

TECHNISCHE OMSCHRIJVING




POLDERHOF
Bunschoten - Spakenburg
NIEUWBOUW

30 woningen Polderhof te Bunschoten-Spakenburg

Datum : 15 december 2023

AALBERTS 

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

ALGEMEEN

Het project Polderhof is gelegen op eiland 5 van Rengerswetering te Bunschoten en bestaat uit 30 koopwoningen.

De bouw wordt gerealiseerd door Aalberts Bouw bv te Loosdrecht; bij Woningborg ingeschreven onder nummer W-3955 in het register van Deelnemers.

Het plan is bij Woningborg als volgt ingeschreven:
Bouwen van 30 eengezinshui(s)(zen), Polderhof te Bunschoten-Spakenbrug
Inschrijvingsnummer: W-2023-03955-E005

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg zoals vastgesteld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021.

FSC

De trappen, dakkappen, binnendeuren en bergingen worden uitgevoerd in FSC® Mix 70%. Aalberts Bouw bv is FSC gecertificeerd, de licentiecode is FSC-C023400.

De overige houten onderdelen worden uitgevoerd in duurzaam hout.

De verkoopbrochure en de site www.nieuwbouw-polderhof.nl dienen slechts ter informatie en maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken. Aan deze documentatie en de hierin opgenomen tekst, maatvoeringen, plattegronden en artist impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

In deze Technische Omschrijving wordt per onderdeel uitgelegd hoe de woningen wordt opgebouwd, afgewerkt en wat je in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is een contractstuk bij de koop van de woningen en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekening.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Peil van het woongebouw, grondwerken
3. Rioleringswerken
4. Terreininventaris
5. Funderingen
6. Gevels en wanden
7. Vloeren
8. Daken
9. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- | rookkanalen
10. Kozijnen en metaalwerken
11. Trappen en aftimmerwerk
12. Goten en hemelwaterafvoeren
13. Afwerkingen
14. Tegelwerken
15. Keuken
16. Beglazing en schilderwerk
17. Trap- en installatiemodule
18. Water- en gasinstallatie
19. Sanitair
20. Elektrische installatie
21. Verwarmings- | warmwaterinstallatie
22. Schoonmaken en oplevering
23. Enkele aandachtspunten

Bijlage 1 Afwerkstaat interieur

Bijlage 2 Kleuren- en materiaalstaat algemeen

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

1. Inleiding

Het project Polderhof te Bunschoten-Spakenburg bestaat uit meerdere woningtypes, zijnde tussen- en hoekwoning 3.60 m breed, tussenwoning 4.50 m breed en tussen- en hoekwoning 5.10 m breed. In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze de woningtypes standaard worden samengesteld en afgewerkt.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat vermeld aan welke eisen en regelgeving de woning moeten voldoen. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimte, etc. Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

Benaming technische omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Entree, hal, overloop
Meterkast, installatieschacht
Toilet
Badkamer
Tweede verdieping
Tweede verdieping 3.60 m

Benaming Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte
Overige gebruiksfunctie als nevenfunctie van de woonfunctie
Buitenberging

Houten berging

Onbenoemde ruimte

Een onbenoemde ruimte is de benaming van een ruimte waarbij meestal niet voldaan wordt aan de eisen voor bijvoorbeeld een verblijfsruimte zijnde verwarming, ventilatie en daglicht, maar waar soms wel een nuttig gebruik van kan worden gemaakt. De oppervlakte van de onbenoemde ruimte telt wel mee bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Krijtstreepmethode

In sommige ruimten wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode waarmee een gedeelte van de ruimte niet wordt gerekend als verblijfsoppervlakte. Deze methode is nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding.

2. Peil van de woningen en grondwerken

Peil van de woningen

Als bouwpeil (P-peil) wordt de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grond aangehouden. De ligging van het peil ten opzichte van NAP is vastgesteld in overleg met de gemeente Bunschoten-Spakenburg.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. Onder de in deze omschrijving genoemde paden of bestratingen wordt een aanvulling van schoon zand dik 10 cm aangebracht. De tuinen worden aangevuld met de grond die vrijkomt bij het uitgraven van de funderingen.

3. Rioleringswerken

De vuilwaterriolering evenals de hemelwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof buizen die worden voorzien van de nodige kunststof hulpstukken. De vuilwaterriolering van de woning wordt aangesloten op het gemeentelijk (gescheiden) rioleringsstelsel.

De vuilwaterriool worden aangelegd naar de volgende punten:

Begane grond

- Afvoer voor de gootsteen, toilet en fontein;
- Een splitsing op de afvoer van de gootsteen voor de vaatwasser;

Verdieping

- Afvoer voor de douche, toilet en wastafel;

Zolder

- Afvoer voor de wasmachine
- Afvoer voor de condensafvoer van de wtw-unit en expansievaten;

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

Afvoer hemelwater

Het hemelwater van de woning aan de voor- en achtergevel lozen middels een overstortvoorziening aan de voorkant op het openbaar gebied en zijn voorzien van loofscheiders. E.e.a. conform de situatietekening.

Houten berging

De hemelwaterafvoer van de berging van bouwnummer 1 t/m 6 en 11 t/m 16 loost op een grindput. De hemelwaterafvoer van de berging van bouwnummer 7 t/m 10 en 17 t/m 30 loost op het achterpad.

