

FASE 1

Landelijk wonen op ruime kavels in Leerbroek



Technische omschrijving

Blok 1 + 2 – bouwnummers 1 t/m 10

15-06-2023

PROJECT
Slagboom



Inhoud

Projectomschrijving.....	3
Peil van de woning	5
Grondwerk	5
Rioleringswerken.....	5
Fundering	5
Kruipruimte	5
Vloeren.....	5
Wanden en gevels	5
Raamdorpels en vensterbanken.....	6
Daken	6
Buitenkozijnen en -deuren	6
Beglazing en schilderwerk	6
Binnenkozijnen en -deuren	6
Trappen en traphekken	6
Dekvloeren	6
Wandafwerking en vloertegels.....	6
Sanitair	7
Plafond afwerking	7
Keukeninrichting	7
Dakgoten en overstekken.....	7
Waterinstallatie	8
Verwarmingsinstallatie.....	8
Mechanische ventilatie	8
Elektrische installatie.....	9
Data/telecom voorziening	9
Terreininrichting.....	9
Kleuren- en materiaalstaat exterieur	10
Optionele aanpassingen	10
Bouwgarant	10
Overige	10



Projectomschrijving

Gefeliciteerd met uw nieuwe huis in Nieuwbouwproject Slagboom te Leerbroek.

Nieuwbouw kopen is niet te vergelijken met het kopen van een bestaande woning. We kunnen ons voorstellen dat u allerlei vragen heeft. Bijvoorbeeld over de afwerking van de woning, wie welke kosten betaalt en hoe het zit met garantie. Met plezier hebben we een technische omschrijving voor u gemaakt. Een handig en uitgebreid naslagwerk. Heeft u vragen die niet beantwoord worden in dit document? Neem dan contact op met uw wooncoach die van aankoop tot sleuteloverdracht uw aanspreekpunt is.

In deze technische omschrijving worden verplichtingen tot realisatie met de aannemer vastgelegd. Zo kunt u de toe te passen materialen en technische installaties en bijvoorbeeld het afwerkniveau van de woningen vinden. De technische omschrijving gaat uit van de basis. Aanvullend zijn er ook veel mogelijkheden. Deze zijn weergegeven in de optielijsten. Deze opties uit de optielijsten kunnen afwijken van de technische omschrijving.

BENG/ENG;

Voor alle nieuwbouw geldt dat vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe norm is de opvolger van de Energie Prestatie Norm.

Voor de woningen bij nieuwbouwproject Slagboom hebben we ervoor gekozen om de woning te laten voldoen aan de Energie Neutraal Gebouw (ENG) eisen. Daarin gaan we dus verder dan wettelijk (BENG) vereist. Een enorm pluspunt in een tijd van oplopende energiekosten.

Op sommige plekken in dit document zal er gesproken worden over BENG-berekeningen. Is dat geval wordt de methode van berekenen bedoeld en niet de norm (ENG).

