Industrieweg 15B 2421 LK Nieuwkoop www.bab-hvk.nl</p>	

Algemeen

Deze Technische Omschrijving is met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van bijvoorbeeld de overheid en/of nutsbedrijven en beschikbaarheid materialen.

De verkopende en/of realiserende partij is gerechtigd om tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (parkeren, paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van boer bouw.

De genoemde maten in de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact maar een zo goed mogelijke benadering, waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen zoals tegelwerk.

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende onderdelen en materialen kunnen voorkomen.

Onder "wit" wordt bijvoorbeeld verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschilt namelijk per fabricaat.

De vraag naar relevante grondstoffen en producten is aanzienlijk groter dan het huidige aanbod, waardoor leveringsproblemen kunnen ontstaan. Indien de voor uw woning benodigde leveranties niet of niet op tijd beschikbaar zijn, kan dat gevolgen hebben voor de bouwfasering, de wijze van uitvoering (toepassen van alternatieven) en/of de benodigde bouwtijd.

Woningborg Waarborgcertificaat voor particuliere kopers

De woning wordt gerealiseerd met Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt de koper tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning.

Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning maar bent u ook beter beschermd bij een faillissement van de bouwer van uw woning. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.woningborg.nl

Forest Stewardship Council (FSC®)

Boer bouw heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Zo is boer bouw FSC gecertificeerd en wordt het toepassen van FSC-hout zo veel mogelijk gestimuleerd. Aan de Singel is echter géén FSC project!

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is vastgelegd, gelden de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Als een omschrijving in deze Technische Omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan prevaleren de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden tussen Technische Omschrijving en contracttekening gaat de Technische Omschrijving voor de contracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hieronder staan voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

<u>Benaming Bouwbesluit</u>	<u>Benaming brochure / Technische Omschrijving</u>
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer
Verkeersruimte	hal, overloop
Onbenoemde ruimte	zolder (nader aangegeven ruimten in de woning)
Bergruimte	trapkast, berging
Technische ruimte	installatieruimte, meterkast, zone techniek
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Buitenruimte	tuin/terras

Krijtstreepmethode

In sommige gevallen kan een bouwplan niet voldoen aan het Bouwbesluit, bijvoorbeeld als het gaat om daglicht, ventilatie of geluid. De wetgever biedt de mogelijkheid om hiervoor de zogenaamde krijtstreepmethode toe te passen. Bij de daglichtberekeningen is het niet nodig geweest om gebruik te maken van deze krijtstreepmethode.

Uitsluitingen van Woningborg garantie- en waarborgregelingen

De navolgende onderdelen, indien van toepassing, zijn uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregelingen:

- hekwerken, erfafscheidingen, hagen en beplanting;
- privacy schermen;
- de gehele drainage inclusief putten;
- inrichting openbaar gebied en openbare verlichting;
- verlichtingsarmaturen.

Naast het Bouwbesluit zijn ook voorschriften en bepalingen van toepassing van onderstaande instellingen:

- de gemeente en gemeentelijk bouwtoezicht;
- de nutsbedrijven;
- de brandweer.

Kwaliteitsborging

Per 1 januari 2024 treedt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) stapsgewijs in werking. De Wkb bepaalt dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aangepast. Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW (dat zal gelden vanaf inwerkingtreding) zal de ondernemer aan de verkrijger, bij aankondiging van de oplevering van de woning, een opleverdossier overleggen met betrekking tot de woning. In het kader van de onderhavige (koop-/aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier zal bestaan uit de volgende documenten:

A) Gegevens over gebruik en onderhoud van uw woning:

1. Kopersinformatieboekje - algemene informatie over gebruik en onderhoud;
2. Handleidingen en onderhoudsadviezen - toegepaste materialen en onderdelen;
3. Verfadvies buitengevelkozijnen,- ramen en -deuren.

B) Bouwkundige en installatietechnische tekeningen:

4. Revisietekeningen, per woningtype - exclusief koperswijzigingen – van:
 - buitenriolering
 - elektra
 - loodgieter
 - verwarming
 - ventilatiesysteem

5. Groepenkastverklaring;
6. Energielabel van uw woning.

C) Beschrijving van toegepaste materialen en installaties:

7. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning;
8. Kleur- en Materiaalstaat.

BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw)

De woningen in project Aan de Singel moeten voldoen aan de BENG eisen, waar de aandachtspunten zijn bij toetsing :

- | | |
|-----------------|---|
| BENG 1 | isolatiewaarde vloer, gevel en dak |
| BENG 2 | keuze verwarming (laag temperatuur) en warm tapwatervoorziening |
| BENG 3 | toepassing PV (zonne)panelen |
| BENG 4 (TOjuli) | grenswaarde temperatuur in de woning |

Het casco en de installaties in de woning, samen met de 8 stuks PV panelen op het dak zorgen ervoor dat de woningen aan al deze BENG eisen voldoen.

Via de kopersbegeleiding kunt u een meerwerkopgave vragen voor aanvullende PV panelen op het schuine dakvlak van uw woning (aantal afhankelijk van de beschikbare ruimte).

Overzicht isolatiewaarden

- Begane grondvloer: Rc waarde $\geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Gevels: Rc waarde $\geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Dakconstructie hellend: Rc waarde $\geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$

Aansluitingen nuts algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare warmte-, waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zijn bij de VON-prijs inbegrepen.