4. Terreininventaris

Bestratingen

De toegang naar de woning van type A1, A2, A6 en A7 wordt vanaf openbaar gebied bestraat met betontegels 60x40 cm. Type A3 t/m A5 wordt vanaf openbaar gebied bestraat met klinkerbestrating. E.e.a. conform de situatietekening.

Houten 'pergola'

De 'pergola' bij woningtype A4 en A5 wordt uitgevoerd met houten kolommen en balken. E.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

Erfafscheiding en beplanting

Als erfafscheiding met de openbare ruimte worden er tuilmuren, hagen en hekwerken aangebracht.

De hagen zijn Liguster hagen van ca. 60 en 180 cm hoog (dit is jonge aanplant, hierdoor kunnen de planten bij aanbrengen lager zijn).

De dubbelstaafmat hekwerken zijn 180 cm hoog met Hedera (jonge aanplant) daar tegenaan en worden op de achtererfgrens voorzien van loopdeur.

De steens tuinmuur bij type A2 is ca 40 cm hoog en voorzien van een rollaag. In de tuinmuur is een dubbelstaafmat hekwerk met Hedera (jonge aanplant) opgenomen met een totale hoogte van 140 cm boven de tuinmuur.

Ter plaatse van de houten kolommen bij type A3 t/m A5 worden Blauwe regen en een Toscaanse Jasmijn geplant. Op de kavelgrens tussen bouwnummers 7&8, 9&10, 11&12, 12&13, 14& 15 en 15&16 wordt een Vlinderstruik geplant.

E.e.a. conform de situatietekening.

De kavelgrens tussen de woningen wordt, daar waar nodig, onderling gemarkeerd door middel van een piket.

5. Funderingen

Het funderingssysteem van de woning en tuilmuren wordt uitgevoerd middels betonnen palen met daarover prefab betonnen funderingsbalken.

De bergingen worden uitgevoerd met betonnen palen met daarover een prefab betonnen vloer.

De paal van de houten pergola staat op een betonnen paal.

De specificaties zijn door de constructeur bepaald.

6. Gevels en wanden

Cascowanden

De binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd in prefab beton.

De woningenscheidende wanden worden uitgevoerd in prefab beton en uitgevoerd als ankerloze spouwmuur.

Buitenspouwbladen

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk met een doorgestreeken voeg. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. E.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

Houten gevels

Een gedeelte van de voor- en zijgevels van de woningen worden uitgevoerd in geïsoleerde houten stijl- en regelwerk voorzien van vuren houten delen in de afwerking zoals vermeld in de kleur- & materiaalstaat.

E.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

Nestkasten

In de kopgevel van bnr 17 en 30 worden nestkasten ingemetseld. E.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

De buitengevels (of onderdelen daarvan) worden voorzien van isolatie zodat een gevelconstructie ontstaat met een totale warmteweerstand conform Bouwbesluit.

Binnenwanden

De binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden met een dikte van 7 cm. Tussen verblijfsruimten onderling worden wanden van 10 cm met een verhoogde geluidseis toegepast. De binnenwanden aan beide zijden naast de trap worden uitgevoerd als metal stud. In deze wanden zijn leidingen, kanalen, inbouwreservoir en cv-verdelers opgenomen. E.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

Dilataties

Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijden van de dilatatie onafhankelijk van elkaar kunnen bewegen. De plaats van deze dilatatie(voegen) worden in de nadere technische uitwerking van het gevelmetselwerk en betonwanden bepaald volgens advies van de constructeur en de steen-en betonfabrikant. Deze dilatatie(voegen) worden niet nader afgewerkt. Het is mogelijk dat de dilataties in het betonwerk na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Houten buitenberging

De wanden van de houten berging bestaan uit een houten stijl- en regelwerk voorzien van vuren houten delen in de afwerking zoals vermeld in de kleur- & materiaalstaat.

In verband met krimpen van het hout kunnen er kieren ontstaan, hierdoor kan bij regen de binnenzijde van de berging vochtig worden. Aanbevolen wordt om de berging niet te gebruiken voor opslag van vochtgevoelige onderdelen.

7. Vloeren

De begane grondvloeren van de woning wordt uitgevoerd als thermisch geïsoleerde betonnen ribbenvloer met een totale warmte weerstand conform Bouwbesluit.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als betonnen kanaalplaatvloeren en massieve betonnen cascoplafvloeren met, waar nodig, benodigde leidingsleuven.

De vloer van de berging wordt uitgevoerd als een betonnen vloer.

8. Daken

Hellend dak woningen

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit een geïsoleerde dakplaat. Deze is opgebouwd uit een watervast verlijmd constructieplaat van niet-afgewerkte groenbruine spaanplaat aan de binnenzijde, een dampremmende folie, vuren sporen, isolatie en een waterdichte damp open folie. De dakconstructie heeft een warmteweerstand conform Bouwbesluit.

