



# POELDIJK DORP

Westland

## Technische Omschrijving

Datum: 18-01-2017



## WONINGTYPE D

## ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

### AANKOOP / BOUWBESLUIT

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 ondernemer zich tot de levering van de grond ofwel de bouw van de woning, terwijl de verkrijger zich ondermeer 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 woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit zoals dat geldig was ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning, te weten 2016.

Benamingen volgens Bouwbesluit:

In het Bouwbesluit worden de begrippen: woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt gesproken over verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten.

Voorbeeld:

*Gewoonlijk bekend als:*

woonkamer, keuken, slaapkamers  
hal, overloop  
zolderkamer, trapkast, technische ruimte  
toilet  
badkamer  
berging

*Benaming volgens Bouwbesluit:*

verblijfsruimte (samen verblijfsgebied)  
verkeersruimte  
onbenoemde ruimte\*  
toiletruimte  
badruimte  
bergruimte

\* Deze ruimte, welke niet hoeft te voldoen aan de voorschriften die gelden voor verblijfsruimten, wordt in het Bouwbesluit niet nader omschreven.

De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer, keuken) wordt bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Indien de verblijfsruimte te groot is dan mag een deel van de ruimte niet worden aangemerkt of verkocht als verblijfsruimte. Dit deel is dan aangegeven op de verkooptekening. De begrenzing van de ruimte wordt bepaald door een denkbeeldige streep op de vloer in plaats van een wand. Deze manier van werken wordt de krijtstreepmethode genoemd en is volgens het Bouwbesluit toegestaan.

### WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

#### **Woningborg: geeft u meer zekerheid**

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### **Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?**

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- 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 garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

### **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 garantie zijn uitgesloten.

Niet onder de Garantie- en waarborgregeling vallen de voorzieningen buiten de woning zoals riolering, drainage, bergingen, tuinmuren, vlonders, hekwerken en terreininrichtingen. De huisinstallatie vanaf de meterkast valt binnen de garantie.

### **Voorrang 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 c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **ENERGIE PRESTATIE NORM (EPN)**

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm geldt voor alle energiefacetten van een gebouw, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, etcetera.

De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Bij uw woning is de EPC kleiner of gelijk aan 0,4. De EPC-berekening is niet geldig als energielabel.

De EPC is niet hetzelfde als de energie-index van het energielabel. EPC en energie-index worden op een verschillende manier bepaald.

### **VOORBEHOUD**

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

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

De genoemde maten zijn "circa" maten. 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. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

### **DE VOORBEREIDINGEN VOOR DE BOUW**

Om daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten, gaat er een werkvoorbereidingstijd bij Weboma op kantoor van ca. 16 weken aan vooraf. De toegepaste materialen worden veelal op bestelling geproduceerd en wij hebben hierdoor te maken met levertijden. In deze periode worden de opdrachten verstrekt aan onderaannemers en leveranciers, zodat ook zij kunnen starten met hun voorbereidende werkzaamheden om te kunnen produceren en tijdig af te leveren op de bouwplaats.

Zoveel mensen, zoveel wensen! U heeft de mogelijkheid om de basiswoning te vergroten, anders in te delen en af te laten werken met ander sanitair, tegelwerk, binnendeuren, etc. Alle keuzemogelijkheden zijn verzameld in de optie pakketlijsten die in de verkoopmap zijn opgenomen. In de periode voorafgaand aan het 'echte' bouwen dienen ook deze keuzes bekend te zijn, zodat deze kunnen worden verwerkt in de opdrachten naar de onderaannemers en leveranciers. U kunt het bouwproces goed vergelijken met het kopen van een nieuwe auto: er is het basis model, u maakt een keuze uit de aangeboden opties en de dealer regelt de rest.