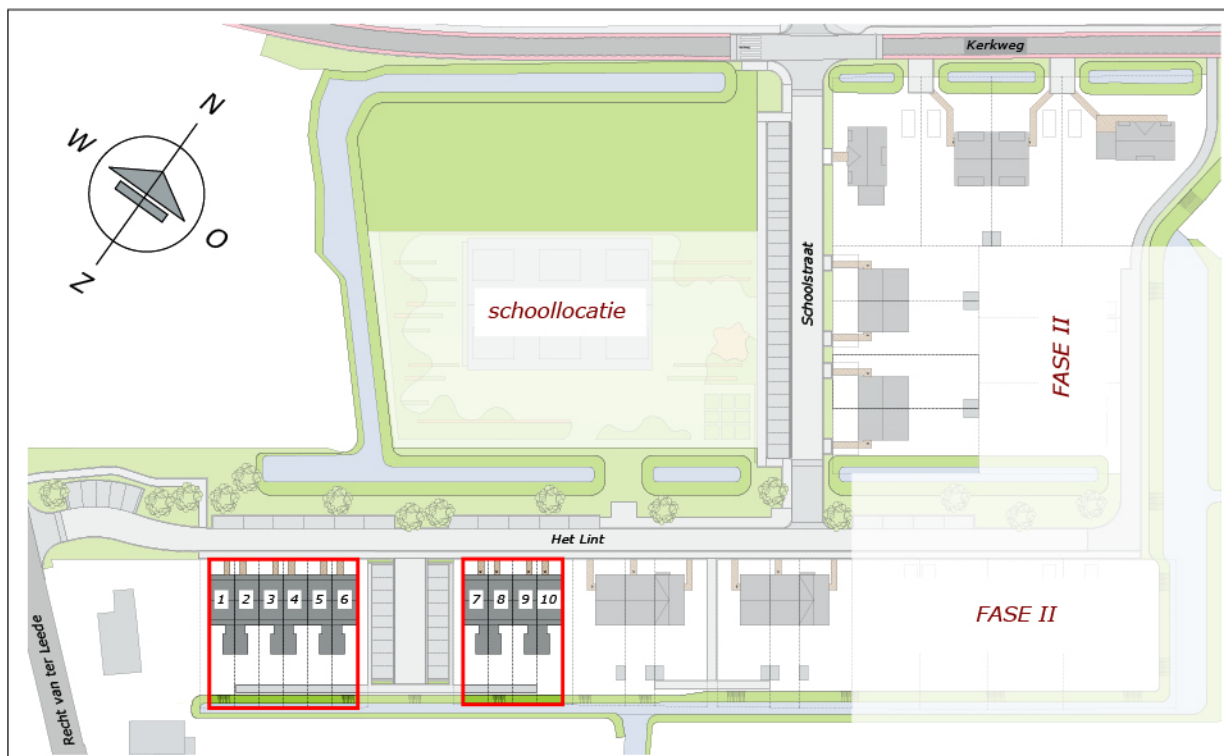
De woning maakt onderdeel uit van een seriematig bouwproject, dit houdt in dat uw woning wordt meegebouwd in de “flow”. Door meerdere woningen gelijktijdig te bouwen kunnen we de kosten zo laag mogelijk houden en de kwaliteit juist zo hoog mogelijk. Sommige opties zijn na oplevering mogelijk en sommige opties zijn helaas niet mogelijk. Waarbij we u vanzelfsprekend een toelichting geven waarom de gewenste optie niet mogelijk is. Samen met uw wooncoach bekijken we uiteraard alle mogelijkheden. We denken graag met u mee!

Indien er verschil zit in de verkooptekening en deze technische omschrijving, dan is deze technische omschrijving leidend.



Woning Blok 1 + 2; hoek- en rijwoningen bouwnummers 1 t/m 10:

Situatietekening:



Figuur 1 Bovenstaande afbeelding is ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Peil van de woning

Het peil waaruit alle hoogten en diepte gemeten worden komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (Peil=0). Dit peil wordt uitgezet in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

Het uitgraven en opnieuw aanvullen van het bouwterrein wordt verricht voor de aanleg van de funderingen en riolering. In de kruipruimte wordt een bodemafluiting van zand aangebracht. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond (ontdaan van grove puinresten) en tot aan de erfgrans grofweg vlak opgeleverd.

Rioleringswerken

Het binnen riolering wordt afgevoerd op het openbare riool en het hemelwater wordt oppervlakkig afgevoerd via de tuin en of stoep. Aan de voor- en achterkant van de woning word het water afgevoerd via een molgoot element de tuin in. Ook zal de hemelwaterafvoer van de losse bergingen oppervlakkig worden afgevoerd.

Door het regenwater oppervlakkig de tuin in af te voeren (infiltreren) komt er minder zware belasting op het gemeente riool en/of sloten. Op deze manier draagt de nieuwe wijk bij aan de klimaatadaptatie. Na oplevering dient u zelf voor een juiste afvoer in uw tuin te zorgen.

Fundering

De woning en berging worden gefundeerd op heipalen. De afmetingen van de funderingsbalk, palen en dergelijke worden bepaald aan de hand van berekeningen van de constructeur.

