

Technische omschrijving

Geschakelde woningen

Broekermeerdijk 16 B/C/D – Watergang



Versie 19-10-2026



Projectgegevens

Type woning

Geschakelde woning
Versie 19-10-2026

Projectontwikkelaar

OMTATSAT B.V.
Sprinklerstraat 59
1019 VR Amsterdam

Bouwbedrijf

Geldersche Woningbouw
De Vang 3
3774 SL Kootwijkerbroek
0342 – 78 40 40
info@gelderschewoningbouw.nl
www.gelderschewoningbouw.nl

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving behorende bij de nieuw te bouwen geschakelde woning in het project Broekermeerdijk 16 B/C/D in Watergang. In dit document vindt u een overzicht van de bouwkundige uitgangspunten, constructieve opbouw en afwerking van de woning.

Deze technische omschrijving is bedoeld om duidelijkheid te verschaffen over de wijze van uitvoering en vormt een leidraad tijdens de bouw. De woning wordt gerealiseerd conform de bijbehorende ontwerp- en constructietekeningen.

Met deze omschrijving leggen we de basis voor een zorgvuldige en kwalitatief hoogwaardige realisatie van de woning. Eventuele wijzigingen voortvloeiend uit constructieve berekeningen, regelgeving of uitvoeringsoptimalisaties kunnen worden doorgevoerd, mits deze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het ontwerp.



Inhoudsopgave

- Algemene bepalingen
- Terrein en grondwerk
- Uitvoering woning
- Installaties
- Bouwkundige documenten
- Kleuren- & materialenstaat
- Afwerkstaat
- Voorbehoud



Algemene bepalingen

Algemeen

Deze technische omschrijving beschrijft de bouwkundige en constructieve uitvoering van de woning. De omschrijving vormt één geheel met de tekeningen en eventuele constructieve berekeningen.

Maten op tekening zijn circa-maten. Kleine afwijkingen in maatvoering en uitvoering zijn toegestaan voor zover deze geen invloed hebben op de kwaliteit en functionaliteit.

Meer- en minderwerkopties

De woningen worden opgeleverd zoals beschreven in deze technische omschrijving. Binnen dit kader is er ruimte om uw persoonlijke woonwensen vorm te geven. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in een aparte meer- en minderwerklijst. In deze lijst vindt u tevens de verrekenprijzen die van toepassing zijn op bepaalde keuzes.

Buiten de genoemde optionele indelingen en wijzigingen zijn er niet zonder meer aanvullende of individuele aanpassingen mogelijk. Eventuele wensen of verzoeken kunnen aan het bouwbedrijf (de Geldersche Woningbouw) worden voorgelegd. Deze zullen na aankoop met opdrachtgever worden besproken. Het bouwbedrijf behoudt zich het recht voor dergelijke verzoeken af te wijzen.

Bouwgarant

De Nieuwbouwgarantie van Bouwgarant is in de aanneemsom inbegrepen. Deze garantie biedt twee zekerheden. Ten eerste biedt het de zekerheid dat wanneer de bouwer tijdens de bouw failliet gaat, de woning conform garantieregeling kan worden afgebouwd. Ten tweede kan een beroep op het certificaat worden gedaan als het bouwbedrijf onvolkomenheden (vanaf drie maanden na oplevering) niet kan of wil oplossen.

Deze garantie gaat drie maanden na oplevering in, omdat het bouwbedrijf gedurende deze periode de gelegenheid krijgt om eventuele bij oplevering vastgestelde gebreken te herstellen.



Financiering

Indien de koper / opdrachtgever gebruik maakt van een hypothecaire financiering, dient deze ervoor zorg te dragen dat bouwtermijnen tijdig worden voldaan conform de aannemingsovereenkomst. De bouwtermijnen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum te worden voldaan door de koper of diens financier.

Verzekeringen

Tot aan de oplevering heeft het bouwbedrijf voor het gehele project een Construction All Risk (C.A.R.)-verzekering afgesloten. Vanaf het moment van oplevering is de koper zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een passende verzekering voor de woning.

Bouwsom

In de bouwsom zijn de volgende werkzaamheden en onderzoeken inbegrepen:

- Het tekenen en indienen van de bouwaanvraag
- Constructieberekening van het gebouw inclusief fundering
- Bouwkosten
- Ontwerp- en adviseurskosten
- Kosten voor het Woningborg-garantiecertificaat
- Kosten voor afgifte van het energielabel
- 21% btw (wijzigingen in het btw-tarief worden conform de wettelijke voorschriften verrekend)
- Kosten voor het aanleggen van de Nutsvoorziening

Bouwplaats

Tijdens de bouw worden op het werkterrein opslagvoorzieningen en bouwketen geplaatst. Om veiligheidsredenen is het bouwterrein niet vrij toegankelijk voor derden. Bezoekmomenten vinden uitsluitend plaats in overleg met de projectleider.

