

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Bredeweg 5e Waddinxveen
Kavel 1: woningtype A

datum: 24-9-2025

Betrokken partijen**Verkoopinformatie****Makelaar**

Gouwestad makelaardij
Zuidplaslaan 16
2743 CP Waddinxveen
Tel. 0182-636021
info@gouwestadmakelaardij.nl

Ontwikkelaar

Wayland Real Estate B.V.
Weg en Land 2
2661 DB Bergschenhoek
Tel.: 010-521 0881
info@wayland.nl

Aannemer

SDB Woning- en Utiliteitsbouw B.V.
Nijverheidsweg 30
2821 AW Stolwijk
Tel. 0182-755560
info@sdb-wu.nl

Projectarchitect

Houweling Architecten
Hoekeindseweg 27
2665 KA Bleiswijk

Projectnotaris

Van der Meulen kock & ubachs notarissen
Limaweg 15
2743 CB Waddinxveen
Tel. 0182-642000
info@notarissenwaddinxveen.nl

I Inleiding

I.I Koop-/ aannemingsovereenkomst

De gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst vormt een contract tussen verkoper en u als koper. In de gescheiden koop-/ aannemingsovereenkomst worden onder andere de leveringsvoorwaarden van de woning en grond vastgelegd, alsmede de verplichting tot (af)bouw van de woning door de aannemer. U koopt daarmee een woning, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De specificaties van de (af) te bouwen woning worden vastgelegd op de verkooptekeningen, op deze tekeningen wordt een voorstelling gegeven van de indeling van de ruimten en de plaatsing van de installaties. De uitvoering van de woning wordt weergegeven in de Technische Omschrijving, hierin staan onder andere materiaalgebruik, kleurstelling, installatiespecificaties en afwerking omschreven, teneinde geen onduidelijkheid te laten bestaan tussen aannemer en koper omtrent de uitvoering van de woning.

I.II Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper(s), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

I.III Bouwbesluit

Met de invoering van het bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en onbenoemde ruimte. Ter verduidelijking onderstaande begripsbepaling:

<u>Benaming</u>	<u>Benaming volgens bouwbesluit</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, portaal, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging	Bergruimte

I.IV Verzekering

De aannemer verzekert de opstellen gedurende de (af)bouw overeenkomstig de Woningborg voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst heeft genomen gaan alle risico's van het opstal waaronder inbegrepen die van brand- en stormschade, over op de koper(s).

I.V Peil

Als peil P geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil worden alle hoogtematen gemeten. Het peil wordt uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties ten opzichte van N.A.P.

I.VI Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft circa-maten. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering is de op de tekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachten aan derden door de koper. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De koper dient de juiste maten voor de inrichting zelf na te meten c.q. te controleren.

1. Buiteninrichting

1.1 Grondwerken

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen en grondleidingen. Voor de bouw wordt het terrein ontgraven, waarna het terrein, na de bouwwerkzaamheden, weer wordt aangevuld en geëgaliseerd met grond en/of zand. De bodemafsluiting onder de begane grondvloer van de woning wordt voorzien van een zandpakket.

1.2 Tuinen

De inrit van de woningen wordt aangelegd met gebakken klinkers, wat zorgt voor een duurzame en karaktervolle uitstraling bij de omgeving.

Op het erf worden enkele bomen geplant, die bijdragen aan de groene aankleding en natuurlijk uitstraling van het perceel.

De kavel wordt aan de perceelgrenzen voorzien van een heg bestaande uit haagbeplanting van circa 80-100cm hoog.

Tussen de openbare weg en de kavel is een watergang aanwezig. Deze wordt aan de randen afgewerkt met een schuin aflopen talud, wat niet alleen zorgt voor een ecologische overgang maar ook bijdraagt aan de biodiversiteit en het landschappelijk karakter van de locatie.

