

Technische
Omschrijving
Hooiberg

17 november 2025



Buitenplaats
Warande

Inhoudsopgave

0.	Kopersinformatie.....	3
1.	Inleiding.....	6
2.	Algemeen.....	7
3.	Peil van de woning.....	7
4.	Grondwerk.....	7
5.	Buitenriolering hemelwaterafvoer.....	8
6.	Bestratingen.....	8
7.	Erfafscheidingen en buiteninrichting.....	8
8.	Fundering.....	8
9.	Vloeren.....	8
10.	Bouwmuren.....	9
11.	Gevels.....	9
12.	Gevelkozijnen.....	9
13.	Buitendeuren.....	9
14.	Daken.....	9
15.	Binnenwanden.....	10
16.	Binnenkozijnen en – deuren.....	10
17.	Trappen.....	10
18.	Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	10
19.	Keuken.....	11
20.	Sanitair.....	11
21.	Loodgieterswerk water en riolering.....	11
22.	Elektra.....	11
23.	Data en telecommunicatie.....	12
24.	Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening.....	12
25.	Mechanische ventilatie.....	13
26.	Brandbestrijdingsinstallatie.....	13
	Materialen- en Kleurenstaat.....	14
	Ruimte afwerkstaat Hooiberg.....	16



Buitenplaats
Warande

0. Kopersinformatie

Graag geven wij u een overzicht van de gang van zaken na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst en worden er een aantal juridische termen verklaard.

Wij willen u erop wijzen dat de nummers van de woningen bouwnummers zijn, deze worden door alle betrokken partijen gehanteerd. Het bouwnummer is echter niet uw nieuwe huisnummer. Uw huisnummer wordt door de gemeente bepaald, wij zullen uw nieuwe adres aan u doorgeven zodra dit bekend gemaakt is.

De bouwplaats wordt afgesloten met een hek, zodat onbevoegden geen toegang hebben tot het bouwterrein. Voor ieders veiligheid is het zonder toestemming van de uitvoerder niet toegestaan de bouwplaats te betreden. Het is het bouwpersoneel niet toegestaan opdrachten aan te nemen van anderen dan de bouwleiding. Als u tussentijds vragen heeft over de bouwwerkzaamheden van uw woning, staat het verkoopbegeleider u graag te woord.

Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koopsom van het door u gekochte woning staat vermeld in de koop- en de aannemingsovereenkomst. Dit is een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden dan ook niet aan u doorberekend. In de koopsom vrij op naam zijn tevens de kosten opgenomen voor ondermeer de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, het verkoopteam, de notaris en de aansluitkosten voor water en elektra. De kosten die vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden, zijn niet begrepen in de koopsom v.o.n.. Dit zijn bijvoorbeeld de afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en - voor zover van toepassing - (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21%) worden wel aan u doorberekend.

Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties

Voor het project is een bouwgarantie-verzekering aangevraagd bij Woningborg NV te Gouda. Hiermee verbindt de aannemer, SDB Woning en Utiliteitsbouw, zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van SDB Woning en Utiliteitsbouw door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van Woningborg van de kwaliteitsomschrijving en de verkoop tekeningen van uw woning aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, evenals een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat SDB Woning en Utiliteitsbouw zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg NV wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld. Tevens wordt de financiële positie van SDB Woning en Utiliteitsbouw getoetst. In het geval de aannemer wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om de woning af te bouwen, zorgt Woningborg NV hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan u als koper. De bouwgaranties zijn bepaald in overeenstemming met de Algemene Voorwaarden van Woningborg NV, welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde aannemingsovereenkomst.

Meer informatie over zekerheden en garanties treft u aan in de brochure "Een woning met zekerheid", die u bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt u, enige tijd na ondertekening van de aannemingsovereenkomst, het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg NV.



Buitenplaats
Warande

Koop- en de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en de aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning. Nadat de overeenkomsten door koper en verkoper zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die de notariële akte van levering opmaakt.

Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat de aannemer de werkzaamheden heeft afgerond, is uw woning gereed voor oplevering, en wordt de sleutel aan u overgedragen. Vanaf dat moment bent u zelf verantwoordelijk voor uw woning. Minimaal 2 weken voor de opleverdatum ontvangt u van de aannemer bericht wanneer de oplevering plaats zal vinden. Tijdens de oplevering neemt u samen met de aannemer uw woning op om gezamenlijk vast te stellen of de bouwkundige staat van uw woning eventueel gebreken en/of tekortkomingen heeft. Eventuele mankementen worden genoteerd op een opleveringsverklaring, die na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze mankementen worden door de aannemer zo spoedig mogelijk verholpen. Voordat de oplevering kan plaatsvinden, dient door u alle financiële verplichtingen aan de aannemer te hebben voldaan. Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt, zijn verholpen, heeft de aannemer aan zijn leveringsverplichtingen voldaan.