### **HET OPGEVEN VAN DE DOOR U GEWENSTE OPTIES IN 2 STAPPEN**

Bij de autodealer maakt u alle keuzes in één keer. Bij het bouwproces bestaat het maken van keuzes uit 2 stappen. In stap 1 bepaalt u de bouwkundige aanpassingen aan uw woning, bijvoorbeeld door te kiezen voor een uitbouw, mogelijke indelingswijzigingen of een dakraam. Deze opties dient u bij de makelaar aan te geven en zullen vervolgens in de aanneemsom worden opgenomen. Of u wordt bij Weboma uitgenodigd in de showroom en zullen uw wensen schriftelijk worden vastgelegd in de opdrachtbevestiging. Op deze manier is in een vroeg stadium de bouwkundige uitvoering van uw woningen bekend en kunnen onderaannemers en leveranciers op tijd hierover worden geïnformeerd. Na deze stap, behoort het niet meer tot de mogelijkheden om bouwkundige aanpassingen op te geven of te wijzigen.

In stap 2 bepaalt u de afwerking van uw woning, waaronder het sanitair en het tegelwerk. Voor deze stap wordt u bij Weboma in de showroom uitgenodigd. U kunt daar het aangeboden sanitair en tegelwerk bekijken, evenals de mogelijkheden voor wat betreft de binnendeuren en radiatoren. Vanzelfsprekend besteedt Weboma alle zorg aan het invullen van uw wensen. U ontvangt van ons een schriftelijke bevestiging van de gemaakte keuzes in stap 2 met aangepaste tekeningen van uw woning. De door u voor akkoord ondertekende opdrachtbevestiging met bijbehorende tekeningen zijn voor ons maatgevend. Stap 1 en 2 zal worden gecombineerd als de bouwkundige aanpassingen niet bij de makelaar zijn aangegeven.

Na deze tweede stap, behoort het niet meer tot de mogelijkheden om nog nieuwe opties op te geven of te wijzigen om het productieproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

## DE BOUW VAN UW WONING

Vanaf het moment dat de 1<sup>e</sup> paal is geslagen tot aan de oplevering van de woning moet u rekening houden met de werkbare dagen zoals deze in de aanneemovereenkomst zijn opgenomen. Externe factoren zoals weersomstandigheden, oplopende levertijden maar ook de huisaansluiting voor gas, water en elektriciteit hebben hier invloed op. Tijdens de periode wordt u 2 keer uitgenodigd op de bouwplaats om een kijkje te nemen. De 2<sup>e</sup> keer is als de binnenwanden zijn geplaatst en kan er worden ingemeten, zodat u tijdig de nodige bestellingen kunt regelen om de woning in te richten.

## COMMUNICATIE MET WEBOMA

Het contact met Weboma verloopt via een contactpersoon van de afdeling Koperadvies. Hij/zij nodigt u uit voor een persoonlijke afspraak bij Weboma in de showroom en kan u adviseren bij het maken van de keuzes uit stap 2. Tevens is hij/zij uw aanspreekpunt voor al uw vragen rondom de bouw van uw woning. Veel antwoorden op vragen kunt u echter al terugvinden op onze website [www.weboma.nl/838/FAQ](http://www.weboma.nl/838/FAQ). Per (email) nieuwsbrieven zullen wij u bovendien regelmatig informeren over de voortgang van de bouw. Ook kunt u @Weboma volgen op Twitter, voor actuele informatie over het project.

## Klantgericht Bouwen

### KLANTGERICHT BOUWEN

*Betere prestaties dankzij transparantie in de woningbouw*

Bouwend Nederland (de vereniging van bouw- en infrabedrijven) richtte in 2003 de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) op. Doel van de stichting is het verbeteren van de dienstverlening aan de koper van een nieuwbouwoopwoning. Veel bouwondernemingen sloten zich aan bij dit initiatief, zo ook Bouwmaatschappij Weboma.

SKB heeft onlangs gekozen voor transparantie van de bouwprestaties van alle bouwondernemingen in de nieuwbouwsector door het lanceren van een vergelijkingswebsite ([www.bouwprestaties.nl](http://www.bouwprestaties.nl)). De site vergelijkt de prestaties van alle bouwondernemingen, ook als deze niet bij SKB aangesloten zijn.

