

# Concept Vliethaven te Leidschendam

## Technische omschrijving & Afwerk- / en kleurstaat



## Vlietvilla bouwnummer 28 Fase 1

## Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Algemeen</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Maatvoering en materiaalkeuze</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en warmte-isolatie</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Peil van de woning</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Grondwerk</b> .....	<b>3</b>
<b>6. Riolering</b> .....	<b>3</b>
<b>7. Bestrating</b> .....	<b>3</b>
<b>8. Terreininrichting</b> .....	<b>3</b>
<b>9. Fundering</b> .....	<b>4</b>
<b>10. Gevels en wanden</b> .....	<b>4</b>
<b>11. Vloeren</b> .....	<b>5</b>
<b>12. Dak</b> .....	<b>5</b>
<b>13. Hemelwaterafvoeren en goten</b> .....	<b>5</b>
<b>14. Kozijnen, ramen en deuren</b> .....	<b>5</b>
<b>15. Hang- en sluitwerk</b> .....	<b>6</b>
<b>16. Trappen, hekken en leuning</b> .....	<b>6</b>
<b>17. Timmerwerk</b> .....	<b>6</b>
<b>18. Beglazing en schilderwerk</b> .....	<b>6</b>
<b>19. Vloerafwerking</b> .....	<b>7</b>
<b>20. Stukadoors- en behangwerk</b> .....	<b>7</b>
<b>21. Tegelwerk, natuur- en kunststeen</b> .....	<b>7</b>
<b>22. Keukeninrichting</b> .....	<b>8</b>
<b>23. Sanitair en waterinstallatie</b> .....	<b>8</b>
<b>24. Gasinstallatie</b> .....	<b>9</b>
<b>25. Elektrische installatie</b> .....	<b>9</b>
<b>26. Centrale verwarming en warmwatervoorziening</b> .....	<b>10</b>
<b>27. Ventilatie</b> .....	<b>10</b>
<b>28. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijtstreepmethode</b> .....	<b>10</b>
<b>29. Opruimen en schoonmaken</b> .....	<b>11</b>
<b>30. Aanpasbaar bouwen</b> .....	<b>11</b>
<b>31. Duurzaam bouwen</b> .....	<b>11</b>
<b>32. Kopersopties/ wijzigingen</b> .....	<b>11</b>
<b>33. Onze service</b> .....	<b>11</b>
<b>34. AFWERKSTAAT bouwnummer: 28</b> .....	<b>12</b>
<b>35. KLEURSTAAT (exterieur)</b> .....	<b>13</b>
<b>36. KLEURSTAAT (interieur)</b> .....	<b>14</b>

## Inleiding

In deze technische omschrijving vindt u alle technische informatie over uw woning, kavel en mandelig gebied.

Deze omschrijving is met alle zorgvuldigheid samengesteld om u zo goed mogelijk te informeren. De technische omschrijving maakt samen met de koperscontracttekeningen onderdeel uit van de Koop-/aannemingsovereenkomst. Indien er verschillen zijn tussen de tekst van de technische omschrijving en de koperscontracttekeningen prevaleert de tekst van de technische omschrijving.

## Project;

Uw woning maakt onderdeel uit van het project Vliethaven te Leidschendam, hieronder treft u een overzicht van de woningen in het project.

Bouwnummer	Woningtype	Omschrijving
01	Parnashofwoning	Hoekwoning
02	Parnashofwoning	Tussenwoning
03	Parnashofwoning	Tussenwoning
04	Parnashofwoning	Tussenwoning
06	Parnashofwoning	Hoekwoning
07	Poortwoning	Vrijstaande woning
08	Havenwoning Zuid	2 onder 1 kap woning
09	Havenwoning Zuid	2 onder 1 kap woning
10	Havenwoning Zuid	Hoekwoning
11	Havenwoning Zuid	Tussenwoning
12	Havenwoning Zuid	Hoekwoning
13	Havenwoning Zuid	Hoekwoning
14	Havenwoning Zuid	Tussenwoning
15	Havenwoning Zuid	Hoekwoning
16	Havenwoning Zuid	2 onder 1 kap woning
17	Havenwoning Zuid	2 onder 1 kap woning
18	Erfwoning	Hoekwoning
19	Erfwoning	Tussenwoning
20	Erfwoning	Hoekwoning
21	Erfwoning	2 onder 1 kap woning
22	Erfwoning	2 onder 1 kap woning
23	Erfwoning	Hoekwoning
24	Erfwoning	Tussenwoning
25	Erfwoning	Hoekwoning
26	Vliet Villa	Vrijstaande villa
27	Vliet Villa	Vrijstaande villa
28	Vliet Villa	Vrijstaande villa
29	Vliet Villa	Vrijstaande villa
30	Vliet Villa	Vrijstaande villa

## 1. Algemeen

De woningen worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit als geldig bij aanvraag van de omgevingsvergunning. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en geadviseerd door Woningborg N.V. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg N.V. Voor meer informatie over woningborg kunt u kijken op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

## 2. Maatvoering en materiaalkeuze

De genoemde maten op de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn niet exact. Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten (in meters, centimeters of millimeters), daarbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Wijzigingen ter voldoening aan (semi)overheidseisen en/of -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De op de tekening aangegeven elektrische verwarmingselementen, ventilatieventielen, ventilatieroosters, lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, inspectieluik, spuwversers e.d. zijn indicatief.