De individuele warmtenet unit, water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering door het desbetreffende nutsbedrijf in de meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor elektra een leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met een leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra.

De levering van warmte en drinkwater, waarvoor geen vrije markt is, wordt voor oplevering door boer bouw geregeld.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw woning niet wordt voorzien van een telefoon- én cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere nieuwe woning aan te sluiten. U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zijn niet bij de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

Opleveren en schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. Uw woning wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte, de badruimte, en de beglazing worden voor de oplevering nat gereinigd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners of partijen namens de toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw woning te bezichtigen zullen er collectieve kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners.

Veiligheid tijdens de oplevering

Terwijl uw woning wordt opgeleverd en u uw woning wilt gaan betrekken, zijn andere woningen mogelijk nog in aanbouw. Ook tijdens deze periode zal boer bouw er voor zorgdragen dat u veilig uw woning kunt betreden en inrichten. De exacte procedure en volgorde van oplevering wordt te zijner tijd met u gecommuniceerd.

Peil

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning.

Volgens het Bouwbesluit mag de dorpel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20mm. In de uitvoering zal ca. 35mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de dorpel t.o.v. de afgewerkte begane grondvloer (dekvloer). Hierdoor is ca. 15mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen zoals tegels, steen, pvc of vinyl.

Grondwater

Het peil van het grondwater wordt beheerd door het Waterschap. Het is daardoor mogelijk dat er grondwater in de inspectieruimte staat. Hiervoor is boer bouw niet verantwoordelijk. Water in de inspectieruimte is niet schadelijk. De inspectieruimte is vocht- en luchtdicht afgesloten van de woning.

Arceringen

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft o.a. gevelmetselwerk, houten geveldelen, dakpannen, tegels in toilet(ten) en badkamer(s). De arceringen geven niet de werkelijkheid weer. Bijvoorbeeld tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arceringen doen vermoeden.

Hoogteverschillen in plafonds

Plaatselijk kunnen plafonds iets verlaagd worden omdat er bijvoorbeeld een dragende balk of stalen ligger zit. De plaats van het hoogteverschil is in dat geval met een stippellijn op de plattegrond aangegeven.

Bij stalen draagconstructies is het mogelijk dat er bepaalde onderdelen van de constructie zichtbaar zijn zoals kopplaten, bouten en moeren.

Gasloos

Uw woning wordt gasloos uitgevoerd.

Opties meer- en minderwerk

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gemaakte keuzes kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze keuzes (zie verder de desbetreffende bijlage(n) van de koop- en aannemingsovereenkomst).

Tot een nader op te geven datum wordt u in de gelegenheid gesteld uw keuzes te bepalen ten aanzien van:

- tegelwerk;
- sanitair;
- aansluitpunten keukeninrichting;
- bouwkundige opties;
- installatietechnische opties.

Afhankelijk van het woningtype zijn er binnen bepaalde randvoorwaarden mogelijkheden voor het realiseren van een uitbouw en/of dakkapel. De vigerende regelgeving met betrekking tot de BENG kan beperkend werken bij het combineren van meerdere opties.

Artist impressions

De perspectieftekeningen, sfeerplattegronden en visualisaties in de brochures alsmede op de website en in de contracttekeningen geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De maatvoering en de werkelijke structuren en/of kleuren van materialen als bijvoorbeeld gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking, kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Het aanbrengen van de in de diverse beelden en sfeerplattegronden opgenomen vloerkleden en meubels tot op de vloer wordt afgeraden i.v.m. de negatieve invloed op de werking van de vloerverwarming. Aan de impressies en tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij hebben nagestreefd, geen rechten worden ontleend. Voor nadere specificaties verwijzen wij u naar de contractstukken.

Maatvoering en inrichting

Aan afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen geen rechten worden ontleend, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koopovereenkomst opgenomen. De perceelsgrenzen worden te zijner tijd door het Kadaster vastgesteld.

De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest recente gegevens. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De in de woningplattegronden genoemde maten kunnen afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven wij ook de maatvoering tussen de wanden aan, waarbij dan nog geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Wij adviseren u vóór aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking de maten ter plaatse op te (laten) nemen als de afwerkingen zijn aangebracht. Tijdens de kijkmomenten is er voldoende gelegenheid toe om te (laten) meten.

Daar waar op tekening de keukenopstelling, kasten, meubels en/of huishoudelijke apparaten staan aangegeven, geven deze uitsluitend een mogelijke positie weer. Deze worden uiteraard niet geleverd.

Installaties

Het leidingenverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals (elektrische) radiatoren, verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, inblaas- en afzuigventielen, rookmelders, dakdoorvoeren, optionele PV panelen e.d. Indien noodzakelijk kan boer bouw besluiten de installatie op punten aan te passen t.o.v. de contracttekeningen. Dit wordt tijdig gemeld in een erratum. Eventuele wijzigingen geven geen recht op financiële verrekening.

Werkzaamheden aan de woning door derden voor de oplevering

Werkzaamheden door en/of namens u vóór de oplevering zijn niet toegestaan.

