

Technische omschrijving



‘Nieuwbouw 11 woningen Willebrordushof te Rotterdam’

15 september 2025

Versie 1.1

ALGEMEEN

De verkooptekeningen en technische omschrijving zijn met zorg en zo nauwkeurig mogelijk samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit een nadere architectonische, bouwtechnische, constructieve uitwerking of efficiëntie van het ontwerp en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen door te voeren in de (kavel)tekeningen, situering, de technische omschrijving, materialen, kleuren en afwerkingen. De maten op tekeningen en genoemd in de technische omschrijving zijn "circa" maten. De perspectieftekeningen, artist-impressies en de interieurtekeningen zijn impressies, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Op sommige plaatsen is om te voldoen aan de daglichtregels de krijtstreepmethode toegepast. De geprojecteerde indeling van de sanitaire ruimten alsmede het geprojecteerde sanitair is indicatief en kan afwijken van het standaard sanitair hetgeen tot de woning behoort.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats kan vinden. De in deze brochure opgenomen tekeningen en overige informatie zijn een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot het ontwerp, uitvoering van de ruimte en directe omgeving kunnen zich voordoen.

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

PEIL / GRONDWERK

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanaf dit peil worden alle hoogtematen gemeten. Het peil zal in nader overleg met de gemeente Rotterdam worden vastgesteld.

SLOOP/BOUWRIJP

De aannemer zal, in opdracht van koper(s), de op de percelen aanwezige opstallen slopen en de percelen bouwrijp maken.

TUINEN/ BESTRATING / ERFAFSCHIEDING

Vanaf de toegang van de rijwoningen naar de erfgrans wordt een tegelpad van betontegels en/of klinkers aangelegd. Op de zij-erfgrans van iedere woning zal een erfafscheiding worden aangebracht in de vorm van een patroon(markering) in het straatwerk.

RIOLERING / DRAINAGE

De binnen- en buitenriolering worden volgens de geldende voorschriften aangebracht en uitgevoerd. De buitenriolering wordt als een gescheiden rioleringssysteem uitgevoerd in PVC -buis. De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC en waar mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. De buitenbergingen zijn niet aangesloten op de riolering.

FUNDERING

De woningen worden gefundeerd op (schroef)palen. De lengte van de palen en de afmetingen van de funderingen worden door de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Rotterdam.

BETONWERK

De kwaliteit en samenstelling van het beton, afmetingen van betonconstructies worden in overeenstemming met de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de dienst bouw- en woningtoezicht. De woningen zullen worden voorzien van een kruipruimte. De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloer en is geïsoleerd ($R_c = 3.7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). De eerste verdiepingvloer en zoldervloer (indien van toepassing) worden uitgevoerd als een prefab beton vloer. De betononderdelen worden van het nodige wapeningstaal voorzien. Ten behoeve van de installaties en de dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelpijpen, doorvoeren, centraaldozen, sparingen, en dergelijke aangebracht.

METSELWERK

Het gevelmetselwerk van de woningen wordt uitgevoerd in baksteen, waalformaat, baksteenkleur en type nader te bepalen door de architect. De woningscheidende binnenwanden worden als ankerloze spouwmuur uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenspouwbladen van de buitengevel worden uitgevoerd in kalkzandsteen o.g.. De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsblokken, dikte 70 mm of eventueel 100mm afhankelijk van de situatie. De gevels worden geïsoleerd met isolatiemateriaal, waardoor een isolatiewaarde wordt verkregen van minimaal $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Conform tekening worden er raamdorpels, spekbanden, sierelementen toegepast van prefab beton of metselwerk. Het voegwerk van het buitengevelmetselwerk is een cementgebonden doorstrijk- of voegmortel, kleur nader te bepalen door de architect.

RUWBOUWTIMMERWERK

De dakconstructie van de woning bestaat uit een geprefabriceerde dak elementen, de nodige sporen, de nodige folies en isolatie. De dakconstructie heeft een R_c -waarde van minimaal $6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De zichtzijde van de dakconstructie wordt voorzien van standaard beplating (ongegrond).

BERGINGEN

De (standaard) toegepaste houten bergingen zijn voorzien van een plat dak. De bergingen hebben een beton fundering. De hierop geplaatste buitenwanden bestaan uit geïmpregneerde vuren stijl- en regelwerk die worden bekleed met geïmpregneerde vuren rabatdelen (kleur zwart af fabriek). Het deurkozijn en de borstweringsdeur van hout worden dekkend afgelakt. Het platte dak wordt voorzien van een bitumineuze of EPDM dakbedekking.