Door het publiceren van de prestaties op internet worden bouwondernemingen gestimuleerd hun kwaliteit te verbeteren. De site is medio 2012 in gebruik genomen.

*Waarom is het belangrijk dat u meedoet?*

Enkele maanden na de oplevering van uw nieuwe huis vraagt SKB u om een enquête in te vullen. Door middel van rapportcijfers en beoordelingen geeft u aan of u tevreden bent over de dienstverlening van uw bouwondernemer. De resultaten worden geplaatst op [www.bouwprestaties.nl](http://www.bouwprestaties.nl) en verstrekt aan de bij SKB aangesloten aannemer. Dankzij uw beoordeling krijgen bij SKB aangesloten bouwondernemingen gedetailleerde informatie waarmee zij hun dienstverlening kunnen verbeteren.

Uw ervaringen -tijdens én na de bouw van uw huis- leveren een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de bouwsector. Daarom is het belangrijk dat u meedoet en de enquête invult.

Uw privacy is gewaarborgd, want u kunt anoniem blijven, waardoor uw naam niet op de website verschijnt en niet wordt doorgegeven aan uw aannemer.

*Informatie:*

Stichting Klantgericht Bouwen - meer weten over Klantgericht Bouwen? Neem contact op met: Stichting Klantgericht Bouwen Postbus 340, 2700 AH Zoetermeer Zilverstraat 69, 2718 RP Zoetermeer. Tel: (079) 325 22 77 Fax: (079) 325 2287E-mail: [info@klantgerichtbouwen.nl](mailto:info@klantgerichtbouwen.nl)  
Internet: [www.klantgerichtbouwen.nl](http://www.klantgerichtbouwen.nl)

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

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

Op het project zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- Het Bouwbesluit
- 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:
  - o Gemeentelijke bouwtoezicht
  - o Nutsbedrijven
  - o Brandweer
- De bepalingen van Woningborg - Basisregeling

Een en ander zoals deze luiden op het moment van indienen van de desbetreffende stukken.

Bij tegenstrijdigheden tussen deze technische omschrijving en de tekeningen prevaleert de technische omschrijving. Bij tegenstrijdigheden tussen de ruimteafwerkstaat en deze technische omschrijving prevaleert de ruimteafwerkstaat.

### 1. 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 N.A.P. wordt in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente bij aanvang van het werk vastgesteld.

### 2. FUNDERING

De woning wordt gefundeerd op betonnen palen van vereiste zwaarte en lengte. Op de palen wordt een betonnen fundering aangebracht, voorzien van de nodige wapening. Een en ander volgens berekeningen van de constructeur.

De kruipruimte onder de begane grondvloer van de woning wordt door middel van roosters in de voor- en achtergevel geventileerd.

### 3. GRONDWERK

Voor het maken van de fundering, riolering en nutsvoorzieningen worden de benodigde ontgravingen verricht.

De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van schoon zand. De kruipruimte kan door installaties en constructieve funderingbalken beperkt toegankelijk zijn.

### 4. RIOLERING

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

De vuilwaterriolering wordt op het gemeenteriool aangesloten.

Het hemelwaterriolering wordt of op het gemeenteriool of, indien mogelijk rechtstreeks afgevoerd naar het open water.

Het gemeenschappelijk achterpad wordt voorzien van straatkolken en riolering aangesloten op het gemeenteriool.

Alle riolering- en hemelwaterafvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

De binnenriolering wordt belucht middels een ontspanningleiding die bovendaks eindigt.

Het bouwblok wordt voorzien van drainage voorzien van een doorspoelmogelijkheid.

## **5. VLOEREN**

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

De verdiepingvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als prefab betonvloeren.

De naden tussen de onderzijde van de prefab betonvloerelementen blijven in het zicht en worden afgewerkt met een vellingkant.