Werkzaamheden aan de woning na de oplevering

Voor wijzigingen aan uw woning na de oplevering dient u zich adequaat door een deskundige te laten informeren. Zo kunt u bijvoorbeeld niet zo maar een dakkapel laten plaatsen. Wijzigen aan of aanvullingen op de (hoofddraag)constructies dienen te allen tijde met een bouwkundig constructeur te worden overlegd. Wijzigingen na oplevering kunnen tot gevolg hebben de garantie op het desbetreffende onderdeel vervalft.

3. Grondwerk

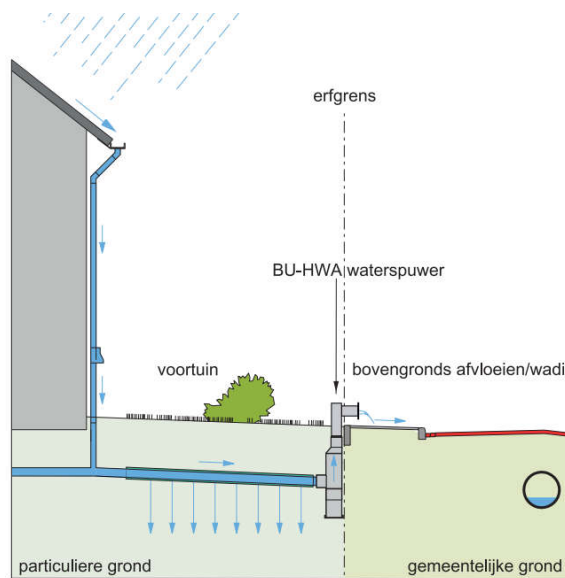
De grond die bij het ontgraven van de bouwputten vrij komt, wordt gebruikt om de tuinen mee aan te vullen en af te werken tot een hoogte van ca. 15 cm onder Peil, aflopend tot aan de erfgrans.

Ter plaatse van straatwerk wordt een zandbed aangebracht met een dikte van circa 10 cm.

In de inspectieruimte wordt een laag zand aangebracht van ca. 10 cm dik.

4. Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten zijn bij de VON-prijs inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden rioolstelsel van pvc-buizen van voldoende diameter met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren langs de gevels van de woning worden aan de voorgevel uitgevoerd in zink en aan de achtergevel in pvc. Het hemelwater zal via een bovengrondse waterspuwer op de erfgrans en de openbare bestrating afvloeien naar de wadi's (verlagingen in het maaiveld), greppels of sloten, een en ander conform onderstaand principe.



Onder de woning wordt een 'drainage' aangebracht. Bij extreem hoge grondwaterstanden of natte weerperiodes kan water in de inspectieruimte en/of voor- en achtertuin niet worden vermeden.

5. Terreinverharding

Bij de rijwoningen en bouwnummer 1 t/m 5, 20 t/m 23, 32 en 33 wordt een toegangspad naar het woningentreekozijn aangebracht van grijze betontegels afmeting 400x600mm.

Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein bij bouwnummer 1 t/m 27, 32 en 33 worden per parkeerplaats twee rijen grijze betontegels afmeting 400x600mm aangebracht. Bij bouwnummer 24 t/m 27 is dit tevens het toegangspad naar de woning.

In de achtertuinten van de woningen, behoudens bij bouwnummer 25 en 26, komen staptetegels van de woning naar de berging, eveneens van grijze betontegels 400x600mm.

6. Erfafscheidingen, beplanting en pergola's

Op erfgrenzen naar openbaar gebied worden conform de situatietekening hagen en gaashekwerken met klimbeplanting aangebracht. Overige erfgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het perceel.

Tegen de zijgevel van bouwnummer 3- t/m 6, 19, 21 t/m 23, 38 en 43 worden enkele spandraden op steunen, voorzien van klimplanten aangebracht.

Bij de rijwoningen (behoudens bij bouwnummer 28 t/m 31) komen aan de voorzijde pergola's opgebouwd uit houten kolommen en liggers, met tussen de liggers enkele spandraden voorzien van beplanting.

Bij bouwnummer 1 t/m 23 komen eveneens ter hoogte van de parkeerplaatsen op eigen terrein pergola's bestaande uit houten kolommen en liggers.

Bij bouwnummer 16 wordt aan de zijgevel, ter ondersteuning van de uitkragende kapconstructie, een frame van houten kolommen en liggers aangebracht.

7. Bergingen

In dit bouwplan zijn vrijstaande houten bergingen opgenomen op een onderheide prefab betonplaat, voorzien van een groen (sedum) dak. De aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 26 wordt in halfsteens schoon metselwerk uitgevoerd. De bergingen worden zwak geventileerd en zijn daarom niet geschikt voor gebruik als stallingsruimte voor motorvoertuigen.

8. Fundering

De fundering van de woning bestaat uit een betonnen balkenraster op prefab betonpalen. Het paalsysteem en de afmetingen van de funderingsconstructie worden bepaald door de constructeur.

9. Betonwerk en prefab beton

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De verdiepingvloeren en de platte daken van aangebouwde bergingen, erkers en uitbouwen worden uitgevoerd met betonnen zogenaamde breedplaatvloeren voorzien van een in het werk gestorte druklaag. Aan de onderzijde blijven tussen de vloerplaten de V-naden zichtbaar, ook na het aanbrengen van het plafondspuitwerk (zie tevens bij hoofdstuk 22).

Daar waar constructief noodzakelijk wordt een prefab betonnen stabiliteitswand geplaatst.