Opleveringstermijn en oplevering

Bij aanvang van de bouw verstrekt het bouwbedrijf een globale prognose van de opleveringsdatum. Dit is een indicatie van wanneer de woning gereed is om te bewonen. Omdat woningbouw deels ambachtelijk werk betreft, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De definitieve uiterste opleveringsdatum is afhankelijk van het aantal werkbare dagen zoals vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Tijdens de bouw zullen er kijkmomenten worden georganiseerd door de aannemer. U wordt hier als koper voor uitgenodigd door de projectleider die bij het project betrokken is als aanspreekpunt.

Ongeveer vier weken voor oplevering ontvangt de opdrachtgever een uitnodiging voor de oplevering van de woning. Tijdens een voorschouw kan de woning worden gecontroleerd op eventuele gebreken of tekortkomingen. Het bouwbedrijf streeft ernaar om deze vóór oplevering te verhelpen.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd en het glas wordt schoongemaakt. Tijdens de oplevering worden resterende onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

De oplevering vindt alleen plaats indien de opdrachtgever aan al zijn financiële verplichtingen richting het bouwbedrijf heeft voldaan.



Onderhoudstermijn

Gebreken die tijdens of na de oplevering worden geconstateerd, maar niet direct kunnen worden hersteld, vallen binnen een onderhoudstermijn van drie maanden. Houd er rekening mee dat kleine onvolkomenheden kunnen ontstaan door het natuurlijke “werken” van materialen en bouwonderdelen.



Terrein en grondwerk

Erfafscheidingen en beplanting

De perceelgrenzen worden bij oplevering door de ontwikkelaar gemarkeerd met hoekpaaltjes, tenzij de grens al wordt bepaald door straatbanden, hekwerken, de woning of de berging.

Terreininrichting (gezamenlijk terrein)

De inrichting van het gezamenlijke buitenterrein (paden, parkeervoorzieningen, verlichting, beplanting, beregening en erfafscheidingen langs de perceelgrens) wordt door de ontwikkelaar aangelegd conform het ontwerp "Inrichting buitenruimte Broekerveermeerdijk 16 B-C-D"

Tot de aanleg van het gezamenlijke terrein behoren onder meer:

- Grond- en egalisatiewerkzaamheden van het gezamenlijke terrein, inclusief het aanbrengen van funderingslagen (puin, teelaarde, vulzand);
- Buitenverlichting en de bijbehorende elektra-aansluitingen (In-Lite-systeem), verdeeld in maximaal twee schakelbare groepen zoals in de begroting opgenomen;
- Een beregeningsinstallatie ten behoeve van de gezamenlijke groenvoorzieningen;
- Afwatering van het gezamenlijke terrein, inclusief de aansluiting op de bestaande sloot;
- Bestrating en halfverhardingen, waaronder de gebakken klinkerbestrating, de parkeerplaatsen in grastegels en de betonbanden;
- Beplanting, hagen, bomen en gazon/bloemenmengsel op het gezamenlijke terrein, conform tekening 04-09-2026;
- Erfafscheiding en hekwerk langs de perceelgrens en tussen de kavels, inclusief looppoorten;
- Postkasten/pakketbussen en de opstelplaats voor vuilcontainers;
- De houten vlinder op het privé gedeelte zoals aangegeven op tekening 04-09-2026;
- Werkvoorbereiding en begeleiding tijdens de uitvoering van het terreinwerk.

De op de tekening weergegeven indeling van de individuele achtertuinen ("voorbeeldontwerp tuin") is uitsluitend indicatief en bedoeld ter inspiratie. Deze indeling maakt geen onderdeel uit van de koop-/aannemingssom en wordt niet door de ontwikkelaar of het bouwbedrijf aangelegd. Zoals hierboven onder "Erfafscheidingen en beplanting" beschreven, wordt de individuele tuin na oplevering voor eigen rekening en verantwoordelijkheid van de koper ingericht. De koper is vrij in de invulling hiervan, met dien verstande dat de erfgrans, de erfafscheiding naar het gezamenlijke terrein en eventuele leidingen, putten of drainagevoorzieningen die zich in de tuin bevinden niet mogen worden aangetast of ontoegankelijk mogen worden gemaakt.

Het gezamenlijke terrein (onder meer de paden, parkeerplaatsen, verlichting, beplanting en beregening) wordt bij oplevering ondergebracht in een Beheervereniging, waarin de drie kopers gezamenlijk lid zijn. De Beheervereniging en mandeligheid wordt bij de notariële levering opgericht. De daaraan verbonden kosten van het gezamenlijke terrein komen na oplevering voor rekening van de Beheervereniging en worden door de leden



gezamenlijk gedragen. De ontwikkelaar draagt zorg voor de oprichting van de Beheervereniging en de eerste vergadering van eigenaars.

