



Spoordijk

Geweldig wonen in Voorhout

Technische omschrijving



Nieuwbouw 36 energiezuinige woningen
in Hooghkamer Voorhout

Spoordijk

Inhoudsopgave

Inhoud

Inleiding	3
Vorrang Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020	4
Peil van de woning	4
Grondwerk.....	4
Rioleringswerk.....	4
Terreininventaris	5
Funderingen	6
Wanden	6
Vloeren	7
Daken.....	7
Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving.....	8
Overige voorzieningen/afwerkingen.....	10
Waterinstallatie	12
Elektrische installatie.....	12
Verwarmingsinstallatie.....	13
Wijzigingen/opties.....	15
Oplevering	16
Na oplevering	16
Tot slot.....	16
Afwerk- en materiaalstaat.....	17

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van de 36 energiezuinige woningen die gerealiseerd worden in het plan Spoordijk te Voorhout.

Project Spoordijk is een schitterend plan dat onderdeel is van de wijk Hooghkamer te Voorhout. De woningen worden gekarakteriseerd door de diversiteit in het gevelbeeld en het gebruik van hoogwaardige materialen. De woningen worden in vijf blokken gebouwd, te weten:

- Blok 1: 7 woningen
- Blok 2: 5 woningen
- Blok 3: 5 woningen
- Blok 4: 10 woningen
- Blok 5: 9 woningen

In deze technische omschrijving kunt u het materiaalgebruik en het afwerkingsniveau van de woningen terugvinden. Dit is per onderdeel omschreven. Als er gedurende het (bouw)proces wijzigingen optreden, behouden wij het recht om deze wijzigingen door te voeren en u door middel van een erratum hiervan op de hoogte te stellen.

Deze omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

Aan de artist impressions en de plattegronden in de informatie brochure kunnen geen rechten worden ontleend en deze behoren niet tot de verkoopstukken.

Vorrang Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de bovengenoemde regeling van toepassing is.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Peil van de woning

Het peil (P), waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant afgewerkte begane grondvloer welke in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente wordt bepaald.

Grondwerk

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, leidingen, tuinen en bestrating. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand. De tuinen worden eenmalig op hoogte gebracht met de op deze locatie voorkomende bodemsamenstelling die naderhand zelf geschikt dient te worden gemaakt voor het beoogde tuingebruik.

Grondwerk en straatwerk vallen niet onder het gewaarborgde van Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020. Eventuele verzakking van straatwerk en grondwerk vallen dus niet onder garantie.

Rioleringswerk

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop- en aannemingsovereenkomst begrepen. De buitenriolering wordt volgens plaatselijke voorschriften als gescheiden systeem uitgevoerd. De buitenriolering, uitgevoerd in PVC, is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Het riool zal door middel van vrij verval worden aangesloten op het gemeentelijke stelsel. Er wordt geen bruikbaar drainagesysteem onder en buiten de woning toegepast.

De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in PVC. Het hemelwater wordt geloosd op een schoonwaterriool of open water.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd als een verzamelleiding onder de begane grondvloer. Deze leidingen worden opgehangen door middel van kunststof banden/beugels aan de begane grondvloer en/of aan de funderingsbalk. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het rioleringsysteem wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke boven het dak uitmondt. Er is gerekend met de volgende aansluitpunten in de woning:

- condensafvoer warmtepomp en WTW-unit
- wasmachine en droger
- toilet
- fonteintje (alleen bij een aparte toiletruimte)
- wastafel
- douche
- keuken

Terreininventaris

Aanleg van de bestrating en de algemene groenvoorzieningen in het openbaar gebied worden in opdracht van de ondernemer en de gemeente Teylingen gerealiseerd.

Naar de entree van de woning wordt vanaf het trottoir d.m.v. staptegels een pad van betontegels van 30x60 cm aangelegd. De overige ruimte aan de voorzijde wordt gevlakt en gevuld met beschikbare grond en/of zand, aan de achterzijde van de woning wordt er geen straatwerk aangebracht.

Na oplevering van uw woning kan er door veel regenval zand wegspoelen waardoor het straatwerk wat verzakt; hier heeft u dan ook geen garantie op onder Woningborg.

