



Juliuskreek

ZUIDLAND



Technische omschrijving

53 KOOPWONINGEN JULIUSKREEK TE ZUIDLAND



Inhoudsopgave

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE	3
Aankoop en benaming volgens besluit bouwwerken leefomgeving (bbi)	3
WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	4
Beng en het energielabel	4
Voorbehoud	5
Kopersbegeleiding	6
De bouw van uw woning	6
Kosten	6
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	8
Peil van de woning	8
Grondwerk	8
Fundering	8
Riolering	8
Vloeren	8
Wanden	9
Trappen	9
Gevels	9
Daken	9
Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	10
Binnendeuren en -kozijnen	10
Hang- en sluitwerk	10
Beglazing	10
Schilderwerk	10
Keukeninrichting	10
Wandafwerking	10
Vloerafwerking	11
Plafondafwerking	11
Nustvoorzieningen	11
Waterinstallaties en sanitair	12
Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening	12
Ventilatie	14
Elektrische installatie	15
Terreininventaris	15
Bergingen	16
Bouwkundig woordenboek / verklaringen	16
RUIMTEAFWERKSTAAT	18
KLEUREN - EN MATERIAALSTAAT	22
BETROKKEN PARTIJEN	23



Algemene verkoopinformatie

AANKOOP EN BENAMING VOLGENS BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BBL)

De aankoop van een woning wordt aangegaan door middel van een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Met het tekenen van de overeenkomsten verplicht de ontwikkelaar zich tot de levering van de grond en de ondernemer zich tot de bouw van de woning, terwijl de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- en aanneemsom. Na ondertekening gaan de overeenkomsten naar de notaris, die de aktes ten behoeve van juridische levering zal opstellen.

De woning voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zoals deze geldt op het moment van bouwmelding technische bouwactiviteit, naar verwachting in de eerste helft van 2026. Het Bbl bevat voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu waaraan alle bouwwerken moeten voldoen.

Benamingen volgens Bbl

In het Bbl worden de begrippen: woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt gesproken over verblijfsgebieden, verblijfsruimten, verkeersruimten en onbenoemde ruimten. Om u volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bbl wordt gehanteerd:

Ruimtebenamingen tekeningen:

Woonkamer – keuken - slaapkamer(s)
Entree - hal – trap - overloop
Trapkast – zolder - technische ruimte - berging
Toilet
Badkamer
Berging
Meterkast

Ruimtebenamingen Bbl

Verblijfsruimte (samen verblijfsgebied)
Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte*
Toiletruimte
Badruimte
Bergruimte
Meterruimte

** Deze ruimte, welke niet hoeft te voldoen aan de voorschriften die gelden voor verblijfsruimten, wordt in het Bbl niet nader omschreven. Aan benamingen anders dan conform Bbl kunnen geen rechten worden ontleend.*

De woningen voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project. Voor dit project kan gebruik worden gemaakt van de zgn. 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn, een koperswijziging of de belemmering door een dakoverstek/terras de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Op de woning is een garantie- en waarborgregeling van Woningborg N.V. van toepassing. De regeling biedt een koper een tweetal waarborgen:

Woningborg garantie- en waarborgregeling

1. Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan kunt u aanspraak maken op de insolventiewaarborg zoals opgenomen in de Woningborg garantie en waarborgregeling.
2. De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichtingen van de bouwonderneming. Anders gezegd, als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier binnen de kaders van de garantie- en waarborgregeling zorg voor.

Voor de exacte inhoud van de garantie- en waarborgregeling, verwijzen wij u naar de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw incl. bijlage A, welke onderdeel uitmaakt van uw overeenkomst en op de site van Woningborg, www.woningborggroep.nl terug te vinden is.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de waarborg zijn uitgesloten. Niet onder de garantie- en waarborgregeling vallen de voorzieningen buiten de woning zoals drainage, van de woning, losstaande hekwerken of andere erfgransvoorzieningen en al dan niet openbare terreininrichtingen.

Tevens valt de na oplevering te plaatsen keuken niet onder de garantieregeling aangezien de keuken niet onder de verantwoording van de bouwonderneming wordt aangebracht.

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn of nadeliger mocht zijn voor

de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

BENG EN HET ENERGIELABEL

Sinds 1 januari 2021 is het verplicht dat gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. De BENG staat voor 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen' en heeft tot doel het energieverbruik terug te dringen van nieuwe gebouwen. De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 3 individueel te behalen BENG-eisen:

- BENG 1: energiebehoefte voor verwarming en koeling = hoeveel warmte- of koude behoefte heeft de woning.
 - BENG 2: Primair fossiel Energieverbruik = voornamelijk het energieverbruik van de installaties.
 - BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie = percentage energie uit wind, waterkracht, zon, bodem- en buitenluchtwarmte en biomassa.
- BENG 1 en 2 wordt uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar en BENG 3 wordt uitgedrukt in procenten (%).

Er is tevens een aanvullende voorwaarde om aan te tonen dat het risico op oververhitting voldoende wordt beperkt. Dit kan onder andere door te voldoen aan de TO-juli indicator, actieve koeling, verhouding kozijnen t.o.v. gevel beperken of de zoninstraling beperken door overstekken (schaduw), zonwering, zonwerend glas of een combinatie van genoemde maatregelen. De woning voldoet aan de BENG-eisen en de aanvullende voorwaarde op het beperken van het risico op oververhitting.

Energie-label

De ondernemer is wettelijk verplicht u een energie-label te verstrekken bij oplevering van de woning en deze maakt onderdeel uit van het opleverdossier. Het energielabel wordt bepaald aan de hand van de berekende BENG-indicatoren. De BENG-indicatoren kunt u op het energielabel aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt uiteindelijk het label van uw woning bepaald.



Uw basiswoning heeft een voorlopig energielabel A+++.

Er wordt op basis van het Definitief Ontwerp een BENG-berekening en voorlopig energielabel opgesteld. Omdat er zich in de verder technische uitwerking en realisatie nog wijzigingen in het ontwerp of tijdens de uitvoering kunnen voordoen, wordt de BENG-berekening vlak voor oplevering opnieuw opgesteld. In deze herziene berekening zullen, indien van toepassing en voor zover relevant, ook de door u gekozen opties worden verwerkt. Op basis van de definitieve BENG-berekening wordt uiteindelijk het definitieve energielabel van uw woning bepaald. Het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label wat in deze technische omschrijving is omschreven. Er zal wel aan de wettelijk omschreven BENG-indicatoren worden voldaan.

U dient te weten dat de koper medewerking dient te verlenen aan een controlebezoek van de certificatie instelling. Bij weigering van het betreden van de woning of het niet meewerken aan het onderzoek kan/kunnen een of meerdere energieprestatie rapporten worden ingetrokken.

Rc-waarde

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen.

Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²K/W en hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor woningen realiseren wij, conform Bbl, minimaal de volgende Rc-waarden:

- Begane grondvloer Rc = 3,7 m²K/W
- Gevel Rc = 4,7 m²K/W
- Dak Rc = 6,3 m²K/W

VOORBEHOUD

Wijzigingen

De contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, Woningborg, architect,

constructeur en adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede de eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie, Woningborg en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan 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 der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. Uiteraard wordt u wel over de wijzigingen geïnformeerd.