10. Metselwerk en isolatie

De dragende bouwmuren van de kopgevels en de binnenspouwbladen worden vervaardigd van massieve kalkzandsteen lijmelementen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. Daar waar nodig worden dilataties in de wanden aangebracht om spanningsverschillen zoveel mogelijk te beperken. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking van de wanden zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Tegen de binnenspouwbladen wordt een spouwisolatie aangebracht.

De gevel, ook wel het buitenspouwblad genoemd, wordt gemetseld met bakstenen volgens de doorstrijkmethode, waarbij een ca. 3 tot 5mm verdiepte voeg ontstaat. Een monster van de baksteen is te zien bij de makelaar of kopersbegeleiding.

De luchtspouw tussen het buitenspouwblad en de achterliggende isolatie wordt geventileerd en ontwaterd via open stootvoegen.

In het buitenspouwblad worden, ter beperking van mogelijke scheurvorming, knipvoegen en/of dilataties aangebracht volgens het advies van de steenfabrikant.

In het gevelmetselwerk van de zijgevel bouwnummer 6, 16, 19, 38 en 43 worden per woning enkele vleermuis- of gierzwaluwkasten opgenomen.

De niet dragende scheidingswanden in de woning op de begane grond en 1^e verdieping worden uitgevoerd met gipsblokken, dikte en kwaliteit afhankelijk van de positie in de woning. De wanden kunnen vooral in de eerste jaren na oplevering bij de aansluiting op de gevel en het plafond scheurtjes vertonen als gevolg van krimp en werking van de diverse materialen.

De wanden op de 2 verdieping zullen i.v.m. de hoogte, opgebouwd worden uit regelwerk met aan beide zijden een gipsplaat.

11. Ruwbouwtimmerwerk

Dakelementen

Het schuine dak van de woning wordt uitgevoerd met geïsoleerde geprefabriceerde dakelementen.

Tussen het dak en de onderliggende betonvloer wordt een dragend knieschot aangebracht dat is opgebouwd uit vurenhouten regels en beplating. Deze knieschotten zijn ter ondersteuning van het dak en mogen dus niet worden verwijderd. In de knieschotten wordt per zijde één afschroefbaar paneel aangebracht zodat de ruimte achter het knieschot bereikbaar blijft.

De onderzijde van de schuine daken van de woning en de zichtzijde van de knieschotten worden bekleed met wit gegrond watervast houtspaanplaat. De platen worden met nietjes aangebracht en de gaatjes van de nietjes blijven zichtbaar. De aansluiting tussen de daken en de muren en de elementen onderling worden afgetimmerd met aftimmerlatten.

Het aanbrengen van spijkers of schroeven in de daken kan de waterkerende laag beschadigen en lekkages tot gevolg hebben. In dat geval vervalt de garantie.

Ter voorkoming van vochtproblemen dienen eventuele afwerkingen van de binnenzijde van de daken te allen tijde dampopen te zijn.

Houten gevelelementen

De binnenspouwbladen van de 2^e verdieping worden uitgevoerd als geprefabriceerde geïsoleerde houtskeletbouw gevelelementen, aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsvezel beplating.

Overstekken en dakranden

De overstekken van de schuine daken worden uitgetimmerd en aan de zijkant en onderzijde voorzien garantiemultiplex.

De dakvoet achter/onder de zinken dakgoot wordt uitgetimmerd en voorzien van garantiemultiplex.

De luifel boven het woningentreekozijn van bouwnummer 1, 32 en 33 wordt uitgetimmerd met een houten balklaag, aan de bovenzijde voorzien van beplating en dakbedekking en aan de onderzijde voorzien van garantiemultiplex.

Dakkapel

De dakkapel van bouwnummer 32 en 33 wordt voorzien van een houten kozijn. De buitenzijde wordt afgewerkt met een garantimultiplex i.c.m. houten geveldelen. De binnenzijde van de dakkapel (wand en plafond) wordt net zo afgewerkt als de binnenzijde van het schuine dak. De kozijnen worden uitgevoerd conform de overige gevelkozijnen in de woning.

12. Metaalconstructiewerk

Daar waar nodig wordt ter ondersteuning van de verdiepingsvloeren en de dakelementen een stalen draagconstructie aangebracht. Hierbij is het mogelijk dat er bepaalde onderdelen van de constructie zichtbaar zijn.

Boven de buitenkozijnen worden in het buitenspouwblad stalen lateien en/of geveldraggers aangebracht.

13. Kanalen en schoorstenen

Vanuit de technische ruimte worden ventilatiekanalen aangebracht naar de afzuig- en inblaasroosters. De verticale kanalen komen in de schachten die op tekening staan aangegeven; de horizontale kanalen worden ingestort in de betonnen vloeren. Kanalen in de technische ruimte en op de zolderverdieping blijven zichtbaar en worden niet nader afgewerkt.

14. Kozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen, ramen en glasdeuren in de gevels en dakkapellen worden gemaakt van hardhout, dekkend geschilderd. In de gevelkozijnen worden draaiende raam- en deurdelen opgenomen conform tekening. De draaiende ramen worden uitgevoerd met draai-/kiepbeslag.

Onder de gevelkozijnen wordt ter plaatse van het gevelmetselwerk aan de buitenzijde een aluminium waterslag aangebracht, in kleur gecoat.