Aan de voorzijde van de woningen grenzend aan het trottoir wordt langs de erfgrans een lage haag geplaatst. Aan de kopzijde van de woningen grenzend aan de openbare ruimte wordt er bij bouwnummers 1, 7, 8, 12, 13, 17, 27 en 28 ook een lage haag geplaatst langs de erfgrans vanaf het trottoir tot aan de achtergevel en een hoge haag vanaf de achtergevel tot aan achterpad/berging.

Er wordt in de achtertuin een ongeïsoleerde houten berging op een onderheide (prefab) betonnen vloer geplaatst. De eventuele ruimte onder de vloer van de berging is niet toegankelijk.

Blok 1, 2 en 3 krijgen een houten beschoeiing langs het achterpad en waterkant. Blok 2 en 3 krijgen een trap vanaf het verlaagde achterpad naar achtertuin.

Er worden geen schuttingen tussen of naast de woningen gerealiseerd. U staat vrij om in samenspraak met uw burens een erfafscheiding te plaatsen. Houd erbij rekening dat er wel richtlijnen gelden voor wat betreft de maximale hoogte.

Funderingen

De woning wordt gefundeerd op betonnen balken en (hei)palen. Een en ander wordt uitgevoerd aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en berekeningen van de constructeur. Afmetingen en dikte van de constructie zijn in overeenstemming met het advies van de constructeur en/of in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

De ruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt niet geventileerd. Onder de woning wordt een bodemafluiting toegepast van minimaal 5 cm zand.

In deze regio is er sprake van een zomer- en winterstand inzake het grondwaterpeil. Het kan voorkomen dat er dus grondwater in de kruipruimte staat. Dit is verder geen probleem omdat u een geïsoleerde luchtdichte begane grondvloer heeft en vocht niet in uw woning kan komen.

Wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast.

Uitwendige scheidingsconstructies:

- De buitengevels bestaan uit een handvorm gevelsteen, waalformaat, vermitseld in wildverband.
- De dragende wanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of (licht) beton.
- Plaatselijk kan houtskeletbouw worden toegepast.

Inwendige scheidingsconstructies:

- De ankerloze woningscheidende wanden en eventuele stabilisatiewanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of (licht) beton en eventueel houtskeletbouw.
- De binnenwanden bestaan uit gipsblokken en/of cellenbetonelementen.

Voor de isolatie van de gevels van de woning wordt een harde spouwisolatie toegepast.

Het voegwerk van de buitengevels wordt terugliggend uitgevoerd met doorstrijkmortel. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering van de spouw.

In de binnenspouwbladen en/of buitenspouwbladen worden waar nodig stalen en/of betonnen lateien toegepast.

Dilataties:

De dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. Dilataties worden tijdens het bouwproces door de leverancier van de gevelstenen aangevuld op het ontwerp. De dilataties zijn over het algemeen niet aangegeven op de verkooptekeningen.

Vloeren

Begane grondvloeren

De begane grondvloer (uitwendige scheidingsconstructie) wordt als geïsoleerde ribcassettevloer uitgevoerd. De vloer wordt afgewerkt met een afwerkvloer van ongeveer 70 mm. Nabij de entree deur wordt een geïsoleerd kruipluik aangebracht, welke toegang verschaft tot de kruipruimte. U dient er rekening mee te houden dat er water in deze ruimte kan staan.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren (inwendige scheidingsconstructie) worden uitgevoerd als een (prefab) betonnen vloer in combinatie met een betonnen opstort, leidingwerk ten behoeve van elektra, water en ventilatie worden in de vloer verwerkt.

In het prefabbeton is ijzer- of oerhoutvervuiling mogelijk van het in het beton aanwezige zand. Er is geen sprake van een constructief gebrek, c.q. een begin van 'betonrot'. Dit is inherent aan het product en valt buiten garantie.

Daken

De schuine daken bestaan uit geïsoleerde dakplaten waarop keramische dakpannen in combinatie met zonnepanelen worden aangebracht. De hellende daken zijn voorzien van constructieve knieschotten en daar waar nodig nokgordingen. De betonvloer achter het knieschot is niet voorzien van een afwerkvloer. Aan de constructie van de knieschotten mogen geen wijzigingen worden aangebracht.

De platte daken van de erkers, worden voorzien van afschotisolatie tussen de houten balklaag en een bitumineuze dakbedekking, mechanisch bevestigd.