1.3 Erfgrenzen

De erfgrenzen zijn door de ontwikkelaar voorlopig kadastraal uitgewerkt. Na realisatie van het project worden de percelen door het Kadaster definitief ingemeten en vastgesteld. Tot dat moment worden de voorlopige erfgrenzen met piketpaaltjes aangegeven.

2. Fundering

Aan de hand van de resultaten van de sonderingen en het terreinonderzoek wordt een fundering op betonnen palen toegepast. Dit gebeurt conform het advies van de constructeur en in overeenstemming met de geldende normen en voorschriften.

3. Vloeren

De beganegrondvloeren worden uitgevoerd als geïsoleerde betonvloeren met een afwerklaag van zandcementdekvloer. Voor de toegang tot de kruipruimte onder de vloer wordt een sparing aangebracht, voorzien van een metalen rand en een geïsoleerd kruipluik.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als breedplaatvloeren en eveneens afgewerkt met een zandcementdekvloer. De V-naden in de betonnen verdiepingsvloeren blijven aan de onderzijde zichtbaar. Deze naden zijn bewust aangebracht om krimpscheuren, die ontstaan door krimp en kruip van het beton, op een gecontroleerde wijze te laten verlopen.

In de betonvloeren worden diverse leidingen en voorzieningen opgenomen, waaronder elektra, riolering en de kanalen voor mechanische ventilatie.

4. Daken

Het dak wordt uitgevoerd als een prefab kapconstructie, afgewerkt met vlakke keramische dakpannen. In het hellende dak worden Velux-dakramen opgenomen. Het platte dak wordt uitgevoerd als een uitgetimmerde constructie en voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

In de dakvlakken worden doorvoeren aangebracht voor de verwarmingsinstallatie, het ventilatiesysteem en de rioleringontluchting. De onderzijde van de kapconstructie wordt afgewerkt met naturel spaanplaat.

5. Wanden

5.1 Buitengevels

De gemetselde gevels worden uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur. De spouw van deze gevels wordt voorzien van spouwisolatie. De binnenspouwbladen van de voor-, zij- en achtergevels en de dragende binnenwanden bestaan uit kalkzandsteen.

De buitenspouwbladen van de voor-, zij- en achtergevel worden uitgevoerd in schoon metselwerk in de kleur de kleuren volgens opgave architect.

In het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Daar waar vereist zullen dilatatievoegen worden aangebracht. Al het schoonmetselwerk wordt uitgevoerd met een verdiepte voeg in de kleur grijs.

Onder de buiten raamkozijnen welke niet aan het maaiveld grenzen worden er in de voor-, zij- en achtergevels aluminium waterslagen toegepast in gelijkende kleur van het kozijn.

5.2 Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in massieve gipsblokken. Alle wanden, zowel dragend als niet-dragend, worden behangklaar opgeleverd (geschikt om te behangen, maar niet direct om te schilderen) en zonder vloerplinten.

6. Kozijnen, ramen en deuren

6.1 Buitenkozijnen en draaiende delen

De buitenkozijnen en draaiende delen worden in hardhout uitgevoerd en worden aan de buitenzijde dekkend in kleur fabrieksmatig afgewerkt. De dorpels onder de buitenkozijnen die tot het maaiveld lopen, worden uitgevoerd in IsoStone onderdorpels uitgevoerd. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen van de woning zijn voorzien van tochtweringsprofielen en inbraakvertragend hang- en sluitwerk dat voldoet aan de normen van het bouwbesluit, inbraakwerendheidsklasse 2.

6.2 Binnendeuren en binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen in de woning zijn van staal. De opdek binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgewerkt.

6.3 Hang- en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles en worden voorzien van standaard sloten, deurkrukken of deurknoppen en schilden.

De volgende sloten worden toegepast:

- Badruimte : vrij- en bezetslot
- Toiletruimte : vrij- en bezetslot
- Meterkast : kastslot
- Overige ruimten : loopslot

7. Binneninrichting

7.1 Keuken

In de verkoopprijs/aanneemsom is **geen keuken opgenomen**. Dit betekent dat u zelf vrij bent in de keuze van leverancier en uitvoering

De benodigde aansluitpunten voor water, elektra en afvoer worden door ons op de

standaardposities aangebracht. Indien u kiest voor een afwijkende indeling of specifieke wensen, kunt u dit laten aanpassen als meerwerk.