Maatafwijkingen

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Derhalve kunnen aan deze tekening geen rechten ontleend worden.

Een eventuele afwijking in de totale perceelgrootte is mogelijk, hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De genoemde maten zijn "circa" maten en kunnen tijdens de bouw iets afwijken. Deze maten zijn niet geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Tenzij anders is aangegeven, zijn de maten op de tekeningen in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en een wandafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Op het moment van vaststellen van deze technische informatie en de bijbehorende tekeningen was het leidingverloop en de exacte plaats van de elektrische installatie en riolering nog niet bekend. Op de tekening is de meest waarschijnlijke plaats aangegeven. Pas later, in de voorbereiding worden de exacte plaats, afmeting en dergelijke bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn. Verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk.



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

Brochure

De informatie in de brochure is bedoeld om kandidaat kopers globaal te informeren, de brochure is dus geen contractstuk. Er kunnen daarom aan de artist impressies, (situatie)tekeningen, maatvoering, foto's en teksten in deze brochure geen rechten worden ontleend.

Verschillen tussen bouwvergunning en verkooptekeningen

Indien er verschillen zijn tussen de bouwvergunningstekeningen en de verkooptekeningen dan prevaleren de verkooptekeningen. Uiteraard zullen de woningen voldoen aan alle wettelijke eisen.

Start bouw

Ten aanzien van de verkoop van de woningen wijzen wij u op een tweetal voorwaarden om definitief te kunnen starten met de bouw. Het betreft hier het verkrijgen van een onherroepelijke bouwvergunning en voldoende kopers voor de woningen.

KOPERSBEGELEIDING

Na ondertekening van de koop- en aannemings-overeenkomst bij de makelaar kiest u voor de bouwkundige aanpassingen aan uw woning (ruwbouwopties), bijvoorbeeld door te kiezen voor een eventuele uitbouw, indelingswijziging of een dakraam. Op deze manier is in een vroeg stadium de bouwkundige uitvoering van uw woning bekend en kunnen de materialen op tijd worden besteld, geproduceerd en geleverd.

Verder kunt u uw keuzes uit de aangeboden opties uit de Keuzelijst afbouw doorgeven. In de showrooms van de leveranciers kunt u kiezen voor de stijl van de binnendeuren en -deurkozijnen, sanitair en tegelwerk. U wordt automatisch geattendeerd op aankomende deadlines voor het opgeven van deze opties.

DE BOUW VAN UW WONING

Vanaf de aanvang van de bouw tot aan de oplevering van de woning moet u rekening houden met de werkbare dagen, zoals deze in de aannemingsovereenkomst zijn opgenomen. Externe factoren zoals weersomstandigheden, oplopende levertijden maar ook de huisaansluiting voor water en elektriciteit en het aanleggen van bestrating hebben hier invloed op. Tijdens de bouwperiode wordt u uitgenodigd op de bouwplaats om een kijkje te nemen.

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

KOSTEN

De koop- en aanneemsom van uw woning is vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn begrepen:

- grondkosten (zie voor peildatum grondrente de prijslijst);
- bouwkosten;
- omzetbelasting (BTW 21%);
- overdrachts- en legeskosten;
- architecten- en constructeurshonorarium;
- makelaarscourtage;
- notariskosten voor de levering van de grond en het opmaken van contracten;
- aansluitkosten water, elektra en riolering;
- kosten van Woningborg

De kosten welke niet in de koop- aanneemsom zijn begrepen zijn:

- de eventuele waarborgsommen voor de levering van water en elektra, evenals de aansluitkosten voor internet, tv en telefoon;
- Verbruikskosten van water en stroom in de laatste weken voor oplevering t.b.v. het in bedrijfstellen van de verwarmingsinstallatie en het droogstoken van de woning;



- Verhuiskosten;
- de kosten voor de eventuele hypothecaire lening;
- notariskosten t.b.v. hypotheekakte;
- de grond- en bouwrente na peildatum (zie hiervoor de prijslijst en de koop- aannemingsovereenkomst).



Technische omschrijving

Deze omschrijving geeft aan op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt.

Op het project zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
 - De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente Westland;
 - Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - Gemeentelijke bouwtoezicht
 - Nutsbedrijven
 - Brandweer
 - De bepalingen van Woningborg – Basisregeling
- Een en ander zoals deze luiden op het moment van indienen van de desbetreffende stukken.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Bij tegenstrijdigheden tussen deze Technische Omschrijving en de tekeningen prevaleert de Technische Omschrijving. Bij tegenstrijdigheden tussen de ruimte afwerkstaat en deze technische omschrijving prevaleert de ruimte afwerkstaat.

PEIL VAN DE WONING

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer wordt "Peil" (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven.

De peilhoogte ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP) wordt door de gemeente bij aanvang van het werk vastgesteld.

GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering en riolering worden de benodigde ontgravingen verricht. Rondom de

funderingsconstructie zal er worden aangevuld met uitkomende grond.

De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van schoon zand.

FUNDERING

De woning wordt gefundeerd op heipalen van vereiste zwaarte en lengte. Op de heipalen wordt een betonnen fundering aangebracht, voorzien van de nodige wapening. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning is bereikbaar via het geïsoleerde inspectieluik in de hal en wordt door middel van roosters in de voor- en achtergevel zwak geventileerd. De kruipruimte kan door installaties en constructieve funderingsbalken beperkt toegankelijk zijn.

RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dit wil zeggen dat het hemelwater en het vuile water volgens de gemeentelijke voorschriften gescheiden worden afgevoerd.

De vuilwaterriolering wordt op het (gemeente-)riool aangesloten.

De hemelwaterriolering wordt of op het (gemeente-)riool (bouwnummers 01 t/m 31 en 48 t/m 53) of -rechtstreeks afgevoerd via de beschoeiing naar het open water (bouwnummers 32 t/m 47). Alle rioleringen en hemelwater afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

De binnenriolering wordt belucht door middel van één of meer ontspanningsleidingen die bovendaks eindigen.

Het bouwblok wordt voorzien van drainage en aangesloten op het (gemeente-)riool (bouwnummers 01 t/m 31 en 48 t/m 53) of rechtstreeks afgevoerd naar het open water (bouwnummers 32 t/m 47).

VLOEREN

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde geprefabriceerde betonnen plaatvloer, voorzien van een geïsoleerd inspectieluik.



De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde systeemvloer van prefab beton. De naden tussen vloerplaten onderling aan de onderzijde van de prefab betonnen vloerelementen blijven in het zicht.

De vloeren van de houten bergingen (bouwnummers 1 t/m 23) worden als prefab betonplaat (niet geïsoleerd) op zand gelegd. De bergingen zijn niet onderheid.

WANDEN

De ankerloze woningscheidende bouwmuren, eindgevels, binnenspouwbladen en de benodigde stabiliteitswanden worden uitgevoerd in een steenachtig materiaal.