Dakdoorvoeren

Op het dak worden doorvoeren ten behoeve van de WTW, warmtepomp en de ontluchting van de riolering aangebracht. De plaats van de doorvoeren worden in overleg met de installateur bepaald.

Dakraam

In het dakvlak aan de voorzijde komt een dakraam, handbediend zonder accessoires. De woningen met een topgevel aan de voorzijde hebben geen dakraam.

Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijving

Hieronder staan de toe te passen materialen omschreven.

Buitenkozijnen:	De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hout, voorzien van FSC/PEFC Keurmerk. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen worden uitgevoerd in een zwarte kunststof/kunststeen dorpel.
Binnenkozijnen:	De binnendeurkozijnen in de woning zijn stalen binnen kozijnen voor opdekdeuren, zonder bovenlicht en fabrieksmatig afgelakt. Merk Svedex.
Buitendeuren:	De buitendeuren worden uitgevoerd in (hard)hout. De entree deur wordt uitgevoerd in hardhout of multiplex voorzien van een brievenbusparing.
Binnendeuren:	De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren (fabrieksmatig afgelakt). De binnendeuren in de woningen zijn (met uitzondering van toilet en badkamer) niet afsluitbaar. Merk Svedex.
Bergingsdeur:	De deur van de vrijstaande berging is een houten of multiplex deur voorzien van glas.
Hang- en sluitwerk:	De buitendeuren worden voorzien van inbraakwerende sloten, aluminium deurbeslag en gelijksluitende cilinders. Inbraakwerendheid klasse 2. De te openen ramen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van afsluitbare raamkrukjes. Alle binnendeuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en schilden.
Metaalwerken:	Daar waar constructief noodzakelijk, wordt een stalen kolom dan wel stalen ligger/latei/geveldrager en/of spant toegepast.
Berging:	De vloer van de berging wordt niet voorzien van een dekvloer. Het houten stijl- en regelwerk van de wanden blijft in het zicht. De plafondbalken met de onderzijde van de dakplaat blijft in het zicht.

Gevelbetimmering

De windveren en goten worden in composiet uitgevoerd, de goten zijn niet beloopbaar. Bij blok 1 en 5 zijn de erkers en luifels uitgevoerd in hout, bij blok 2,3 en 4 zijn de pergola's eveneens uitgevoerd in hout.

De gevelbekleding van de gevels ter plaatse van de 1^e en 2^e verdieping (niet bij alle woningen aanwezig) wordt uitgevoerd in verduurzaamd hout.

Trappen- en (af)timmerwerk

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping worden uitgevoerd als dichte vurenhouten trap. De trap van de 1^e naar de 2^e verdieping worden uitgevoerd als open vurenhouten trap. De leuningen langs de trappen worden uitgevoerd in rondhout. De balustraden worden uitgevoerd met een houten onder- en bovenregel met daartussen ronde houten spijlen. Trappen en traphekken worden (fabrieksmatig) voorzien van grondverf. De leuning wordt blank gelakt.

De woning wordt zonder houten plinten opgeleverd. De neggen ter plaatse van de kozijnen worden indien nodig afgewerkt met plaatmateriaal. In de meterkast wordt een meterkastschot aangebracht.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

Wij adviseren u geen harde wandbedekking (stucwerk o.i.d.) toe te passen. Met name op de woningscheidende wanden en houtskeletbouw-gevelelementen, en ook de aansluiting van de binnenwanden op het plafond, is scheurvorming in de eerste jaren onontkoombaar. Indien u kiest een harde afwerking toe te passen, adviseren wij u duidelijke schriftelijke afspraken te maken met uw applicateur hieromtrent.

Plafondafwerking

De plafonds in de woning (met uitzondering van de plafonds in de meterkast, trapkast, technische ruimte, zolderverdieping en berging) worden voorzien van spuitpleister met een korrelige structuur. De V-naden van de vloerplaten blijven in het zicht. De dakplaten en knieschotten zijn van naturel houtspaanplaat aan de binnenzijde.

Als u na de oplevering armaturen monteert op het plafond die strijklicht geven, kan dit bij de standaard afwerking (spuitwerk) tot gevolg hebben dat het plafond er niet vlak uit ziet.