Voor de aangebrachte beplanting en het gazon geldt dat uitval, groei en verkleuring mede afhankelijk zijn van weersomstandigheden, grondgesteldheid en onderhoud, en dat hierop geen garantie wordt gegeven anders dan de garantievoorwaarden van de uitvoerende hovenier. Zetting van bestrating en (half)verhardingen als gevolg van natuurlijke werking van de ondergrond valt eveneens buiten de garantie, tenzij sprake is van een bouwkundig gebrek

Grondwerk

Het grondwerk (het ontgraven van de bouwput ten behoeve van de fundering, alsmede het aanvullen van de bouwput) wordt door ontwikkelaar op basis van de technische tekeningen die door het bouwbedrijf zijn aangeleverd.

Ten behoeve van de fundering en vloerconstructie worden de benodigde graafwerkzaamheden uitgevoerd. Tot onderzijde isolatie wordt aangevuld met zand. Na realisatie van de fundering wordt de buitenzijde van de fundering aangevuld met de op het terrein aanwezige grond.

Buitenriolering

De woningen worden voorzien van een buitenriolering uitgevoerd in kunststof leidingsysteem, conform de geldende voorschriften en het rioleringsplan.

De vuilwaterafvoeren van de woning worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel of een nader door bevoegd gezag goedgekeurd afvoersysteem.

De hemelwaterafvoeren van de daken worden aangesloten op de aangebrachte afvoerleidingen en middels geïsoleerde afvoeren afgevoerd tot aan maaiveldniveau en wordt geloosd op de bestaande sloot.

Peilhoogte

Het exacte peil wordt in het werk nader afgestemd met de ontwikkelaar en de betrokken partijen vastgesteld voorafgaand aan de uitvoering van de fundering.



Uitvoering woning

Fundering

De fundering wordt uitgevoerd conform de constructieberekening die voor de bouw en vergunning gemaakt is. De fundering zal bestaan uit schroefmortelpalen met daar bovenop een vloer met vorstrand.

Begane grond vloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer met vorstrand volgens opgave van de constructeur. Onder de woning bevindt zich geen kruipruimte.

De vloer en de vorstrand worden voorzien van isolatie volgens de BENG-berekening.

Over deze vloer wordt een cementdekvloer gestort van 70 mm dik.

Ter plaatse van de berging wordt een gevlinderde betonvloer toegepast.

Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloeren bestaan uit houten balken en plaatmateriaal van 18mm OSB volgens opgave van de constructeur.

Ten behoeve van geluidsisolatie en contactgeluidreductie wordt op de verdiepingsvloer een zwevende vloeropbouw aangebracht met drukvaste minerale wol isolatie, voorzien van randstroken langs de opgaande bouwdelen en afgewerkt met een waterkerende folie.

Over deze vloer wordt een cementdekvloer gestort van 70 mm dik.

De verdiepingsvloeren worden aan de onderzijde sausklaar afgewerkt met gips (klasse A). Het gips wordt tussen de balken verwerkt, waarboven 80 mm minerale wol wordt aangebracht.

Ter hoogte van de hal, berging en toilet wordt de vloer verlaagd met 80 mm.

Constructie

Daar waar noodzakelijk zullen houten of stalen ondersteuningën toegepast worden. De stalen elementen zullen in ZF primer gestraald en gespoten worden.



Gevels

De buitenwanden zijn als volgt opgebouwd:

- Verticale thermisch gemodificeerde Vuren channelsiding, 12,5 cm werkend, RVS bevestigd en uitgevoerd in RAL 9005.
- Onder de overstekken wordt thermisch gemodificeerd Frake aangebracht.
- Betongrijze cempanel van 11 cm aan de onderzijde van de wanden
- Spouw + windstopper
- Regelwerk woning: 38 x 235 mm blank vurenhout
- Regelwerk woningscheidende wanden: 38 x 140 mm blank vurenhout
- Regelwerk berging: 38 x 140 mm blank vurenhout
- Isolatie woning; 235 mm minerale wol
- Isolatie woningscheidende wanden: 140 mm minerale wol
- Damp remmende folie + OSB
- OSB (18 mm voor badkamer en toilet, 11 mm voor de overige ruimten, met uitzondering van de berging)
- 12,5 mm gips AK (groen gips voor badkamer en toilet)
- Naden smeren (behangklaar; klasse B)
- Afwerking berging: 18 mm underlayment.

De buitenwanden, worden uitgevoerd conform de eisen voor brandwerendheid (klasse B).

De wanden worden uitgevoerd met muiswering en voorzien van een waterkerende EPDM-strook tot circa 300 mm onder maaiveld. Ter plaatse van de woningscheidende wanden wordt een brandklasse A dampremmende folie toegepast.