## **6. WANDEN**

De ankerloze woningscheidende bouwmuren, eindgevels, binnenspouwbladen en de eventueel benodigde stabiliteitswanden worden uitgevoerd in beton.

Niet-dragende binnenwanden worden als lichte scheidingswand uitgevoerd.

## **7. TRAPPEN**

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

Langs de buitenzijde van de trappen worden houten leuningën bevestigd. Langs de open zijde van de trappen worden vurenhouten traphekken aangebracht.

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

## **8. GEVELS**

De buitengevels worden uitgevoerd in schoon metselwerk conform de geveltekeningen.

Daar waar aangegeven op de tekeningen wordt het metselwerk wit geverfd.

De voegen worden aangebracht als zogenaamd doorgestreeken metselwerk.

Waar nodig worden dilataties aangebracht in het metselwerk.

In de spouw van de buitengevels wordt de benodigde isolatie aangebracht.

## **9. DAKEN**

De betonnen platte daken worden voorzien van isolatie en dakbedekking, geballast met grind.

De hellende daken worden opgebouwd uit geprefabriceerde geïsoleerde dakelementen en worden voorzien van keramische dakpannen.

De goten en dakoverstekken worden bekleed met plaatmateriaal.

In het hellende dakvlak aan de achtergevel worden dakramen aangebracht conform de tekening.

In het hellende dakvlak aan de voorgevel wordt een houten dakkapel aangebracht conform de tekeningen. De gevels, goten en dakoverstekken van de dakkapellen worden bekleed met plaatmateriaal.

De luifels van bouwnummers 29, 30, 31 en 37, de houten platte daken van de erkers van bouwnummers 29 en 37 en de veranda's van bouwnummers 32 t/m 36 worden opgebouwd uit een houten balklaag en afgedekt met plaatmateriaal.

De daken van de erkers en dakkapellen worden voorzien van isolatie en dakbedekking en de luifels en veranda's worden voorzien van dakbedekking.

De dakranden van de erkers, veranda's en luifels worden bekleed met plaatmateriaal.

De hellende daken worden voorzien van een zinken goot.

De verticale hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

## **10. GEVELKOZIJNEN, - RAMEN EN - DEUREN**

De gevelkozijnen, inclusief ramen en deuren, zijn van hardhout in de kleur wit. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen.

Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde prefab betonnen waterslagen aangebracht.

Boven de gevelkozijnen worden stalen lateien aangebracht.

Daar waar ter plaatse van een gevelkozijn een borstwering aanwezig is wordt deze aan de binnenzijde van de woning afgewerkt met een composiet natuurstenen vensterbank in de kleur beige, behoudens ter plaatse van het buitenkozijn van de badkamer en de dakkapellen.

#### **11. BINNENDEUREN EN - KOZIJNEN**

In de woning worden gemoffeld stalen kozijnen met bovenlicht aangebracht. De kozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren. De deur tussen de hal en de woonkamer wordt uitgevoerd met een glasopening. De kleur van het kozijn en de deur is wit. De binnendeurkozijnen van de bad- en toiletruimte zijn voorzien van een onderdorpel van steenachtig materiaal in een donkere kleur.

#### **12. HANG- EN SLUITWERK**

Voor het afsluitbaar maken van ramen en deuren in de buitengevels wordt inbraakwerend skg\*\*® hang- en sluitwerk aangebracht. Het hang- en sluitwerk van de voor- en de achterdeur wordt voorzien van kerntrekbeveiliging. U kunt met één sleutel zowel de voor-, achter- als de bergingsdeur openen.

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.

#### **13. BEGLAZING**

In de gevelkozijnen van de woningen wordt blank hoogrendement isolatieglas aangebracht. Daar waar op tekening wordt aangegeven wordt de beglazing in de bovenlichten van de gevelkozijnen voorzien van verticale roeden.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen en de binnendeur tussen de hal en de woonkamer worden voorzien van blank enkel glas.