Niet-dragende binnenwanden worden als lichte scheidingswand uitgevoerd. De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

TRAPPEN

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt in dichte vurenhouten uitvoering aangebracht. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping in wordt in open vurenhouten uitvoering aangebracht.

Langs de buitenzijde van de trappen worden houten leuningen op de wanden bevestigd. Langs de openzijde van de trappen worden vurenhouten traphekken aangebracht.

De trappen en traphekken worden in de grondverf, niet afgelakt, opgeleverd.

GEVELS

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met een gebakken gevelsteen als buiten spouwmuur. Het gevelmetselwerk krijgt een verdiepte/doorgestreken voeg.

Alle gevels worden in de spouw voorzien van isolatiemateriaal.

De aangebouwde bergingen van de 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen worden uitgevoerd in halfsteens metselwerk (ongeïsoleerd). Door middel van open stootvoegen in het metselwerk wordt de berging natuurlijk geventileerd.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en/of afwatering van de spouwruiimte. Teneinde scheurvorming te voorkomen, worden er de benodigde dilataties toegepast, volgens opgave van de fabrikant en de constructeur. Deze dilataties worden niet nader afgewerkt.

In de gevelaanzichten zijn de kleuren van het metselwerk aangegeven. Deze kleuren zijn niet de werkelijke kleuren maar een benadering en zijn bedoeld om aan te geven welke gevelelementen welke kleur krijgen. Kleur volgens materiaal- en kleurenstaat.

Indien u zonwering op de gevel wenst aan te brengen of te laten aanbrengen dient u door een deskundige te laten beoordelen of de gevel waarop de zonwering zou worden aangebracht sterk genoeg en geschikt is voor de gekozen zonwering.

DAKEN

De hellende daken worden opgebouwd uit geprefabriceerde geïsoleerde dakelementen, met dragende knieschotten, en worden voorzien van dakpannen in de kleur zwart.

De knieschotten dienen te allen tijde intact te blijven daar deze een constructieve functie hebben.

De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar (met gereedschap) via één inspectieluik. In deze ruimte wordt geen dekvloer aangebracht.

Dakramen worden aangebracht zoals op de tekeningen staat aangegeven.

De luifel boven de entree is van in kleur gemoffeld aluminium met spuer. De goten aan de voor- en zijgevels zijn ook van in kleur gemoffeld aluminium. De goten aan de achtergevel en de hemelwaterafvoeren van de woningen zijn van zink. De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen zijn van grijs PVC

Het dak van de erker bij de bouwnummers 23, 33, 36 en 47 wordt samengesteld uit een houten balklaag en dakplaten. Het dak wordt voorzien van dakbedekking met een dakrandafwerking.



GEVELKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De buitenkozijnen en deuren zijn uitgevoerd in hout. De houten kozijnen en deuren worden afgewerkt met een dekkende beitsverf. De kozijnen worden, daar waar op tekening is aangegeven, voorzien van draaiende delen, waarbij de ramen als draaikiepraam worden uitgevoerd. Ter plaatse van de bewegende delen worden tochtwerende voorzieningen opgenomen.

Er wordt een voordeur aangebracht, voorzien van een brievenbussleuf. De voordeur, tuindeuren en de deur van de houten berging zijn voorzien van een glasopening.

Daar waar ter plaatse van een gevelkozijn een steenachtige borstwering aanwezig is, wordt deze aan de binnenzijde van de woning afgewerkt met een composiet vensterbank in de kleur wit, behoudens ter plaatse van het buitenkozijn van de badkamer (hier komen geen vensterbanken, maar wandtegels).

Onder de raamkozijnen worden aan de buitenzijde betonnen waterslagen aangebracht, in de kleur naturel grijs.

BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN

De binnenkozijnen zijn van fabrieksmatig afgewerkt plaatstaal en zijn voorzien van fabrieksmatig afgewerkte hardboard opdekdeuren met honing-raatvulling. De binnenkozijnen van de bouwnummers 1 t/m 23 hebben bovenlichten die zijn bezet met dichte panelen met ventilatiesleuf (trapkast en meterkast) of enkel glas. De binnenkozijnen van bouwnummer 31 t/m 53 hebben geen bovenlichten maar een bovendorpel. De binnendeuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van een dorpel van kunststeen, de overige deuren zijn dorpelvrij. De kleur van het kozijn en de deur is wit.

HANG- EN SLUITWERK

Voor het afsluitbaar maken van ramen en deuren in de buitengevels wordt hang- en sluitwerk aangebracht conform weerstandsklasse 2. U kunt met één sleutel zowel de voor-, achter- als de bergingsdeur openen. Alle binnendeuren worden voorzien van

aluminiumkleurige deurkrukken en schilden. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. De toilet- en de badkamerdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

BEGLAZING

In de gevelkozijnen van de woningen wordt blank hoogrendement isolatieglas (HR++) aangebracht. De gevelkozijnen op de begane grond zijn niet voorzien van letselwerende beglazing (extra veiligheid bij mogelijk doorvallen conform de NEN 3569).

De deur van de houten berging wordt voorzien van mat, gelaagd glas.

SCHILDERWERK

Alle houtwerken buiten de woning worden behandeld. De knieschotten, schuine plafonds van de kappen, fabrieksmatig afgelakte onderdelen, en het meterkastschot worden niet behandeld. De trappen, traphekken en -betimmeringen worden in de grondverf, niet afgelakt, opgeleverd.

KEUKENINRICHTING

De woning wordt opgeleverd zonder keuken. De standaard technische installatie van de mogelijke keukenopstelling bestaat uit de onderdelen als aangegeven op tekening. U dient er rekening mee te houden dat de afzuigkap van uw keuken een zogenaamde recirculatiekap dient te zijn. De afzuigkap mag niet op het mechanische ventilatiesysteem worden aangesloten omdat dit de werking en de levensduur van mechanische ventilatie nadelig beïnvloed.

WANDAFWERKING

De wanden worden conform de ruimte afwerkstaat afgewerkt. De wanden die behangklaar zijn afgewerkt, zijn geschikt voor het aanbrengen van dikker behang, sierpleister en dergelijke, met een korreldikte vanaf 2,5 mm of middelgrof gestructureerde afwerking en vallen hiermee in groep 3 van de oppervlaktebeoordelingscriteria van het bedrijfchap Afbouw 01-2010.



Indien u een andere wandafwerking overweegt (bijvoorbeeld dekverfsystemen, sauswerk, behangpapier, textiel of fijn gestructureerde afwerking) adviseren wij u de wanden door uw applicateur te laten beoordelen op geschiktheid alvorens de afwerking aan te brengen. Het kan noodzakelijk zijn dat de wanden eerst moeten worden uitgevlakt, voordat de wandafwerking kan worden aangebracht.

Aangezien er in de woning nog een hoeveelheid bouwvocht aanwezig is en het gebouw nog "werkt" is de kans groot dat volledig afgewerkte wanden, bijvoorbeeld sierpleisters en gesaute wanden op korte termijn zullen gaan scheuren, daarom raden wij u aan de wanden te behangen. De aannemer niet verantwoordelijk voor enige scheurvorming.