In de topgevel van de bergingen worden geïntegreerde nestvoorzieningen voor fauna opgenomen conform tekening.

De binnenzijde van de buitenwanden wordt voorzien van witte, in de grondverf gespoten, vloerplinten (enkel levering en montage, zonder afwerking).

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgewerkt met dagkanten en binnen- en buitenhoeken.

Horizontale lamellenzonwering

Ter plaatse van de topgevel aan de zuidzijde wordt een vaste lamellen-zonwering aangebracht bestaande uit zwart geborsteld Fraké hout met een afmeting van circa 40 x 140 mm. De houten delen worden vast gemonteerd op een achterliggende staalconstructie. De staalconstructie wordt gepoedercoat uitgevoerd in RAL 9005.

Luifels

Ter plaatse van de entree wordt een gezette stalen luifelplaat toegepast van circa 8 mm dik, gepoedercoat in RAL 9005.



Binnenwanden

De binnenwanden zijn als volgt opgebouwd:

- Regelwerk, 38 x 89 mm SLS vuren
- Isolatie; 90 mm Minerale wol
- Afwerking natte ruimtes: 18 mm OSB + 12,5 mm groen gips
- Afwerking overige ruimtes: 11 mm OSB + 12,5 mm gips
 - De naden van het gips worden gesmeerd volgens klasse B (behangklaar).
- Afwerking berging: 18 mm underlayment

Buitenkozijnen

De buitenramen en -deuren ter plaatse van de zuid- en westgevel (weilandzijde) worden uitgevoerd in onbehandeld Accoya hout. Deze worden voorzien van zwart beslag, bestaande uit scharnieren, grepen en slotbeslag in een uniforme uitvoering.

De aluminium voordeur wordt aan de buitenzijde voorzien van een deurknop. De voordeur wordt voorzien van een briefplaat.

De buitenramen en -deuren ter plaatse van de oost- en westgevel worden uitgevoerd in aluminium. De kozijnen worden gemoffeld in structuurcoating, kleur RAL 9005. Deze worden voorzien van zwart beslag, bestaande uit scharnieren, grepen en slotbeslag in een uniforme uitvoering.

De uitvoering van de dakvensters: antraciet aluminium afwerking buitenzijde en kunststof wit aan de binnenzijde.

De bergingen worden voorzien van een geïsoleerde hardhouten buitendeur. Deze deuren worden afgelakt afgewerkt en voorzien van zwart deurbeslag, bestaande uit scharnieren, grepen en slotbeslag in een uniforme uitvoering.

De kozijnen worden uitgevoerd met isolerend triple +++ glas.
Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in inbraakwerende kwaliteit (SKG***).

De kozijnen die niet tot aan het peil doorlopen, worden aan de binnenzijde voorzien van een composieten vensterbank.

Binnenkozijnen

De woning wordt voorzien van wit gegronde volspaen stompe binnendeuren, met een standaard afmeting van 93 x 231,5 cm, voorzien van zwart rozetbeslag, zwarte scharnieren en zwarte magneetsloten.

De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezet magneetslot.

De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot.

De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loop-magneetslot.

De deuren worden uitgevoerd als vlakke dichte deur.

De binnendeurkozijnen worden afgewerkt met kantstukken en koplatten. De keuze van de vloerplinten wordt tijdens de kopersbegeleiding behandeld.



Trappen

De trap naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte en rechte vurenhouten trap. De trap naar de 2^e verdieping wordt uitgevoerd als een bovenkwart trap. De trappen worden tweemaal wit gegrond.

De trap wordt voorzien van een wit gegronde houten muurleuning, inclusief dragers.

Keuken

De woning wordt niet voorzien van een keuken. De op de plattegrondtekening aangegeven keukenopstelling is indicatief en niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. De woning wordt voorzien van een standaard aantal aansluitingen voor keukentoestellen conform de installatietekening.

Tegelwerk

De woning wordt niet voorzien van wand-, vloerafwerking en sanitair in de toiletten en badkamers.

De woning wordt voorzien van de standaard aansluitpunten voor de toestellen zoals weergegeven op de plattegrondtekening. U dient ons tijdig de tekeningen hiervoor te verstrekken. Onze kopers begeleider zal u hierover op de hoogte stellen.

Zelf aanleveren van tegelwerk ter verwerking tijdens de bouw is niet mogelijk.

Dakafwerking

De woning wordt voorzien van een geïsoleerde dakconstructie (isolatie met Rc van 6,3). De zichtzijde van het dakbeschot aan de binnenzijde van de woning wordt uitgevoerd met in wit grondverf gespoten vurenhouten z-delen. De dakconstructie wordt ondersteund met blanke vurenhouten gordingen.