Kruipruimte

De kruipruimte onder de woning wordt geventileerd door middel van de nodige roosters in de gevels. De kruipruimte (waar leidingen en of riool zit) is per woning toegankelijk via een geïsoleerd luik.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als (deels) geprefabriceerde betonnen systeemvloer voorzien van isolatie van de juiste isolatiewaarde conform de BENG berekeningen. De 1^e verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als prefab betonelement die in het werk worden aangestort met beton.

De zoldervloer wordt uitgevoerd als prefab houten balklaag welke onderdeel is van de kapconstructie.

Wanden en gevels

De dragende wanden van de woning worden op de begane grond en verdieping uitgevoerd in kalkzandsteen. Op de zolderverdieping worden de dragende en scheidingswanden uitgevoerd in prefab HSB wanden (hout skelet bouw).

De buitengevels van de woning op de begane grond, bestaan uit schoon metselwerk. In verband met het uitzetten van het metselwerk worden er dilataties opgenomen.

De gevels van de berging bestaan uit prefab HSB wanden met staal potdeksel gevelbeplating aan de buitenzijde.

Voor de isolatie van de dichte gevelconstructie wordt isolatiemateriaal met de benodigde isolatiewaarde toegepast conform de BENG berekening.

De niet dragende scheidingswanden op de begane grond worden uitgevoerd in Gibo en op de verdieping in HSB wanden, conform de geldende regelgeving. Indien nodig worden de speciale isolerende of geluidsbeperkende materialen toegepast.

Raamdorpels en vensterbanken

Onder de gevelkozijnen waar een gemetselde borstwering voorkomt worden vensterbanken, in de kleur wit, aangebracht van een composiet samenstelling. Aan de buitenkant worden onder de raamkozijnen betonnen prefab raamdorpels toegepast.

Daken

De dakconstructie van de hellende daken is opgebouwd uit een houten prefab kap met de benodigde isolerende waarde conform de BENG berekening, voorzien van keramische dakpannen. Voor de constructieve stevigheid (waar nodig) worden er onder het dak knieschotten geplaatst.

In de daken worden standaard tuimelvensters geplaatst (aantal volgens tekening) en afgetimmerd.

De platte daken van de bergingen worden opgebouwd uit een prefab houten balklaag en voorzien van de benodigde isolatie conform de BENG berekening, dakbedekking met HWA en afgewerkt met een daktrim.

Buitenkozijnen en -deuren

De kunststof buitendeuren en de kunststof buiten kozijnen worden uitgevoerd in een houtnerf structuur aan de buitenzijde en aan de binnenzijde glad kunststof. Waar van toepassing, zullen er plakroedes op het glas worden gemonteerd.

De buitenkozijnen worden voorzien van inbraakwerend beslag (klasse 2 NEN 5096) en gelijk-sluitende cilinders.

Beglazing en schilderwerk

In alle buitenkozijnen en -deuren wordt isolerende beglazing toegepast. De isolatiewaarde van het glas is conform de BENG berekeningen. De trap, trapleuning, traphek, aftimmer- en afdeklatten worden wit gegrond opgeleverd. Dit houdt in dat u als koper deze onderdelen zelf nog moet behandelen en aflakken.

Binnenkozijnen en -deuren

De montage kozijnen met bovenlicht (blind paneel bij meter- en trapkast) zijn van staal en worden vanuit de fabriek wit opgeleverd. De standaard opdek deuren zijn van hout en worden voorzien van beslag (m.u.v. de meterkast) en de badkamer- en de toiletdeur worden voorzien van 'vrij' en 'bezet' sloten. Onder de binnendeuren worden geen dorpels toegepast, met uitzondering van badkamer, toilet.

Trappen en traphekken

De trap van de begane grond naar eerste wordt uitgevoerd als een open gegronde vuren trap. Waar nodig wordt de trap voorzien van lepe hoeken t.b.v. het opnemen van installaties. Langs de muurzijde wordt een stokeleuning aangebracht op lichtmetalen leuninghouders. Op de verdieping wordt het trapgat voorzien van een traphek.

De zolderverdieping wordt toegankelijk dmv een vlizotrap. Alle trapgaten worden daar waar nodig afgewerkt.

Dekvloeren

De vloeren van de woning worden voorzien van een dekvloer (met uitzondering van vloer achter het knieschot).