Gevelkozijnen die aansluiten op het maaiveld worden aan de onderzijde voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte laag reliëf onderdorpel.

In de voorgevel van bouwnummer 20 en 25, ter hoogte van slaapkamer 2, zal het kozijn worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium i.p.v. hardhout. Rondom het kozijn zal tevens een houten sierkader op de gevel worden gemonteerd.

De voordeuren van de woningen zijn enkele houten samengestelde deuren, voorzien van een verticale strook beglazing conform tekening.

De achterdeur(en) van de woningen en loopdeuren van de bergingen zijn hardhouten glasdeuren met stapeldorpels, borstwering hoogte conform tekening.

De draaiende buitendeuren worden voorzien van cilindersloten met een meerpuntsluiting. De cilindersloten worden per woning gelijksluitend uitgevoerd zodat alle buitendeuren met één sleutel te bedienen zijn.

Op de buitendeuren worden lichtmetalen veiligheidsschilden met kerntrekbeveiliging en deurkrukken aangebracht. De voordeur wordt voorzien van een brievenleuf, volgens de voorschriften van PostNL, met aan de buitenzijde een aluminium klep en aan de binnenzijde met een tochtborstel.

De valramen en draai-/kiepramen worden voorzien een meerpuntsluiting met aan de binnenzijde een lichtmetalen schild met kruk.

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

Dakramen

Daar waar op tekening staat aangegeven worden in het dak van bouwnummer 1, 32 en 33 handbediende dakvensters aangebracht, afmetingen ca. 940x1400mm.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte plaatstalen opdekkozijnen, bij de rijwoningen met bovenlicht en de overige woningen zonder bovenlicht.

Bij de rijwoningen wordt in de bovenlichten van de meterkast en trapkast een dicht paneel geplaatst; in alle overige bovenlichten wordt 4 mm dik blank floatglas aangebracht.

Binnendeurkozijnen van technische ruimten op de 2^e verdieping worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn Berkvens fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren in de uitvoeringen :

	deur hal / woonkamer	deuren overige ruimtes
Rijwoningen	Berkoline 642	Berklon 900
Twee onder één kap woningen	Berkolux E43G (glasdeur)	Berkoline 642
Vrijstaande woningen	Berkolux E43G (glasdeur)	Berkoline 642

Alle deuren van de rijwoningen worden afgehangen aan paumelles. De deuren van de badkamer en de toiletruimte krijgen een vrij- en bezetslot en deurkrukken met vrij- en bezetschild. De meterkast krijgt een kastdeurslot zonder deurkrukken. De overige deuren worden voorzien van een loopslot en deurkrukken met schild.

Alle deuren van de twee onder één kap- en vrijstaande woningen worden afgehangen aan paumelles. De deuren van de badkamer en de toiletruimten krijgen een vrij- en bezetslot, deurkrukken op rozet en een vrij- en bezetrozet. De meterkast krijgt een kastdeurslot zonder deurkrukken. De overige deuren worden voorzien van een loopslot en deurkrukken op rozet.

De deurkozijnen in de woning van de badkamer en het/de toilet(ten) worden aan de onderzijde voorzien van een kunststenen dorpel. In verband met de werking van het ventilatiesysteem zal er een ruime naad onder de binnendeuren gehouden worden.

15. Systeembekleding

De gevelbekleding op de diverse woningen, zoals op tekening staat aangegeven, wordt uitgevoerd met houten geveldelen, in kleur behandeld. De geveldelen worden bevestigd op een houten achterconstructie. Deze achterconstructie wordt voorzien van de benodigde isolatie en folie (dampdoorlatend en waterdicht) en wordt voldoende geventileerd.

16. Trappen, hekken en balustraden

Rijwoningen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap met stootborden.

De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap.

De trappen zullen waar nodig worden voorzien van ronde hardhouten muurleuningen en vurenhouten spijlenhekwerk.

De trappen en traphekkens worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden, de stootborden en de gehele onderkant van de gesloten trappen, deze delen worden alleen afgewerkt met grondverf.

De hardhouten leuning wordt transparant gelakt.

Overige woningen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open vuren houten trap.

De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als open vuren houten trap.

De trappen zullen waar nodig worden voorzien van ronde hardhouten muurleuningen en vuren houten spijlenhekwerk (uitgevoerd als paneelhekwerk bij opklimbaarheid tussen de 200 en 700mm vanaf vloer). De trappen en traphekken worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden; de treden worden alleen afgewerkt met grondverf. De hardhouten leuning wordt transparant gelakt.

17. Dakbedekking

De schuine daken van de woning wordt voorzien van vlakke keramische dakpannen met de nodige hulpstukken. Een monster van deze dakpan is te zien bij de makelaar of kopersbegeleiding.

De platte daken van de aangebouwde bergingen, erkers en uitbouwen worden afgewerkt met isolatie, dakbedekking en voorzien van een groen (sedum) dak.

18. Beglazing

De glasopeningen in de gevelkozijnen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing.

De standaard beglazing voldoet wel aan het Bouwbesluit maar niet aan de NEN 3569; via de kopersbegeleiding kunt u een meerwerkopgave vragen voor letselbeperkend glas.

De bergingsdeuren zullen worden uitgevoerd met enkel gelaagd matglas.