De dakelementen worden ondersteund door een dragend knieschot met een hoogte van ca. 100 cm voorzien van een watervast verlijmd constructieplaat van niet-afgewerkte groenbruine spaanplaat. De ruimte achter de knieschotten is op een aantal posities bereikbaar middels een afschroefbaar paneel en is niet verder afgewerkt. E.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

Dakkapel

De binnenzijde van de dakkapel wordt uitgevoerd in een watervast verlijmd constructieplaat van niet-afgewerkte groenbruine spaanplaat.

Dakpannen

De hellende daken van de woning wordt afgewerkt met keramische pannen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat met alle benodigde hulpstukken zoals nokvorsten en dakdoorvoeren. De verankering van de pannen wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften.

Op de daken van de woningen worden ten behoeve van de rioolontluchting en ventilatie kunststof dakkappen met loodvervangende dakdoorvoerpannen aangebracht. De positie op de verkoopteekeningen is indicatief en is nader door de adviseurs te bepalen.

Dak houten berging

Het platte dak van de bergingen wordt uitgevoerd als een houten balklaag, voorzien van houten beplating. Deze platte daken worden afgewerkt met dakbedekking en zijn voorzien van sedum. Langs de platte daken wordt een daktrim aangebracht.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

9. Kozijnen en metaalwerken

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren.

Alle buitenkozijnen zijn uitgevoerd in hardhout, met indien van toepassing daarin gemonteerde hardhouten (draai en/of draaikiep)raam en achterdeur. Dit wordt uitgevoerd in duurzaam hout.

De voordeur is geïsoleerd en voorzien van een glasopening en briefplaat. Onder het voordeurkozijn wordt een dorpel aangebracht. Deze is samengesteld uit hout en aluminium en is ca. 2cm hoog. E.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

De waterslagen onder de raamkozijnen in de buitengevel worden aan de buitenzijde uitgevoerd in aluminium. E.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat.

De berging heeft een hardhouten toegangskoosijn. In de buitenberging komt een stapeldorpeldeur voorzien van houten delen en een glasopening met gelaagd matglas.

Dakramen

In het dak wordt een dakraam opgenomen. Het dakraam wordt uitgevoerd in blank afgelakt hout en heeft een afmeting van circa 55x78cm. E.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

Hekwerk frans balkon

Bij type A7 wordt het kozijn in de voorgevel bij de slaapkamer uitgevoerd als openslaande ramen en voorzien van een hekwerk. De hoogte van het hekwerk voldoet aan de regels uit het Bouwbesluit m.b.t. doorvalveiligheid. E.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat.

Afwerking dakkapel

De voor- en zijkanten van de standaard dakkapel bij type A4b en A7 wordt voorzien van onderhoudsvrije beplating. Het dak wordt voorzien van een dakbedekking. Langs de dakrand wordt een daktrim aangebracht. E.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat.

Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen met bovenlicht. Het bovenlicht van de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel met rooster. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte vlakke opdekdeuren.

Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren in de buitenkozijnen worden voorzien van een kierdichting. De ramen hebben een meerpuntsluiting en een afsluitbare raambedienskruk aan de binnenzijde. De entreedeur en de loopdeur in de achterpui hebben veiligheidsscharnieren, een driepuntsluiting, een cilinder en een deurgreep of deurkruk aan beide zijden. Alle buitendeuren van de woning en berging hebben gelijklopende cilinders zodat met 1 gelijke sleutel alle deuren bedienbaar zijn. Voor wat betreft inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

De binnendeuren worden voorzien van aluminium krukken met schild. De badkamer en toilet worden voorzien van een vrij-bezet slot en de meterkast van een kastslot. Alle overige deuren zijn voorzien van een loopslot.

Ter plaatse van de voordeur wordt een huisnummer geplaatst.

10. Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst en naar de tweede verdieping een open vurenhouten trap. Een eventuele naad, t.b.v. stelruimte, tussen de trap en de bouwmuur wordt niet afgewerkt. Langs de muurzijde van de trappen worden gegronde houten leuning op metalen leuningdragers aangebracht. Langs de trapgaten worden, waar nodig traphekken, bestaande uit een boven- en onderregel met spijlen geplaatst. Zowel de trappen als traphekken en aftimmeringen worden onder FSC® Mix 70% geleverd.

De vensterbank in de dakkapel wordt uitgevoerd in hout.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

11. Goten en hemelwaterafvoeren

Goten

De dakgoten van type A3 t/m A5 worden uitgevoerd in zink. De beplating onder de overstekken wordt uitgevoerd in aluminium.

Bij type A1, A2, A6 en A7 wordt de verdekte goot uitgevoerd met dakbedekking. Langs de dakrand wordt een aluminium daktrim aangebracht.

De hemelwaterafvoeren van type A1, A2, A6 en A7 worden uitgevoerd in aluminium. De hemelwaterafvoeren van type A3 t/m A5 worden uitgevoerd in zink. De positie van de hemelwaterafvoeren op de achtergevel kunnen wijzigen door eventuele gevelwijzigingen door uitbouwopties.

12. Afwerking

Algemeen

Door de toepassing van verschillende materialen en het opdelen van betonwanden kunnen krimp-scheuren ontstaan bij overgangen. Deze scheurvorming is nooit helemaal uit te sluiten.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. Hierbij wordt rekening gehouden met een vloerafwerking bij de voordeur van 1,5 cm.