De oppervlaktes op de verkooptekeningen wijken af van de oppervlaktes van de koperscontracttekeningen. Dit heeft te maken met het uitgangspunt voor de meting. De verkooptekening is gemeten op basis van het gebruiksoppervlak (GO) conform de NEN 2580. De oppervlaktes in de koperscontracttekening zijn gebaseerd op de meting conform het Bouwbesluit. Een belangrijk verschil zit bij de oppervlaktes onder de kap; voor het GO tellen de vloerniveaus boven de 1,5m, terwijl deze voor een verblijfsruimte pas wordt gemeten boven de 2,6m. Oppervlaktes van onbenoemde ruimtes worden niet meegenomen in het Bouwbesluit.

### **3. Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en warmte-isolatie**

De woning zal voldoen aan de BENG eisen conform het nieuwe Bouwbesluit. BENG is een afkorting voor Bijna Energieneutrale Gebouwen.

Naast de BENG norm zal de woning moeten voldoen warmteverlies eisen. De mate waarin een geheel constructieonderdeel (bijvoorbeeld een vloer, gevel of dak) weerstand biedt tegen warmteverlies wordt uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>K/W. De woning zal worden uitgevoerd met de volgende waarde:

- Vloer ca. 3,7 m<sup>2</sup>K/W
- Gevel ca. 4,7 m<sup>2</sup>K/W
- Dak ca. 6,3 m<sup>2</sup>K/W

### **4. Peil van de woning**

Als peil, P = 0, geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning, zijnde de bovenzijde van de dekvloer exclusief vloerafwerking.

Vanuit dit peil worden alle hoogten en diepten gemeten. Deze maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

De gemiddelde hoogte van het terrein rondom de woning is ca. 10 cm onder het eerdergenoemde peil gelegen. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur 20 mm onder het eerdergenoemde peil zijn gelegen.

De verdiepingshoogte van de woning is minimaal 2,60 meter.

### **5. Grondwerk**

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan. Het bij de woning behorende kavel wordt voorzien van een leeflaag met een gemiddelde dikte van ongeveer 1m1. Deze leeflaag wordt aangebracht op de bestaande ondergrond. Onder de leeflaag wordt een signaleringslaag aangebracht. Voor nadere toelichting over de leeflaag wordt verwezen naar de bijlage "wat is een leeflaag".

Het bij de woning behorende kavel wordt geëgaliseerd opgeleverd, waar nodig het terreinverloop volgend. Glooping in terrein conform tekening.

De tuin wordt aangevuld met uitkomende schone grond uit de ontgravingen.

Als bodemafluiting wordt schoon zand toegepast.

Onder de bestrating wordt schoon zand aangebracht.

In de inspectieruimte onder de woning kan mogelijk grondwater zichtbaar zijn, e.e.a. in overeenstemming met het bouwbesluit en bepalingen Woningborg.

### **6. Riolering**

Per woning wordt de vuilwater- en hemelwaterriolering gescheiden. De vuilwaterriolering wordt via interne verzamelleidingen aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterriolering van de woning wordt waar mogelijk geloosd op het open water.

### **7. Bestrating**

Gebakken klinkers dikformaat:

- De auto-opstelplaats op de kavel;
- Entree pad naar de voordeur;

### **8. Terreininrichting**

De plaats van de erfafscheidingen en groenvoorzieningen zijn op de situatietekening aangegeven. Eén bestaande boom op het kavel blijft staan en er worden een aantal nieuwe geplant.

Als onderdeel van de contractstukken is de tekening met de erfafscheidingen opgenomen. Hierop is

te zien welke erfafscheiding waar zit. In deze technische omschrijving is de technische verklaring/toelichting opgenomen van de verschillende soorten erfafscheidingen.

De situatietekening is GEEN onderdeel van het contract. Deze tekening is toegevoegd puur ter informatie. Aan de posities van (algemene) bomen, struiken en andere inrichtingselementen kunnen geen rechten worden ontleend. De uiteindelijke inrichting van de openbare inrichting is mede afhankelijk van de goedkeuring van de gemeente, die de algemene grond in beheer neemt.

De erfgrens wordt, waar nodig, gemarkeerd door middel van perkoenpaaltjes, geplaatst op de hoekpunten van het perceel.

Groenvoorziening:

- Ligusterhaag van ca 1,0m1 hoog op de erfgrens van het openbaar gebied en de tuin
- Rododendron op de onderlinge erfafscheiding met kavel 27.
- De ligusterhagen op de erfgrens van het openbaar gebied en de kavels mogen de eerste 3 jaar niet worden verwijderd, er geldt een kwalitatieve verplichting de hagen te onderhouden.