Het dak van de bergingen wordt uitgevoerd met een separate geïsoleerde kapconstructie met houten sporen. De zichtzijde van deze dakconstructie wordt aan de binnenzijde uitgevoerd met bruine spaanplaat

Op beide dakconstructies wordt een felsdakbedekking aangebracht in kleur RAL 9005, inclusief bijbehorend zetwerk ten behoeve van nokken, dakranden, verholten goten en dakdoorvoeren.

De woning wordt voorzien van geïsoleerde hemelwaterafvoeren welke worden doorgezet tot het maaiveld. De verholten goten worden aan de binnenzijde voorzien van isolatie en afgewerkt met EPDM dakbedekking.

Ten behoeve van de rioolontluchting en het ventilatiesysteem worden zwarte dakdoorvoeren op het dak geplaatst.

De woning wordt voorzien van Velux dakvensters conform tekening. De dakvensters worden uitgevoerd als tuimelvensters, voorzien van triple glas. De Velux dakvensters worden geleverd inclusief gootstukken en aan de binnenzijde afgetimmerd. De exacte positionering en afmetingen van de dakvensters, als ook de goten, dakdoorvoeren en overige dakonderdelen geschieden conform de tekeningen.



Schilderwerk

Schilderwerk maakt geen onderdeel uit van de werkzaamheden, met uitzondering van de toepassing van grondverf, zoals nader omschreven in deze technische omschrijving.



Installaties

Water installatie

De waterleidingen worden aangelegd volgens de geldende plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warm water voldoen aan de gestelde eisen. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden, onder of in vloeren. In installatieszones wordt het leidingwerk zichtbaar (opbouw) gemonteerd.

Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar:

- het aansluitpunt voor de gootsteenmengkraan in de keuken (leidingen zijn zichtbaar gemonteerd en afgedopt);
- de mengkraan van de wastafel in de badkamer;
- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer;
- de thermostatische mengkraan voor het bad in de badkamer;

Koudwaterleidingen worden aangelegd naar:

- de closetcombinaties;
- het fonteintje in het toilet;
- het tappunt voor de vaatwasser in de keuken (leiding zichtbaar gemonteerd).
- het tappunt voor de wasmachine in de berging op de 1^e verdieping (leiding zichtbaar gemonteerd).
- de aansluiting t.b.v. de boiler in de technische ruimte op de begane grond
- de aansluiting voor de buitenkraan

De woning is voorzien van een voorraadboiler met een inhoud van circa 250 liter voor de warmwatervoorziening. Wanneer de boiler leeg is, kost het enige tijd voordat deze volledig is opgewarmd. De opwarmtijd is mede afhankelijk van de buitentemperatuur. In de optielijst heeft u de keuze om de boiler capaciteit te vergroten.

Rioleringswerkzaamheden

De binnen riolering wordt, waar mogelijk, uitgevoerd in recyclebaar pvc en aangesloten op de bestaande drukriolering vanaf de lozingstoestellen.

Er worden afvoeren aangebracht voor:

- keukengootsteen
- vaatwasser
- closetcombinaties (standleiding 110)
- fontein toilet
- wastafel badkamer
- douche badkamer
- bad badkamer
- boiler technische ruimte

De rioolleidingen worden waar nodig geïsoleerd en deels weggewerkt in wanden, dekvloeren en onder de



begane grondvloer. Afvoeren van wastafels en fonteintjes worden in de muur verwerkt.

In de installatie zone en in de keuken worden de rioolleidingen zichtbaar (opbouw) aangebracht. Ook de afvoerleiding voor de wasmachine wordt zichtbaar gemonteerd.

Ten behoeve van de rioolontluchting wordt een dakdoorvoer toegepast.

Verwarmingssysteem

De woning wordt verwarmd met een individuele ventilatie lucht-warmtepomp, die tevens zorgt voor de levering van warm tapwater. Het bijbehorende boilervat heeft een inhoud van 250 liter. Er is enkel sprake van een buitenunit (dus geen binnenunit). Deze wordt geplaatst conform installatie tekening.

De woning wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Onder de keukenopstelling, in de douchehoek van de badkamer en onder het toilet wordt geen vloerverwarming aangebracht. De verdeler voor de vloerverwarming van de begane grond wordt in de technische ruimte onder de trap geplaatst. De verdeler voor de eerste verdieping komt in de berging.

De verwarmingsleidingen worden uitgevoerd in kunststof en zoveel mogelijk weggewerkt in de dekvloer.

De 2^e verdieping wordt verwarmd middels een loshangende radiator.

Temperatuurregeling

De temperatuur in de woning wordt geregeld via een ruimtethermostaat in de woonkamer, die als hoofdregeling (master) fungeert. De overige verblijfsruimten zoals slaapkamers en badkamer krijgen een eigen thermostaat voor naregeling (slave). Deze thermostaten kunnen de vloerverdeler lokaal aansturen, maar verwarming vindt alleen plaats als ook de hoofdthermostaat een warmtevraag signaleert. Het is mogelijk de verwarming per ruimte geheel uit te schakelen via de betreffende thermostaat.