Verzekering

Alle woningen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de aannemer. Deze verzekering eindigt op het moment dat uw woning wordt opgeleverd en overgedragen. Vanaf dat moment gaat het risico van de aannemer over op de koper. Het is dus zaak dat de koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat.

Mogelijkheden voor maatwerk

de aannemer stelt u in de gelegenheid om uw woning tot bepaalde hoogte nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Bijvoorbeeld op het gebied van sanitair en tegelwerk. Hierover ontvangt u nadere informatie. We doen ons best om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, maar het is helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Uw woning maakt deel uit van een (seriematig) bouwproces en de aannemer moet, als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product, rekening houden met de technische mogelijkheden, uitvoerbaarheid, wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Daarom zijn bijvoorbeeld wijzigingen in of aan de bouwkundige hoofdconstructies niet mogelijk. De mogelijkheden tot aanpassingen zijn ook afhankelijk van de voortgang van het werk. In verband met de af te geven garanties zijn wij verplicht om uw badkamer(s) en toilet met sanitair en tegelwerk geheel op te leveren. Daarnaast is het aanleveren van eigen materialen en het verrichten van werkzaamheden tijdens de bouw door uzelf of uw onderaannemers niet toegestaan.

Bezoek aan de bouwplaats

Voor ieders veiligheid is het zonder toestemming van de uitvoerder niet toegestaan de bouwplaats te betreden. De aannemer organiseert op verschillende momenten in de bouwfase kijkdagen, zodat u de vorderingen van de bouw kunt bekijken. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.

Eventuele wijziging van het ontwerp

De sfeerbrochure, met plattegronden en artist impressions, is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Aan de sfeerbrochure en artist impressions kunnen geen rechten ontleend worden. Desondanks is het mogelijk dat er nog wijzigingen in het ontwerp plaatsvinden die van architectonische, bouwtechnische en/of constructieve aard zijn. Ook kunnen er nog wijzigingen plaatsvinden als gevolg van eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Het ontwikkelen van een woningbouw project is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De aannemer behoudt zich dan ook het recht voor, op of aan de opstellen architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt.



Buitenplaats

Warande

Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven beide partijen géén recht tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De in de sfeerbrochure opgenomen gevelbeelden, plattegronden en informatie komen bij het ontvangen van de technische omschrijving en verkooptekeningen te vervallen. Dit geldt ook voor de prijslijst en de gegevens die hierop vermeld staan. Deze gegevens zijn enkel ter informatie en illustratie verstrekt. Aan deze gegevens kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De definitieve kleurstelling van het gebouw wordt bepaald door de architect. De op de verkooptekening opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving liggen buiten de invloedssfeer van de aannemer en ontwikkelaar. Ten slotte wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Maatvoering

Let op: De op verkooptekening ingeschreven maten zijn “circa” maten. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen etc. worden inmeet momenten georganiseerd zodat u voor oplevering de maten kunt inmeten. Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard, ondanks dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.

Privacy

Voor zover in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden persoonsgegevens worden verwerkt, zullen deze persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt en overeenkomstig de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming. We verwerken uw persoonsgegevens en de adresgegevens van de woning die door ons gerealiseerd gaat worden en die verkregen zijn uit de ((koop-/aannemings-) overeenkomst die we met u gesloten hebben. De persoonsgegevens worden door ons verwerkt om; het uitvoeren van het in uw opdracht gegeven of op uw verzoek gevraagde informatie voor het realiseren van uw woning en hierover contact met u te kunnen onderhouden; het kunnen informeren en/of indien opgenomen in een overeenkomst uit uw naam opdracht geven aan onderaannemers en onderaannemers in de gelegenheid te stellen om contact met u te kunnen opnemen; het uitvoeren van de onderhoudsverplichting na realisatie van de woning; om met u in contact te kunnen treden en te reageren op door u gestelde vragen; om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

Open huis

Tijdens de bouw van de woning wordt de woning mogelijk opengesteld voor marketing doeleinden.