#### **14. SCHILDERWERK**

Alle houtwerken buiten en binnen de woning worden behandeld, de fabrieksmatig afgelakte onderdelen, de leidingkokers en het meterkastschot. De trappen en traphekken worden in de grondverf, niet afgelakt, opgeleverd.

#### **15. KEUKENINRICHTING**

Ten behoeve van het leveren en monteren van de keukenopstelling is een stelpost ten bedrage van € 4.840,00 incl. BTW opgenomen. De stelpost wordt verrekend middels het meer- en minderwerk. De standaard technische installatie van de mogelijke keukenopstelling bestaat uit de onderdelen als aangegeven in de ruimteafwerkstaat.

#### **16. WANDAFWERKING**

De wanden worden conform de ruimteafwerkstaat afgewerkt.

De wanden die behangklaar zijn afgewerkt zijn geschikt voor het aanbrengen van dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm of middelgrof gestructureerde afwerking en vallen hiermee in groep 3 van de oppervlaktebeoordelingscriteria van het bedrijf 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.



## **17. VLOERAFWERKING**

De vloeren worden conform de ruimteafwerkstaat afgewerkt.

De vloeren die zijn afgewerkt met een dekvloer voldoen aan vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747-2001 en zijn geschikt voor het aanbrengen van tapijt. Indien u een andere vloerafwerking overweegt (bijvoorbeeld tegels, parket, epoxy, etc.) adviseren wij u de vloeren door uw applicateur te laten beoordelen op geschiktheid alvorens de vloerafwerking aan te brengen.

## **18. PLAFONDAFWERKING**

De betonplafonds in de woning worden conform de ruimteafwerkstaat afgewerkt.

De onderzijde van de schuine dakvlakken en dragende knieschotten worden wit afgewerkt, behoudens de onbenoemde ruimte.

Indien u hier 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 applicateur te laten beoordelen op geschiktheid alvorens de afwerking aan te brengen.

De V-naden van de betonplafonds blijven na afwerking zichtbaar.

## **19. SANITAIR**

Standaard is het sanitair (Villeroy & Boch, type O.novo, kleur wit) en kranen (Grohe, chroom) opgenomen conform de ruimteafwerkstaat.

## **20. INSTALLATIES**

### **Waterleiding:**

De woning wordt door middel van een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.

De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevroering.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast naar het aansluitpunt in de keuken, alle sanitaire toestellen, de centrale verwarmingsketel en de opstelplaats van de wasmachine. Bij de opstelplaats wasmachine en vaatwasser wordt de waterleiding voorzien van een beluchterkraan. De warmwaterleiding wordt aangelegd naar de wastafels, douches, bad en het aansluitpunt in de keuken.

Ter plaatse van de achtergevel wordt een buitenkraan met gevelkom aangebracht.

### **Gasleiding:**

Er wordt een gasleiding aangebracht vanaf de meterkast naar het aansluitpunt in de keuken en de centrale verwarmingsketel. Een en ander conform de voorschriften van de desbetreffende instanties.

### **Elektrische installatie:**

De meterkast wordt uitgevoerd conform voorschriften van de nutsbedrijven.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften NEN 1010 en de ruimteafwerkstaat.

De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als volledig inbouw, in de kleur wit. Ter plaatse van de meterkast en de vrijstaande berging worden de schakelaars en wandcontactdozen uitgevoerd als opbouw.

Alle dubbele wandcontactdozen in de verblijfsruimten worden op een hoogte van circa 300 mm vanaf de afgewerkte vloer aangebracht, met uitzondering van de keuken.

Alle schakelaars en enkele wandcontactdozen in de woningen worden op een hoogte van ca. 1050mm vanaf de dekvloer aangebracht, met uitzondering van de keuken.