Wandafwerking

Alle wanden binnen de woning, voor zover deze niet zijn afgewerkt met wandtegels, worden behangklaar opgeleverd. Er wordt geen behang aangebracht. Behangklaar oppervlak wordt uitgevoerd als reparatie- of filmwerk en is geschikt voor behang of dergelijke. Bij het behangklaar opleveren van de woning kunnen de naden van de blokken zichtbaar blijven. De wanden van de meterkast, trapkast, technische ruimte en berging worden niet afgewerkt. Boven het tegelwerk in de toiletruimte wordt spuitwerk aangebracht. De dakplaten en knieschotten op de zolderverdieping worden niet verder afgewerkt (zie plafondafwerking).

Vloerafwerking

Op de begane grond en de verdiepingsvloeren wordt een zandcementdekvloer of anhydrietvloer voorzien van vloerverwarming toegepast.

Houdt er rekening mee dat niet alle type afwerkklagen geschikt zijn in combinatie met vloerverwarming.

Tegelwerk

Voor dit project hebben we voor u een standaard tegel uitgezocht:

Vloertegels afmeting 60x60 cm, 5 kleurkeuzes:

- toilet
- badkamer

Wandtegels afmeting 30x60 cm, wit mat of wit glanzend:

- toilet tot circa 1200 mm +vloer (uitkomend op hele tegel)
- badkamer tot plafond

Voor de aankoop van de tegels hebben wij de volgende verrekenprijs opgenomen:

- Vloertegels: € 40,00 incl. btw/m²
- Wandtegels: € 20,00 incl. btw/m²

Het tegelwerk wordt in een standaardkleur gevoegd en in de inwendige hoeken gekit. De uitwendige hoeken worden afgewerkt met behulp van een kunststof hoekprofiel. De maatvoering van het tegelwerk op de verkooptekeningen komt niet overeen met de maatvoering zoals omschreven in deze technische omschrijving. De technische omschrijving is maatgevend.

De standaard tegels kunt u bezichtigen bij de door de aannemer voor dit project gecontracteerde showroom (Tortu, Wasbeekerlaan 59, Sassenheim). Als u andere tegels wenst, kunt u dit in deze showroom kenbaar maken.

Overige voorzieningen/afwerkingen

Vensterbanken/raamdorpels

Op de borstweringen aan de binnenzijde worden onder de kozijnen vensterbanken van kunststeen toegepast (marmercomposiet kleur beige).

Ter plaatse van de deuren van de badkamer en toilet worden van kunststeen/hardsteen (grijs/antracietkleur) dorpels toegepast. Onder de overige binnendeuren komen geen dorpels.

Onder de kozijnen in de voor, zij- en achtergevels worden betonnen raamdorpels/waterslagen toegepast.

Keuken

In de woning wordt standaard een keuken geplaatst. Zie hiervoor ook de specificatie in de kopersinformatiemap. Indien gewenst kunt u ook na de oplevering de door u gewenste keuken door derden laten plaatsen en installeren. In de woning worden dan de standaard voorzieningen aangebracht in de vorm van wandcontactdozen en loze leidingen voor elektra, evenals een afgedopte aansluiting voor riolering en water. De posities van de standaard installatiepunten worden indicatief aangegeven op de contracttekening.

De volgende aansluitpunten worden standaard aangebracht:

- koud- en warmwater aansluiting;
- 1 leiding t.b.v. elektrisch koken (1x230V op een aparte groep);
- enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast (hoogte ca. 100+ vloer);
- 2 dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik (hoogte ca. 1250+ vloer);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuiginstallatie (hoogte ca. 2250+ vloer);
- afvoer riolering;
- enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op een aparte groep (hoogte ca. 100+ vloer);
- aparte groep en aansluiting voor combimagnetron.

Beglazing en schilderwerk

Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen van de woning wordt isolerende beglazing toegepast. De bergingsdeur wordt voorzien van draadglas.

Schilder- en beitswerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Al het houtwerk komt dekkend afgelakt op het werk aan.

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd met een dekkende watergedragen verf. De volgende onderdelen worden op het werk afgelakt:

- Eventuele staalprofielen in het zicht.
- Traphekjes, -spillen en -bomen, m.u.v. het hout dat zich in de trapkast bevindt.
- Leuningen, blank gelakt.

Sanitair

De woningen worden voorzien van standaard sanitair. Zie hiervoor ook de specificaties in de kopersinformatiekaart.

Toilet begane grond:

- Vrij hangend wandcloset met zitting en deksel (inbouwreservoir), kleur wit.
- Fonteincombinatie met verchroomde fontein kraan, verchroomde sifon, wandaansluiting en rozet.