Buitenplaats
Warande

1. Inleiding

Bouwbesluit

In 2025 is door de overheid het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) ingevoerd om te komen tot het uniformeren van de bouwvoorschriften. Met dit besluit wordt aan gemeenten niet langer de bevoegdheid toegekend tot het stellen van nadere eisen. Verder zijn in de BBL de 'functionele eisen' zoveel mogelijk omgebouwd tot 'prestatie eisen'. Dit heeft tot gevolg dat niet langer de weg waarlangs bouwtechnische kwaliteit wordt bereikt, maar de prestatie door de constructie en materialen geleverd, van primair belang is. Daarmee is de regellast voor de bouwparticipanten verminderd en de [rechts]zekerheid voor u als consument vergroot.

Voor het project geldt de regelgeving zoals deze luidt op het moment van aanvraag bouwvergunning.

Sinds het van kracht worden van de BBL (2025) worden vertrekken in woningen anders genoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In de BBL wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Hierna wordt een aantal voorbeelden gegeven van de begripwijzigingen die van toepassing zijn op uw woning.

Benaming Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Overige gebruiksfunctie
Bergruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Buitenruimte
Buitenberging

Benaming brochure / technische omschrijving

woonkamer, keuken, slaapkamer en werkkamer
entree, gang
hobbyruimte
berging, garderoberuimte en kast
meterkast en opstelplaats voor technische installaties
toilet
badkamer en douche
terras
berging/garage

Volgens de BBL worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht niet toereikend om het volledige vertrek aan te mogen duiden als verblijfsruimte. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd. Voor de verblijfsruimten is van deze methode gebruik gemaakt.

ENERGIELABEL

Sinds 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning. Dit label laat met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) zien hoe energiezuinig de woning is, in vergelijking met soortelijke huizen. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de isolatiewaarden en installaties.

De woningen hebben minimaal een A+++ label. Na oplevering van de woningen ontvangt u separaat per post het energielabel, welke maximaal 10 jaar geldig is.

Rc-Waarde

De Rc-waarde is een getal dat aan geeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie[=warmte]verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²K/W en is volgens de huidige normen minimaal 3,7 m²K/W voor de begane grondvloer, gevels 4,7 m²K/W en daken 6,3 m²K/W.

Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen.

In dit project worden minimaal de bovengenoemde Rc-waarde voor de uitwendige vloerconstructie, gevels en de dakconstructie gerealiseerd.



Buitenplaats
Warande

2. Algemeen

Technische Omschrijving

Daar waar de term Technische Omschrijving wordt genoemd, wordt bedoeld:

- Omschrijving
- Ruimtestaat
- Kleuren- en materialenstaat, interieur / exterieur

Van toepassing zijnde voorschriften

- Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)
- De Gemeentelijke verordeningen van gemeente Waddinxveen
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - Gemeentelijk bouwtoezicht
 - Openbare nutsbedrijven
 - Brandweer
- De bepalingen van Woningborg zoals deze luiden op het moment van aanvraag bouwvergunning.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

De woning wordt gerealiseerd met een woningborg certificaat. Het Woningborg certificaat wordt uitgegeven en verstuurd door Woningborg.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg.

Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de tekeningen prevaleert de Technische Omschrijving.

3. Peil van de woning

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (dekvloer) van de woning.

De bestrating van de woning kan t.p.v. de entree op circa [20 mm] beneden dit peil aangebracht worden.

4. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden van ontgraven en aanvullen ten behoeve van funderingen, grondleidingen en nutsleidingen binnen de erfgrenzen van de woning.

Het terrein ter plaatse van de woning en bijbehorende vrijstaande berging wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein vlak wordt opgeleverd.

Als bodemafluiting in de inspectieruimte wordt tussen de funderingsbalken zand aangebracht. Bij hoge grondwaterstanden of natte weerperiodes kan water in de inspectieruimte niet worden vermeden.



Buitenplaats
Warande

5. Buitenriolering hemelwaterafvoer

De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buizen, van voldoende capaciteit, en wordt met de nodige hulpstukken aangesloten op het gemeenteriool.

De hemelwaterafvoeren als ook de dakgoten worden uitgevoerd in zink, volgens tekening.

De gootbekleding worden uitgevoerd hout.

6. Bestratingen

Er wordt bestrating aangebracht overeenkomstig de inrichtingstekening bestaande uit twee parkeerplaatsen uitgevoerd in graskeien en een looppad naar de voordeur.

7. Erfafscheidingen en buiteninrichting

Ter plaatse van de erfgrans wordt een haag als erfafscheiding geplaatst overeenkomstig de inrichtingstekening.