Plafondafwerking

De betonnen plafonds op de begane grond en verdiepingen worden afgewerkt met fijn spuitwerk, de v-naden blijven in het zicht. Het plafond van de meterkast wordt niet afgewerkt. E.e.a. conform de afwerkstaat.

De hellende daken van de woningen zijn uitgevoerd zoals onder de paragraaf 'daken' genoemd en zijn onafgewerkt in de kleur groen/bruin.

Wandafwerking

De niet betegelde wanden in de woningen van de begane grond, de 1^e verdieping worden afgewerkt als wanden die gereed zijn voor het aanbrengen van behang. E.e.a. conform de afwerkstaat.

Voor fijnere behangsoorten en voor het sausen van de wanden moeten deze na oplevering nog afgewerkt en/of voorbehandeld worden.

De wandoppervlakken boven het tegelwerk in de badkamer en het toilet wordt afgewerkt met fijn spuitwerk.

Vloerafwerking

In alle ruimten van de woningen worden zandcement afwerkvloeren met een dikte van ca. 6 cm toegepast. De begane grondvloer wordt voorzien van een geïsoleerd kruipluik. Het kruipluik bevindt zich op de positie conform de verkoopcontracttekening. Achter de knieschotten op de 2^e verdieping worden geen zandcement afwerkvloeren aangebracht.

13. Tegelwerken

In het toilet en de badkamer worden wand- en vloertegels van fabricaat Mosa geleverd en aangebracht in de afmeting en kleuren zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De tegels worden door middel van lijmen aangebracht. In de douchehoek worden de vloertegels in de mortel aangebracht, onder afschot naar de doucheput.

Het plateau van het toilet bij type A1 en A2 wordt aan de bovenzijde voorzien van tegelwerk.

De inwendige hoeken, de overgangen van wand- op vloertegels en overige aansluitingen in de badkamer en het toilet worden voorzien van een elastisch blijvende kit. De uitwendige hoeken van de wandtegels worden voorzien van een kunststof profiel in de kleur die hoort bij de gekozen tegelkleur. Alle wand- en vloertegels worden in tegelverband (dus niet halfsteens), niet strokend en zonder strippen of patronen aangebracht. De tegels worden gevoegd in de kleur zoals wordt getoond in de showroom.

Hoogte tegelwerk

- Toiletruimte ca. 1,20 meter + vloerpeil
- Badkamer ca. 2,10meter + vloerpeil ter plaatse van het douchegedeelte en ca. 1,80meter + vloerpeil voor de overige wanden.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen, m.u.v. de dakkapel, worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast uitgevoerd in composietsteen. In de badkamer wordt het wandtegelwerk als vensterbank omgezet.

Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer wordt op de overgang van cementdekvloer en tegelwerk een composietsteen dorpel toegepast.

14. Keuken

De woningen wordt opgeleverd zonder keuken. De aansluitingen worden afgedopt aangebracht op de positie en conform specificaties zoals aangegeven op de 0-tekening keuken.

Op het ventilatiesysteem kan geen afzuigkap worden aangesloten en een eventuele doorvoer door de gevel t.b.v. een afzuigkap raden wij af in verband met de balansventilatie.

15. Beglazing en schilderwerk

Buitenbeglazing

De glasopeningen in de houten buitenkozijnen worden voorzien van een blanke isolerende beglazing. De beglazing in de deur naar de houten berging is uitgevoerd als gelaagd glas in matte (ondoorzichtige) uitvoering. Beide worden uitgevoerd in een nat beglazingssysteem.

Schilderwerk buiten

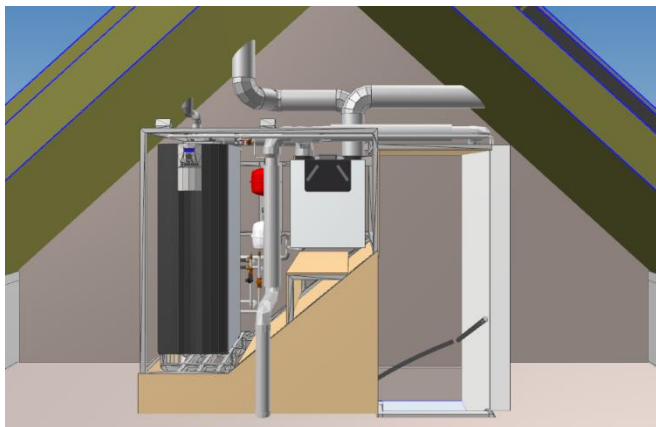
Het buiten- en binnen schilderwerk van alle houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt fabrieksmatig uitgevoerd in een dekkend systeem in de kleuren zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

Schilderwerk binnen

De trappen, traphekken, leuningen en trapgataftimmeringen zijn fabrieksmatig voorzien van grondverf en worden niet afgelakt. De bevestigingsgaten aan de onderzijde van de treden blijven onafgewerkt.

16. Trap- en installatiemodule

De wanden naast de verdieping- en zoldertrap zijn uitgevoerd met metalen profielen, voorzien van gipsvezelbeplating. In de wanden zijn diverse leidingen, kanalen, vloerverwarming verdelers en inbouwreservoir(s) opgenomen. In verband met het leidingwerk in de wanden mag er niet geboord en/of geschroefd worden in deze wanden. Boven de trap op de 2de^e verdieping|zolder is de warmtepomp en WTW-unit geplaatst in een stalen frame die aan de onderzijde van de trapzijde is voorzien van een wit gegrond houten beplating. In verband met het onderhoud dienen de installaties bereikbaar te blijven.