Havenplaats:

- De kadewand bestaat uit een hardhouten beschoeiing;
- Bij de ligplaats wordt een aanlegvoorziening opgenomen.
- Bij de ligplaats wordt een aansluiting voor walstroom opgenomen. De walstroom wordt aangesloten op de woninginstallatie.
- De vaardiepte is (bij oplevering) ca. 1,25 m1.
- Het onderhoud van de kadewand en het baggerwerk van de haven is voor rekening van de eigenaar.

## 9. Fundering

Fundering:

- De funderingspalen van de woning worden uitgevoerd in beton
- De funderingsbalken en poeren onder de woning worden uitgevoerd in beton;

## 10. Gevels en wanden

Gevelbekleding en metselwerk:

- De woning wordt voor een deel voorzien van traditioneel metselwerk in verschillende kleuren e.e.a. conform de geveltekeningen en kleurenstaat.
- De witte vlakken in de gevels van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerd gevelstucwerk.
- Het dakkapel wordt bekleed met zink;

Voegwerk:

- De gemetselde gevels worden gevoegd conform de kleur- en materiaalstaat.

Betonnen waterslagen onder de gevelkozijnen;

- De waterslagen onder de kozijnen in de buitengevels worden voorzien van betonnen waterslagen;
- Onder de gevelkozijnen op maaiveldniveau worden betonnen kantplanken geplaatst;

Geprefabriceerde betonelementen, dan wel in het werk gestort beton:

- De benodigde lateien, tenzij deze van staal zijn;
- De gevel- en afdekbanden als op tekening aangegeven;

Kalkzandsteen:

- De dragende wanden;
- De binnenspouwbladen van de gevels;

Lichte scheidingswanden van gipsblokken:

- De niet dragende binnenwanden in de woning, dik 100 mm;

Overige voorzieningen:

- De gemetselde buitengevels van de woning zijn voorzien van een in de spouw opgenomen isolatie;
- Open stootvoegen in het gevelmetselwerk voor ventilatie van de spouw;
- Metalen lateien boven de kozijnen in het buitenspouwblad, daar waar geen prefab betonlatei wordt toegepast.

- De voorzetwanden in de garage zijn uitgevoerd als geïsoleerde voorzetwanden.
- In de gevels worden conform tekening voorzieningen voor vleermuizen opgenomen.

### **11. Vloeren**

Begane grondvloer:

- Een geïsoleerde systeenvloer;
- Het vulbeton van de systeenvloer;
- De toegang tot de inspectieruimte wordt afgedekt met een geïsoleerd inspectieluik, voorzien van een luikoog;

Vloeren van de verdiepingen:

- Geprefabriceerde betonnen breedplaatvloerelementen, die in het werk voorzien worden van wapening en beton.

Balkon:

- Prefab betonplaat, fabrieksmatig afgewerkt.

### **12. Dak**

Constructie:

- Het schuine dak van de woning en het dak van de dakkapel bestaat uit een geprefabriceerde houten kapconstructie voorzien van thermische isolatie;
- Het schuine dakvlak wordt, daar waar constructief noodzakelijk, ondersteund door dragende knieschotten en per dakvlak eventueel voorzien van een afneembaar deel ten behoeve van het bereiken van de achtergelegen ruimte;
- De dakoverstekken worden samengesteld uit grondhout en plaatmateriaal;
- Ten behoeve van het schuine dak worden, waar constructief nodig, stalen kolommen en liggers aangebracht;

Dakbedekking:

- De schuine daken worden bedekt met een zinken felsdak;
- Het dak van het dakkapel wordt bedekt met een zinken felsdak;

Overige voorzieningen:

- In het schuine dakvlak zijn conform de tekeningen dakramen opgenomen.

### **13. Hemelwaterafvoeren en goten**

Hemelwaterafvoeren:

- De ronde hemelwaterafvoer van de woning wordt uitgevoerd in zink;

Goten:

- In het dakvlak is een goot opgenomen, deze goot wordt uitgevoerd als een zinken goot;

### **14. Kozijnen, ramen en deuren**

Hardhout, uit duurzaam beheerde bossen:

- De buitenkozijnen en de draaiende delen in de buitenkozijnen;
- De binnendeurkozijnen zonder bovenlicht geschikt voor stompe deuren;

Naaldhout:

- De spouwlaten;
- Al het overige hout, tenzij anders vermeld;
- De tuimeldakramen;

Plaatmateriaal:

- De entree deur van de woning;
- De dichte stompe binnendeuren in de woning, in lichte uitvoering met honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt in lichte kleur, fabricaat Berkvens o.g.
- De dubbele stompe deur tussen van de keuken naar de hal en de woonkamer wordt uitgevoerd met een glasopening.
- De dichte stompe binnendeur van de techniekruimte in de woning in geluidswerende uitvoering, fabrieksmatig afgelakt kleur Kristal wit, fabricaat Berkvens o.g.;
- De binnendeuren hangen 35 mm vrij van de afwerk vloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloer afwerking van 20 mm dik (min. 15 mm ruimte ten behoeve ventilatie).