Op de perceelsgrenzen tussen de woningen onderling wordt geen erfafscheiding geplaatst.

8. Fundering

De woningen hebben een fundering (balkenraster) bestaande uit funderingspalen en funderingsbalken van beton, een en ander volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Delen van de inspectieruimte zijn daardoor niet toegankelijk zijn.

9. Vloeren

Begane grondvloer woningen

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen systeenvloer met een isolatiewaarde $RC = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ en wordt voorzien van een dekvloer een en ander volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Begane grondvloer bergingen

De vloer van de berging bestaat uit een ongeïsoleerde geprefabriceerde betonnen systeenvloer en wordt voorzien van een dekvloer een en ander volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

De onderliggende inspectieruimte wordt geventileerd door middel van muisdichte ventilatieroosters.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren bestaan uit een massieve betonvloeren die zijn voorzien van een dekvloer.

De dekvloer wordt niet aangebracht in de ruimten waar vloertegels zijn voorzien en achter de knieschotten.

Voor onderdelen van de verdiepingsvloer is het noodzakelijk om, conform berekeningen en tekeningen van de constructeur, een staalconstructie toe te passen bestaande uit kolommen, liggers, lateien en geveldragers.

De stalen ligger, ten behoeve dragen verdiepingsvloeren zijn zichtbaar aan de onderzijde (plafond) waardoor deze overeenkomstig voorschrift aan de onderzijde brandwerend bekleed moet worden.



Buitenplaats
Warande

10. Bouwmuren

Alle dragende wanden (binnenspouwbladen) worden vervaardigd van kalkzandsteen elementen. De stabiliteitswanden en dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen, een en ander volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Bergingen

De dragende wanden van de buiten berging wordt samengesteld uit een houten frame bestaande uit stijl- en regelwerk in ongeïsoleerde uitvoering. Wand en wanden worden aan de buitenzijde voorzien van houten gevelbekleding. Binnenzijde onafgewerkt, stijl- en regelwerk blijven in het zicht.

11. Gevels

Gevels woningen spouw

Alle gevels bestaan op de begane grond tot onderkant raamkozijnen verdieping uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen, isolatie, een luchtspouw en een buitenspouwblad van schoonmetselwerk. Uitgangspunt $R_c \geq 4.7\text{m}^2\text{k/W}$.

Alle gevels op de verdieping bestaan uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen, isolatie, een luchtspouw en regelwerk waarop een houten gevelbekleding is bevestigd. Uitgangspunt $R_c \geq 4.7\text{m}^2\text{k/W}$. onder de gevelbekleding wordt een natuurstenen waterslag aangebracht.

Op de hoeken van de woning worden aan de buitenzijde hardhouten kolommen aangebracht zoals op tekening aangegeven.

12. Gevelkozijnen

Hardhout

De kozijnen, ramen en deuren in de gevels worden gemaakt van hardhout, dekkend geschilderd in kleur. De kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur geschilderd, volgens de kleuren-materiaalstaat. Het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van de BBL. De terrasdeuren worden uitgevoerd met cilinderslot gelijksluitend. Onder de raamkozijnen verdieping worden ter plaatse van het gevelmetselwerk aan de buitenzijde hardsteen waterslagen aangebracht. Onder de entreedeur wordt een kunststeen onderdorpel toegepast. Onder de gevelkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht.

Gevelbeglazing

De beglazing van buitenkozijnen, ramen en deuren bestaat, voor zover niet anders is aangegeven, uit isolerend glas (HR ++). Veiligheidsglas kan tegen meerprijs worden toegepast bij de peilkozijnen op de begane grondvloer (indien van toepassing). Het toepassen van veiligheidsglas is niet verplicht. Het niet toepassen van veiligheidsglas kan bepaalde risico's met zich meebrengen bij het doorvallen door het glas.

13. Buitendeuren

De voordeur en de terrasdeuren zijn houten deuren. De terrasdeuren worden voorzien van isolatieglas. De deur van de houten berging wordt uitgevoerd in hout. De toe te passen cilindersloten van de woning en garage / berging zijn gelijksluitend.

14. Daken

Hellende daken voorzien van zinken feldak

Het schuine dak van de woning bestaat uit een geïsoleerde prefab kap ($R_c = 6.3\text{m}^2\text{k/W}$) met een binnenbekleding van vezelplaat en wordt afgedekt met zinklook feldak. De hoekkepers onder de



Buitenplaats

Warande

dakplaat blijven hierbij in het zicht.