KANALEN /VENTILATIEVOORZIENINGEN

In het metselwerk, zijn de vereiste ventilatievoorzieningen aangebracht. In de keuken, badkamer en toilet wordt de 'vuile' lucht afgezogen door middel van het ventilatiesysteem. De toevoer van 'schone' lucht vindt plaats in de woonkamer en de slaapkamers door middel van ventilatieroosters. Waar nodig worden, op de begane grond en op de verdieping, leidingkokers aangebracht ten behoeve van de ventilatieleidingen en de standleiding riolering. Op de verdieping wordt de installatie in het zicht aangebracht. Het geheel volgens NEN 1087 en de geldende voorschriften geplaatst.

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle kozijnen en ramen, alsmede de deuren in de buitengevel van de woning zijn van hardhout vervaardigd. Kleur volgens opgave van de architect.

BINNENKOZIJNEN EN DEUREN

De binnendeurkozijnen zijn stalen kozijnen die verdieping hoog zijn (met bovenlicht). De binnendeuren zijn dichte opdekdeuren. Het bovenlicht in de trapkast (indien van toepassing) en installatiekast/berging wordt uitgevoerd met een dicht paneel.

HOUTEN TRAPPEN EN HEKKEN

De trap op de begane grond- en verdieping (indien van toepassing) wordt uitgevoerd als een 'open' vuren trap. Conform tekening worden traphekken met houten spijlen geplaatst op de trapboom en/of vloer. De trappen worden gegrond uitgevoerd 'af fabriek' en voorzien van houten leuningen. Waar nodig worden de trappen voorzien van een betimmerde lepe hoek in verband met het leidingwerk.

DAKBEDEKKING

De schuine daken worden voorzien van dakbedekking incl. mos-sedum bedekking. De platte daken worden voorzien van een bitumineuze of EPDM dakbedekking incl. (eventuele) ballast.

DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De dakgoten van de woningen worden uitgevoerd in aluminium of zink de hemelwaterafvoeren (PVC) worden aangesloten op de riolering.

STUKADOORWERKEN, DEKVLOEREN EN TEGELWERKEN

Alle niet betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt (groep 3, oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorwerk binnen). De begane grond, 1^e verdieping en de 2^e verdieping(indien van toepassing) worden voorzien van een cementdekvloer. De berging / techniekruimte is voorzien van cementdekvloer, de wanden zijn onafgewerkt. De steenachtige plafonds worden afgewerkt met spackspuitwerk. De V-naden van de verdiepingvloeren blijven zichtbaar.

De badkamer en het separate toilet(indien van toepassing) worden voorzien van vloertegels, wandtegels en sanitair. Voor de vloertegels kan er gekozen worden uit verschillende eigentijdse kleuren en voor de wandtegels uit mat of glanzend. Het sanitair is samengesteld uit bekende A-merken. Een en ander volgens level 2 van Bouwcenter Esselink te Middelharnis, zie hiervoor het portal van dit project. Daarnaast is er de keuze om de badkamer in te richten naar de wensen van de koper. In de showroom van Bouwcenter Esselink kunnen de badkamer en het toilet door de koper naar wens samengesteld worden.

De standaard tegels die worden aangebracht bestaan uit vloertegels 30x30 cm douchehoek, wandtegels 20x40 cm (horizontaal aangebracht). Bij uitwendige hoeken worden kunststof tegelprofielen aangebracht, inwendige hoeken worden in een bijpassende kleur afgekit.

AFBOUWTIMMERWERK

De meterkasten worden voorzien van de nodige meterschotten. Aftimmeringen en aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht in de woningen.

BINNEN-EN BUITENSCHILDERWERK

Het buiten- en binnenschilderwerk van alle houtwerken, betimmeringen, kozijnen en deuren worden voor zover niet anders omschreven en van toepassing, dekkend geschilderd. Het staalwerk buiten wordt thermisch verzinkt en gepoedercoat in een kleur conform opgave architect.

De trappen inclusief hekwerk en betimmeringen, wordt op de bouwplaats aangeleverd alzijdig voorzien van 2 lagen watergedragen grondverf(niet dekkend geschilderd). Eventuele onbehandelde onderdelen worden nabehandeld in een dezelfde laagdikte als aanwezig op de behandelde onderdelen. De muurleuning worden uitgevoerd in hout, uitvoering gegrond. In het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd.

BEGLAZING

Kozijnen, ramen en deuren in de gevels van de woningen worden voorzien van isolerende triple beglazing o.g..

BUITEN-EN BINNENAFWERKING

Het vloerluis is van plaatmateriaal en is voorzien van isolatie, een verzinkte omranding en is luchtdicht uitgevoerd. De meterkast zal worden voorzien van een luchtdichte kunststof vloerplaat en een montagepaneel volgens de eisen van de plaatselijke nutsbedrijven. De leidingkokers zullen, indien van toepassing en behoudens in de berging / technische ruimte, worden betimmerd met plaatmateriaal, afwerking gegrond vanaf fabriek.