17. Waterinstallatie

Waterleidingen

De koudwaterleidingen worden aangelegd, vanaf de watermeter in de meterkast, naar de volgende tappunten:

- Een watertappunt in de keuken (afgedopt en als opbouwleiding uitgevoerd)
- Een watertappunt t.b.v. vaatwasseraansluiting
- Het toilet en de fonteinkraan in de toiletruimte
- Het toilet, de wastafelmengkraan en de douchemengkraan in de badkamer
- Het warmwatertoestel (warmtepomp) op de 2^e verdieping
- De beluchte tapkraan van de wasmachineaansluiting op de 2^e verdieping

De warmwaterleidingen worden aangelegd, vanaf het warmwatertoestel, naar de volgende tappunten:

- Een watertappunt in de keuken (afgedopt en als opbouwleiding uitgevoerd)
- De wastafelmengkraan en douchemengkraan in de badkamer

De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en waar nodig voorzien van mantelbuis.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

18. Sanitair

Het sanitair wordt uitgevoerd in Villeroy & Boch O.Novo in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Toiletruimte

- Inbouwreservoir met wandcloset met wc-zitting en deksel
- Fonteincombinatie wit met chromen sifon en muurbuis
- Fonteinkraan, merk Hansgrohe Logis

Badkamer

- Wastafelcombinatie wit met chromen sifon en muurbuis
- Wastafel ééngreeps mengkraan, merk Hansgrohe Logis
- Inbouwreservoir met wandcloset wit met wc-zitting en deksel (niet van toepassing bij type A1 en A2)
- Een rechthoekige spiegel 60x40 cm, verticaal gemonteerd, hart op ca.160 cm boven de afgewerkte vloer
- Kunststof doucheput met RVS deksel 15x15cm
- Thermostatische douchemengkraan, merk Hansgrohe Crometta
- Glijstangcombinatie, merk Hansgrohe

2e verdieping

- Afvoer voor de wasmachine

19. Verwarmings- | warmwaterinstallatie

Algemeen

Volgens de Woningborg norm kunnen onderstaande temperaturen worden gehandhaafd in verwarmde ruimten:

verblijfsruimten	22°C
verkeersruimten	18°C
toiletruimte	18°C
badruimte	22°C
2 ^e verdieping	niet verwarmd
Buitenberging	niet verwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de woningen vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd bij een buitentemperatuur van -10° Celsius.

Brine | water warmtepomp

De woningen zijn voorzien van vloerverwarming op de begane grond en 1^e verdieping. De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd d.m.v. een warmtepomp met een individuele gesloten bodemwarmtewisselaar. Deze onttrekt de opgeslagen energie uit de aardbodem en zet deze in voor constant en comfortabel woonklimaat. In de winter haalt de warmtepomp warmte uit de bodem en in de zomer koude. De warmtepomp werkt als een koelkast met een compressor, waarbij de koude kant in de koelkast zit (= de bodem) en de warmte kant aan de achterkant van de koelkast zit (=de vloerverwarming). De modulerende combi warmtepomp komt in de woning op de 2^e verdieping, inclusief geïntegreerde 178 liter warmtapwater boiler. Positie van de warmtepomp is conform de verkoopcontracttekening.

Bron

Op het perceel wordt per woning een gesloten bron geboord (1x aanvoer- en 1x retourleiding).

Afgiftesysteem verwarming

Alle verblijfsruimten, verkeersruimten op de begane grond en 1^e verdieping, het toilet en badkamer worden verwarmd door middel van vloerverwarming (lage temperatuurverwarming). In de badkamer wordt tevens een elektrische designradiator aangebracht. De verdelers op de begane grond en 1^e verdieping bevinden zich in de holle wand naast de trap die bereikbaar is middels een afneembaar paneel.

De ruimte op de 2^e verdieping is onverwarmd.



Warmtepomp

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

Omdat de leidingen voor de (vloer)verwarming in de afwerkvloer zijn opgenomen, is het niet toegestaan om boor-, spijker-, of breekwerk in deze vloer te verrichten.

De temperatuurregeling van het systeem vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer waarvan de positie indicatief is aangegeven op de verkooptekening. In elke slaapkamer kan de vloerverwarming nageregeld worden. Dit betekent dat de temperatuur per ruimte lager gesteld kan worden. Echter wordt er pas warmte/koelte geleverd als in de ruimte van de hoofdregeling een warmte/koelte vraag is.

Om een maximaal rendement te genereren en om te lange opwarmtijden te voorkomen, vraagt de laagtemperatuur verwarming van de woningen een gelijkmatige verwarmingswijze waarbij er geen of slechts een gering verschil tussen de ruimtetemperatuur overdag en 's nachts optreedt. Warmtepompen zijn minder geschikt om snel de temperatuur in huis te verhogen. De woningen dient bij voorkeur 24 uur per dag op een constante temperatuur te worden geregeld. Om het rendement van het systeem niet negatief te beïnvloeden wordt geadviseerd om een voor vloerverwarming geëigende vloerbedekking toe te passen met een maximale RC waarde van 0,09 m² K/W. Advies door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert wordt hierin aangeraden.