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 platte dak van de woning worden PV-panelen (fotovoltaïsche panelen) aangebracht. Deze panelen zetten zonne-energie om in elektriciteit. De PV-panelen worden via een omvormer verbonden met het openbaar elektriciteitsnet. Wanneer er meer energie verbruikt wordt dan er door de PV-panelen geproduceerd wordt, wordt de overig benodigde energie gewoon van het elektriciteitsbedrijf betrokken. Op het moment dat er meer energie wordt geproduceerd door de PV-panelen dan er wordt verbruikt, dan wordt de stroom teruggeleverd aan het elektriciteitsbedrijf. Het aantal PV panelen is afhankelijk van de EPC berekening.

**Centrale verwarming en warmwatervoorziening:**

Er wordt een aardgasgestookte centrale hoog-rendement verwarmingsketel met warmwatervoorziening aangebracht van voldoende capaciteit.

De minimaal te behalen en te handhaven temperaturen zoals vermeld in de ruimteafwerkstaat kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten en tot een buitentemperatuur van -10°C.

De begane grond van de woning wordt voorzien van vloerverwarming.

Als verwarmingselementen worden op de verdiepingen paneelradiatoren toegepast, conform de tekeningen. De radiatoren zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

De radiatoren zijn indicatief op tekening weergegeven. De juiste afmeting en positie van radiatoren volgt uit de transmissieberekeningen van de c.v. installateur.

De installatie wordt uitgevoerd met een kamerthermostaat.

De cv leidingen worden uitgevoerd in metaal en/of kunststof.

**21. VENTILATIEVOORZIENINGEN**

De woning wordt voorzien van natuurlijke ventilatie toevoer en mechanische ventilatie afvoer.

De woonkamer, keuken en slaapkamers worden voorzien van zelfregulerende ventilatieroosters in of boven de gevelkozijnen, die zorgen voor toevoer van "verse" lucht.

Door middel van een mechanisch ventilatiesysteem wordt "vervuilde" binnenlucht afgezogen. De afzuiging vindt plaats in de keuken, de toiletten, de badkamers en in de ruimte waar de opstelplaats van de wasmachine zich bevindt.

Dit betekent dat er een 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 3,5 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 2 cm te worden gewaarborgd. Indien de naden onder de deuren minder bedragen dan 2 cm, wordt de 'ventilatiebalans' verstoord, hierdoor kan een goede werking niet meer worden gegarandeerd.

De installatie is te bedienen middels een hoofdschakelaar naast de thermostaat in de woonkamer.

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

**22. TERREININVENTARIS**

De tuinen worden op hoogte geleverd en geëgaliseerd met aanwezige grond.

De bestrating wordt uitgevoerd in grijze betontegels ter plaatse van:

- het terras in de achtertuin, afmeting 30x30 cm, groot 2,4x4,2 m;

- het pad van het terras naar de vrijstaande berging in de achtertuin, afmeting 60x40 cm, als staptegels;
- gemeenschappelijke achterpaden, afmeting 30x30 cm.

De voortuin wordt voorzien van antraciet betonnen tegels (Delftse stoep), van erfgrans naar voordeur, vier aaneengesloten rijen breed.

Op het binnenterrein achter de woningen wordt een gemeenschappelijke parkeervoorziening aangebracht. De gezamenlijke eigenaren zijn verantwoordelijk voor het beheer en hebben gezamenlijk zeggenschap over het terrein.

Ter afscheiding van de voortuin met het openbaar gebied wordt er conform de situatietekening een stalen sierhekwerk van ca. 1 meter hoog aangebracht.

De achtertuinen zijn ter afscheiding met het openbaar gebied voorzien van een stalen gaashekwerk (ca. 1,8 meter hoog) voorzien van hедера beplanting conform de situatietekening. Er wordt tevens een stalen deur aangebracht die toegang geeft tot de achtertuin. De voortuinen van de hoekwoningen, bouwnummers 29 en 35, zijn ter afscheiding met het openbaar gebied voorzien van een stalen gaashekwerk (ca. 1 meter hoog), conform de situatie tekening.

De stalen gaashekwerken en de beplanting dient u te behouden en te onderhouden.

### **23. BERGING**

In de achtertuin wordt een houten berging geplaatst.