De achterwand van de toiletruimte heeft geen plateau/planchet en loopt recht naar boven tot het plafond.

Badkamer:

- Badkamermeubel met wastafel met een verchroomde mengkraan, kunststof sifon, wandaansluiting en rozet.
- Spiegel.
- Douchegoot, douchemengkraan, glijstang met doucheslang en douchekop.
- Vrij hangend wandcloset met zitting en deksel (inbouwreservoir), kleur wit.

Het standaard sanitair kunt u bezichtigen bij de door de aannemer voor dit project gecontracteerde showroom (Tortu, Wasbeekerlaan 59, Sassenheim). Als u ander sanitair wenst, kunt u dit in deze showroom kenbaar maken.

Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot water zijn in de koop-/ en aanneemsom begrepen. De waterleidingen worden volgens de plaatselijk geldende voorschriften aangelegd. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Waterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- tappunt t.b.v de spoelbak in de keuken;
- inbouwcloset en fonteintje in het toilet;
- inbouwcloset, douchemengkraan en wastafel in de badkamer;
- wasmachine aansluiting;
- voorzieningsgedeelte van de warmtepomp.

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- douchemengkraan en wastafel in de badkamer;
- aansluitpunt in keuken.

Gasleiding

Er wordt **geen** gasleiding aangebracht in de woning. Houd hier rekening mee bij het afstemmen van uw keuken (elektrisch koken).

Elektrische installatie

De aanleg-, aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/ en aanneemsom begrepen. De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozen systeem. Het geheel is getoetst aan NEN 1010 5e versie. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. De groepenverklaring vindt u in de meterkast.

De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en berging waar deze in het zicht worden aangebracht.

Standaard hoogte elektra (tenzij anders in de omschrijving vermeld):

- wandcontactdozen 300+ vloerpeil
- schakelaars 1050+ vloerpeil
- combinatie wandcontactdoos/schakelaar 1050+ vloerpeil
- thermostaat en CO2-detectie 1550+ vloerpeil

Ter plaatse van de voor- en achtergevel wordt een buitenlichtpunt aangebracht. Aan de gevel van de berging wordt ten behoeve van het achterpad een armatuur op schemerschakelaar aangebracht. In de berging komt een lichtpunt met schakelaar en een wandcontactdoos.

Op het dak van de woning worden indaks zonnepanelen (PV) tussen de dakpannen geplaatst. Per type woning varieert het aantal m2 zonnepanelen en het te behalen vermogen, dit is afhankelijk van de zonligging.

Rookmelders

Daar waar op tekening aangegeven wordt een rookmelder aangebracht. De rookmelders worden in overeenstemming met de normen van het Bouwbesluit aangebracht. De rookmelders worden op het lichtnet aangesloten en zijn onderling met elkaar verbonden. Ze zijn ook voorzien van batterijen (back-up), zodat deze ook werken wanneer het lichtnet is uitgevallen (u bent zelf verantwoordelijk om deze batterijen periodiek te controleren en te vervangen wanneer deze leeg zijn).

Telecommunicatievoorzieningen/Ziggo/belinstallatie

De woning wordt voorzien van een beldrukker, gemonteerd nabij de entree deur. De bel wordt op de meterkast gemonteerd.

De woonkamer, de slaapkamers en de zolderverdieping zijn voorzien van een Cat6 aansluiting. In de woonkamer bevindt zich ook een Ziggo-aansluiting.

Verwarmingsinstallatie

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming (laag temperatuur) als hoofdverwarming op alle verdiepingen. De temperatuurregeling wordt geregeld door middel van de kamerthermostaat in de woonkamer en een naregeling in de slaapkamers. Deze deel-thermostaten kunnen alleen de toevoer regelen, **maar niet de verwarmingsinstallatie aansturen**.

De verdelers van de vloerverwarming, worden onafgewerkt in de trapkast, leidingschacht 1^e verdieping (bereikbaar d.m.v. luik) en technische ruimte en/of zolderruimte geplaatst. In de badkamer wordt een elektrische handdoek designradiator kleur wit geplaatst.