Bij oplevering ontvangen de kopers een gebruiksinstructie van de installatie waarin duidelijk wordt omschreven hoe de installatie te bedienen.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing bij tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

20. Ventilatievoorzieningen en rioolontspanning

De woning wordt geventileerd door balansventilatie met een warmte-terugwin-unit (WTW-unit), de opstelplaats van deze unit bevindt zich in de installatie-module.

Om de luchtdichtheid van de woningen te garanderen wordt door een mechanisch ventilatiesysteem de toevoer en afvoer van de lucht geregeld.

In de WTW-unit zit een ventilator en een warmtewisselaar. De warmtewisselaar haalt de warmte uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de verse buitenlucht. Balansventilatie is een gesloten systeem. Dit vermindert het energieverbruik, maar draagt vooral ook bij aan een gezond leefklimaat.

Het leidingwerk van de ventilatievoorziening op de 2^e verdieping blijft in het zicht en wordt niet afgetimmerd. In de woningen zijn buizen en instortkanalen voorzien van de nodige geluids- en condenswerende voorzieningen aangelegd voor toe- en afvoer. Op verschillende plaatsen in de woningen zitten kunststof afzuig- en inblaasventielen in het plafond of in de wand. Deze zijn ook indicatief aangegeven op de verkooptekening en kunnen niet verplaatst worden. De aanzuigkanalen zijn aangesloten op een dakkap. E.e.a. conform de verkoopcontracttekening.

Warmte en koelte

Warmteterugwinning gebeurt alleen wanneer de buitenlucht temperatuur lager is dan de temperatuur in de woningen. Als het binnen warm genoeg is, treedt er automatisch een bypass in werking. Dan gaat overtollige warmte direct naar buiten en vindt ventilatie plaats met onverwarmde buitenlucht. Als het buiten warmer is, gaat de bypass weer dicht. Dan wordt de naar verhouding koelere binnenlucht gebruikt om verse lucht van buiten eerst zoveel mogelijk af te koelen. Dit houdt de koelte binnen. Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd met een 3-standenschakelaar in de woonkamer.

Aandachtspunten:

- Soms wordt er gedacht dat bij balansventilatie de ramen niet geopend kunnen worden. Dat is een misverstand, ramen kunnen gewoon worden geopend. Dit heeft enkel een negatief effect heeft op het energieverbruik.
- Zorg ervoor dat er 20 mm ruimte onder de binnendeuren blijft. Dit is nodig voor de luchtcirculatie in huis. De door ons geleverde binnendeuren hebben een ruimte onder de deur van 28 mm. Hierdoor is er ruimte voor een vloerafwerking van maximaal 8 mm. Mocht u een dikkere vloerafwerking kiezen, dient u zelf de binnendeuren in te korten.
- Een open haard heeft een groot negatief effect op de uitgebalanceerde ventilatiewerking. Hetzelfde geldt voor een afzuigkap met afvoer naar buiten.
- Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteit (als de sirene gaat).

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

21. Elektrische installatie

Algemeen

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. De woningen worden in basis voorzien van een aansluiting van 3x25 ampère. Afhankelijk van gekozen elektra-opties kan het noodzakelijk zijn om de aansluiting in 3x35 ampère uit te voeren. De op de verkooptekeningen aangegeven plaats van de onderdelen van de elektrische installatie, de rookmelders en de telecommunicatievoorzieningen is ter indicatie en kan dus afwijken. De installatie wordt geheel aangelegd volgens de voorschriften van het betrokken nutsbedrijf en conform NEN 1010 (laatste uitgave) en NPR 5310 kolom eenvoudig.

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn KEMA gekeurd en wordt uitgevoerd als inbouw materiaal. In de houten berging en in de meterkast wordt (half)opbouw materiaal toegepast.

De installatie omvat aansluitpunten en voorzieningen conform de verkoopcontracttekening.

In het algemeen worden schakelaars op een hoogte van ca. 105 cm+ en de wandcontactdozen in de verblijfsruimten op een hoogte van ca. 30 cm+ boven de afgewerkte vloer aangebracht

De wandcontactdozen in de keuken boven het aanrechtblad komen op een hoogte van ca. 120 cm+ en boven een trap op ca. 130 cm+. De thermostaten komen op een hoogte van ca. 150 cm+. De wandaansluitpunten voor verlichting worden over het algemeen aangebracht op een hoogte van ca. 205 of 235 cm+. In de badkamer wordt het wandlichtpunt achter de spiegel aangebracht op ca 175 cm+.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd conform NEN 2555.

Ter plaatse van de voordeur wordt een armatuur aangebracht.

Kooktoestel

De woningen worden voorzien van een aansluitpunt t.b.v. elektrisch koken zoals aangegeven op de 0-tekening keuken.

Belinstallatie

De woningen is voorzien van een draadloze belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur en een deurbelunit aan de buitenzijde van de meterkast.

Telecommunicatievoorzieningen

De woningen is voorzien van een bedrade aansluiting voor data in de woonkamer en een bedrade aansluiting voor centrale antenne (CAI) in de woonkamer. De koper is verantwoordelijk voor de aanvraag en betaling van de abonnementskosten.