19. Natuur- en kunststeen

Aan de binnenzijde worden de kozijnopeningen voorzien van kunststenen vensterbanken, met uitzondering van de kozijnen die doorlopen tot op vloerniveau en t.p.v. dakkapellen.

20. Voegvullingen

Het tegelwerk in de badkamer en toilet wordt in de inwendige hoeken afgekit. De verticale voegen in de hoeken tussen wandtegels en ter plaatse van kozijnen en de horizontale voegen tussen vloer- en wandtegels worden voorzien van kit.

Ter plaatse van de douchegoot wordt het tegelwerk afgekit. Sanitair zoals het hangtoilet, de wastafel(s) en het fonteintje worden aan de bovenzijde bij de aansluiting op het tegelwerk afgekit.

21. Zonwering

Om aan de BENG 4 (TOjuli) eis te kunnen voldoen, zullen aan de buitenzijde bij een aantal bouwnummers deels elektrisch bedienbare screens voor de kozijnen worden aangebracht. Op de bouwnummers waar dit van toepassing is, staat bij het betreffende kozijn "zw" aangegeven. Wanneer een screen geplaatst dient te worden bij de achtergevelpui op de begane grond, komt deze alleen voor het vaste glas en niet voor de loopdeur(en).

22. Stuc-/spuitwerk

Plafondspuitwerk

Alle betonnen plafonds en wanden boven tegelwerk toilet worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van de meterkast, de technische ruimte(n) en eventuele berging; deze plafonds worden niet nader afgewerkt.

De V-naden aan de onderzijde tussen de betonnen vloerplaten blijven zichtbaar. Het is niet mogelijk om deze V-naden dicht te laten zetten met stucwerk omdat boer bouw, mede door vervormingseigenschappen van de diverse materialen in de eerste jaren na oplevering, geen garantie kan geven op scheurvorming in het stucwerk t.p.v. deze V-naden.

Wandstucwerk

De wanden in de woning worden geschikt voor behangwerk opgeleverd, behoudens de betegelde wanden, de wanden in de meterkast, de technische ruimte(n), de trapkast (bij de rijwoning) en de berging; deze worden niet nader afgewerkt. De wanden zijn dan geschikt voor grof/dik behang. Voor het behangen (renovlies o.i.d.) of het aanbrengen van een andere wandafwerking dient u er rekening mee te houden dat er voorbereidingen getroffen moeten worden zoals kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen en sterk zuigende ondergronden als gips en beton voorbereiden.

Tijdens de bouw staan de wanden bloot aan weersinvloeden. In de eerste jaren na oplevering zit er nog veel vocht in de wanden waardoor door droging en zetting scheurtjes kunnen ontstaan. Boer bouw adviseert u daarom om wanden niet direct na oplevering te voorzien van een stuclaag, maar voor een vlakke wandafwerking eerst glasvlies aan te brengen en daarop latex of muurverf.

23. Tegelwerk

Voor het wandtegelwerk is een basis keuzepakket beschikbaar, afmeting 150x300mm (liggend aangebracht) bij de rijwoningen en afmeting 300x600mm (liggend verwerkt) bij de overige woningen. In het toilet/de toiletten worden op de wanden wandtegels aangebracht tot een hoogte van één tegel boven inbouwreservoir toilet. Voor de rijwoningen komt dit neer op een hoogte van circa 1350mm en bij de 2¹ kap- en vrijstaande woningen tot circa 1500mm.

In de badkamer worden op de wanden, eventuele borstweringen en neggekanten wandtegels aangebracht tot aan het plafond.

Voor het vloertegelwerk is ook een basis keuzepakket beschikbaar, afmeting 300x300mm bij de rijwoningen en afmeting 600x600mm bij de overige woningen.

De douchehoek wordt uitgevoerd met verdiept aangebrachte vloertegels, op afschot naar de douchegoot.

Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de showroomprocedure in de handleiding meer- en minderwerk.

24. Dekvloeren en vloersystemen

De vloeren van de woning worden voorzien van een zand/cement dekvloer (vlakheidsklasse 3) als afwerkvloer, met uitzondering van de betegelde vloeren.

Achter de knieschotten en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

In de dekvloer worden water- en (vloer)verwarmingsleidingen opgenomen. Het spijkeren, schroeven of boren in de dekvloeren kan deze leidingen beschadigen en lekkages tot gevolg hebben. In dat geval vervalt de garantie.

25. Metaal- en kunststofwerk

In de begane grondvloer wordt een geïsoleerd inspectieluik aangebracht in een vaste metalen gegalvaniseerde omranding. Het inspectieluik geeft toegang tot (een gedeelte van) de inspectieruimte. De positie van deze inspectieluiken staan indicatief op tekening aangegeven en zullen nader worden vastgesteld.

De inspectieruimte wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels kunststof ventilatieroosters in de voor- en achtergevel.

De daktrimmen van de platte daken worden uitgevoerd in aluminium, in kleur gepoedercoat.

De meterkast wordt voorzien van een kunststof bodemplaat.

Ter plaatse van de voordeur wordt op het buitenspouwblad een huisnummerplaatje aangebracht.

26. Afbouwtimmerwerk

De meterkast wordt aan de binnenzijde afgetimmerd met underlayment beplating en verder niet afgewerkt. Tevens worden de gevelkozijnen en trapgaten daar waar nodig afgetimmerd.