De vloer wordt uitgevoerd in beton, voorzien van een vorstrand en gefundeerd op betonnen palen van vereiste zwaarte en lengte. De gevels worden opgebouwd uit een vuren stijl- en regelwerk en aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde houten delen in de kleur zwart.

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

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.

### **VERKLARINGENLIJST**

Bouwbesluit:

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

Lichtpunt:

Alle lichtpunten, zoals in deze technische omschrijving omschreven, zijn bedoeld als aansluitpunt voor armaturen, tenzij anders omschreven.

Dilataties:

Op diverse plekken in de draagconstructie worden daar waar benodigd dilatatievoegen aangebracht. Een dilatatievoeg is een voeg of naad welke niet constructief met elkaar verbonden is, met als doel om de werking van de constructie van het gebouw op te vangen. De werking vindt plaats onder invloed van verwachte zettingen en/of het opvangen van werking als gevolg van temperatuur. Wij adviseren deze dilatatievoegen te respecteren bij het afwerken van de wand. Dat wil zeggen dat de werking van de dilatatievoegen ook zichtbaar zou kunnen worden indien de wandafwerking over de dilatatievoeg wordt aangebracht.

Dilataties met een minimale werking worden gemarkeerd (op tekening of ter plaatse). dilataties met een grotere verwachte werking worden afgewerkt met een aftimmerlat.

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 fabrikaat.

## Ruimteafwerkstaat

Project: Poeldijk Dorp te Poeldijk

Woningtype: D

Redactiedatum: 18-01-2017

In onderstaande ruimtestaat is per ruimte aangegeven, hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten worden uitgerust. Voor zover van toepassing staat achter iedere ruimte de benaming volgens het Bouwbesluit. Bij de materiaalspecificaties is aangegeven wat onder de diverse benamingen verstaan wordt, voorzover een en ander niet voor zichzelf spreekt. Voor de locatie en indicatieve maat wordt verwezen naar de tekeningen.