VLOERAFWERKING

De vloeren worden conform de ruimteafwerkstaat afgewerkt.

De vloeren die zijn afgewerkt met een dekvloer voldoen aan vlakheidklasse 4 volgens NEN 2747-2001. In de bouwkundige afwerkvloer zal een geringe scheurvorming te zien zijn op die posities waar een aansluiting is met de geprefabriceerde vloerelementen onderling. Bij een aan de vloer gehechte vloerbedekking (b.v. pvc of gietvloer) zal deze scheurvorming zich kunnen tonen. Kiest u toch voor een gehechte vloerbedekking, dan is de aannemer hier niet voor verantwoordelijk. Wij adviseren u de vloeren door uw applicateur te laten beoordelen op geschiktheid alvorens de vloerafwerking aan te brengen. Het kan noodzakelijk zijn dat de vloeren eerst moeten worden uitgevlakt voordat de vloerafwerking kan worden aangebracht.

In verband met de vloerverwarming moet er rekening mee gehouden worden dat de Rc waarde van de vloerbedekking niet hoger is dan 0,07 m²K/W.

Volgens het Bbl mag de bovenzijde van de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van 15 mm om een vloerafwerking aan te brengen. Wij adviseren dan ook

om de door u gewenste vloerafwerking niet tot aan de voordeur te leggen en direct achter uw voordeur ruimte te creëren voor een eventuele vloermat o.i.d.

PLAFONDAFWERKING

De plafonds in de woningen worden voorzien van structuurspuitwerk. De naden tussen de vloerplaten zullen zichtbaar blijven. Deze zijn aangebracht om de geringe scheurvorming op te vangen. Het vlak maken van het plafond wordt daarom afgeraden. De geringe scheurvorming zal zich vertonen in de vlakke plafondafwerking. De aannemer is niet verantwoordelijk voor krimp-scheuren.

In beide toiletten en op de overloop op de 1e verdieping van bouwnummers 24, 26, 28, 31 t/m 37, 39, 41, 43, 44, 46 t/m 48, 50 en 53 wordt een verlaagd gipsplafond aangebracht.

Bij bouwnummer 1 t/m 23, 25, 27, 29, 30, 38, 40, 42, 45, 49, 51 en 52 worden de ventilatiekanalen van de keuken boven de voordeur weggewerkt door middel van een koof tegen het plafond.

Het plafond in de berging en meterkast wordt niet afgewerkt, evenals de onderzijde van de trap. De houten beplating aan de onderzijde van de schuine dakvlakken, de dragende knieschotten, de dakkapellen en de aftimmering van deze onderdelen worden onbehandeld in een groene/bruine kleur opgeleverd. Indien u een afwerking overweegt (bijvoorbeeld dekverfsystemen, sauswerk, behangpapier, textiel of sierpleisters, etc.) adviseren wij u de onderzijde van de kappen en de dragende knieschotten door uw leverancier te laten beoordelen op geschiktheid alvorens de afwerking aan te brengen.

NUSTVOORZIENINGEN

De water- en elektra installatie worden geheel volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd en aangesloten op het openbare waterleidingnet en elektriciteitsnet. Het riool wordt aangesloten op het openbare rioleringsnet. De aansluitkosten hiervoor zijn in de koopsom begrepen.

Om de verwarmingsinstallatie van de woning in bedrijf te kunnen stellen worden water en elektra enkele



weken voor de oplevering aangesloten. Hiervoor is het noodzakelijk dat iedere woning een energiecontract heeft. De aannemer sluit daarom een energiecontract af op naam van de koper. De koper dient hiervoor tijdig de benodigde gegevens te verstrekken. Na de oplevering kan de koper eventueel overstappen naar een energieleverancier naar keuze.

Koper dient zelf een contract af te sluiten met een verstrekker van data (internet, televisie etc.). Er is geen gasaansluiting aanwezig. Men dient hiermee rekening te houden bij de aanschaf van een keuken.

WATERINSTALLATIES EN SANITAIR

De woning wordt door middel van een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. De waterleiding is afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast naar het aansluitpunt in de keuken, alle sanitaire toestellen, het boilervat (ten behoeve van het bereiden van warm tapwater) en de opstelplaats van de wasmachine.

Bij de opstelplaats wasmachine en vaatwasser wordt de waterleiding voorzien van een beluchterkraan.

De warmwaterleiding wordt vanaf het boilervat aangelegd naar de wastafel, douche en het aansluitpunt in de keuken.

Het sanitair wordt standaard uitgevoerd in glanzend wit.

Hangende wandclosetcombinatie

Inbouwreservoir

Afdekplaat frontbediening Argos, wit

Wandcloset Villeroy & Boch O.Novo, wit

Closet zitting met deksel, softclose, Villeroy & Boch O.Novo, wit

Bovenkant wandcloset (zonder bril) bevindt zich 40 cm boven de vloer

Fonteincombinatie

Fontein Villeroy & Boch O.Novo, 360 mm breed, wit

Plugbeksifon met muurbuis, Viega, chroom

Toiletkraan Grohe Costa

Wastafelcombinatie

Wastafel Villeroy & Boch O.Novo, 600 mm breed, wit

Eénhendel mengkraan Grohe Eurosmart cosmopolitan

Plugbeker sifon en muurbuis, Viega, chroom

Spiegel rond 600 mm met klemmen

Douchecombinatie

RVS doucheput

Thermostatische douchemengkraan Grohetherm 1000

Grohe Tempesta glijstangset, chroom

Badcombinatie (optioneel)

Bad kunststof, wit, afmeting 800x1800 mm met afvoerplug

Badmengkraan Grohe Eurosmart 2

Grohe Tempesta douchegarnituur chroom, met wandhouder.

Aansluiting wasautomaat

Wandcontactdoos met randaarde op aparte groep

Slangwartelkraan met beluchter en terugslagklep

Kunststof sifon met afvoerbuys.

VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERVOORZIENING

Ventilatieluchtwarmtepomp (bouwnummers 1 t/m 23)

Deze woningen worden individueel voorzien van een ventilatieluchtwarmtepomp. Deze warmtepomp zonder buitenunit, verzorgt de ventilatie van de woning en zet de energie uit de warme binnenlucht om in warm (35- 55°C) of koud (18°C) water. Dit water wordt gebruikt om de woning te verwarmen, of te koelen en te voorzien van warm tapwater.

Buitenlucht (lucht/water) warmtepomp (bouwnummers 24 t/m 53)

Deze woningen worden individueel voorzien van een lucht/waterwarmtepomp. Deze warmtepomp heeft een buitenunit die op het dak van de aangebouwde berging geplaatst wordt. De energie uit de buitenlucht wordt omgezet in warm (35- 55°C) of koud (18°C) water. Dit water wordt gebruikt om de woning te verwarmen, of te koelen en te voorzien van warm tapwater. Om condensvorming te voorkomen worden de leidingen van de buitenunit in de technische ruimte



voorzien van isolatie. Deze woningen hebben een aparte installatie voor de mechanische ventilatie.