De dekvloer kan oneffenheden bevatten, voor bepaalde vloerafwerking kan het nodig zijn om te schuren of een egalisatie laag aan te brengen, dit zal na oplevering door uw vloeren leverancier moeten worden gedaan.

De zoldervloer wordt voorzien van een spaanplaat vloerplaat zonder verder afwerking.

Wandafwerking en vloertegels

De vloeren van badkamer en toilet worden standaard voorzien van keramische vloertegels (ca. 60 x 60cm), die in een standaard recht patroon worden aangebracht.

De wanden van de badkamer en toilet worden voorzien van keramische tegels (ca. 30 x 60cm) die in een standaard liggend recht patroon worden aangebracht. De wanden van de badkamer worden betegeld vanaf afgewerkte vloer tot plafond / schuine kap en het toilet tot ca. 1200mm boven de afgewerkte vloer.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met fijne structuur spuitpleister.



De overige wanden van de woning (m.u.v. meterkast) worden behangklaar opgeleverd (zonder behang). De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste ± 35 mm niet is afgewerkt.

Sanitair

In de koopsom is standaard sanitair inbegrepen. De opstelling in de verkooptekening en opstellingstekening van **Installatiebedrijf Midden Nederland** zijn indicatief.

Per woning wordt het volgende geleverd;

Toilet (begane grond)	-wandcloset met inbouw closetreservoir -fontein met fonteinkraan -closetrolhouder
Badkamer	-wastafel met wastafelkraan -spiegel -douche comfortset met thermostaat en glijstang -doucheput

Bij het kiezen voor een **casco** badkamer en of toilet wordt de badkamer en of toilet zonder afwerking, onafgewerkte muren en vloeren, opgeleverd. De exacte omschrijving is terug te vinden in de “kopers keuzenlijst”.

Is de standaard opstelling niet wat u wilt, bij de leveranciers **VSB** (tegelwerk) en **Installatiebedrijf Midden Nederland** (sanitair) helpen ze u graag verder om de gewenste keuze te maken. Het meerwerk wat u uitkiest bij VSB en Installatiebedrijf Midden Nederland kan in het bouwproces mee genomen worden.

Plafond afwerking

De horizontale plafonds in de woning worden afgewerkt met een fijne structuur spuitpleister. De V-naden in de plafonds blijven hierbij in het zicht. De plafonds in de meterkast worden niet afgewerkt.

De binnenzijde van de schuine kap op verdieping en zolder en het plafond van de berging, wordt voorzien van een onafgewerkt standaard spaanplaat.

Keukeninrichting

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. In de koopsom is geen stelpost opgenomen. Onze vaste keuken leverancier is **Middelkoop**. Zij helpen u graag met het samenstellen van uw keuken.

Er wordt gerekend met standaard aansluitpunten voor apparatuur. Deze zijn terug te vinden op de nul-tekening van Middelkoop. Deze punten kunnen in overleg worden verplaatst. Dit dient tijdig en schriftelijk te gebeuren middels een duidelijk gemaatvoerde tekening. Voor de mogelijkheden en informatie kunt u terecht bij uw wooncoach.

Wij hebben voor de beeldvorming een standaard keuken impressie laten maken door Middelkoop keukens, zie de online brochure. (conform nul-tekening)

Dakgoten en overstekken

De dakgoten zijn uitgevoerd als een zinken mastgoot en regenpijp (hwa). De overstekken van de berging worden in kunststof uitgevoerd.



Waterinstallatie

De woning krijgt een watermeter in de meterkast, vanaf deze meter wordt het systeem aangelegd met de nodige stop en aftapkranen. Vanaf het warmwatertoestel komen er warmwaterleidingen naar de keuken en badkamer.

Het waterleidingnet in de woning wordt zoveel mogelijk in de muren weg gewerkt. De leidingen welke weggewerkt worden in de muren zijn van kunststof en voorzien van een mantelbuis.

De warmwaterleidingen worden aangesloten op:

- Afgedopte aansluiting voor gootsteenmengkraan in de keuken;
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer.