Wanneer u de keuken in eigen beheer laat leveren en monteren, geldt voor deze onderdelen geen Woningborggarantie.

7.2 Trappen en hekken

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open trap in vurenhout, fabrieksmatig voorzien van een witte grondverf.

De trap van de eerste verdieping naar de bergvliering wordt uitgevoerd als een vlizotrap

De trapgaten worden afgetimmerd met plaatmateriaal. Waar nodig worden traphekken geplaatst, bestaande uit een onder- en bovenregel met houten spijlen. Langs de wanden bij de trap wordt een hardhouten muurleuning aangebracht.

8 Afwerkingen

8.1 Plafonds (spuitwerk)

De betonnen plafonds in de woning worden standaard afgewerkt met spacksputwerk. Dit geldt ook voor de plafonds in het toilet en de badkamer, mits het tegelwerk in deze ruimtes door ons wordt uitgevoerd.

Uitzondering hierop vormt de meterkast: deze ruimte wordt niet voorzien van spuitwerk.

8.2 Wanden (behang klaar)

Alle wanden in de woning, met uitzondering van de meterkast, worden behangklaar opgeleverd (voor zover niet betegeld of voorzien van spuitwerk).

Behangklaar betekent dat de wanden geschikt zijn om te behangen, maar niet direct om te sausen of schilderen. Hierbij wordt uitgegaan van de oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen, TBA-tabelkaart 2, maart 2018, groep

Kleine oneffenheden, zoals restjes spuitpleisterwerk, dienen door de koper zelf te worden verwijderd. Afhankelijk van het gekozen behang of het gewenste afwerkingsniveau kan een extra uitvlaklaag nodig zijn. Deze werkzaamheden maken geen onderdeel uit van de aanneemsom.

8.3 Tegelwerk

De vloeren van zowel de bad- als de toiletruimte worden voorzien van een standaard vloertegel in de kleur antraciet, met de oppervlakte van 300 x 300 mm blokverband (voegen lopen in rechte lijnen). De wanden van de bad- en toiletruimte worden voorzien van een standaard wandtegel in wit glazuur mat wit uitgevoerd, met de oppervlakte van 300 x 600 mm, die liggend en recht boven elkaar (horizontale en verticale voegen lopen in rechte lijnen) worden aangebracht. De voegen van het wandtegel- en vloertegelwerk worden niet strokend uitgevoerd.

Hierbij worden de wanden tot de volgende hoogte betegeld:

- Badruimte : tot plafond;
- Toiletruimte : tot plafond;

De woningen worden voorzien van wand- en vloertegels conform de sanitair visualisatie met diverse keuzemogelijkheden voor de kleur van de tegels. E.e.a. conform de brochure die als bijlage aan de verkoopstukken is toegevoegd. De tegelverdeling op de vloeren en wandvlakken zal in het werk door de tegelzetter bepaald worden.

Uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met aluminium tegelprofielen.

De spiegel in de badkamer wordt op het tegelwerk aangebracht.

Let op: als u voor casco oplevering kiest, laat u zowel het sanitair als het tegelwerk vervallen. Los leveren van onderdelen is niet mogelijk. Ook vervalt de Woningborg garantie op deze onderdelen van de woning. De installatiepunten worden op de standaard posities net boven de vloer afgedopt aangebracht en de cementdekvloer ter plaatse van de douchehoek wordt niet aangebracht.

8.4 Dorpels en vensterbanken

Onder de binnendeuren van de badruimte en de toiletruimte worden kunststeen dorpels aangebracht. De overige binnendeuren hebben geen dorpels.
De vensterbanken van de woningen worden uitgevoerd in kunststeen.