Warmte opwekking geschiedt door middel van een lucht/water warmtepomp. De warmtepomp wordt opgesteld in de technische ruimte op de zolderverdieping en voorzien van een aanzuig- en afblaasvoorziening door het dak. De warmtepomp wordt voorzien van een warmtapwater boiler welke een inhoud heeft van +/- 300 liter. De inhoud van de warmtapwater boiler is afgestemd op het standaard sanitair.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met een in werking zijnde woonhuisventilatie en gesloten ramen en deuren dienen de navolgende temperaturen bereikt en behouden te worden, tot een buitentemperatuur van -10° C:

- | | |
|--------------------|--------|
| ▪ woonkamer/keuken | 22° C |
| ▪ slaapkamers | 22° C |
| ▪ badkamer | 22° C |
| ▪ hal/overloop | 18° C |
| ▪ toilet | 18° C |
| ▪ zolder | 18° C |
| ▪ berging | n.v.t. |

De vloerverwarming is geschikt om in de zomer te verkoelen. De warmtepomp kan met een handmatige actie omgeschakeld worden en in koelmodus worden geschakeld.

De vloerverwarming wordt berekend op een maximale afwerkvloer van een Rb-waarde van 0,1 (m²·K)/W. Bij toepassing van een afwerking met een hogere Rb-waarde zal de temperatuur welke berekend is niet haalbaar zijn bij koudere buitentemperaturen.

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt geventileerd door middel van een WTW-systeem (Warmte-Terug-Win). Dit betekent dat de verse in te blazen lucht wordt voorverwarmd met behulp van de warmte die uit de woning wordt afgezogen. Door middel van luchtkanalen in de vloer wordt deze lucht gelijkmatig verspreid. De afgezogen lucht uit de woning wordt gecentraliseerd in de technische ruimte op de zolderverdieping. Hier gaat de lucht langs een warmtewisselaar en wordt de warmte uit de lucht onttrokken en dient als bron voor de in te blazen lucht. Op deze wijze wordt er in de winter geen warmte uit de woning onttrokken en wordt de woning toch goed geventileerd. In het systeem zitten filters om de inkomende lucht te filteren.

In de buitenkozijnen worden geen ventilatieroosters toegepast, maar de ramen kunnen buiten het stookseizoen open zodoende de ruimtes te kunnen spuien/verversen indien gewenst. Aangezien het een gebalanceerd systeem is, gaat (bij het openen van ramen) dit wel ten koste van het rendement.

Het WTW-systeem wordt voorzien van een CO₂-detectie in de woonkamer en slaapkamer 1. Tevens wordt er een (RF) standenschakelaar meegeleverd waarmee u, indien gewenst, handmatig aansturen. Plaats van de plafondrooster(s) voor inblaas in woon- en slaapkamers en afzuig in keuken, toilet en badkamer wordt door de installateur bepaald.

Houdt u er bij het bestellen van uw keuken rekening mee dat u een recirculatie afzuigkap bestelt. Het is niet mogelijk om een afzuigkap met afvoer naar buiten te realiseren of aan te sluiten op het WTW-systeem.

De ongeïsoleerde berging wordt op een natuurlijke wijze geventileerd door roosters en/of ventilatiesleuven in de constructie.

Wijzigingen/opties

Voor een omschrijving en impressies van het sanitair en tegels verwijzen wij u naar de kopersinformatiekaart waarin ook alle meer- en minderwerk opties voor u worden omschreven. Opties kunnen worden gekozen uit de optielijst, mits aangegeven vóór de sluitingsdata en voor zover het werk het toelaat. Zie hiervoor de optielijst met toelichting. Een overzicht met sluitingsdata ontvangt u zodra de startdatum van de bouw bekend is.

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden van Woningborg, behorende bij de overeenkomst.

Gelet op het hierboven omschreven meerwerk, zijn wij genooddaakt enig voorbehoud te maken met betrekking tot de bouwtijd. Ondanks het feit dat wij uiteraard zoveel mogelijk zullen streven om binnen de overeengekomen tijd op te leveren, behouden wij ons het recht voor om bouwtijdverlenging per bouwnummer/woning te claimen. Per meerwerk onderdeel zal worden bepaald of er bouwtijdverlenging nodig wordt geacht.

Individuele woonwensen

Indien u wijzigingen in de woning wilt laten aanbrengen welke niet vermeld staan in het meer- en minderwerk optieboekje, dient u dit schriftelijk aan te vragen bij de aannemer. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Redenen hiervan zijn de complexiteit van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen.