De daken worden volgens tekening afgewerkt met houten boeiboorden en een zinken mastgoot. Alle houten onderdelen dekkend geschilderd.

In het dak van de zolder worden 2 dakvensters aangebracht zoals op tekening aangegeven.

Platte daken berging

Het platte dak van de berging wordt vervaardigd van vuren houten balken waarop een ongeïsoleerde dakplaat wordt aangebracht. Op deze dakplaat komt een bitumineuze dakbedekking.

De houten balklaag en de houten dakplaten blijven in het zicht.

De dakrand van de platte daken wordt rondom voorzien van een daktrim.

Luifel voordeur

Ter plaatse van de voordeur wordt een prefab aluminium luifel aangebracht.

15. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van de woning worden samengesteld uit gipsblokken, type te voldoen aan geluidseisen BBL.

16. Binnenkozijnen en – deuren

De binnenkozijnen zijn van hout zonder bovenlicht.

Ter plaatse van de kozijnen van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stompdeuren. Alle deuren worden voorzien van hang- en sluitwerk.

17. Trappen

De trap van de begane grond naar de 1^{ste} verdieping wordt open vuren houten trap. De trap van 1^{ste} naar de 2^{de} verdieping wordt een dichte vuren houten trap. De trappen worden fabrieksmatig voorzien van een grondlaag. Langs de wanden worden ronde hardhouten leuningen toegepast.

Afwerking trappen overeenkomstig kleuren- en materialenstaat.

18. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Voor de afwerking wordt verwezen naar de kleuren- en materialenstaat. De betonplafonds van de woningen vlak afgewerkt en voorzien van sauswerk.

Op de wanden boven het tegelwerk in de toilet worden vlak afgewerkt en voorzien van sauswerk.

De schuine kap op de 2^{de} verdieping wordt voorzien van grondverf.

Alle binnenwanden worden behang klaar opgeleverd.

Het navolgende tegelwerk wordt standaard in alle woningen aangebracht conform de ruimtestaat.

De kleur van het tegelwerk is nader te bepalen.

Vloertegels: vloertegels 600 x 600 mm, in kleur antraciet.

Wandtegels: wandtegels 300 x 600 mm, in glanzend of mat wit.

Wand- en vloertegels worden niet strokend uitgevoerd.

Voor het wandtegelwerk en het vloertegelwerk is het mogelijk een keuze te maken via de showroom, voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het document kopers handleiding.



Buitenplaats
Warande

19. Keuken

Keuken

Er wordt geen keuken geplaatst.

Voor de keukeninrichting worden standaard aansluitpunten aangebracht zoals op tekening aangegeven.

20. Sanitair

Het navolgende sanitair wordt aangebracht conform ruimtestaat. De standaard kleur is wit.

Closetcombinatie:

- een verglaasd kristalporseleinen wandcloset combinatie met spoelonderbreker.
- een kunststof softclose toiletzitting met deksel.

Fonteincombinatie

- een verglaasd kristalporseleinen fontein, afmeting 360*360 mm, met verchroomde sifon.
- een verchroomde messing fonteinkraan.

Wastafelcombinatie:

- een wastafelmeubel met een breedte van 900 mm.
- een verchroomde eenhendel mengkraan.
- een spiegel, afmeting 900 x 700 mm.

Douchecombinatie:

- een verdiepte tegelvloer ter plaatse van de douchehoek, afmeting volgens tekening met RVS douchegoot met RVS rooster
- een douchesysteem met regendouche en thermostatische douchemengkraan met handdouche.
- een douchescherm uitvoering chroom / helder veiligheidsglas in badkamer 02.

Badcombinatie:

- een kunststof bad (800*1800 mm).
- een thermostatische badmengkraan met handdouche.

Wasmachine kraan (tevens t.b.v. het vullen van de c.v. installatie)

- een verchroomde messing kraan met beluchter met een zwart kunststof handgreep voorzien van een slangkoppeling, type Costa.

21. Loodgieterswerk water en riolering

Het rioleringssysteem van de woning is voorzien van een ontluchting via het dak. Alle sanitaire toestellen worden aangesloten op de binnenriolering. De binnenriolering is aangesloten op het gemeentelijke rioleringssysteem. De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding echter niet op het gasnet.