8.5 Dekvloeren

De vloeren in de woning worden afgewerkt met een zandcementdekvloer. Voor de toilet- en badruimte worden de vloeren betegeld, conform de afwerkstaat.

De dekvloeren worden uitgevoerd in vlakheidsklasse 5 (vloerbedekking gereed) volgens NEN 2747. In de dekvloer wordt geen krimpnet toegepast.

Het is de verantwoordelijkheid van de koper om met de gekozen vloerenleverancier af te stemmen of deze vlakheidsklasse geschikt is voor de gewenste vloerafwerking. Voor een optimale werking van het vloerverwarmingssysteem wordt geadviseerd een vloerafwerking toe te passen die geen hoge isolerende waarde heeft. Met name pvc of tegelvloeren zijn hiervoor geschikt.

De vloer van de bergzolder wordt uitgevoerd in houten plaatmateriaal (bijvoorbeeld underlayment of vezelplaat) en is uitsluitend bedoeld als bergruimte.

9. Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden (conform BENG-berekening) bezet met HR++ (Hoog Rendement) isolerende beglazing. Voor de zonwerende beglazing wordt uitgegaan van een g-waarde van 0,40.

10. Schilderwerk

10.1 Binnen schilderwerk

Het schilderwerk van de woning is niet inbegrepen in de aanneemsom. Let op: de schuine delen van de kap dienen nog door de koper te worden afgewerkt (de kapdelen zijn niet wit gegrond). De binnenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren, evenals alle overige zichtbare binnenbetimmeringen en trapgatbetimmeringen, worden één keer voorgegrond opgeleverd. De achterwand van de meterkast blijft onbehandeld.

10.2 Buitenschilderwerk

De buitenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren wordt fabrieksmatig afgelakt opgeleverd.

11. Installatie

De plaats en afmetingen van alle hieronder beschreven installaties zijn indicatief. Dit geldt ook voor de weergave op de verkooptekening.

11.1 Riolering, goten en hemelwaterafvoeren

De vuilriolering wordt aangesloten op het gemeente riool. De hemelwater afvoer wordt geloosd op het open water. De gehele binnen- en buitenriolering wordt in kunststof uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, en de goten zullen in zink uitgevoerd worden. Het aantal en de plaats van de hemelwaterafvoeren kunnen nog wijzigen en zijn afhankelijk van de capaciteitsberekeningen van de installateur.

11.2 Waterinstallatie en sanitair

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleidingnet. Warmtapwatervoorziening door middel van een boiler van circa 200 liter in combinatie met water/water warmtepompinstallatie.

Aansluit- en/of tappunten in de koudwaterleiding worden aangebracht nabij:

- De spoelbak in de keuken;
- De fontein in de toiletruimte;
- Het reservoir voor het toilet in de toilet- en badruimte;
- De wastafelmengkraan in de badruimte;
- De douchemengkraan in de badruimte;
- De tapkraan voor de wasmachine.

Aansluit- en/of tappunten in de warmwaterleiding worden aangebracht nabij:

- De spoelbak in de keuken;
- De wastafelmengkraan in de badruimte;
- De douchemengkraan in de badruimte.

De woningen worden standaard voorzien van sanitair conform de sanitair visualisatie, die als bijlage aan de verkoopstukken is toegevoegd.

Let op: als u voor casco oplevering kiest, laat u zowel het sanitair als het tegelwerk vervallen. Los leveren van onderdelen is niet mogelijk. Ook vervalt de Woningborg garantie op deze onderdelen van de woning. De installatiepunten worden op de standaard posities net boven de vloer afdgeopt aangebracht en de cementdekvloer ter plaatse van de douchehoek wordt niet aangebracht.

11.3 Verwarmings- en koelinstallatie

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt zowel in alle verblijfsruimten, als de toiletruimte verwarmd met vloerverwarming door een bodemwarmtepomp. De bron van de warmtepomp wordt op een nader te bepalen positie op uw eigen kavel geplaatst.