Let op: Bij koude dagen wordt geadviseerd de thermostaat op een constante gewenste temperatuur te houden, of 's nachts maximaal 2°C te verlagen. Vloerverwarming heeft namelijk een trage opwarmtijd.

Ventilatie

De woning wordt uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. In de winter wordt de warmte uit de afgezogen lucht overgedragen aan de verse binnenkomende lucht. De toevoer en afvoer van lucht vinden plaats via ventilatieventielen die in het plafond of de wand zijn aangebracht.

De ventilatiekanalen zijn grotendeels weggewerkt in vloeren en leidingkokers. Met behulp van een regelbare ventilatie-unit wordt lucht mechanisch afgezogen in de badkamer, de keuken, de berging en het toilet. Tegelijkertijd wordt in de woonkamer en slaapkamers verse lucht mechanisch toegevoerd via dezelfde unit.

De exacte posities en het aantal ventilatieventielen worden bepaald naar inzicht en op basis van de technische uitwerking van de installateur. Zowel de toevoer- als afzuigpunten worden uitgevoerd met kunststof ventielen. Op het dak worden doorvoeren geplaatst voor aan- en afvoer van lucht ten behoeve van het ventilatiesysteem.



De ventilatie-unit wordt geplaatst op de vliering. De definitieve locatie wordt door de installateur bepaald en is indicatief aangegeven op de installatietekening. De bediening van de ventilatie-unit komt in de woonkamer-keuken. Daarnaast worden een CO₂-sensor geplaatst in de woonkamer-keuken.

De meterkast wordt geventileerd via roosters.

Elektrische installaties

De woning en de buitenberging worden voorzien van een elektrische installatie conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan de daarvoor geldende eisen.

De elektraleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. In de meterkast en in de technische ruimte worden de leidingen zichtbaar (opbouw) gemonteerd.

De groepenkast is uit te breiden tot maximaal 12 groepen. Het daadwerkelijke aantal groepen is afhankelijk van de gekozen meerwerkopties, zoals extra wandcontactdozen op een aparte groep. De installatie wordt beveiligd met een aardlekschakelaar in de meterkast.

Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd en horizontaal geplaatst. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt, en er wordt gebruikgemaakt van inbouw materiaal. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast en de technische ruimte, waar opbouw materiaal in verticale uitvoering wordt toegepast en de leidingen zichtbaar zijn.

De installatie is opgebouwd volgens het centraaldozensysteem en omvat schakelaars, lichtpunten, datapunten en wandcontactdozen. Het aantal elektrapunten is weergegeven in de installatietekening.

De keuken wordt voorzien van aansluitpunten voor oven, quooker, vaatwasser, koelkast, afzuigkap en fornuisgroep, alsmede wandcontactdozen boven het werkblad.

De technische ruimte onder de trap wordt voorzien van aansluitpunten voor de warmtepomp en de PV-installatie (zonnepanelen).

In de berging op de verdieping worden aansluitpunten voor een wasmachine en wasdroger aangebracht.

Buiten worden de voorzieningen uitgevoerd conform afwerkstaat.

Standaard hoogtes voor elektrapunten (tenzij anders aangegeven):

- Wandcontactdozen en voorbereidingen voor data en centrale antenne: circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Schakelaars en combinaties met wandcontactdozen: circa 105 cm boven de vloer.
- Kamerthermostaat en bediening van het ventilatiesysteem: circa 150 cm boven de vloer;
- Aansluitpunten in de keuken: volgens de door de klant aangeleverde keukentekeningen;
- Wand- en buitenlichtpunten: circa 200 cm boven de vloer;
- Wandcontactdoos voor de wasmachine en wasdroger in de technische ruimte: circa 105 cm boven de vloer.



Branddetectie

Rookmelders worden geplaatst in de entree en op de overloop. Deze melders zijn onderling gekoppeld en aangesloten op het lichtnet. Daarnaast zijn ze uitgerust met een back-up batterij, zodat ze blijven functioneren bij stroomuitval. De rookmelder geeft een waarschuwingssignaal wanneer de batterij aan vervanging toe is.

Belinstallatie

De woning beschikt over een belinstallatie, bestaande uit een bedrade beldrukker met bijbehorende schel.

PV-installatie

Op het dak van de woningen worden zonnepanelen aangebracht zoals berekend volgens de BENG-berekening. Positie op basis van de installatietekening. Panelen van 440 WP per stuk. De uiteindelijke plaatsing en maatvoering kunnen afwijken, indien dit noodzakelijk blijkt op basis van technische berekeningen.

De zonnepanelen zijn elk afzonderlijk voorzien van een omvormer. De zonnestroominstallatie wordt aangesloten op een aparte groep in de meterkast, als onderdeel van de elektrische installatie.