Verwarming

Het verwarmen van de woning wordt gedaan middels laagtemperatuur vloerverwarming¹ in alle verblijfsruimtes. In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht. De afmeting van deze radiator wordt bepaald door middel van de warmteverliesberekening².

Alle verblijfsruimtes worden voorzien van een eigen thermostaat, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en), om zo de temperatuur afzonderlijk te regelen met een master-master zoneregeling³. Bij het installatie ontwerp van de woning is rekening gehouden met zogenoemde ontwerptemperaturen. Deze temperatuur moet in onderstaande ruimten bereikt kunnen worden met als voorwaarde dat de vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, alle ramen en deuren gesloten zijn en de verwarmingsvoorzieningen (radiatoren/ vloerverwarming) in alle ruimtes in gebruik zijn tot een buitentemperatuur van -10°C:

- Woonkamer : 22°C
- Keuken : 22°C
- slaapkamer(s) : 20°C
- badkamer : 22°C
- hal / overloop : 18°C
- toiletruimte(n) : 18°C
- kast onder trap: 15°C
- zolder : 18°C

1. Laag temperatuur vloerverwarming zorgt voor een geleidelijke opwarming van de woning. Er stroomt circa 35 graden water door leidingen in de vloer, de vloer voelt voor een warme hand dus niet warm aan en de opwarming van de woning gaat langzaam. Deze manier van verwarmen kost relatief weinig energie.
2. Een warmteverliesberekening wordt opgesteld om te bepalen hoeveel warmte een installatie moet produceren en af kunnen geven om een woning bij zeer slechte weersomstandigheden, in Nederland bij -9 en windkracht 7, te verwarmen. Als grondslag

voor de berekening van de Warmteverliezen wordt uitgegaan van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A, versie 01-01-2026.

3. Bij een master-master zone regeling kan een slaapkamer worden verwarmt, ook als er geen warmtevraag uit het hoofdvertrek (meestal woonkamer) is.
4. Voor de verkeersruimten van de woning geldt dat er geen temperatuurgarantie kan worden afgegeven in verband met het ontbreken van radiatoren in deze ruimten.

De dakdoorvoeren (leidingwerken) komen in het zicht. Het positie van de buitenvoeler voor de warmtepomp en het definitieve leidingverloop wordt bepaald aan de hand van de engineering van de installateur.

Koeling van de woning

De warmtepomp kan naast warm water om de woning te verwarmen, in de zomer ook koeler water maken om de woning af te koelen. Door koeler water (afhankelijk van de woningtemperatuur circa 18°C) door de vloerverwarming te laten lopen, koelt de woning geleidelijk iets af. De binnenkomende lucht wordt iets afgekoeld. Waar in de winter door deze module warm water loopt om de lucht van buiten te verwarmen, loopt hier in de zomer het koelere water doorheen wat ervoor zorgt de warme lucht iets wordt afgekoeld alvorens dit de woning in gaat. Let op: dit is niet vergelijkbaar met een airco!

Warm tapwater

De warmtepomp heeft een geïntegreerde boiler van ongeveer 180 liter waarin het water op een temperatuur van circa 55°C wordt bewaard, eens per week brengt de boiler dit water tot 60°C om legionellavorming tegen te gaan. Deze 180 liter staat in praktijk gelijk aan +/- 232 liter douchewater (bij 38°C douchetemperatuur). Concreet betekent dit dat bij gebruik van een waterbesparende douchekop (6 liter per minuut) er ca. 35 minuten gedoucht kan worden alvorens de boiler weer moet opwarmen. Gemiddeld is het warm water verbruik in Nederland per persoon ongeveer 60 liter per dag. De inhoud van boiler is bepaald conform Woningborg



Bijlage A, waarbij is uitgegaan van een woning met 4 personen (3 slaapkamers) zonder douche WTW en een badkamer met douche, zonder bad.

Aandachtpunten

- Een laagtemperatuur vloerverwarming (en vloer(af)koeling) is een traag reagerend systeem, waarbij u er rekening mee moet houden dat er gelijkmatig verwarmd moet worden. Zet 's nachts dus de verwarming niet lager. Als u 's nachts de temperatuur omlaag draait, is de kans groter dat u meer energiekosten betaalt dan wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.
- In verband met de afgifte van de warmte is het belangrijk dat u een juiste vloerafwerking kiest met een lage warmteweerstand welke niet hoger mag zijn dan $R_b = 0.07 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Laat u hierbij goed informeren door een deskundig vloerenleverancier.
- In verband met de werking van een nieuwbouwwoning en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de vloerafwerking dampdoorlatend (open) is.
- Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.
- De vloer ter plaatse van de buitengevels kan, ondanks de vloerverwarming, koud aanvoelen. Dit komt doordat de relatief koude lucht uit de ventilatieroosters en achter de HR++ beglazing naar beneden zakt. Deze koude kan als tocht ervaren worden en kan deels worden voorkomen door de gevelroosters tijdelijk dicht te zetten.
- De definitieve uitwerking van koperskeuzen, c.q. optie(s) kunnen leiden tot een grotere en/of andere technisch ruimte dan nu is voorzien. Eventuele vergroting van de technische ruimte en/of een wijziging in de opstelling van installatie onderdelen kan ten koste gaan van een aangrenzende ruimte. Indien van toepassing worden kopers hierover vooraf geïnformeerd.
- Het stroomverbruik van deze installatie kan aanzienlijk hoger zijn dan u gewend bent bij een traditionele cv-installatie en/of andere typen van warmtepompinstallatie. Dit komt niet

alleen door het vervallen van het gasverbruik, maar ook bijvoorbeeld doordat er met de warmtepompinstallatie (af)koeling kan plaatsvinden.

VENTILATIE

Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van mechanische ventilatie (MV). Bij de rijwoningen (bouwnummers 1 t/m 23) is de motor van de mechanische ventilatie geïntegreerd in de warmtepomp. Daarbij wordt de afgezogen lucht gebruikt als bron voor de warmtepomp, voordat deze naar buiten wordt geblazen. Bij de overige woningen (bouwnummers 24 t/m 53) wordt een aparte motor/ventilator box voor de mechanische ventilatie aangebracht op de 2e verdieping die de afgezogen lucht direct naar buiten blaast.

Het afzuigen van lucht wordt gedaan via afzuigventielen in de keuken, het toilet en de badkamer en uit de ruimte waar de opstelplaats van de wasmachine zich bevindt. De capaciteit van de afzuiging is handmatig te sturen via een schakelaar in de woonkamer/keuken, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening(en).

De afvoerventielen worden door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Het is dan ook niet toegestaan deze instellingen achteraf te wijzigen. Uiteraard kunnen de ventielen wel worden gereinigd, zolang deze op dezelfde stand worden teruggezet.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in metaal en/of kunststof. De afzuigventielen zijn van kunststof.

De toevoer van verse lucht in de woning gebeurt via zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen van de woonkamer en slaapkamer(s), zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekeningen.