De temperatuurregeling vindt plaats vanuit de woonkamer door middel van een kamerthermostaat. De slaapkamers worden voorzien van een ruimte thermostaat, waardoor deze individueel te regelen zijn. De badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator.

De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de Woningborg regeling met bijbehorende garantiebepalingen. De berekeningen voor de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie is bepaald conform de ISSO publicatie 51 'warmteverliesberekeningen voor woningen en woongebouwen'.

De verdelers van de vloerverwarming worden geplaatst zoals aangegeven op de verkooptekening.

Conform de van toepassing zijnde Woningborg garantieregeling, kunnen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, tenminste de onderstaande temperaturen worden behaald:

- | | |
|--|------|
| ▪ verblijfsruimte (woonkamer, keuken en slaapkamers) | 22°C |
| ▪ verkeersruimte (gang, hal, trap en overloop) | 18°C |
| ▪ douche- en/of badruimte | 22°C |
| ▪ toiletruimte | 18°C |

De woning heeft geen gasaansluiting waardoor u geen vastrechtkosten betaalt voor gas. Naast het verwarmen en het realiseren van het warm tapwater, gebeurt ook het koken elektrisch. Hiermede zal het elektra verbruik van de woning (bij normaal woongebruik) structureel hoger

zijn dan u wellicht nu gewend bent. Het eerste jaar zal de woning drooggestookt moeten worden. Dit kost extra energie, waardoor het verbruik het eerste jaar hoger zal uitvallen. Wij adviseren u dit te bespreken met de energieleverancier ten aanzien van het voorschotbedrag. Het is belangrijk om slim te stoken. Hiermee bedoelen we dat u zo min mogelijk de temperatuur op de thermostaat moet veranderen. Stel de thermostaat in op een voor u aangename temperatuur, bijvoorbeeld 20 graden. Als u de temperatuur op de thermostaat vaak en veel aanpast, moet de warmtepomp meer gaan werken en dit kost meer elektriciteit. Pas, ondanks dat u dit wellicht gewend bent, géén nachtverlaging toe als u gaat slapen. Doordat de woning beter geïsoleerd is, koelt deze 's nachts minimaal af.

Bovendien moet de warmtepomp in de ochtend meer werk verrichten om op temperatuur te komen en dit kost meer energie.

Koelinstallatie

De installatie van de woning kan tevens koelen. Het grote voordeel van een warmtepomp is dat deze ook koud water kan maken. De leidingen van de vloerverwarming kunnen naast verwarming in de winter, in de zomer ook dienst doen om uw woning passief te koelen. Door koud water van ca. 18°C door uw vloer te laten circuleren, kan de ruimte worden gekoeld. Met vloerkoeling is het mogelijk de kamertemperatuur met maximaal ca. 3°C af te laten koelen. De koelingscapaciteit is beperkt en niet te vergelijken met een airco die de lucht koelt. Desondanks kan vloerkoeling in een hete zomer wel flink bijdragen aan het comfort. Met vloerkoeling duurt het wel langer voordat het koeler wordt, maar omdat je de hele massa koelt, heb je minder vermogen nodig om de kamer voor een langere periode op temperatuur te houden. Houd er rekening mee dat het actief koelen met een lucht- waterwarmtepomp extra energiekosten met zich mee brengt. Voor een optimaal binnen comfort met vloerkoeling hierbij een aantal tips:

- Omdat de warmtepomp bij vloerkoeling zeer traag werkt, is het nodig om het systeem te activeren vóórdat de woning de kans heeft om op te warmen. Hierdoor zal de warmtepomp gedurende een lange periode constant aan staan. De vloerkoeling pas aanzetten wanneer de woning al relatief warm is, zal door de trage werking van het systeem niet het gewenste effect geven;
- Houd de temperatuur constant. Dit is natuurlijk een tip voor alle soorten vloerverwarming of -koeling. Het is een traag systeem en een temperatuur aanpassing kunt u niet snel doorvoeren. Zorg ervoor dat u de thermostaat op een constant niveau instelt;
- Houd overdag de ramen en deuren gesloten om de warmte buiten te houden. Zeker in uw nieuwbouwwoning kunt u er heel goed voor zorgen om de warmte buiten te houden door alles goed dicht te houden;
- Voorkom zoninstraling. Bij voorkeur doet u dit in de vorm van zonwering om een optimaal effect te bereiken;
- Kies de juiste vloerafwerking. Informeer goed of de vloerafwerking van uw keuze geschikt is voor dit systeem. Ook is uw vloerafwerking van invloed op het rendement wat u behaalt met je verwarming/koeling;
- Zorg voor zoveel mogelijk vloeroppervlak. Leg dus zo weinig mogelijk (dikke) vloerkleden neer en zorg dat er zoveel mogelijk kale vloer is om goed te koelen (of te verwarmen).

Er dient rekening mee te worden gehouden dat de warmtepomp in alle dagdelen en jaargetijden kan draaien voor de opwekking van warmtapwater en voor verwarmings- en koelingsvraag.

11.4 Ventilatie voorzieningen

Er wordt een WTW-ventilatiesysteem (warmteterugwinning) aangebracht. De unit wordt

geplaatst op de vliering, en is te bedienen met twee afstandsbedieningen. Daarnaast wordt het ventilatiesysteem uitgerust met CO₂-sturing in de techniekruimte en de inloopkast. Dit houdt in dat het systeem automatisch reageert op de gemeten luchtkwaliteit (CO₂-niveau) en de ventilatie daarop aanpast. Dit draagt bij aan een gezond en comfortabel binnenklimaat. Het systeem is voorzien van afzuigpunten in de keuken, badruimte en toiletruimte. De toevoer van verse lucht vindt plaats via toevoerpunten in de slaapkamers en de woonkamer. Zowel de afzuig- als toevoeropeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel.

Ventilatie vindt in de gehele woning plaats volgens het 'overstroomprincipe'. Dit betekent dat de toegevoerde lucht zich verplaatst via openingen onder of in de binnendeuren naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen. Om een goede ventilatiebalans te garanderen, is het belangrijk dat deze overstroomopeningen behouden blijven. In de woning wordt standaard uitgegaan van kookafzuiging met recirculatie. Dit betekent dat de (door de keukenleverancier te leveren) gemotoriseerde afzuigkap de afgezogen lucht filtert en vervolgens terug de ruimte in blaast. Het voordeel hiervan is dat er geen warmteverlies optreedt en dat de afzuigkap op elke gewenste positie in de keuken geplaatst kan worden. Voor een goede werking en luchtkwaliteit is het belangrijk dat de filters (voor fijnstof, vet en geur) regelmatig worden geplaatst en onderhouden. Vraag hierover meer informatie bij de keukenleverancier tijdens het uitzoeken van de keuken.

11.5 Elektrische installatie

De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen volgens een centraaldozensysteem. Een aantal groepen wordt beveiligd met een aardlekschakelaar, zichtbaar door de gekleurde groepenschakelaar.

De schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten worden aangebracht volgens de NEN 1010 en de aanvullingsbladen hierop en zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen.

Maatafwijkingen zijn hierbij mogelijk door nadere uitwerking van de leveranciers. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden als inbouwdozen uitgevoerd in wit kunststof. De kunststofleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden of plafonds. In de meterkast en technische ruimte wordt de elektrische installatie uitgevoerd als opbouw. De wandcontactdozen in woon- en slaapkamers worden geplaatst op circa 300 mm boven de vloer. De hoogte van de wandcontactdozen in de keuken is circa 1.200 mm. De lichtschakelaar en combinatie met wandcontactdoos op circa 1.050 mm boven de vloer. In de keuken wordt een voorziening, een zogenaamde perilex aansluiting, aangebracht ten behoeve van het elektrisch koken. Hierbij dient uitgegaan te worden van een standaard aansluiting van 7,0 kilowatt.

Rookmelders worden geplaatst conform de geldende voorschriften. De rookmelders worden aangesloten op het elektriciteitsnet. De woningen krijgen een belddrukker met schel bij de entree deur.