Wanneer de zonnepanelen meer elektriciteit opwekken dan op dat moment in de woning wordt verbruikt, kan de overtollige stroom worden teruggeleverd aan het elektriciteitsnet. Dit is afhankelijk van de geldende regelingen van de energieleverancier en/of de netbeheerder.

De energieopbrengst van de zonnepanelen valt buiten de garanties. Deze opbrengst is namelijk afhankelijk van factoren zoals weersomstandigheden, het aantal zonuren en het schoonhouden van de panelen, en kan daarom niet worden gegarandeerd.

Aanvraag bouwaansluitingen en permanente aansluitingen

De ontwikkelaar verzorgt de aanvraag voor de bouwaansluitingen en de definitieve aansluitingen, zodat er tijdens de bouw en na de oplevering van de woning water beschikbaar is.

Voor de woning wordt door de ontwikkelaar een elektra-aansluiting van 3x35A en een wateraansluiting van 1,5 m3/h aangevraagd voor de meterkast.



Bouwkundige documenten

Voor de realisatie van de woning worden diverse bouwtechnische berekeningen uitgevoerd, waarmee wordt aangetoond dat het ontwerp voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Deze berekeningen vormen een integraal onderdeel van het ontwerp- en bouwproces en zijn als volgt opgenomen:

- **Constructieberekening** inclusief fundering, ten behoeve van de bouwkundige stabiliteit van de woning.
- **BENG-berekening**, conform de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), inclusief de toetsing aan het Bouwbesluit.
- **MPG-berekening** (MilieuPrestatie Gebouwen), waarmee de milieubelasting van de toegepaste materialen wordt bepaald.
- **Blowerdoortest**, ter controle van de luchtdichtheid van de gebouwschil. 1 op de 5 te realiseren woningen wordt getest.
- **Sonderingsrapport**, omdat er op vast grond wordt gebouwd wordt er gewerkt met een handsondering. Waarbij wordt gecontroleerd op de gronddruk overeenkomt met hetgeen de constructeur heeft opgegeven.
- **Installatietekening**, er wordt een installatie tekening aangeleverd waar schematisch op is aangegeven waar welke installaties worden aangebracht.
- **Energielabel**, er wordt bij de oplevering een definitief energielabel aangeleverd.

De woning wordt ontworpen en gebouwd in overeenstemming met de uitkomsten van bovengenoemde berekeningen. Deze vormen de basis voor het voldoen aan de geldende bouwtechnische eisen.



Afwerkstaat

Begane grond

Meterkast

Vloer	- Cementdekvloer
Wanden	- Underlayment
Plafond	- Geen afwerking
Voorzieningen	- Meterkast met voorgeschreven installaties - Belinstallatie - Standaard elektra aansluitpunten volgens installatie tekening

Hal / entree

Vloer	- Cementdekvloer
Wanden	- OSB 11 mm - Gips AK - Behangklaar (klasse B wandafwerking)
Plafond	- Gips AK - Sausklaar (klasse A wandafwerking)
Voorzieningen	- 220V Rookmelder - Standaard elektra aansluitpunten volgens installatie tekening

Toilet(Begane grond)

Vloer	- Cementdekvloer
Wanden	- Tegelboard t.b.v. toiletreservoir - OSB 18 mm - Gips AK groen - Behangklaar (klasse B wandafwerking)
Plafond	- Groen gips AK - Sausklaar (klasse A wandafwerking)
Voorzieningen	- Standaard water en elektra aansluitpunten volgens installatie tekening. - Inbouwreservoir t.b.v. toilet - Fontein aansluiting - Afzuigpunt ventilatie

Kast naast toilet

Vloer	- Cementdekvloer
Wanden	- OSB 11 mm - Gips AK - Behangklaar (klasse B wandafwerking)
Plafond	- Gips AK - Sausklaar (klasse A wandafwerking)
Voorzieningen	- Standaard elektra aansluitpunten volgens installatie tekening



Trapkast (technische ruimte)

Vloer	- Cementdekvloer
Wanden	- OSB 11 mm - Gips AK - Behangklaar (klasse B wandafwerking)
Plafond	- Geen afwerking
Voorzieningen	- Aansluitingen warmtepomp + boiler - Verdeler vloerverwarming - Standaard elektra aansluitpunten volgens installatie tekening.

Woonkamer

Vloer	- Cementdekvloer
Wanden	- OSB 11 mm - Gips AK - Behangklaar (klasse B wandafwerking)
Plafond	- Gips AK - Sausklaar (klasse A wandafwerking) - Blanke vuren houten balken in het zicht
Voorzieningen	- Thermostaat - Bedieningsunit WTW-installatie - CO ₂ sensor - Standaard elektra en water aansluitpunten volgens installatie tekening (incl. t.b.v. standaard keuken). - WTW ventielen conform ventilatieplan.