In basis worden de verdelers van de vloerverwarming niet in de verblijfsruimten geplaatst. Mocht het plaatsen in een verblijfsruimte toch noodzakelijk zijn, zal de verdeler van de vloerverwarming voorzien van een omkasting.

Er worden geen vloer- of plafondplinten aangebracht in de woning.

27. Schilderwerk

Binnenschilderwerk

De aftimmerlatten bij de gevelkozijnen en de aftimmeringen zoals genoemd in hoofdstuk 26 m.u.v. de meterkast, worden wit gegrond aangeleverd en op de bouw één maal afgelakt met een water gedragen verf.

De afwerking van de trappen staat omschreven onder hoofdstuk 16.

Buitenschilderwerk

De houten gevelkozijnen, inclusief ramen, deuren en panelen worden fabrieksmatig in kleur afgelakt.

De kleuren aan de buiten- en binnenzijde zijn gelijk.

Daar waar van toepassing worden de multiplex overstekken e.d. in het werk één maal afgeschilderd.

Afhankelijk van het seizoen waarin uw woning wordt opgeleverd, kan door boer bouw besloten worden om het buitenschilderwerk in een later stadium, maar uiterlijk in het voorjaar na de oplevering van de woning uit te voeren. Kopers worden hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. E.e.a. kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan.

28. Binneninrichting/keuken

Een basiskeuken is niet in de VON-prijs inbegrepen. Wel zullen er de nodige voorzieningen / aansluitpunten worden aangebracht conform de nul-tekening van de keuken.

29. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

Er wordt geen behangwerk, vloerbedekking of stoffering aangebracht.

Vloerafwerking

De vloerverwarming moet zijn warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerking zomaar geschikt zijn. De totale RD-waarde (warmteweerstand) van de aan te brengen vloerafwerking (vaste vloerafwerking of vaste vloerafwerking met vloerkleed o.i.d.) mag maximaal 0,07m²K/W bedragen. Wij adviseren dringend om deze informatie te delen met de leverancier van uw vloerafwerkingen, zodat deze het juiste advies kan geven.

30. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Onder aan de het schuine dak van de woningen worden zinken mastgoten aangebracht. De goten worden gemonteerd met gegalvaniseerde beugels.

De goten en platte daken worden aangesloten op pvc hemelwaterafvoeren; aan de voorgevel worden zinken hemelwaterafvoeren toegepast.

31. Binnen riolering

De woning wordt voorzien van een kunststof riolering die wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De aansluitkosten zijn verwerkt in de VON-prijs.

Het rioolsysteem wordt voorzien van een ontluuchtingspijp met dakdoorvoer door het dak.

Voor de volgende onderdelen worden rioolaansluitingen gemaakt:

- spoelbak keuken (afgedopt);
- toilet begane grond;
- toiletfontein begane grond;
- condensafvoer unit warmtenet;
- wastafel in badkamer;
- douchehoek;
- bad bouwnummer 1 t/m 5, 16 t/m 27, 32 en 33;
- toilet eerste verdieping;
- toiletfonteinje eerste verdieping bouwnummer 1 t/m 5, 16 t/m 27, 32 en 33;
- condensafvoer WTW-unit;
- wasmachine opstelplaats.

32. Waterinstallaties

Koud water

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een waterleidingennet aangebracht voor koud water.

Er worden koud wateraansluitingen gemaakt t.b.v. de volgende onderdelen:

- keukenmengkraan (afgedopt);
- aansluitpunt vaatwasmachine (afdopt);
- inbouwreservoir toilet begane grond;
- fonteinkraan begane grond;
- unit warmtenet;
- wastafelmengkraan verdieping;
- douchemengkraan verdieping;
- badmengkraan verdieping bouwnummer 1 t/m 5, 16 t/m 27, 32 en 33;
- toilet verdieping;
- fonteinkraan verdieping bouwnummer 1 t/m 5, 16 t/m 27, 32 en 33;
- aansluitpunt wasmachine.

Warm water

De woning wordt aangesloten op het Warmte netwerk Westland van HVC Energie, die mede zorgt voor de warm water productie. De unit van het warmtenet in de meterkast zorgt voor de productie van warm water naar de diverse tappunten.

Er worden warm wateraansluitingen gemaakt t.b.v. de volgende onderdelen:

- keukenmengkraan (afgedopt);
- wastafelmengkraan verdieping;
- douchemengkraan verdieping;
- badmengkraan verdieping bouwnummer 1 t/m 5, 16 t/m 27, 32 en 33.

33. Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van sanitair.

Het volgende sanitair is inbegrepen bij VON-prijs.

- hangtoilet begane grond;
- fontein begane grond met kraan en verchroomde sifon met muurbuis;
- hangtoilet op eerste verdieping;
- fontein eerste verdieping met kraan en verchroomde sifon met muurbuis bouwnummer 1 t/m 5, 16 t/m 27, 32 en 33;
- wastafel in badkamer met kraan, spiegel en verchroomde sifon met muurbuis;
- douchehoek met verdiepte tegelvloer, voorzien van douchegoot;
- douchegarnituur voorzien van glijstang, thermostatische douchemengkraan en waterbesparende douchekop;
- ligbad verdieping bouwnummer 1 t/m 5, 16 t/m 27, 32 en 33.