HANG-EN SLUITWERK

Het hang- en sluitwerk is van goede kwaliteit en zal conform de eisen van het politiekeurmerk worden uitgevoerd. De binnendeuren zijn voorzien van de benodigde sloten zoals vrij- en bezetsloten (in het toilet en de badkamer). Het hang- en sluitwerk is uitgevoerd in aluminium F1 beslag. (standaard uitvoering)

SANITAIR

Closetcombinatie, bestaande uit:

- Summer inbouwreservoir;
- Summer bedieningspaneel in wit;
- LW Street D wandcloset met softclose zitting;
- Geesa standaard closetrolhouder.

Douchecombinatie bestaande uit:

- LW Base badmeubelset 80cm grijs eiken;
- LW Base wastafelkraan chroom;
- AC Flexdrain E douchegoot;
- LW base douchethermostaat kraan;
- LW Base uni glijstangset chroom;
- LW inloopdouche 90cm pro + wandbeugel;
- ZE Aura elektrische radiator 150x60 wit 1000w.

De opgegeven productnaam is uitsluitend ter indicatie en kan in verband met beschikbaarheid of andere reden worden vervangen door een gelijkwaardig product.

WATERINSTALLATIE

De koud waterinstallaties worden aangesloten op:

- Toilet
- Keuken
- Fontein (alleen woning 6)
- Douche
- Wastafel
- Wasmachine

De warmwaterinstallaties vanaf de energiebron worden aangesloten op:

- Keuken
- Douche
- Wastafel

KEUKEN

In het plan is geen keukeninrichting opgenomen. Op standaard plaatsen worden basisinstallaties aangebracht. De waterleidingen (koud/warm) en afvoer worden daarbij afgedopt. De koper dient uit te gaan van 'elektrisch' koken.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig NEN 1010 inclusief de benodigde aardlekschakelaars. Waar mogelijk zijn de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast. Dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als volledig inbouw uitvoering. Het schakelmateriaal wordt wit uitgevoerd. De rookmelders worden aangesloten op de voorziening van de elektriciteit, de rookmelders zijn onderling met elkaar gekoppeld en zijn op een eindgroep aangesloten. De rookmelders worden conform tekening en geldende wet- en regelgeving aangebracht. Alle wandcontactdozen worden uitgevoerd met randaarde.

De wandcontactdozen, aansluitpunten ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie en de telefoonaansluiting bevinden zich op ca. 300 mm boven de afgewerkte vloer. Schakelaars en wandcontactdozen boven het aanrecht worden op ca. 1200 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Er wordt een fornuisgroep aangebracht uitgaande van 2x230V ten behoeve van de kookplaat en WCD t.b.v. koelkast en WCD boven aanrechtblad.

Standaard heeft de woning 7 groepen. (3x t.b.v. verlichting, 1x t.b.v. wasautomaat, 1x t.b.v. elektrisch koken (2x230V) en 1 x m.v.. De elektra punten zijn aangegeven op de verkooptekeningen. In de berging wordt een lichtpunt, schakelaar en dubbele wandcontactdoos (als opbouw) aangebracht. De woningen zijn voorzien van een belinstallatie met een drukknop naast de voordeur. De woningen worden voorzien van 7 stuks(woning 6: 8 stuks) zonnepanelen per woning.

In de woning worden 4 “loze” leidingen aangebracht die niet voorzien zijn van een Cat5-kabel. Indien koper gebruik wenst te maken van de diensten van CAI en/of KPN dient hij zelf de hiervoor benodigde aanvragen in te dienen en abonnementen af te sluiten, de aanleg- en aansluitkosten zijn niet inbegrepen in de koop-/aanneemsom.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie, de lucht-waterwarmtepomp en de elektriciteitsvoorziening zijn wel in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik zijn tot de dag van de oplevering voor rekening van de aannemer.

CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt uitgerust met een lucht-waterwarmtepomp. De temperatuur wordt geregeld door middel van thermostaat in de woonkamer. Als verwarmingslichaam wordt laagtemperatuur vloerverwarming toegepast op de begane grond, de 1^e en 2^e verdieping(woning 6). De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische handdoekenradiator. De vloerverwarming is niet per ruimte te regelen.