De koud waterleidingen worden aangesloten op:

- Afgedopte aansluiting voor gootsteenmengkraan in de keuken;
- De fonteinkraan in het toilet;
- Inbouwreservoir in het toilet;
- Warmtepomp installatie;
- De wastafelmengkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- Wasmachinemengkraan in de badkamer.

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een luchtwater warmtepomp van het merk Stiebel Eltron welke wordt geplaatst op de zolder. De begane grond en 1^e verdieping van de woning is uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. Door de vloerverwarming is het niet toegestaan om in de vloer te boren.

De temperatuur wordt geregeld door thermostaten per verblijfsruimte

De warmtapwatervoorziening bestaat uit een geïntegreerde boiler in de warmtepomp met een capaciteit van **235** liter. Deze voorraad is voldoende is voor standaard gebruik van een gezin om te douchen en gebruik te maken van de wastafel. Na verbruik van warmwater dient rekening gehouden te worden met een opwarmtijd van het water.

De warmteverliesberekening op basis waarvan de installatie is ontworpen, is opgezet volgens geldende regelgeving.

De woningen worden standaard Energie Neutraal gebouwd. Daarin gaan we verder dan wettelijk vereist.

Energieneutraal betekent dat het primair fossiel energieverbruik (woning gebonden installaties) van de woning lager of gelijk is aan 0 KW/m². De woning wekt in een gemiddeld jaar even veel energie op dan hij verbruikt.

Het energieverbruik (stroomgebruik van o.a. huishoudelijke apparaten) van de bewoner(s) is hierin niet meegenomen. Bij de berekeningen van de opwekking is ook uitgegaan van een standaard gemiddeld. Dit kan betekenen dat een zonnig jaar meer oplevert dan verbruikt maar een jaar met weinig zonuren juist te weinig oplevert. Daarnaast heeft uw persoonlijk gebruik effect op de benodigde hoeveelheid energie.

Gasaansluiting; Een gasaansluiting is niet van toepassing bij uw woning.

Mechanische ventilatie

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning welke ook onderdeel (geïntegreerd) is van de warmtepomp van Stiebel Eltron. Vanaf het toestel wordt de schone lucht in de ruimtes ingeblazen. Op verschillende punten wordt de vuile lucht afgezogen. Ten behoeve van de ventilatie worden in het plafond kunststoffen roosters/rozetten aangebracht (kleur wit). De ventilatie wordt geregeld met een CO₂ sensor in de woonkamer.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van de ventilatielucht.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en voldoet minimaal aan normblad NEN 1010. Er wordt een groepenkast geplaatst in de meterkast. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen e.d. staat aangegeven op de verkooptekeningen. De installaties in de keuken zullen worden uitgevoerd conform de keuken-installatie-tekening (nul-tekening). In geval de keukeninstallatie op de verkooptekening afwijkt van de nul-tekening van de keuken dan zal de nul-tekening worden aangehouden.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen naar de diverse aansluitpunten. In de woning worden de ruimtes voorzien van schakelmateriaal en wandcontactdozen (kleur wit). De leidingen in de woning worden geheel weggewerkt, de leidingen en dozen in de meterkast, berging worden als opbouw uitgevoerd. De wandcontactdozen voor algemeen gebruik in woon- en slaapkamers worden op + 300mm, en in de keuken op +1250mm gemonteerd. De overige wandcontactdozen en schakelaars worden op +1050mm gemonteerd. De rookmelders met alarmfunctie worden aangesloten op het lichtnet en geplaatst volgens NEN 2555. Zie verkooptekening voor de positie van de standaard aansluitpunten.

De woningen worden uitgerust met PV-panelen om te voldoen aan de BENG berekening. De panelen leveren stroom welke middels een omvormer op zolder op de elektriciteitsvoorziening van de woning wordt aangesloten. Het aantal zonnepanelen kunnen per bouwnummer verschillen. Deze worden bepaald aan de hand van berekeningen en kunnen afwijken van tekeningen. Voor het berekenen van de opbrengsten van de zonnepanelen wordt uitgegaan van een gemiddeld. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Dit kan betekenen dat een zonnig jaar meer oplevert dan verbruikt maar een jaar met weinig zonuren juist te weinig oplevert. Daarnaast heeft uw persoonlijk gebruik effect op de benodigde hoeveelheid energie.