De doorgang van lucht ontstaat van de droge ruimten (verblijfsruimten), via de gangen (verkeersruimten), naar de natte ruimten. Deze doorgang van lucht vindt plaats via naden onder de binnendeuren. De naden zijn bij oplevering circa 3 cm hoog. Als uitgangspunt is rekening gehouden met een door derden aan te brengen vloerafwerking van circa 1,5 cm dik. Ongeacht



welke type vloerafwerking toegepast wordt dient er tenminste een blijvende naad van 1,5 cm te worden gewaarborgd. Indien de naden onder de deuren kleiner zijn, kan een goede werking niet meer worden gegarandeerd.

Een afzuigkap in de keuken met een aparte afvoer door de gevel zorgt voor een koudebrug en luchtlek. Een afzuigkap aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem vervuult het ventilatiesysteem, en is derhalve niet mogelijk. Wij adviseren u nadrukkelijk om bij de aanschaf van uw keuken uit te gaan van een zogenaamde "recirculatie" afzuigstelsel. De buitenberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De meterkast wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de nutsbedrijven.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften NEN 1010 en de aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw, in de kleur helder wit. Ter plaatse van de meterkast, de technische ruimte, de 2e verdieping en de buitenberging worden de schakelaars en wandcontactdozen, voor zover deze aanwezig zijn, uitgevoerd als opbouw.

Alle dubbele wandcontactdozen in de verblijfsruimten worden verticaal op een hoogte van circa 300 mm vanaf de afgewerkte vloer aangebracht, met uitzondering van de keuken. Wandcontactdozen in de verkeersruimten, de technische ruimte en de trapkast zijn gekoppeld met de schakelaars en worden op circa 1.050 mm vanaf de afgewerkte vloer aangebracht. De lichtschakelaars worden op een hoogte van circa 1.050 mm vanaf de afgewerkte vloer aangebracht.

De loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

Daar waar nodig wordt een rookmelder aangebracht, aangesloten op de elektrische installatie. Er wordt een elektrische belinstallatie aangebracht.

Op het hellende dak worden PV-panelen

(fotovoltaïsche zonnepanelen) aangebracht.

PV-panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit. PV-panelen worden via een omvormer verbonden met het openbaar elektriciteitsnet. Wanneer er meer energie wordt verbruikt dan er geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie van het elektriciteitsbedrijf onttrokken. Op het moment dat er meer energie wordt geproduceerd dan er wordt verbruikt, dan wordt de stroom teruggeleverd aan het elektriciteitsbedrijf.

De woningen worden met het aantal PV-panelen uitgevoerd zoals in de BENG berekening is aangegeven. De huisaansluiting is een 3x25 Ampère aansluiting.

Bij alle voordeuren wordt een armatuur met led lichtbron aangebracht. Deze werkt op schemerschakeling.

In de vrijstaande berging (bouwnummers 1 t/m 23) zit aan de binnenzijde de voorbereiding voor een buitenlicht aansluitpunt op schakelaar.

TERREININVENTARIS

De bestrating, zoals weergegeven op de situatie-tekening, wordt uitgevoerd in grijze betontegels, afmeting 40x60 cm ter plaatse van:

- Staptegelpad naar de voordeur;
- Twee rijstroken ten behoeve van de opstelplaats van de auto's.

De plaats van de draadstalen metalen erfafscheidingen van ca. 1,8 meter hoog en de groenvoorzieningen zijn op de (situatie)tekening aangegeven en dienen door de kopers onderhouden en in stand gehouden te worden. De vrije hoekpunten van de erfgrenzen van het perceel worden aangegeven met perkoenpalen.

Groenvoorzieningen:

Conform de situatietekening wordt een beukenhaag of klimplanten (Hedera o.g.) aangebracht. De voortuinen van bouwnummers 1 t/m 23 krijgen een beukenhaag van ca. 0,6 meter hoog. De voortuinen van bouwnummers 24 t/m 53 (tweekappers/vrijstaand) krijgen een beukenhaag van ca. 1 meter hoog. Langs de draadstalen metalen hekwerken van ca. 1,8 meter



hoog worden klimplanten aangebracht.

Het aanbrengen van groenvoorzieningen is afhankelijk van het plantseizoen en kan dus daardoor na de oplevering plaatsvinden. De groenvoorzieningen zullen bij het aanbrengen ook nog niet volledig volgroeid zijn en de hekwerken zullen niet volledig begroeid zijn.

BERGINGEN

Vrijstaande berging bouwnummers 1 t/m 23

In de achtertuin van de bouwnummers 1 t/m 23 wordt een geïsoleerde houten berging geplaatst.

De vloer wordt uitgevoerd in beton (niet geïsoleerd) en op zand gelegd. De bergingen zijn niet onderheid. De gevels worden opgebouwd uit een vuren stijl- en regelwerk en aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde verticale houten delen in de kleur antraciet.

De berging is voorzien van een hardhouten kozijn met een hardhouten glasdeur, voorzien van gelaagd matglas. Het kozijn en de deur worden behandeld in de kleur grafietgrijs.

Het dak wordt samengesteld uit een houten balklaag en dakplaten. Het dak wordt voorzien van dakbedekking waarvan de randen worden afgewerkt met een verzinkt stalen afdekkap.

Aangebouwde berging bouwnummers 24 t/m 53

Tegen de zijgevel van bouwnummers 24 t/m 53 wordt een ongeïsoleerde, gemetselde berging geplaatst.

De vloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen plaatvloer, gefundeerd op een betonfundering en op heipalen van vereiste zwaarte en lengte. De gevels worden opgebouwd uit halfsteens metselwerk, tweezijdig schoonwerk en geventileerd door middel van open stootvoegen.

De berging is voorzien van een hardhouten kozijn met een dichte deur. Het kozijn en de deur worden behandeld in de kleur grafietgrijs.

Het dak wordt samengesteld uit een houten balklaag op afschot en houten dakbeschot. Het dak wordt voorzien van dakbedekking zonder isolatie, waarvan de randen worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

BOUWKUNDIG WOORDENBOEK / VERKLARINGEN

Afschot

Schuin verloop van vloeren, daken, leidingen, goten e.d. om water snel af te kunnen voeren.

Armatuur

Een armatuur is een draagconstructie voor één of meerdere lichtbronnen. Een armatuur bevat een fitting met een lichtbron. Armaturen kunnen op een muur of plafond lichtpunt aangesloten worden.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Hierin worden de eisen beschreven die wettelijk gesteld worden aan de uitvoering van een woning.

Behangklaar

Voor het behangen of aanbrengen van een andere wandafwerking (renovlies o.i.d.) dient u er rekening mee te houden dat er voorbereidingen moeten worden getroffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden (beton, kalkzandsteen en gipsblokken).

Kleine oneffenheden en gaatjes worden tot een minimum beperkt, binnen de marge van de gestelde en voorgeschreven eisen ten aanzien van het afwerkingsniveau.

Bodemafsluiting

Een laag zand die als afwerking op de bouwgrond in de kruipruimte wordt aangebracht.

Bovenlicht binnendeurkozijn

Glasvlak of paneel boven een deurkozijn.

Dakdoorvoer

Waterdichte plaat met pijp in de dakbedekking voor ventilatie- en rioolbeluchting.