22. Elektra

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem, conform de geldende voorschriften en aangesloten op het openbare elektriciteitsnet. Er worden inbouwschakelaars wandcontactdozen toegepast. In de berging worden de leidingen en het schakelmateriaal in opbouw uitgevoerd. De wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers worden voornamelijk aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer. In de keuken, hal en overloop worden de wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van ca. 1050 mm boven de vloer m.u.v. de wandcontactdozen in de techniek ruimten die op daartoe geëigende hoogtes als zijnde opbouw worden aangebracht.



Buitenplaats
Warande

In de meterkast wordt een zwakstroom belinstallatie aangebracht met een drukknop bij de voordeur. Bij de voordeur wordt een aansluitpunt gemaakt voor een buitenlichtpunt exclusief armatuur. Aan de achtergevel wordt een aansluitpunt gemaakt voor een buitenlichtpunt exclusief armatuur.

23. Data en telecommunicatie

In de meterkast worden aansluitpunten voor data, telecommunicatie en/of centrale antenne aangebracht. De aansluitpunten in de woonkamer en slaapkamer 1 worden bekabeld en afgemonteerd volgens de verkooptekeningen.

Overige leidingen worden als loze leidingen volgens de verkooptekeningen geïnstalleerd. Deze komen uit in de meterkast, zijn voorzien van een controledraad en kunnen naar wens later worden benut. Inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer geplaatst.

Entree- en abonnementskosten voor telefonie, televisie en internet zijn niet inbegrepen.

24. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

Individuele installatie verwarmingsinstallatie + koeling

De woning is bij de oplevering aangesloten op het duurzaam energiesysteem (warmte-koude-opslag) waarmee warmte en koude op een duurzame wijze wordt geleverd.

De woningen worden van warmte voorzien door middel van een individuele WKO installatie met warmtepomp aangesloten op verticale (bodemwarmtewisselaar) bronnen.

Het warmtepompsysteem gebruikt de bodem als energiebron. De warmte-/koude wordt via het leidingstelsel en het vloerverwarmingssysteem afgegeven aan de ruimten in de woning.

Ruimteverwarming:

Om uw woning comfortabel te kunnen verwarmen bij koude buitentemperaturen wordt er door middel van een combiwarmtepomp warm verwarmingswater geleverd.

De maximale hoeveelheid geleverd warm verwarmingswater is afgestemd op de grootte van de woning en de geleverde temperatuur is afgestemd op de buitentemperatuur. Hierdoor is het mogelijk uw woning comfortabel warm te krijgen.

Ruimtekoeling:

Bij hoge buitentemperaturen, en hierdoor koudebehoefte in uw woonomgeving wordt er door een combiwarmtepomp koud koelwater geleverd.

De maximale hoeveelheid koelwater is gelijk aan de maximale hoeveelheid verwarmingswater.

De geleverde temperatuur koelwater (ca. 16 – 18 °C) is afgestemd op het bieden van maximaal comfort voor u en op luchtcondities om overmatige condensvorming te voorkomen.

Door de geleverde koude is het mogelijk uw woning enkele graden te verlagen ten opzichte van de buitentemperatuur wat zal resulteren in een comfortabele woonklimaat.

Installatie

Elke verblijfsruimte m.u.v. de woonkamer wordt uitgerust met een ruimtethermostaat zodat de temperatuur per vertrek met ongeveer plus of min 2°C geregeld kan worden. Het gelijktijdig verwarmen en koelen binnen de woning is niet mogelijk.

In de woonkamer wordt een ruimte regeling/thermostaat gemonteerd ter overbrugging van de weersafhankelijke verwarmingsregeling.

Het afgiftesysteem bestaat uit vloerverwarming die wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. De badkamer is tevens voorzien van een aanvullende elektrische radiator.



Buitenplaats

Warande

Uitgangspunten hiervoor zijn vloeistoftemperaturen door het afgiftesysteem van ongeveer 35°C voor hoge temperatuur verwarming en 18°C tot 19°C voor lage temperatuur koeling. Tevens zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

Voor slechts een gering aantal vloerafwerkingen gelden beperkingen. Vloerbedekking met een foam of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden in combinatie met vloerverwarming.

De warmteweerstand van de gekozen vloerafwerking/vloerbedekking ter plaatse van de vloerverwarming mag maximaal $R=0,07 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ bedragen.

De grondslag voor de berekening van het vermogen van de WKO warmtepompinstallatie dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51 "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen".