RUIMTE	AFWERKING			CV temp.	VOORZIENINGEN
	vloer	wand	plafond		
<b>BEGANE GROND</b>					
HAL [verkeersruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister	15° C	schakelaars, aansluitpunt verlichting, enkele wandcontactdoos, belinstallatie, rookmelder, kruipluik
METERKAST [meterruimte]	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt		dubbele wandcontactdoos, elektrameter, gasmeter, watermeter, invoerpunt CAI
TOILET [toiletteruimte]	vloertegels, afm. 20x20 cm	wandtegels, afm. 20x25, tot plafond	sputpleister		schakelaar, aansluitpunt verlichting, closetcombinatie (wandcloset), fonteincombinatie met tapkraan, chromen sifon en muurbuis, afzuigpunt ten behoeve van mechanische ventilatie
TRAPKAST [onbenoemde ruimte]	dekvloer	behangklaar	niet nader afgewerkt		schakelaar, aansluitpunt verlichting, enkele wandcontactdoos, cv verdeler
WOONKAMER [verblijfsruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister	20° C	schakelaars, aansluitpunten verlichting, dubbele wandcontactdozen, kamerthermostaat, hoofdschakelaar mechanische ventilatie, één loze leiding en één afgemonteerd CAI aansluitpunt
KEUKEN [verblijfsruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister	20° C	aansluitpunt verlichting, twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik, dubbele wandcontactdoos ten behoeve van afzuigkap/verlichting, enkele wandcontactdoos voor koelkast, enkele wandcontactdoos voor vonktesteker kooktoestel, enkele wandcontactdoos vaatwasser, beluchterkraan en afvoer ten behoeve van vaatwasser, enkele wandcontactdoos voor oven/magnetron, loze leiding ten behoeve van boiler, afgedopte koud- en warmwaterleiding, afgedopte rioleringsleiding, afgedopte gasleiding, loze leiding ten behoeve van elektrisch koken, afzuigpunt(ten) ten behoeve van mechanische ventilatie
BERGING VRIJSTAAND [bergruimte]	beton	hout, niet nader afgewerkt	hout, niet nader afgewerkt		schakelaar, aansluitpunt verlichting, enkele wandcontactdoos
<b>1e VERDIEPING</b>					
OVERLOOP [verkeersruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister	15° C	schakelaars, aansluitpunt verlichting, enkele wandcontactdoos, kamerthermostaat, rookmelder,
SLAAPKAMER 1 [verblijfsruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister	20° C	schakelaar, aansluitpunt verlichting, dubbele wandcontactdozen, twee loze leidingen
SLAAPKAMERS 2 en 3 [verblijfsruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister	20° C	schakelaar, aansluitpunt verlichting, dubbele wandcontactdozen, één loze leiding
TOILET [toiletteruimte]	vloertegels, afm. 20x20 cm	wandtegels, afm. 20x25, tot plafond / het toiletreservoir wordt afgedekt met marmercomposiet	sputpleister		schakelaar, aansluitpunt verlichting, closetcombinatie (wandcloset), afzuigpunt ten behoeve van mechanische ventilatie
BADKAMER [badruimte]	vloertegels, afm. 20x20 cm / de douchehoek wordt voorzien van dorpels	wandtegels, afm. 20x25, tot plafond	sputpleister	22° C	schakelaar, aansluitpunten verlichting, twee wastafelcombinaties met ééndhendelmengkraan, chromen sifon, muurbuis en spiegel; douchegelegenheid met doucheputje, thermostaatkraan en glijstangset; badcombinatie met kunststof ligbad, thermostaatkraan en handdouche met waddouchehouder; afzuigpunt ten behoeve van mechanische ventilatie
<b>2e VERDIEPING</b>					
OVERLOOP [verkeersruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister	15° C	schakelaar met enkele wandcontactdoos, aansluitpunt verlichting, rookmelder
SLAAPKAMERS 4 [verblijfsruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister/ onderzijde schuine dakvlakken wit afgewerkt	20° C	schakelaar, aansluitpunt verlichting, dubbele wandcontactdozen, één loze leiding
ZOLDERKAMER [onbenoemde ruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister/ onderzijde schuine dakvlakken niet nader afgewerkt	15° C	schakelaar, aansluitpunt verlichting, dubbele wandcontactdozen, één loze leiding
BADKAMER [badruimte]	vloertegels, afm. 20x20 cm / de douchehoek wordt voorzien van dorpels	wandtegels, afm. 20x25, tot plafond	sputpleister	22° C	schakelaar, aansluitpunten verlichting, wastafelcombinatie met ééndhendelmengkraan, chromen sifon, muurbuis en spiegel; douchegelegenheid met doucheputje, thermostaatkraan en glijstangset; closetcombinatie (wandcloset); afzuigpunt ten behoeve van mechanische ventilatie
TECHNISCHE RUIMTE [onbenoemde ruimte]	dekvloer	behangklaar	sputpleister	15° C	schakelaar met enkele wandcontactdoos, aansluitpunt verlichting, dubbele wandcontactdoos ten behoeve van wasmachine en droger (niet gelijktijdig te gebruiken), beluchterkraan en afvoer ten behoeve van de wasmachine, de centrale verwarmingsinstallatie, de mechanische ventilatie-unit, omvormer pv panelen, afzuigpunt ten behoeve van mechanische ventilatie
<b>GEVELS</b>					
Voorgevel					aansluitpunt verlichting en beldrukker ter plaatse van entree deur

*Elektrische installaties en radiatoren: voor aantallen en plaats zie verkooptekeningen [plaats en afmeting is indicatief].*

*Onbenoemde ruimte = een ruimte welke niet hoeft te voldoen aan de voorschriften die gelden voor verblijfsruimten en in het Bouwbesluit niet nader wordt omschreven.*

*Ter plaatse van een aansluitpunt verlichting wordt geen armatuur aangebracht.*