Handdoekhaakjes, zeepbakjes en toiletrolhouders e.d. worden niet geleverd en aangebracht.

Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de sanitair-specificatie en naar de showroomprocedure in de handleiding meer- en minderwerk.

34. Brandbestrijdingsinstallaties

In de woning worden rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op de elektrotechnische installatie, de posities staan indicatief op de tekeningen aangegeven.

De rookmelders zijn onderling met elkaar verbonden en worden voorzien van een back-up batterij zodat ze in geval van stroomuitval bij brand toch werken.

35. Gasinstallatie

Niet van toepassing, de woning wordt zonder gasinstallatie uitgevoerd.

36. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt aangesloten op een warmtenet waarbij de unit in de meterkast zorg draagt voor de verwarming en de warm water productie. Met het systeem kan in de zomerperiode niet worden gekoeld. Zowel de begane grond als 1^e verdieping wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Op de 2^e verdieping wordt een radiator (laag temperatuur) gemonteerd, bij bouwnummer 1, 32 en 33 vloerverwarming.

In de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) wordt een thermostaat aangebracht. De regeling in de verblijfsruimten wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde “master-master” principe, waardoor de verwarming in de verblijfsruimten separaat instelbaar is.

Er wordt geen vloerverwarming aangebracht ter hoogte van de standaard keukenopstelling, de douchehoek en ligbad.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met verdeelunits, welke indicatief zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen.

In de badkamer wordt, naast de vloerverwarming, een elektrische handdoekradiator aangebracht.

Volgens de garantieregeling van Woningborg worden onderstaande temperaturen behaald bij gelijktijdig verwarmen van alle ruimten bij een buitentemperatuur van -10° C:

- woonkamer/keuken (verblijfsruimte) 22° C
- slaapkamers (verblijfsruimte) 22° C
- douche- en /of badruimte(s) 22° C
- verkeersruimtes en toilet(ten) 18° C (indirect)
- zolder 18° C (indirect)
- berging onverwarmd

Wij adviseren u om de verwarming het hele jaar op een vaste temperatuur in te stellen.

37. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie

Er wordt een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) aangebracht. Er wordt zowel lucht ingeblazen als afgezogen. De aan- en afvoer van de ventilatielucht in de woning gebeurt door inblaas- en afzuigventielen in het plafond of in de wand. De installatie, inblaas- en afzuigventielen en de doorvoeren in het dakvlak staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

Het systeem bestaat uit een WTW-unit in de technische ruimte op de 2^e verdieping. De aan- en afvoer kanalen worden zoveel als mogelijk, m.u.v. in de techniekruimte en zolder, in de bovenliggende vloeren / plafonds aangebracht.

In de woonkamer wordt de hoofdbediening met CO2 sensor geplaatst met aanvullend een CO2 sensor in de hoofdslaapkamer. Tevens wordt er een draadloze RF-zender geleverd voor bediening in de badkamer of keuken.

De afzuigkap kan niet worden aangesloten op de mechanische ventilatie en dient in verband met de werking van deze installatie een recirculatiekap te zijn.

De aansluitingen van de mechanische ventilatie in het plafond kunnen niet worden verplaatst.

Bij de oplevering van de woning wordt de werking van de installatie verder toegelicht.

De berging wordt uitsluitend natuurlijk geventileerd (dus niet mechanisch).

38. Elektrotechnische installaties

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter aangebracht door het nutsbedrijf. De keuze voor een energieleverancier is echter vrij voor de koper. Het advies is om dit tijdig te regelen, zodat de woning bij oplevering is voorzien van stroom.

Vanuit de meterkast wordt een geaarde elektra-installatie aangelegd met schakelaars, wandcontactdozen, centraaldozen (plafondlichtpunten) en onbedrade leidingen. De schakelaars en wandcontactdozen worden afgemonteerd met kunststof schakelmateriaal.

In de meterkast worden de benodigde hoofd- en aardlekschakelaars aangebracht. Tevens wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht die kan worden gebruikt om bijvoorbeeld een router en/of modem aan te sluiten.

De volgende groepen worden standaard aangelegd:

- drie groepen voor algemeen gebruik;
- één groep voor elektrisch koken (2-fase Perilex);
- één groep voor de vaatwasser (twee onder één kap- en vrijstaande woningen) en één loze leiding voor de vaatwasser (rijwoningen) ;
- één groep voor de combi oven/magnetron (twee onder één kap- en vrijstaande woningen) en één loze leiding voor de combi oven/magnetron (rijwoningen);
- één groep voor de wasmachine;
- één groep voor de wasdroger;
- één groep voor unit warmtenet;
- één groep voor de WTW-installatie;
- één groep voor de PV panelen.

Op het schuine dakvlak van de woning worden in totaal 8 stuks PV panelen (photo Voltaïsche panelen ofwel zonnepanelen) aangebracht. De PV panelen worden niet geïntegreerd in het pannendak. Voor de positie op de woning zie de tekeningen.

39. Communicatie- en beveiligingsinstallaties

Voor de aansluiting van telefoon, TV en internet is de koper vrij om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om dit tijdig te regelen, zodat bij oplevering van de woning alles functioneert.

Bijlagen:

- kleur- en materiaalstaat
- visualisatie standaard sanitair d.d. 29-08-2023
- 0-tekening aansluitpunten keuken d.d. 29-08-2023