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per woning kunnen worden bereikt en onderhouden, ingeval van gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij de voorgeschreven buitentemperatuur en windsnelheden:

▪ Woonkamer/ keuken	22°C
▪ Slaapkamers	22°C
▪ Badkamer (elektrisch)	22°C
▪ Toilet(ten)	18°C
▪ Interne verkeersruimte(s)	18°C
▪ Inpandige berging	15°C
▪ Buitenberging	(onverwarmd)

(Warm)watervoorziening

De warm tapwatervoorziening, boiler van 270 liter, van de woning wordt tevens opgewekt door de individuele WKO warmtepomp installatie.

25. Mechanische ventilatie

De verblijfsruimte en de toiletten, de keuken, de badkamer, de berging (techniek) en eventueel de kast worden aangesloten op een mechanisch ventilatiesysteem met meerstanden regeling. De woonkamer en hoofdslaapkamer worden voorzien van CO₂ gestuurde opnamemeters.

Het mechanisch ventilatiesysteem is uitgerust met een warmte terugwinning systeem.

In de verblijfsruimten wordt middels plafondroosters lucht ingeblazen, in de toilet, badkamer, de berging en eventueel de kast wordt lucht afgezogen zodanig dat er evenveel lucht ingeblazen als afgezogen wordt (balans). Een meerstanden schakelaar wordt gemonteerd in de keuken en in de badkamer. De ventilatie unit wordt aangebracht in de technische ruimte op de 2^{de} verdieping zoals op tekening aangegeven.

26. Brandbestrijdingsinstallatie

In de woningen worden rookmelders aangebracht.



Buitenplaats
Warande

Materialen- en Kleurenstaat

Hooischuur

Materialen en kleuren Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<i>Woning</i>		
Gevel [keimwerk]	baksteen, waalformaat, wild	wit muurverf
Voegwerk [keimwerk]	glad platvol	wit muurverf
Gevels [plint]	baksteen, waalformaat	grijs-wit
Voegwerk	glad platvol	grijs
Gevelbekleding	therm. verduurz. hout,	semi-transp.beits
Lateien	staal	in kleur kozijnen
Waterslagen, spekbanden	hardsteen	donker gezoet
Felsdak	zink(look)	antraciet
Dakramen	Velux og.	antraciet, binnen wit.
Dakdoorvoeren	kunststof dakdoorvoeren	antraciet
PV-panelen indien van toepassing	PV, brandv. indaksysteem	zwart
Betimmering / overstekken /boeiboorden	hout	antraciet
Beglazingsprofiel	aluminium	antraciet
Kozijnen	hardhout	antraciet
Draaiende delen	hardhout	antraciet
Colorbel o.g. (zie positie gevel)	divers	kleur als overig glas
Zonwering screens [recht]	vlgs. BENG	antraciet
Deuren	hout	antraciet
Luifel prefab	aluminium	antraciet
Hang- en Sluitwerk	staal/ aluminium	naturel
Onderdorpel/ neuten deuren	composiet/kunststeen	antraciet
<i>Berging</i>		
Gevelbekleding	therm. verduurz. hout,	semi-transp.beits
Kozijnen/draaiende delen	hardhout	antraciet
Dakbedekking platte daken	bitumineus	antraciet
Daktrim	aluminium	antraciet
Hemelwaterafvoeren	zink	naturel



Buitenplaats

Warande

Hooischuur

Materialen- en Kleurenstaat Interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleurnummer/ kleur
Plafond	stucwerk gesausd	wit
Plafond 1 ^{ste} verdieping	stucwerk gesausd	wit
Plafond schuine kap vliering	plaatmateriaal	natuurlijk onafgewerkt
Plafond berging (ongesoleerd)	houtwerk in het zicht	-
Overige wanden m.u.v.		
betegelde wanden	steenachtig behang klaar	-
Wanden berging (ongesoleerd)	houtwerk in het zicht	-
Vloeren	zandcement o.g.	-
Binnenkozijnen	hout	wit
Binnendeuren	hout	wit
Hang- en Sluitwerk	metaal	natuurlijk
Onderdorpels	composiet/kunststeen	zwart
Vloertegels toilet/badkamer	keramisch (600*600 mm)	n.t.b.
Voegwerk vloertegels	cement / kunsthars gebonden	n.t.b.
Wandtegels toilet/badkamer	keramisch (300*600)	n.t.b.
Voegwerk wandtegels	cement / kunsthars gebonden	n.t.b.
Vensterbanken	kunststeen	crème gemêleerd
Sanitair	zie lijst ontwikkelaar	n.t.b.
Afzuigventielen	kunststof	wit
Trapbomen, spullen	hout	wit gegrond
Traphekjes/balustrade	hout	wit gegrond
Traptreden	hout	wit gegrond
Trappleuning	hardhout	transparant behandeld
Vlizotrap (luik)	hout	wit
Vlizotrap	hout	onafgewerkt
Elektrotechnisch schakelmateriaal	kunststof	crème wit