De woning dient bij oplevering te voldoen aan de gestelde eisen van onder andere het Bouwbesluit, de NEN-normen, de eisen van Nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. In verband met deze eisen is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren en meterkasten;
- Aanpassingen aan buitengevels behoudens wijzigingen aangegeven op de optielijst;
- Los leveren van bouwmaterialen (bijv. sanitair) is niet mogelijk i.v.m. garanties, diefstal of beschadiging;
- Verplaatsen of wijzigen van het verwarmingstoestel of de ventilatie-unit;
- Verplaatsen of wijzigen van de thermostaten;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie.

Oplevering

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

Bij de oplevering van de woning dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering te worden genoteerd, welke, nadat deze zijn beoordeeld en akkoord zijn bevonden door beide partijen dient te worden ondertekend.

Let vooral op beschadigingen van het sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

De eventuele gebreken die tijdens de oplevering geconstateerd zijn worden zo snel mogelijk verholpen.

Na oplevering

Onderhoudsperiode en garanties

Tijdens de onderhoudsperiode, gedurende drie maanden, gerekend vanaf de sleuteloverhandiging, kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe gebreken ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van de woning en de gebruikte materialen.

Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient de woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Tot slot

U kunt ervan overtuigd zijn, dat wij, indien u besluit een woning bij ons te kopen, alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen, dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven, om binnen de gegeven prijs, een zo goed mogelijk product te leveren.

Tevens zal er bij het afsluiten en ondertekenen van de koopovereenkomst uw toestemming worden gevraagd of uw persoonsgegevens mogen worden afgegeven aan Woningborg en Vereniging Eigen Huis. Deze worden bijvoorbeeld via www.bouwprestaties.nl getoond.

Eventuele afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden. Waar fabrikanten en merknamen worden genoemd kunnen ook andere producten worden gebruikt, mits zij gelijkwaardig zijn aan hetgeen omschreven is.

Afwerk- en materiaalstaat

AFWERKING

Vertrek	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuutwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Toilet	Tegels	Tegels tot ca. 1,2m daarboven spuitwerk	Spuutwerk
Woonkamer/keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuutwerk
Overloop	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuutwerk
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Spuutwerk
Badkamer	Tegels	Tegels tot plafond	Spuutwerk
Zolderruimte	Afwerkvloer	Behangklaar	Kap en knieschot: natuurlijk spaanplaat
Technische ruimte	Afwerkvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

MATERIALEN

Element	Materiaal	Plaats	Kleur
<u>Terrein</u>			
Grond	Uitkomende grond	Tuin/terras	
Houten berging	Hout ongeïsoleerd	Achtereinde	
<u>Gevels</u>			
Metselwerk (waalformaat)	Baksteen, handvorm	Opgaand werk	N.t.b. architect
Opvangconstructies	Stalen latei/geveldrager	Bij gevelopeningen	N.t.b. architect
Kozijnen	Hout	Gevelkozijnen	Wit
Ramen en deuren	Hout (deuren eventueel in multiplex)	Gevelkozijnen	Groen
Waterslagen	Betonnen raamdorpels	Onder kozijnen/gevelbetimmering	Beton
Ventilatieoosters	Kunststof of aluminium	Houten berging	N.t.b.
Boeiboorden	Multiplex, achterhout = vuren	Erkers	Wit
Goten en windveren	Composiet	Voor- en achtergevel	Wit
Pergola	Hout	Voorgevel begane grond	Natuurlijk
Gevelbekleding	Verduurzaamd hout	Voor- en achtergevel	Groen
Dakbedekking	Keramische dakpannen	Hellende daken	Antraciet
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Langs gevels	Grijs
<u>Binnenafwerking</u>			
Binnenwanden	Kalkzandsteen/beton	Woningscheidende en dragende wanden.	
	Gipsblokken of cellenbeton	Binnenwanden, niet dragendelichte scheidingswanden	
Binnendeurkozijnen	Staal	Binnendeurkozijnen	Wit
Trappen	Vuren hout	Binnendeuren, opdek	Wit
Traphekken, -spillen, en -bomen	Vuren hout	Naar verdiepingen	Wit gegrond
		Trappen (m.u.v. hout in trapkast)	Wit (gelakt)

De keuze en kleuren van materialen worden (in overleg met de gemeente) door de architect bepaald.