De installatie is berekend volgens de geldende voorschriften ISSO-51. Berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van de ruimte. Om te kunnen garanderen dat de vloerverwarming conform de voorschriften goed werkt, mag het totale pakket van de vloerafwerking (dus inclusief de ondervloer) maximaal $R_c=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zijn. Bij een buitentemperatuur van $-10 \text{ }^\circ\text{C}$ en een windsnelheid van 5 m/s is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden:

- Woonkamer 20°C
- Keuken 20°C
- Slaapkamers 20°C
- Badkamer 22°C
- entree/ hal 15°C
- Toilet en berging onverwarmd

KRIMP

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Indien deze krimpscheuren ontstaan adviseren wij indien deze als storend worden ervaren deze dicht te zetten met een daarvoor geschikte kit.

MEER- EN MINDERWERKEN

De mogelijkheid tot aanbrengen van wijzigingen en invoeren van opties is aanwezig, volgens een vooraf door de aannemer opgestelde optielijst. Uiterlijk 10 werkweken voorafgaand aan de start van de bouw dienen de gekozen opties en de daarbij behorende technische gegevens (bijvoorbeeld indeling keuken en/of badkamer) bij de aannemer bekend te zijn.

Voor het uitzoeken van het sanitair en het tegelwerk van de badkamer kunt u terecht bij een door de aannemer geselecteerde leverancier. De meer- en minderwerken zullen voor uitvoering worden verrekend.

OPLEVEREN

Minimaal vier weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd en de beglazing gewassen. Een vertegenwoordiger van de aannemer zal met u de woning inspecteren. Hiervan wordt een proces-verbaal van oplevering gemaakt die door alle partijen wordt ondertekend. De oplevering en sleuteloverdracht vinden plaats wanneer alle betalingen van de overeenkomst en eventueel meerwerk zijn voldaan. De koper dient zelf zorg te dragen voor het afsluiten van leveringscontracten water, elektra en data. De kosten van energielevering zijn vanaf het moment van oplevering voor de koper

STAAT VAN AFWERKING

HAL

Vloer: cementdekvloer

Wand: behangklaar, groep 3, oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorwerk binnen

Plafond: spuitwerk

Plinten: geen

Uitrusting: een meterkast met de benodigde installaties, een geïsoleerd vloerluik, een rookmelder

TOILET

Vloer: vloertegels

Wand: wandtegels, hoogte 1,50m1+ daarboven behangklaar

Plafond: spuitwerk

Sanitair: een closetcombinatie bestaande uit een inbouwreservoir met wandclosetpot, kunststof zitting en deksel. Uitrusting: een rooster ten behoeve van het ventilatiesysteem.

Bouwnummer 6 is voorzien van een fontein met een toiletkraan en verchromde kunststof plugbekersifon.

METERKAST

Vloer: beton met kunststof meterkastplaat

Wand: gibo onafgewerkt/benodigde houten aftimmering

Plafond: beton, onafgewerkt

Uitrusting: de benodigde meters en groepindelingen, nutsaansluitingen.

WOONKAMER

Vloer: cementdekvloer

Wand: behangklaar, groep 3, oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorwerk binnen

Plafond: spuitwerk

Plinten: geen

Uitrusting: een rooster ten behoeve van natuurlijke ventilatie

KEUKEN

Vloer: cementdekvloer

Wand: behangklaar /onafgewerkt ter plaatse van de keukenopstelplaats

Plafond: spuitwerk

Plinten: geen

Uitrusting: een rooster ten behoeve van ventilatiesysteem

OVERLOOP 1e VERDIEPING

Vloer: cementdekvloer

Wand: behangklaar, groep 3, oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorwerk binnen

Plafond: spuitwerk

Plinten: geen

Uitrusting: een rookmelder

SLAAPKAMERS 1e Verdieping (2^e verdieping woning 6)

Vloer: cementdekvloer

Wand: behangklaar, groep 3, oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorwerk binnen

Plafond: spuitwerk

Plinten: geen

Uitrusting: een rooster ten behoeve van natuurlijke ventilatie

BADKAMER

Vloer: vloertegels

Wand: wandtegels tot aan het plafond

Plafond: spuitwerk

Sanitair: een wastafelmeubel compleet met spiegel, plugbeksifons en wastafelmengkraan, een douchecombinatie met douche- garnituur met glijstang, thermostaatkraan, een closetcombinatie bestaande uit een inbouwreservoir met wandclosetpot, kunststof zitting en deksel

Uitrusting: een rooster t.b.v. ventilatiesysteem

BERGING/TECHNIEKRUIJTE

Vloer: cementdekvloer

Wand: onafgewerkt

Plafond: dakplaten voorzien van spaanplaat (onbehandeld), betonvloer onafgewerkt.

Plinten: geen plinten

BUITENBERGING

Vloer: betonvloer (woning 6, zandcementvloer)

Wand: stijl- en regelwerk voorzien van gevelbekleding (binnenzijde onafgewerkt) (woning 6, metselwerk)

Plafond: beplating (onbehandeld)

Plinten: geen plinten