Dekvloer

Een afwerklaag op de constructievloer (met daarin installatieleidingen en vloerverwarming) van circa 70 mm, waarop na oplevering de vloerafwerking (vloerbedekking, parket, marmoleum, etc.) wordt aangebracht.



Dilatatie (voeg)

Een uitzet- of dilatatievoeg is een voeg tussen twee constructiedelen die de uitzetting en krimp van beide delen, ook wel werking genoemd, opvangt. Zo wordt voorkomen dat er bij zettingen of grote temperatuurwisseling scheuren ontstaan. De afstand die tussen twee dilatatievoegen moet worden aangehouden is afhankelijk van de oriëntatie van het bouwdeel en de toegepaste materialen.

Dorpel

Bij kozijnen en raamwerken wordt de bovenkant en de onderkant van de omranding dorpel genoemd. De bovenste heet bovendorpel en de onderste de onderdorpel of gewoon dorpel. Een tussendorpel wordt ook wel een kalf genoemd.

BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)

Theoretisch berekend energieverbruik van een gebouw aan de hand van een genormeerde berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het energieverbruik voor verwarming (isolatie en ventilatie), koeling, ventilatoren, pompen, warm tapwater en verlichting bij een bepaald gebruiksgedrag.

Hang- en sluitwerk

Scharnieren, deurkrukken, raamsluitingen en andere draaimiddelen voor ramen en/ of deuren.

Hedera

Groenblijvende plant met kruipende of klimmende eigenschappen uit de klimop familie.

Hemelwaterafvoer (HWA)

Veel gebruikte term voor regenpijp.

Isolatieglas

Dubbele beglazing.

Materialen en kleuren

De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van monsters in het werk door de directie, i.o.m. de architect, vastgesteld. Er zal sprake zijn van kleur- en structuurverschillen tussen verschillende materialen. Lichte kleurverschillen tussen paneel en kozijn kunnen voorkomen.

Onder "wit" te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabricaat.

Open stootvoeg

Een open stootvoeg is een verticale open ruimte tussen twee metselstenen in metselwerk, gemaakt door een voeg tussen de bakstenen open te laten. Open stootvoegen worden gebruikt om de achterliggende spouw te ventileren en of om water eruit af te voeren.

Rc-waarde

Met Rc wordt de totale R-waarde aangegeven van een constructie (spouwmuur, combinatievloer, dubbelglas o.i.d.). De R-waarde geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaal laag aan, vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren, daken. De R is de warmteweerstand van een materiaal.

Schemerschakeling

Dit is een lichtgevoelige sensor in een lamp. Als het duister wordt, laat hij de lamp automatisch aanspringen. Hij schakelt de lamp weer uit bij voldoende daglicht.

Spuwer

Een uitmonding van een goot of een vergaarbak. De spuwer zorgt ervoor dat het hemelwater niet (direct) langs de gevel loopt.

Verdiepte/doorgestreken voeg

Een verdiepte of doorgestreken voeg is een voeg in het metselwerk die verdiept ligt ten opzichte van de voorkant van de stenen, waardoor de stenen op de voorgrond komen te liggen.

Waterslag

Een waterslag is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De waterslagen worden onder de onderdorpel van een kozijn aangebracht, steken iets buiten de gevel (overstek) en lopen schuin af zodat het water dat van de kozijnen komt de gelegenheid heeft eraf te lopen. Vuil dat met het water mee komt loopt hierdoor ook niet direct langs de gevel.



Ruimte afwerkstaat

ENTREE (BUITEN)

Elektra: Verlichtingsarmatuur met led-lichtbron, bedrukker.

BUITENGEVEL

Buitenvoeler: temperatuur voeler van de technische installatie aan de voor- of achtergevel

HAL (VERKEERSRUIMTE)

Vloer: Dekvloer.

Wanden: Behangklaar.

Plafond: Spuitpleister.

Elektra: Schakelaar voor verlichting buiten, aansluitpunt verlichting met schakelaar, belinstallatie, enkele wandcontactdoos, rookmelder.
wisselschakelaar ten behoeve van lichtpunt eerste verdieping.

Uitrusting: Warmteafgiftesysteem in de vloer, kruipluik

METERKAST (METERRUIMTE)

Vloer: Niet nader afgewerkt.

Wanden: Niet nader afgewerkt.

Plafond: Niet nader afgewerkt.

Elektra: Dubbele wandcontactdoos.

Uitrusting: Elektrameter, watermeter, invoerpunt media, trafo ten behoeve van belinstallatie.

TOILET (TOILET)RUIMTE

Vloer: Vloertegels, afmeting 30x30 cm

Wanden: Wandtegels, afmeting 25x45 cm (liggend en niet strokend met vloertegels verwerkt) tot een hoogte van ca. 1,2 meter, daarboven behangklaar afgewerkt.

Plafond: Spuitpleister.

Elektra: Aansluitpunt verlichting met schakelaar.

Uitrusting: Afvoer ventiel mechanische ventilatie, closetcombinatie (wandcloset) en fonteincombinatie met muurbuis en chromen sifon.

WOONKAMER (VERBLIJFSRUIMTE)

Vloer: Dekvloer.

Wanden: Behangklaar.

Plafond: Spuitpleister.

Elektra: Lichtpunten met separate schakelaars, dubbele wandcontactdozen, één bedrade data leidingen, kamerthermostaat, MV-bediening.

Uitrusting: warmteafgiftesysteem in de vloer, ventilatieroosters in de buitengevel kozijnen



TRAPKAST (ONBENOEMDE RUIMTE) (GELDT NIET VOOR ALLE BOUWNUMMERS)

- Vloer:** Dekvloer
- Wanden:** Niet nader afgewerkt.
- Plafond:** Onderzijde trap niet nader afgewerkt.
- Elektra:** Aansluitpunt verlichting met schakelaar en gecombineerde wandcontactdoos
- Uitrusting:** Verdeler vloerverwarming

RUIMTE ONDER DE TRAP (BIJ WONINGEN ZONDER TRAPKAST) BOUWNUMMERS 24, 26, 28, 31, 32 T/M 37, 39, 41, 43, 44, 46 T/M 48, 50 EN 52

- Vloer:** Dekvloer
- Wanden:** Behangklaar
- Plafond:** Onderzijde trap niet nader afgewerkt.
- Elektra:** -
- Uitrusting:** Verdeler vloerverwarming

KEUKEN (VERBLIJFSRUIMTE)

- Vloer:** Dekvloer.
- Wanden:** Behangklaar.
- Plafond:** Spuitpleister.
- Elektra:** Lichtpunt met schakelaar, twee dubbele wandcontactdozen boven aanrecht, enkele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast/vriezer, Perilex contactdoos tot 7,4kW, 2x16A (2 fase) ten behoeve van elektrisch koken, enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van vaatwasser, enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. oven of magnetron, loze leiding ten behoeve van boiler of kokend waterkraan (met controle draad).
- Uitrusting:** Afvoer ventielen mechanische ventilatie, afgedopte koud- en warmwaterleiding, afgedopte rioleringsleiding, beluchterkraan en afvoer ten behoeve van vaatwasser, warmteafgiftesysteem in de vloer (behoudens opstelplek keuken). Ventilatioorosters in de buitengevel kozijnen.