Buitenplaats
Warande

"Buitenplaats Warande" te Waddinxveen

Ruimte afwerkstaat Hooiberg

RUIMTE	AFWERKING			CV TEMPERA- TUUR	VOORZIENINGEN
	VLOER	WAND	PLAFOND		
ENTREE	dekvloer	behang klaar	structuurspuitwerk	18° C	rookmelder, bel, kruipluik, buitenlichtpunt exclusief armatuur op schakelaar;
METERKAST	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt		benodigde technische inrichting electra, water, cai, telefonie;
TOILET BGG	vloertegels volgens monster, afmeting 600*600 mm	wandtegels volgens monster afmeting (b*h) 300*600 mm tot ca 1500+vloer, overige structuurspuitwerk	structuurspuitwerk	18° C	sanitair; wandcloset met fontein, mechanische ventilatie;
TECHNIEK/BERGING	dekvloer	behang klaar	structuurspuitwerk	15° C	opstelplaats warmtepomp, vloer- verwarmingsverdeler;
WOONKAMER	dekvloer	behang klaar	structuurspuitwerk	22° C	aansluitpunt data, rookmelder, ruimte thermostaat, mechanische ventilatie;
KEUKEN	dekvloer	behang klaar	structuurspuitwerk	22° C	mogelijke opstelling; aansluiting t.b.v. vaatwasser, koelkast, aansluiting wasemkap, aansluiting combi/oven, aansluiting elektrisch koken, loze leiding, verlichting keuken, mechanische ventilatie;
WERKKAMER	dekvloer	behang klaar	onderzijde trap geschilderd in grondverf, structuurspuitwerk	22° C	loze leiding; ruimte thermostaat, mechanische ventilatie;;
OVERLOOP	dekvloer	behang klaar	Structuurspuitwerk	18° C	rookmelder;
SLAAPKAMER 1	dekvloer	behang klaar	Structuurspuitwerk	22° C	aansluitpunt data; ruimte- thermostaat, mechanische ventilatie;
OVERIGE SLAAPKAMERS	dekvloer	behang klaar	Structuurspuitwerk	22° C	loze leiding; ruimte thermostaat, mechanische ventilatie;



Buitenplaats

Warande

BADKAMER 01	vloertegels volgens monster, afmeting 600*600 mm	wandtegels volgens monster afmeting (b*h) 300*600 mm tot onderkant plafond	Structuurspuitwerk	22° C	sanitair; wastafelmeubel, verdiept getegelde vloer t.p.v. douche met thermostatische douche mengkraan met glijstang, kunststof bad met thermostatische bad mengkraan met handdouche, mechanische ventilatie; elektrische design radiator;
BADKAMER 02	vloertegels volgens monster, afmeting 600*600 mm	wandtegels volgens monster afmeting (b*h) 300*600 mm tot onderkant plafond	Structuurspuitwerk	22° C	sanitair; wastafelmeubel, verdiept getegelde vloer t.p.v. douche met thermostatische douche mengkraan met glijstang, mechanische ventilatie; elektrische design radiator;
TOILET VERD	vloertegels volgens monster, afmeting 600*600 mm	wandtegels volgens monster afmeting (b*h) 300*600 mm tot ca 1500+vloer, overige structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	22° C	sanitair; wandcloset met fontein, mechanische ventilatie;
BERGING/TRAPKAST	dekvloer	behang klaar	onderzijde trap geschilderd in grondverf	15° C	vloer-verwarmingsverdeler;
OVERLOOP	dekvloer	behang klaar	Structuurspuitwerk, dakplaten voorzien van grondverf	18° C	rookmelder
TECHNIEK/BERGING	dekvloer	behang klaar	Structuurspuitwerk, dakplaten voorzien van grondverf	15° C	opstelplaats mechanische ventilatie, vloer-verwarmingsverdeler, aansluiting opstelplaats wasmachine en aansluiting opstelplaats wasdroger;
VLIERING	dekvloer	Behang klaar	Structuurspuitwerk, dakplaten voorzien van grondverf	18° C	
BERGING (buiten)	dekvloer	hout	houten balklaag en dakbeschot onafgewerkt		buitenlichtpunt exclusief armatuur op schakelaar