Data/telecom voorziening

In de woning worden in de woonkamer en in één van de slaapkamers op de eerste verdieping + de zolder een lege buisleiding gelegd voor data/telecom, deze worden afgewerkt met een inbouwdoos en afgedekt met een blindplaat. U kunt nu zelf aansluiten op de glasvezelverbinding welke in de meterkast binnenkomt. Met een internetprovider naar eigen keuze, kunt u zelf een abonnement afsluiten.

Terreininrichting

Het terrein / tuin wordt onafgewerkt opgeleverd.
De hoeken van het perceel worden waar nodig aangegeven met een houten paaltje.
Het terrein/tuin achter de woning is via het achterpad bereikbaar.

Vanaf de stoep zullen betonnen staptegels aangelegd worden naar de voordeur.

Bij het project is Hoveniersbedrijf Jaap van Reeuwijk betrokken. Zij gaan graag met u in overleg voor het aanleggen van de tuin na oplevering. Contactgegevens kunt u verkrijgen via de wooncoach.



Kleuren- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	materiaal	kleur
Metselwerk	Baksteen	Rood (B65409) Wit (kader voordeur)
Voegwerk	Voegmortel	Grijs naturel
Betonelement kopgevel	Schoonwerk beton	Donker grijs
Gevelbekleding	Staal – hout look	Zwart
Dakpannen	Keramische pan	Mat zwart, engobe
Boeiboord	Kunststof	Wit, RAL 9010
Dakbedekking	EPDM	Zwart
Dakgoot (mastgoot)	Zink	Zink, naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Zink, naturel
Zonnepanelen	Kunststof / Glas	All Black
Kozijnen, ramen, deurkozijnen	Kunststof	Wit, RAL 9010
Deuren	Kunststof	Donker groen, RAL 6009
Hang- en Sluitwerk	Aluminium	Naturel
Raamdorpels	Beton	Grijs naturel
Dakramen	Hout	Zwart

Optionele aanpassingen

Er zijn verschillende opties mogelijk conform de optietekeningen en optielijsten. Uw wooncoach beantwoordt graag al uw vragen en begeleidt u bij het vastleggen van uw keuze. Verstandig is om vooraf al goed na te denken hoe u uw woning wil hebben. Dit geeft u veel gemak tijdens de gesprekken met uw wooncoach.

U dient hierbij de sluitingsdatum goed in de gaten te houden, zodat de opties correct verwerkt kunnen worden.

Bouwgarant

Het werk wordt uitgevoerd onder de condities en voorwaarde van de bouwgarantbepalingen.

Met de Nieuwbouwgarantie van Bouwgarant heeft u de zekerheid dat:

U garantie heeft tegen verborgen en constructieve gebreken (na oplevering).

Bij een faillissement worden de extra afbouwkosten vergoed.

Overige

De woningen worden ondanks de verschillen, seriematig gebouwd. Hierdoor kan het zijn dat bepaalde onderdelen niet geheel juist of helemaal niet vermeld zijn. Tijdens de verdere doorontwikkeling van het ontwerp kan het zijn, dat sommige onderdelen verplaatst worden of aangepast. Standleidingen en / of units worden zonder overleg op de juiste plaats door een deskundige aangebracht.

Installatie wensen en opties, na het tekenen van de aannemingsovereenkomst;

1. De concept installatie- verkooptekening met eventuele makelaarsopties ontvangt u per mail.
2. Ontvangen wij hierop binnen twee weken na verzending van u geen reactie, dan is de verkooptekening definitief.
3. De wooncoach neemt daarna contact met u op voor het doornemen van meer- en minderwerk (afbouwopties).
4. De gekozen opties worden verwerkt op de verkooptekening en naar u gemaild ter akkoord.
5. Binnen twee weken na verzending van de gemailde (aangepaste) verkooptekening ontvangen wij van u een ondertekend akkoord per mail.
6. Hierna gaat het voorbereidingsproces in werking en zijn wijzigingen en aanpassingen niet meer mogelijk.