VRIJSTAANDE BUITENBERGING / AANGEBOUWDE BUITENBERGING (BERGRUIMTE)

- Vloer:** Beton.
- Wanden:** Hout, niet nader afgewerkt / halfsteens metselwerk
- Plafond:** Hout, niet nader afgewerkt.
- Elektra:** Aansluitpunt binnenverlichting en buitenverlichting met aparte schakelaar, dubbele wandcontactdoos.



OVERLOOP (VERKEERSRUIMTE)

- Vloer:** Dekvloer.
- Wanden:** Behangklaar.
- Plafond:** Spuitpleister.
- Elektra:** Lichtpunt met wisselschakelaar, wisselschakelaar ten behoeve van lichtpunt tweede verdieping, enkele wandcontactdoos, rookmelder.
- Uitrusting:** Trap naar tweede verdieping, warmteafgiftesysteem in de vloer. Bij bouwnummers 24, 26, 28, 31, 32 t/m 37, 39, 41, 43, 44, 46 t/m 48, 50 en 52 verdeler vloerverwarming

SLAAPKAMERS (VERBLIJFSRUIMTEN)

- Vloer:** Dekvloer.
- Wanden:** Behangklaar.
- Plafond:** Spuitpleister.
- Elektra:** Lichtpunt met schakelaar, dubbele wandcontactdozen, thermostaat. Een bedraad datapunt in slaapkamer 1.
- Uitrusting:** Ventilatioorosters in de buitengevel kozijnen, warmteafgiftesysteem in de vloer.

BADKAMER

- Vloer:** Vloertegels, afmeting 30 x 30cm, behoudens ter plaatse van douchehoek 15x15 cm
- Wanden:** Wandtegels, afmeting 25 x 45cm (liggend en niet strokend met vloertegels verwerkt), tot plafond.
- Plafond:** Spuitpleister.
- Elektra:** Eén lichtpunt aan plafond en één boven de wastafel bediend met separate schakelaars, dubbele wandcontactdoos. Centraal aardpunt nabij wastafel
- Uitrusting:** Afvoer ventiel mechanische ventilatie, closetcombinatie (wandcloset), wastafelcombinatie met mengkraan, muurbuis en chromen sifon, douchegelegenheid met mengkraan en glijstangset, elektrische radiator.

TOILET (TOILETRUIMTE 1^E VERDIEPING)

BOUWNUMMERS 24, 26, 28, 31, 37, 39, 41, 43, 44, 46 T/M 48, 50 EN 53

- Vloer:** Vloertegels, afmeting 30x30cm
- Wanden:** Wandtegels, afmeting 25x45m (liggend en niet strokend met vloertegels verwerkt) (tot een hoogte van ca. 1,5 m, daarboven behangklaar afgewerkt).
- Plafond:** spuitpleister.
- Elektra:** Aansluitpunt verlichting met schakelaar.
- Uitrusting:** Afvoer ventiel mechanische ventilatie, closetcombinatie (wandcloset) en fonteincombinatie met muurbuis en chromen sifon.



ZOLDER (ONBENOEMDE RUIMTE)

- Vloer:** Dekvloer (achter de knieschotten niet nader afgewerkt).
- Wanden:** Behangklaar (de knieschotten niet nader afgewerkt).
- Plafond:** Niet nader afgewerkt.
- Elektra:** Wandlichtpunt met wisselschakelaar, dubbele wandcontactdoos, rookmelder op beugel, enkele wandcontactdoos ten behoeve van wasmachine op aparte groep. Benodigde aansluitpunten t.b.v. installaties. Bedraad data punt nabij warmtepomp, voeding warmtepomp op aparte groep.
- Uitrusting:** Warmtepomp met boilervat, MV ventilatie-unit, verdeler van het warmteafgiftesysteem, omvormer pv panelen, beluchterkraan en afvoer ten behoeve van wasmachine, afvoer ventiel mechanische ventilatie, Installatiekanalen welke bovendaks eindigen. Installatiekanalen in het zicht.

TECHNISCHE RUIMTE (TECHNIEK) 2^E VERDIEPING BOUWNUMMERS 24, 31, 39, 44, 48 EN 53

- Vloer:** Dekvloer
- Wanden:** Niet nader afgewerkt.
- Plafond:** Niet nader afgewerkt.
- Elektra:** Wandlichtpunt met schakelaar, enkele wandcontactdoos, enkele wandcontactdoos ten behoeve van wasmachine op aparte groep, benodigde aansluitpunten t.b.v. installaties zoals Bedraad data punt nabij warmtepomp, voeding warmtepomp op aparte groep.
- Uitrusting:** Warmtepomp met boilervat, MV ventilatie-unit, verdeler van het warmteafgiftesysteem, omvormer pv panelen, beluchterkraan en afvoer ten behoeve van wasmachine, afvoer ventiel mechanische ventilatie, Installatiekanalen welke bovendaks eindigen. Installatiekanalen in het zicht.



Kleuren – en materiaalstaat

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels basis	Baksteen	Geel en grijs genuanceerd
Gevels accentsteen	Baksteen	Antraciet/zwart
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Grijs
Dakpannen	Beton	Zwart
Buitenkozijnen	Hout	Kwartsgrijs
Voordeur	Hout	Pinegroen
Ramen en overige deuren	Hout	Kwartsgrijs
Deurluifel en goten voor- en zijgevels	Aluminium	Reinwit
Hemelwaterafvoeren en goten	-	-
Achtergevel	Zink	NAturel
Hemelwaterafvoeren berging	PVC	grijs
Waterslagen	Beton	beton grijs
Gevel berging	Houten latten verticaal	Antraciet/zwart

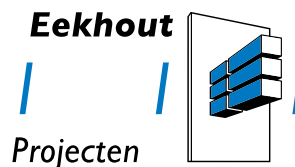
Betrokken partijen

De volgende partijen zijn betrokken bij de realisatie van dit project:

ONTWIKKELAAR:

EP Nibbeland Kerkweg B.V.

Bovendijk 7
2295 RV Kwintsheul
Tel: 0174 295740
info@eekhoutprojecten.nl



ONDERNEMER:

Eekhout VITO

Bovendijk 7
2295 RV Kwintsheul
Tel: 0174 295740
samen@eekhoutvito.nl



ARCHITECT:

WubbenChan Architecten

Tiendweg 2-H
2671 SB Naaldwijk
Tel: 0174 420355
info@wubbenchan.nl



WUBBEN.CHAN

CONSTRUCTEUR:

DEJA Bouwadviseur b.v.

Wagenmaker 6
2631 RL Nootdorp
Tel: 015 361 96 80
info@dejabouwadviseur.nl



VERKOOP:

Kempers & Koophuys

Breedstraat 15
3214 AC Zuidland
Tel 0181 - 636 688
zuidland@kemperskoophuys.nl



Rijnpoort Makelaars

Heulweg 80
2295 KH Kwintsheul
Tel: 0174 294652
www.rijnpoort.nl



Kwintsheul, 10 mei 2026