De woningen is voorzien van een loze leiding met een inbouwdoos voor data of CAI vanuit de meterkast naar slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

Zonnepanelen

In het kader van energiezuinigheid wordt op het hellend of plat dak van de woningen zonnepanelen aangebracht. De positie is indicatief op de verkooptekening aangegeven. De zonnepanelen zijn middels micro omvormers op een aparte groep aangesloten in de meterkast.

Let op, de opbrengst van de zonnepanelen is afhankelijk van diverse factoren, zoals bijvoorbeeld oriëntatie, type omvormer en eventuele schaduwwerking van naastgelegen objecten (dakkapellen, bomen etc.).

22. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woningen wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden 'nat gereinigd' opgeleverd.

23. Enkele aandachtspunten

Maatvoering

De genoemde maten in de verkooptekeningen zijn circa maten en kunnen afwijken conform de geldende normen. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering van materialen en maattoleranties kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering.

AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING Polderhof

Voorbehoud

De projectdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de adviseurs van dit plan. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische, installatietechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de eisen en wensen van de overheden en/of nutsbedrijven.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatste bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Aalberts. De optiekeuzes zoals aangegeven op optietekeningen behoren niet tot de standaardlevering. Werkzaamheden door derden, in opdracht van de koper tijdens de bouw zijn niet toegestaan. Aan de tekeningen, anders dan de verkoopcontracttekeningen op schaal, kunnen geen rechten worden ontleend.

Wijzigingen tijdens de bouw

De bouwer 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 woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. Wijzigingen worden via een erratum gemeld.

Bij verschillen tussen de verkooptekening en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

Vloeren

De woningen is voorzien van een cementgebonden dekvloer, voorzien van vloerverwarming op de begane grond en 1^e verdieping, aangebracht op de constructieve systeem betonvloer. Wij wijzen erop dat enige scheurvorming in deze dekvloer niet geheel is te voorkomen door normaal optredende werking van de betonconstructie en krimp van deze cementdekvloer. Wij adviseren hier rekening mee te houden bij de keuze voor de vloerafwerking. Wanneer er interesse is in een gladde gehechte vloerafwerking zoals PVC, gietvloeren en overige kunststof, gladde, naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden. Wij bieden een optie aan om extra wapening aan te brengen in de dekvloer om scheurvorming te minimaliseren echter kan scheurvorming niet 100% uitgesloten worden.

Er wordt voor de vloerverwarming geen opstookprotocol uitgevoerd. Wij adviseren om voor het aanbrengen van de vloerafwerking uw vloerleverancier hierover te laten adviseren om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden: de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m².K/W anders werkt de vloerverwarming niet optimaal. Advies door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert raden wij ook hierin aan.

AALBERTS | BIJLAGE 1 AFWERKSTAAT INTERIEUR - Polderhof

Ruimte	Onderdeel	Onderdeel uitrusting
Gang	Vloer Wanden Plafond Elektra	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekening
Toilet begane grond	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Vloertegels conform kleur- en materiaalstaat Wandtegels conform kleur- en materiaalstaat met daarboven fijn spuitwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekening Fontein met kraan Wandcloset met inbouwreservoir Afzuigventiel voor ruimte ventilatie
Ruimte onder trap	Vloer Wanden Trap Elektra Loodgieter	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Geground, niet verder afgewerkt Conform verkoopcontracttekening Verdeler vloerverwarming, bereikbaar via luik in de wand
Keuken	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk (ook boven het aanrecht) Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekening 0-tekening keuken Conform verkoopcontracttekening 0-tekening keuken Afzuigventielen voor ruimte ventilatie Inblaasventiel voor ruimte ventilatie (type A1 en A2)
Woonkamer	Vloer Wanden Plafond Elektra Mech. ventilatie	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekening Inblaasventielen voor ruimte ventilatie
Overloop	Vloer Wanden Plafond Elektra	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekening
Badkamer	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Vloertegels conform kleur- en materiaalstaat Wandtegels conform kleur- en materiaalstaat met daarboven fijn spuitwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekening Wastafel met mengkraan en spiegel Wandcloset met inbouwreservoir (n.v.t. bij type A1 en A2) Douchemengkraan met glijstangcombinatie RVS doucheput Elektrische radiator Afzuigventiel voor ruimte ventilatie
Slaapkamer 1	Vloer Wanden Plafond Elektra Mech. ventilatie	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekening Inblaasventiel voor ruimte ventilatie
Slaapkamer 2	Vloer Wanden Plafond Elektra Mech. ventilatie Loodgieter	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkoopcontracttekening Inblaasventiel voor ruimte ventilatie Verdeler t.b.v. vloerverwarming (ingebouwd in de wand) (alleen type A1 en A2)
Slaapkamer 3 (n.v.t. type A1 en A2)	Vloer Wanden Plafond	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk

AALBERTS | BIJLAGE 1 AFWERKSTAAT INTERIEUR - Polderhof

	Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Conform verkoopcontracttekening Verdeler t.b.v. vloerverwarming (ingebouwd in de wand) Inblaasventiel voor ruimte ventilatie
2e verdieping	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mech. ventilatie	Zandcementdekvloer Gereed voor aanbrengen behangwerk Hellend dak, dakplaten en knieschotten niet afgewerkt Conform verkoopcontracttekening Warmtepomp WTW-unit Wasmachinekraan en afvoer, opbouw Afzuigventiel voor ruimte ventilatie
Buitenruimte tuin	Bestrating Elektra	Bestratingen volgens de omschrijving Conform verkoopcontracttekening
Houten berging	Vloer Wanden Plafond Elektra	Prefab betonvloer Hout niet afgewerkt Hout niet afgewerkt Conform verkoopcontracttekening, opbouw

Project:**30 woningen Polderhof Bunschoten**

Documentnummer:

AB-001

Datum:

15-12-2023

Gewijzigd:

AALBERTS | BIJLAGE 2 KLEUR- EN MATERIALENSTAAT**EXTERIEUR**

Plaats	Materiaal	Kleur
Gevel Gevelmetselwerk A1,A2,A4,A5 Gevelmetselwerk A3,A6,A7 Voegwerk A1,A2 Voegwerk A3 t/m A7 Geveltimmerwerk A5 Lateien geveldraggers	Baksteen Baksteen Doorstrijkmortel Doorstrijkmortel Hout Staal, gepoedercoat	Geel genuanceerd Bruin, genuanceerd Licht grijs Donker grijs Grijs beige Beige grijs
Kozijnen Waterslagen A1 t/m A7 Voordeur A1,A2 Voordeur A3 t/m A7 Kozijnen, ramen en deuren A1 t/m A7 Frans balkon hekwerk A7	Aluminium gepoedercoat Hout, glasdeur Hout Hout Staal, gepoedercoat	Beige grijs Beige grijs Beige grijs Beige grijs Beige grijs
Daken Dakkapel A4,A7 Daktrim dakkapel A4,A7 Gevelafdekker Dakbedekking hellende daken Dakdoorvoeren installaties	Rockpanel Aluminium, gepoedercoat Aluminium, gepoedercoat Keramische dakpan, Röben fladern plus PVC	Beige grijs Beige grijs Beige grijs Antraciet Grijs/Zwart
Goten en overstekken Daktrim verdekte goot A1,A2,A6,A7 Goten A3,A4,A5 Boeidelen A3,A4,A5 HWA A1,A2,A6,A7 HWA A3,A4,A5	Aluminium, gepoedercoat Mastgoot, zink Aluminium, gepoedercoat Aluminium, gepoedercoat Zink	Beige grijs Grijs Wit Beige grijs Grijs
Buitenberging hout Vloeren Wanden Kozijn berging Deur berging Dak HWA Daktrim	Beton Hout zweeds rabat Hout Hout Dakbedekking + Sedum PVC Aluminium gepoedercoat	Naturel Grijs bruin Beige grijs Beige grijs Zwart - naturel Grijs Grijs beige
Tuin Straatwerk A1,A2,A6,A7 Straatwerk A3,A4,A5 Perola A4,A5 Tuinmuur met rollaag gemetseld A2 Hagen/beplanting A1,A2,A5a,A6,A7 Hekwerk met dubbelstaafs matten en poort	Betontegels Klinkerbestrating Hout Baksteen Lugusterhaag Staal, gepoedercoat	Grijs Bruin Grijs beige Geel genuanceerd Naturel Zwart
Uitbouw (OPTIE) Gevelmetselwerk Voegwerk Lateien geveldrager Dak Dakrand afwerking	Baksteen Doorstrijkmortel Staal, gepoedercoat Dakbedekking Aluminium	Als woning Als woning Als woning Als woning Als woning
Dakkapel (OPTIE) Dakkapel kozijn Draaiend deel Bekleding overstek Bekleding zijwang Dak Dakrand afwerking	Hout Hout Rockpanel Rockpanel Dakbedekking Aluminium	Als woning Als woning Als woning Als woning Als woning Als woning

INTERIEUR

Plaats	Materiaal	Kleur
Algemeen Binnenkozijnen Binnendeuren Binnenkant gevelkozijnen en bewegende delen Trappen Traphek, aftimmering, leuning Elektrotechnisch schakelmateriaal Afzuig- inblaasventielen ventilatie Binnendorpels toilet badkamer Vensterbanken Vensterbank dakkapel	Plaatstaal HDF plaatmateriaal (opdek profiel) Hout Hout Hout Kunststof Kunststof Kunststeen Bianco C Hout	Wit Wit Gelijk aan buitenzijde Wit Wit Wit Wit Antraciet Wit Wit
Toilet Vloer Wand Plafond	Tegelwerk 30x30cm Voegkleur Tegelwerk 20x25 cm tot 1200+vl, daarboven spuitwerk Voegkleur Spuitwerk	Koel grijs Grijs Wit, glans Wit Wit
Badkamer Vloer Vloer douchehoek Wand Plafond	Tegelwerk 30x30cm Tegelwerk 15x15cm Voegkleur Tegelwerk 20x25 cm tot 2.10+vl t.p.v. douchehoek en 1.80+vl voor overige wanden. Daarboven spuitwerk. Voegkleur Spuitwerk	Koel grijs Koel grijs Grijs Wit, glans Wit Wit