1e verdieping

Overloop

Vloer	- OSB 18 mm - Cementdekvloer
Wanden	- OSB 11 mm - Gips AK - Behangklaar (klasse B wandafwerking)
Plafond	- Gips AK - Sausklaar (klasse A wandafwerking) - Blanke vuren houten balken in het zicht
Voorzieningen	- Balustrade van ca. 100 cm, blank Vuren regelwerk - 220V Rookmelder - Standaard elektra aansluitpunten volgens installatie tekening



Badkamer

Vloer	- OSB 18 mm - Cementdekvloer
Wanden	- Tegelboard t.b.v. toiletreservoir - OSB 18 mm - Gips AK groen - Behangklaar (klasse B wandafwerking)
Plafond	- Groen gips AK - Sausklaar (klasse A wandafwerking) - Blanke vurenhouten balken in het zicht
Voorzieningen	- Inbouwreservoir t.b.v. toilet - Aarding - Afzuigpunt WTW - Standaard water en elektra aansluitpunten volgens installatie tekening.

Berging

Vloer	- OSB 18 mm - Cementdekvloer
Wanden	- OSB 11 mm - Gips AK - Behangklaar (klasse B wandafwerking)
Plafond	- Gips AK - Sausklaar (klasse A wandafwerking)
Voorzieningen	- Aansluitingen wasmachine en wasdroger - Verdeler vloerverwarming - Standaard elektra aansluitpunten volgens installatie tekening.

Slaapkamers 1 t/m 3

Vloer	- OSB 18 mm - Cementdekvloer
Wanden	- OSB 11 mm - Gips AK - Behangklaar (klasse B wandafwerking)
Plafond	- Gips AK - Sausklaar (klasse A wandafwerking) - Blanke vurenhouten balken in het zicht
Voorzieningen	- WTW ventielen conform ventilatieplan - Standaard elektra aansluitpunten volgens installatie tekening



Tweede Verdieping

Vloer	- 18 mm Underlayment
Dak	- Vuren z-delen - Blanke vurenhouten balken in het zicht
Voorzieningen	- Bereikbaar middels vaste trap - Dakvensters volgens tekening - Standaard elektra aansluitpunten volgens installatie tekening

De vierde slaapkamer op de tweede verdieping voldoet niet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) om als slaapkamer te worden aangemerkt. Volgens de NEN 2580-meetmethodiek kan deze ruimte wel als slaapkamer worden beschouwd.

Buiten

Voorzieningen	- 1x dubbele buiten WCD - 1x buitenlichtpunt op schemerschakelaar bij de voordeur - 6 spots in luifel die in de woning geschakeld worden - 1 buitenkraan onder de luifel - Bij woning D zijn er aanvullende voorzieningen opgenomen in de kopgevel
---------------	--

Buitenberging

Vloer	-Gevlinderde betonvloer
Wanden	-18 mm vuren underlayment
Plafond	-Geïsoleerde kap met bruin spaanplaat als zichtzijde
Voorzieningen	-Lichtpunt incl. schakelaar -1 dubbele WCD -2 loze leidingen



Kleur en materiaalstaat woning

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Thermisch gemodificeerde Vuren / Grenen channelsiding Thermisch gemodificeerd Frake t.b.v. de onderzijde en zijkanten van de overstekken	RAL 9005 / onbehandeld Frake
Gevelplint	Cempanel	Betongrijs
Dakbedekking	FELS	RAL 9005
Kozijnen oost en westgevel	Aluminium	RAL 9005
Kozijnen zuid en westgevel	Accoya hout	Onbehandeld
Kozijnen buitenbergingen	Hardhout	RAL 9005
Dakaansluitingen	Metalen zetwerk	RAL 9005
Beglazing	Triple glas	Naturel
Verholen goten	Zetwerk	RAL 9005



Voorbehoud

Deze documentatie is met zorg samengesteld op basis van de situatie en de tekeningen van de architect. Er wordt echter voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele wijzigingen die kunnen voortkomen uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Indien technische noodzaak daartoe aanleiding geeft, behoudt de ondernemer zich het recht voor om af te wijken van hetgeen in tekst en/of tekeningen is vastgelegd. Waar in deze documentatie specifieke merken of uitvoeringen zijn vermeld, is de directie gerechtigd deze te vervangen door een gelijkwaardig alternatief.

Dergelijke wijzigingen geven geen van beide partijen recht op verrekening van eventuele meer- of minderkosten.

Aan de artist impressions en het gebruik van kleuren in deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Ingetekend meubilair en keukenopstellingen dienen uitsluitend ter illustratie van de plattegronden.

De positie en hoogte van knieschotten zijn indicatief. De exacte hoogte wordt vastgesteld op basis van berekeningen door de leverancier van de dakelementen.