11.6 Telecommunicatie-installatie

De woningen zijn voorzien van loze buisleidingen met inbouwdozen voor de telecommunicatie-installatie en de centrale antenne-installatie. De telefooninvoer wordt (indien door koper aangevraagd) door de KPN geleverd en gemonteerd tot en met de meterkast. De aanleg van de CAI-kabels en/of glasvezel (indien door koper aangevraagd) gebeurt door de CAI- en/of glasvezelinstallateur tot en met de meterkast. De aansluitpunten worden aangebracht op circa 300 mm boven de vloer.

De aansluit, en entreekosten van bovenvermelde voorzieningen zijn niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

11.7 Energiezuinigheid

Energie Prestatie Norm & BENG

Voor alle nieuwbouw geldt dat vanaf 1 januari 2021 deze moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe norm is de opvolger van de Energie Prestatie Norm. Deze eisen vloeien voort uit onder andere het Energieakkoord. De energieprestatie van de woning binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand van 3 criteria:

de maximale energiebehoefte, de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt en het aandeel hernieuwbare energie.

Isolatie

Goede isolatie van een gebouw zorgt voor meer comfort en lagere energiekosten. Een gebouw zonder isolatie verliest veel warmte via ramen, buitenmuren, het dak en via de vloer van de begane grond. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de thermische isolatie van een gebouw. Voor daken, gevels en vloeren worden verschillende thermische isolatie-eisen (R_c) gesteld:

- Dak : R_c -waarde minimaal 6,3 m²K/W
- Gevel : R_c -waarde minimaal 4,7 m²K/W
- Vloer : R_c -waarde minimaal 3,7 m²K/W

Energieprestatie

De woning voldoet aan de regelgeving conform BENG. Daarmee is de woning goed geïsoleerd met een lage energievraag. U ontvangt bij oplevering van de woning een energielabel, dit betreft label A+++.

12. Schoonmaak en oplevering

De woning wordt bezemschoon opgeleverd, dat wil zeggen dat stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het glas, sanitair en tegelwerk worden 'schoon' opgeleverd. De bij de woning behorende tuin wordt zoveel mogelijk ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Afwerkstaat exterieur

kleur- en materiaalstaat

Nieuwbouw woning A Bredeweg Waddinxveen



<i>onderdeel</i>	<i>materiaal</i>	<i>kleur indicatie</i>
buiten hoofdgebouw		
gevels schoon metselwerk	baksteen waalformaat	bruin-wit-antraciet-beige genuanceerd
gevel	voegwerk	grijs
gevelplint schoon metselwerk	baksteen waalformaat	donker bruin-antraciet-beige
gevelplint	voegwerk	donker grijs
kantplank	geïsoleerde kantplank	standaard betongrijs
verticale gevelbekleding	gemodificeerd hout	onbehandeld / Thermowood
schuine dakbedekking	vlakke dakpan	zwartgrijs
nokvorsten	keramische nokvorst	zwartgrijs
platdak dakbedekking	bitumen	zwartgrijs
kozijnen	Houten kozijnen	Antraciet 7016
beglazing	glas, HR ++	transparant
voordeur	houten voordeur	naturel
risaliet entree	gemodificeerd hout	onbehandeld / Thermowood
bergingsdeur	houten bergingsdeur	antraciet
1e verd. Waterslag	aluminium gepoedercoat	in kleur van kozijn
daktrimmen	aluminium gepoedercoat	zwartgrijs
hemelwaterafvoeren	natural zink	zink Incl. bakgoot