**Metaal:**

- De garagedeur uitgevoerd als sectionaaldeur;

**Overige voorzieningen:**

- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2.30 m.

**15. Hang- en sluitwerk**

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. Het beslag op het sluitwerk is tevens voorzien van kerntrekbeveiliging.

De woning wordt opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit (weerstandsklasse II).

De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk.

De cilinders zijn gelijksluitend.

**Sloten van de binnendeuren:**

- De toilet- en badkamerdeur(en); vrij- en bezetslot;
- De hoofd slaapkamerdeur (= slaapkamer 1); dag- en nachtslot;
- De meterkastdeur; kastslot;
- De overige deuren; loopslot;

**Diversen:**

- De brievenklep, deurkrukken, knoppen en schilden worden uitgevoerd in mat geëloxeerd aluminium in een zilvergrijze kleur.

**16. Trappen, hekken en leuningen**

**Trappen:**

- De trappen van zijn open hardhouten trappen;

**Houten hekken/ leuningen:**

- Langs één muurzijde van de trappen wordt een transparant afgelakte hardhouten leuning aangebracht op geëloxeerde leuningdragers;

**Glas:**

- Langs de trapgaten van de hardhouten trappen wordt daar waar nodig een balustrade met glasvulling aangebracht.

**17. Timmerwerk**

**Plaatmateriaal:**

- De in het zicht komende aftimmeringen;
- De aftimmering van de trapgaten;
- De binnen- en buitenzijde van de niet beglaasde delen van de kozijnen in de gevels;
- De binnenzijde van de schuine kap en de eventuele knieschotten zijn uitgevoerd in groene of bruine spaanplaat; in de verblijfsruimten is de binnenzijde van de schuine kap wit afgewerkt.
- De omtimmering van de CV-verdeler(s) indien in het zicht in verblijfsruimte;
- De afwerkplaten op de kopse zijde van vrijstaande binnenwanden.
- De aftimmering van de dagkanten van de tuimeldakramen;

**Naaldhout:**

- Het toe te passen grondhout;

Het plafond van de garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerd plafond met houtwolcementplaten.

Er worden in de woning geen plinten toegepast.

In de woning worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast, behoudens ter plaatse van badkamer en toilet.

**18. Beglazing en schilderwerk**

**Beglazing:**

- In de gevelramen, gevelkozijnen en geveldeuren blank isolerend triple beglazing.
- De dakramen worden uitgevoerd met isolerend triple glas.
- De beglazing wordt conform de voorschriften in basis uitgevoerd als letselbeperkende glas. (extra veiligheid bij mogelijk doorvallen).

Schilderen in kleur, conform opgave architect:

- de houten kozijnen met de bewegende delen in de buitengevels.

Verduurzaamd:

- Al het staal- en houtwerk in aanraking komend met beton of metselwerk in de buitengevel, tenzij dit reeds op een andere wijze is geconserveerd.

Fabrieksmatige coating/lak:

- De binnendeuren;
- De verwarmingselementen;
- De stalen gevellateien;
- De metalen sectionaaldeur;
- Metalen balusters

Schilderwerk, dekkend in lichte kleur:

- Het overige aftimmerwerk binnen in de woning, behoudens hetgeen in de fabriek reeds is afgewerkt.

Schilderwerk, transparante beits

- De trapleuning van hardhout;
- De hardhouten trap;

Schilderwerk, overige:

- De in het zicht zijnde water- en rioleringsleidingen, behoudens de leidingen in de techniekruimte, in de bergingen, in de meterkast en ter plaatse van de wasmachineaansluiting.

### **19. Vloerafwerking**

De vloer van de woning wordt voorzien van een ca. 70 mm dikke zandcement dekvloer;  
De vloer achter de eventuele knieschotten is een ruwe betonvloer en niet nader voorzien van een vloerafwerking;  
De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg;

### **20. Stukadoors- en behangwerk**

De aansluitingen tussen de betonnen vloerelementen (V-naden) blijven zichtbaar en worden niet dichtgezet.

Op de betonplafonds van de woning wordt spuitwerk met een fijnkorrelige structuur aangebracht, zoals aangegeven in de afwerkstaat. De wanden boven het tegelwerk in het toilet, zoals aangegeven in de afwerkstaat, worden eveneens afgewerkt met spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

De wanden van woning worden behangklaar opgeleverd, echter niet behangen. Een en ander conform de afwerkstaat.

### **21. Tegelwerk, natuur- en kunststeen**

De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat.

Voor de aankoop van de vloertegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 50,- per m<sup>2</sup> incl. BTW op basis van de tegelafmetingen 300 x 300 mm.

De douchehoek wordt uitgevoerd met een naar de douchedraingoot onder afschot liggende betegelde vloer met dorpel.

Voor de aankoop van de wandtegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 50,- per m<sup>2</sup> incl. BTW op basis van de tegelafmetingen 300 x 600 mm. De tegels worden liggend aangebracht.

De wanden en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekprofiel. De inwendige hoeken worden voorzien van een kitvoeg.



De vensterbanken zijn van kunststeen en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels.

Onder de deuren in de woning die toegang geven tot ruimten die voorzien zijn van vloertegels, worden dorpels van kunststeen aangebracht.

## **22. Keukeninrichting**

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woning wordt derhalve zonder keuken opgeleverd. Direct na oplevering kan de gewenste keukeninrichting geplaatst worden.

Er zijn reeds extra voorzieningen aanwezig in de vorm van loze leidingen voor elektra en riolering (conform tekening). Dit voorkomt veel hak- en breekwerk. De extra voorzieningen zijn omschreven in hoofdstuk 23 "Sanitair en waterinstallatie" en hoofdstuk 25 "Elektrische installatie".

Via meerwerk kan het leidingwerk verplaatst worden naar de gewenste plaats, mits technisch uitvoerbaar en tijdig kenbaar gemaakt door de koper, voor de toekomstige keuken. Koper dient hiervoor een gemaatvoerde tekening van de keukenleverancier aan te leveren.

## **23. Sanitair en waterinstallatie**

Wit sanitair fabricaat V&B Subway 2.0 o.g.:

- Wandcloset met in de wand opgenomen reservoir, bedieningspaneel, zitting en deksel en RVS scharnieren;
- Fonteincombinatie 370 mm;
- Wastafelcombinatie 600 mm.
- Kunststof badcombinatie 800 x 1.800 mm

Overig sanitair:

- Lijngoot met RVS geborsteld rooster mm ten behoeve van de betegelde douchehoek;
- Spiegel 600 x 800 mm met spiegelklemmen boven de wastafel;
- Sifon en een muurbuis chroom ten behoeve van de wastafel- en fonteincombinatie.

Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering.

In de keuken bevindt zich een (afgedopte) rioleringsleiding.

De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- De gootsteenmengkraan in de keuken, in de leiding wordt een afgedopt T-stuk opgenomen ten behoeve van een eventuele vaatwasser;
- De closetcombinatie(s);
- De fonteincombinatie in het toilet;
- De douchemengkraan in de badkamer(s);
- De badmengkraan in de badkamer(s);
- De wastafelmengkraan(en) in de badkamer(s);
- De wasmachinekraan;
- De inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening.

Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de warmtepomp/boiler naar op tekening aangegeven plaats van:

- De gootsteenmengkraan in de keuken;
- De douchemengkraan in de badkamer(s);
- De badmengkraan in de badkamer(s).
- De wastafelmengkraan(en) in de badkamer(s).

De warmwatervoorziening voorziet in een temperatuur van 55° C aan het tappunt. De hoeveelheid water is gebaseerd op de richtlijnen zoals gegeven door Woningborg N.V

De kranen van wastafel, fontein, douche en bad zijn verchroomd;

- Fabricaat Grohe type Universal C voor fontein, Grohe type Eurostyle Cosmopolitan voor wastafel, Grohe Tempesta Cosmopolitan showerpipe met thermostaat en hoofddouche voor douche (badkamer 1), Grohe type 800 Cosmopolitan douchethermostaat met Euphoria

Massage glijstangset voor douche (badkamer 2) en Grohe type 800 Cosmopolitan badthermostaat met New Tempesta Cosmopolitan badset III voor bad.

- De wasmachinekraan, VSH met beluchter.

De waterleidingen in de toilet(ten) en de badkamer(s) worden waar mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren.

De woning heeft een individuele watermeter in de meterkast.

#### **24. Gasinstallatie**

Er wordt *geen* gasinstallatie aangebracht, de woning wordt gasloos opgeleverd.

#### **25. Elektrische installatie**

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtschakelaars worden met bijbehorende leidingen in wand en plafond opgenomen, schakelmateriaal kleur Wit (vrijwel gelijk aan RAL 9010) type inbouw. De dubbele wandcontactdozen en combinaties worden uitgevoerd als duo inbouwdozen. In de woning worden de leidingen weggewerkt. De leidingen in de tuinbergingen en in de meterkast worden als opbouw uitgevoerd.

Hoogten (circa-maten) van aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant vloer:

- Lichtschakelaars	1,05 m;
- Lichtschakelaar ter plaatse van plateau bij een hangend toilet	1,35 m;
- Wandcontactdoos voor een motorloze afzuigkap	2,25 m;
- Wandcontactdozen in keukenruimte boven de aanrecht, berging, badkamer en ter Plaatse van de warmtepomp, en WTW-unit	1,20 m;
- Overige wandcontactdozen	0,30 m;
- (Loze) leidingen ten behoeve van keukenapparatuur (i.v.m. bereikbaarheid onder de plint)	0,10 m;
- Overige loze leidingen	0,30 m;
- Kamerthermostaat/ hoofdbediening mechanische ventilatie	1,50 m;
- Wandlichtpunt in de badkamer(s) boven de wastafel	1,80 m;
- Wandcontactdoos voor de wasmachine en wasdroger	1,20 m;
- Wandcontactdoos en lichtschakelaar van de badkamer	1,05 m;
- Loze cai/tel	0,30 m;

In de keuken komen in de basis 2 wandcontactdozen aangesloten op een aparte groep (vaatwasser en combi-oven), 2 loze leidingen voor keukenapparatuur, een Perilex aansluiting 2 fase aangesloten op een aparte groep voor elektrisch koken, 2 wandcontactdozen voor een koelkast en motorloze wasemkap en 2 wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik. De plaats is op tekening aangegeven.

De woning is voorzien van een belinstallatie met beldrukker naast de voordeur.

Tevens is de woning voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten als aangegeven op tekening. Afhankelijk van de voorschriften zijn tevens de verblijfsruimten voorzien van (gekoppelde) rookmelder.

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De loze elektra-, telefoon- en data-leidingen zijn voorzien van een controledraad.

N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door deze aanbieders van deze diensten geen standaard bekabeling (meer) van de straat naar de woning aangelegd. U dient voor deze diensten zelf een aanvraag in te dienen bij de aanbieder van uw keuze. Een voorziening (in de vorm van een mantelbuis van de erfgrans naar de woning en een loze leiding naar de meterkast) t.b.v. eventuele bekabeling wordt wel aangelegd.

Op de buitengevel naast de voordeur van de woning wordt een gevelarmatuur geplaatst.

Op de buitengevel van de achtertuin van de woning wordt een aansluitpunt voor een gevelarmatuur aangebracht.

Er wordt 1 loze leiding voor een oplaadpunt voor een elektrische auto geplaatst in de garage.

Loze leidingen zijn voorzien van een controledraad (geen trekdraad).

De woning wordt voorzien van 4 PV-panelen. Deze panelen worden op het schuine dak geplaatst.

## **26. Centrale verwarming en warmwatervoorziening**

De woning wordt voorzien van een individuele water/water warmtepomp met een gesloten verticale bron. De warmtepomp is voorzien van een ca. 300 liter boiler.

De woning is voorzien van vloerverwarming, met in de badkamer aanvullend een elektrische handdoekradiator.

Met het toegepaste systeem is vloerkoeling ook mogelijk.

Vanwege de legionellaregelgeving qua afstand tussen de waterleiding en vloerverwarming kunnen er in de vloer van de badkamer onverwarmde plekken voorkomen. Ten behoeve van de vloerverwarming worden verdelers geplaatst. Verdelers die zich bevinden in een verblijfsruimte, worden voorzien van een omkasting.

De temperatuurregeling in de woning geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer en een thermostaat in de slaapkamers en badkamers.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken. In de capaciteitsberekening is uitgegaan dat er nachtverlaging plaats vindt.

Woonkamer	22 °C
Keuken	22 °C
Slaapkamers	22 °C
Badkamer(s)	22 °C
Toilet(ten)	18 °C
Interne verkeersruimten	18 °C
Inpandige berging	15 °C
Onbenoemde ruimte	18 °C

De garage is een onverwarmde ruimte.

## **27. Ventilatie**

De woning wordt voorzien van een WTW (Warmte Terug Win) ventilatiesysteem, via mechanische luchttoevoer in de verblijfsruimtes en mechanische luchtafvoer in;

- De keuken;
- De toiletruimte(n);
- De badkamer(s);
- De inpandige berging indien hier de opstelplaats is voor de wasmachine.

De garage wordt natuurlijk geventileerd.

Deze WTW-unit wordt aangestuurd door een CO2 sensor in de woonkamer en de slaapkamer 1. Tevens bevindt zich in de woonkamer een bediening voor de WTW-unit.

## **28. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijtstreepmethode**

De in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen, conform de Woningborg-garantieregeling, buiten de garantie.

In het plan is het mogelijk dat de krijtstreepmethode wordt toegepast, Deze methode heeft tot doel het voldoen aan alle wettelijke verplichtingen gesteld vanuit het bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding.

Naast de grote afmetingen van de woning kan bijvoorbeeld door grote overstekken en/of andere belemmeringen het zijn dat de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding, in een verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer, etc.) niet voldoende is voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische, juridisch correcte, wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin betekent bovenstaande tekst dat er in de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

### **29. Opruimen en schoonmaken**

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd. Sanitair, tegelwerk en glasruiten worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld. Bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### **30. Aanpasbaar bouwen**

De woning wordt, zover als onderdeel van het Bouwbesluit, volgens de richtlijnen van aanpasbaar bouwen gerealiseerd. Het niveauverschil ter plaatse van de voordeur van de woning is ca. 20 mm. Alle deuropeningen van de verblijfsruimten zijn voldoende breed voor rolstoelgebruik.

### **31. Duurzaam bouwen**

Milieuvriendelijkheid en zuinigheid zijn voor eenieder vanzelfsprekende zaken. We voelen ons immers betrokken bij een plezierig toekomstig leefklimaat en willen, als mensen van deze tijd, besparen op de energiekosten met nodige behoud van comfort en kwaliteit. De woning in dit project wordt voorzien een energiezuinige installatie, bestaande uit een Warmtepomp (i.p.v. een gasketel), WTW-unit (i.p.v. MV-unit met gevelroosters) en PV-panelen. Door toepassing van deze installatie in combinatie met hoogwaardige warmte-isolatie in de gevels, begane grondvloer, daken en gevelkozijnen met triple beglazing (HR+++), conform de meest actuele eisen en normen, gaat er weinig warmte verloren en wordt alle energie maximaal benut.

De vloeren van de woning worden standaard voorzien van vloerverwarming met laagtemperatuur (LT) verwarming. Laagtemperatuurverwarming zorgt voor extra comfort en samen met de energiezuinige installaties (zoals Warmtepomp, WTW-unit en PV-panelen) voor minder energieverbruik en lagere energielasten. De woning is dan ook voorzien van PV-panelen op het dak van een hoge kwaliteit, waarmee u een deel van de energie zelf opwekt. De PV-panelen zijn bij de koopsom inbegrepen, evenals de montage op het dak en de aansluiting op een individueel systeem. De voordelen van PV-zonnepanelen op een rijtje:

- Lagere energierekening;
- Niet meer volledig afhankelijk van de energieprijzen;
- Schone en 100% duurzame energie;
- Vermindering CO<sub>2</sub> uitstoot;
- Nauwelijks onderhoud;
- Bewezen veiligheid en betrouwbaar.

### **32. Kopersopties/ wijzigingen**

Binnen het bouwplan is realisatie van individuele woonwensen tegen meerkosten mogelijk als en voor zover het werk en de bouwtechniek dit toelaat. In dit bouwplan is rekening gehouden met het mogelijk wijzigen van plattegronden. In de koperskeuzelijst is een aantal mogelijkheden uitgewerkt. Alle wijzigingen die schriftelijk in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt worden, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorende bij de aannemersovereenkomst.

N.B. Ten gevolge van individuele woonwensen, zoals optionele uitbouwen, indelingswijzigingen en/of extra badkamer(s) kan er ook sprake zijn van noodzakelijke wijzigingen in de woninginstallaties en de hierbij behorende meerkosten vanwege de geldende wetgeving voor BENG.

### **33. Onze service**

Bij de aankoop van de woning ontvangt u een 'koperscontractmap'. Hierin treft u de koperscontracttekening(en) en deze technische omschrijving. Overige documenten zoals de koperskeuzelijsten, kunt u vinden op uw eigen persoonlijke digitale portaal op "Home DNA", onze kopersbegeleider zal u hierover nader informeren. Voorafgaand aan en tijdens de bouw wordt u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het project en over de voortgang van de bouw.

### 34. AFWERKSTAAT bouwnummer: 28

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds	Uitrusting
Entreehal	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk, vide	Schel, rookmelder, verdeler vloerverwarming
Meterkast	5	Beton onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Nutsvoorzieningen, WCD
Toilet	3	Tegels	Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Mechanische afzuiging
Woonkamer	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Toevoer mechanische ventilatie, 2 loze leidingen.
Leefkeuken	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Mechanische afzuiging, 2 loze leidingen, perilex t.b.v. elektrisch koken, 2 WCD's op aparte groep, 2 WCD's voor keukenapparatuur, 2 WCD's voor huishoudelijk gebruik, kamerthermostaat, centrale bediening en co2 sensor mechanische ventilatie.
Bijkeuken	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Mechanische afzuiging.
Studykamer	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	1 loze leiding, mechanische toevoer ventilatie, thermostaat.
Garage	9	Zandcement	Voorzetwand behangklaar	HWC platen	Loze leiding
Overloop 1e verdieping	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	Rookmelder, verdeler vloerverwarming.
Toilet (2)	3	Tegels	Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Mechanische afzuiging
Toilet (3)	3	Tegels	Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Mechanische afzuiging
Slaapkamer 1	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk, wit afgewerkt bij kap	2 loze leidingen, co2 sensor mechanische ventilatie, mechanische toevoer ventilatie, thermostaat.
Slaapkamer 2	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	1 loze leiding, mechanische toevoer ventilatie, thermostaat.
Slaapkamer 3	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk	1 loze leiding, mechanische toevoer ventilatie, thermostaat.
Slaapkamer 4	1	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk, wit afgewerkt bij kap	1 loze leiding, mechanische toevoer ventilatie, thermostaat.
Badkamer 1	4	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk	Mechanische afzuiging, WCD, elektrische radiator, thermostaat.
Badkamer 2	4	Tegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk, wit afgewerkt bij kap	Mechanische afzuiging, WCD, elektrische radiator, thermostaat.
Overloop 2 <sup>e</sup> verdieping	2	Zandcement	Behangklaar	Spuitwerk verlaagd plafond	Rookmelder
Slaapkamer 5	1	Zandcement	Behangklaar	Wit afgewerkt bij kap	1 loze leiding, mechanische toevoer ventilatie, thermostaat.
Was/bergruimte	6	Zandcement	Behangklaar	Onafgewerkt bij kap	Mechanische afzuiging, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger.
Technische ruimte	5	Zandcement	Behangklaar	Onafgewerkt bij kap	Warmtepomp, boiler, verdeler vloerverwarming, WTW-unit, omvormer PV.

Code = benaming volgens het Bouwbesluit\*

- |                    |                 |                      |                      |   |
|--------------------|-----------------|----------------------|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 3. Toiletruimte | 5. Technische ruimte | 7. Onbenoemde ruimte | 9. overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 2. Verkeersruimte  | 4. Badruimte    | 6. Bergruimte        | 8. Buitenruimte      |   |

\* Toelichting: De woning voldoet aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

### 35. KLEURSTAAT (exterieur)

*Wijzigingen voorbehouden!*

Onderdeel	Materiaal	Kleur/afwerking
Gevels	Metselwerk, volgens tekening	Handvorm in wildverband donkerbruin zwart gesinterd;
	Voegwerk	Grijs.
Waterslagen	Prefabbeton	Antraciet.
Gevelkozijnen	Hardhout	Grijs.
Ramen	Hardhout, Volgens tekening	Grijs.
Voordeur	Hout, Volgens tekening	Blank eiken
Dakbedekking schuine daken	Zink, fels	Antraciet.
Zijwangen dakkapellen	Zink, fels	Zink
Hemelwaterafvoeren (HWA's)	Rond zink	Naturel zink
Goten	Zink	Naturel zink.
Lateien	Staal	Thermisch verzinkt en gepoedercoat kleur van het metselwerk
Kolommen en balken veranda	Naaldhout	RAL 9010, Wit

### **36. KLEURSTAAT (interieur)**

*Wijzigingen voorbehouden!*

<b>Onderdeel</b>	<b>Kleur</b>
<b>Kozijnen</b>	
Binnenzijde van de buitenkozijnen	gelijk aan de buitenkozijnen
Binnenkozijnen	Kristal wit
Binnendeuren	Kristal wit
<b>Diversen</b>	
Houten aftimmeringen binnen	RAL 9010 (zuiverwit)
Schakelmateriaal elektra	wit (vrijwel gelijk aan RAL 9010)

## **Bijlage – Wat is een leeflaag?**

In het project Vliethaven wordt een leeflaag toegepast in deelgebied – Fase 1. Een leeflaag is een laag geschikte schone grond. Geschikt wil zeggen:

- geschikt qua *aanzien* (dus niet verontreinigd met plastic, hout, puin, et cetera),
- geschikt qua *civiele eigenschappen* (draagkrachtig, drainerend, groeivermogen) en
- geschikt qua *milieuhygiënische eigenschappen* (schoon of schoon genoeg) voor het beoogde gebruik: “wonen”.

De opbouw van de leeflaag van boven naar onder is als volgt:

- Gebruikslaag  
De dikte van de gebruikslaag wordt bepaald door de (toekomstige) functie en het gebruik van de locatie. De gemiddelde dikte van de standaardleeflaag is vastgesteld op 1 meter; hier wordt zand of teelaarde aangebracht. Afhankelijk van de locatie (onder gebouwen of onder wegen) kan een andere opbouw gewenst zijn. Denk bijvoorbeeld aan een combinatie met (beton) granulaat.
- Signaallaag  
De signaallaag heeft de functie van visuele scheiding (signaalfunctie) tussen de leeflaag en de onderliggende bodem. Afhankelijk van het gebruik is hier gekozen voor geotextiel of (beton) granulaat.
- Ondergrond  
Een deel van het terrein in Vliethaven kent van oudsher een lichte immobiele verontreiniging. Om directe en indirecte contactrisico's te voorkomen is op de bodem een leeflaag aangebracht in overleg met de Gemeente en de betreffende Omgevingsdienst.

Wat mag u wel doen:

- Genieten van de tuin! Een leeflaagconstructie wordt in Nederland veelvuldig toegepast en is volledig veilig voor mensen, dieren en planten.
- Groenten telen en eten uit uw eigen tuin.

Wat mag u niet doen:

- De leeflaag moet in tact blijven. Bij graafwerkzaamheden dieper dan de signaleringslaag dient u melding te maken bij de Gemeente.
- Grondwater onttrekken en gebruiken voor zwemmen, besproeien of drinken;