Afwerkstaat interieur

Bouwlaag	Ruimtenaam	Onderdeel	Afwerking
begane grond	meterkast	vloer	dekvloer of meterkastvloerplaat
		wanden	conform eisen NUTS-bedrijven (deels voorzien van meterbord, deels onafgewerkt underlayment)
		plafond	onafgewerkt
		overige voorzieningen	leidingen uitgevoerd als opbouw
begane grond	entree	vloer	dekvloer
		wanden	behangklaar*
		plafond	afgewerkt met structuurspuitwerk kleur wit (v-naden blijven in het zicht)
		overige voorzieningen	kruipluik
			vloerverwarming verdeler t.b.v. begane grond
			open trapconstructie van vurenhout wit geground alleen de bomen worden geschilderd
begane grond	toilet	vloer	tegelwerk 300 x 300 mm (kleur n.t.b. door koper), blokverband
		wanden	tegelwerk 200 x 400 mm (kleur n.t.b. door koper), liggend en gestapeld, tot plafond
		plafond	afgewerkt met structuurspuitwerk kleur wit (v-naden blijven in het zicht)
		overige voorzieningen	aankoop tegelwerk conform sanitairvisualisatie
			wc-fonteinset en toilet kleur wit conform sanitairvisualisatie
begane grond	woonkamer/keuken	vloer	dekvloer
		wanden	behangklaar*
		plafond	afgewerkt met structuurspuitwerk kleur wit (v-naden blijven in het zicht)
		overige voorzieningen	standaard aansluitpunten installaties in keuken voorzien

Bouwlaag	Ruimtenaam	Onderdeel	Afwerking
1e verdieping	overloop	vloer	dekvloer
		wanden	behangklaar*
		plafond	afgewerkt met structuurspuitwerk kleur wit (v-naden blijven in het zicht)
		overige voorzieningen	open trapconstructie van vurenhout wit gegrond alleen de bomen worden geschilderd
			vloerverwarmingverdeler t.b.v. 1e verdieping
1e verdieping	slaapkamer 1	vloer	dekvloer
		wanden	behangklaar* binnenzijden kap onafgewerkt, blank naturel spaanplaat.
		plafond	afgewerkt met structuurspuitwerk kleur wit (v-naden blijven in het zicht)
1e verdieping	badkamer	vloer	tegelwerk 300 x 300 mm (kleur n.t.b. door koper), blokverband
		wanden	tegelwerk 200 x 400 mm (kleur n.t.b. door koper), liggend en gestapeld
		plafond	afgewerkt met structuurspuitwerk kleur wit (v-naden blijven in het zicht)
		overige voorzieningen	aankoop tegelwerk conform sanitairvisualisatie
			wastafelcombinatieset, toilet en douche conform sanitairvisualisatie
1e verdieping	slaapkamer 2	vloer	dekvloer
		wanden	behangklaar* binnenzijden kap onafgewerkt, blank naturel spaanplaat.
		plafond	afgewerkt met structuurspuitwerk kleur wit (v-naden blijven in het zicht)
1e verdieping	slaapkamer 3	vloer	Dekvloer
		wanden	behangklaar* binnenzijden kap onafgewerkt, blank naturel spaanplaat.
		plafond	afgewerkt met structuurspuitwerk kleur wit (v-naden blijven in het zicht)
vliering	vliering	vloer	Spaanplaat
		wanden	Bruine/ groene spaanplaat
		Plafond / Schuindelen	onafgewerkt plafond naturel spaanplaat in het zicht

Bouwlaag	Ruimtenaam	Onderdeel	Afwerking
algemeen		deurkozijnen	plaatstaal, kleur wit
		deuren	opdekdeur, kleur wit
		hang- en sluitwerk	aluminium, kleur naturel
		vensterbanken	kunststeen, kleur wit (bianco C)
		gevelkozijnen binnenzijde	grondverf, kleur gelijk met grondverf buitenzijde
		ramen/deuren binnenzijde	grondverf, kleur gelijk met grondverf buitenzijde
		aftimmeringen	fabrieksmatig behandeld met grondverf, kleur wit of grijs

* De in de staat genoemde behangklare wanden worden vlak afgewerkt. Deze wanden worden niet behangen. Met de in de staat van afwerking aangegeven term 'behangklaar' wordt bedoeld klaar voor de behanger; dat wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten.