

Toelichting en adviezen

Voor u ligt een document met toelichting op de verkoopdocumentatie. In de technische omschrijving, optielijst en keuzelijst worden termen of begrippen gebruikt waar u mogelijk niet bekend mee bent. Dit document geeft nadere toelichting en biedt tevens ruimte om extra advies aan u te geven op diverse thema's zoals bijvoorbeeld informatie over zetting van grond. Dit document wordt gedurende de verkoopperiode aangevuld met antwoord/uitleg op de veelgestelde vragen.

Uw woning

Afwerking wand

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn namelijk meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Afwerking vloer

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten etc. Ook als u een dampdicht materiaal wenst zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van de pvc-vloer altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger. Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper ons

daarvan tijdig in kennis te stellen zodat we kunnen nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft.

Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daarop dan ook niet anticiperen. Voordat een pvc-vloer wordt aangebracht dient de vochtigheid van de ondervloer gemeten te worden, te meer vanwege het dampdichte karakter van dit materiaal. Daarbij is van belang dat op de juiste plaatsen wordt gemeten met een bepaalde omvang van het aantal meetpunten alsmede dat er gekozen wordt voor een geschikte meetmethode. Om een correcte meting uit te voeren dient in wezen gekozen te worden voor een calciumcarbide meting (CM-methode) of eventueel voor de gravimetrische methode. Vanwege de aanwezigheid van een grote hoeveelheid leidingen (o.a. vloerverwarming) of vanwege het gemak wordt zo 'n zgn. calciumcarbide meting soms achterwege gelaten en op andere wijze gemeten waardoor de meetgegevens ontoereikend kunnen zijn. Enkel alleen de toplaag meten van de dekvloer geeft onzuivere waarden omdat vocht ook onderin de dekvloer aanwezig is. In wezen gaat het om het evenwichtsvochtgehalte (het vochtgehalte in de dekvloer in relatie tot de relatieve vochtigheid in de omgeving).

Wij adviseren u bij de applicateur de exacte meetgegevens op te vragen van de gebruikte meetmethode, de meetwaarden, opgave van aantal en plaats van de meetpunten en de frequente en het moment van meting (o.a. in relatie tot het moment van verwerking van het pvc-materiaal). Indien in de onderlaag (constructieve vloer) enige scheurvorming optreedt ten gevolge van een normaal optredend werkingsproces, kan bijvoorbeeld door wisseling van de platen vanaf de koudere ruimte onder de vloer een damptransport gaan plaatsvinden zodat uiteindelijk vanaf de onderzijde van de pvc-afwerking enige opbolling of blaasvorming zichtbaar wordt. Gezien het verloop van de scheuren (veelal dus ter plaatse van de plaatnaden) ontstaat er een zogenaamde "slangengang" onder de pvc-vloerafwerking. Dergelijke scheurvorming is inherent aan het gekozen vloersysteem. De constructieve waarden zijn daarbij niet in het geding maar de werking is dan blijkbaar zodanig dat dit tot uiting komt in een visuele schade. De schade heeft niet een dermate vorm dat dit de bruikbaarheid van de vloer aantast.

Vloerafwerking vloerverwarming

In combinatie met vloerverwarming zijn niet alle typen vloerafwerking geschikt. De meest gestelde vraag bij vloerverwarming is: kan iedere soort vloerbedekking worden gekozen?

In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout en tapijt, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. In het algemeen geldt:

hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming. De maximale isolatiewaarde mag niet groter zijn dan 0,09 m² K/W.

Enkele praktische regels voor u en uw vloerleverancier:

- In het algemeen geldt hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming.
- Bij losliggend tapijt ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. Deze vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de dekvloer.

Installatiesysteem

Het toegepaste installatiesysteem betreft een gerenommeerd Deens merk en wordt enkel toegepast in goed geïsoleerde woningen. Het systeem is een zogenoemde ventilatiewarmtepomp. Met dit systeem wordt uw woning via de ventilatiekanalen zowel geventileerd als verwarmd. Het systeem is in de technische omschrijving toegelicht, hieronder nadere omschrijving.

Regelbaarheid

De Warmtepomp is uitgerust met sensoren die de temperatuur, luchtvochtigheid, flow en de druk meten.

Alle sensoren zitten in de Nilan-unit zelf; er wordt niet gemeten in ruimte's; er is ook geen sprake van een kamerthermostaat. Het bedieningspaneel van de Nilan zit standaard op de Nilan zelf. Dit paneel is uitsluitend bedoeld om temperaturen in te stellen of om dag/week programma's in te stellen. Er wordt dus niets gemeten met het paneel. Het wordt bij dit systeem afgeraden om de temperaturen 's-Nachts te verlagen. De werking en energiezuinigheid zijn optimaal wanneer het systeem op constante temperatuur ingesteld staat.

In de winter is het systeem ingesteld op verwarmen, in de lente kan het verwarmen en/of koelen, in de zomer zal het voornamelijk koelen en in de herfst zal het systeem wederom koelen en verwarmen. Warm water wordt er altijd geproduceerd, net als ventilatie. De warmte regeling van het systeem wordt ingeregeld bij installatie en verloopt automatisch; het omschakelen van koeling naar verwarming wordt ingesteld via zgn. kantelpunten. Dit zijn temperaturen die de gebruiker uiteraard zelf kan bepalen; het systeem doet de rest via de ventilatie en de vloerverwarming.

Ventilatie

De ventilatie is instelbaar in 4 stappen. Wanneer mensen gaan douchen wordt de luchtvochtigheid in het systeem gemeten en gaat de ventilatie omhoog, bijvoorbeeld naar stand 3 of 4.

Verwarming

De vloer zal niet altijd warm zijn. Het systeem verwarmt eerst met ventilatielucht. De vloerverwarming zal bepaalde periodes van het jaar niet of nauwelijks draaien simpelweg omdat er geen behoefte is aan verwarming of koeling. De verwarming/koeling gaat dan primair met de ventilatielucht.

Behangklaar of afwerkingsklasse B

Het afwerkingsniveau van de wanden en plafond wordt vaak omschreven met termen zoals 'behangklaar' of 'afwerkingsklasse B'. Deze klasse (klasse B) is een hoge kwaliteit waarbij kans op aftekening van de voegen en doorschijnen van bevestigingsmiddelen aanwezig is. Hieronder een nadere toelichting, afkomstig uit de Nederlandse tabel "Afwerkingsniveaus gipskarton en gipsvezelplaten" zodat u weet wat u kunt verwachten.

Visuele eisen

Behangklaar houdt in dat het een glad oppervlak is voor normale visuele eisen. Holle voegen zijn hierin niet toegestaan. Beperkte oneffenheden en groeven onder direct licht mogen zichtbaar zijn. Onder strijklicht kunnen banen en oneffenheden zichtbaar zijn. Tijdens de beoordeling mag het te controleren oppervlak door geen enkele vorm van strijklicht worden aangelicht. De visuele beoordeling vindt plaats op een afstand van 1 m van het te beoordelen oppervlak. Houd er rekening mee dat het aangebrachte product handwerk is.

Bewerkingseisen van oppervlakten en voegen

Voegen en schroefgaten zijn gevuld, gefinished en geschuurd om een nauwelijks voelbaar en vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen.

Toepassingsgebied

Geschikt voor dunne en lichtgekleurde afwerkingen van behang, textiel en fijn gestructureerde afwerking, zoals (spuit)pleisters met korrelgrootte ≤ 1 mm. Gematteerde verfsystemen

Montage inrichtingelementen aan buitenwanden.

Het toegepaste wandsysteem is geschikt om direct schilderijen aan op te ophangen. Het ophangen van reguleren keukenkasten is geen probleem. Hiervoor dient u geschikte houtschroeven te gebruiken. Het is bijvoorbeeld van belang dat er volledig door de gips en osb-plaat wordt geschroefd.

Opstand dorpel bij de voordeur

Bij woningen waarop het Bouwbesluit van toepassing is, geldt de “20 mm eis”, echter alleen voor minimaal één toegangsdeur (veelal de voordeur). Dit is de maximale opstap bij de dorpel van binnen naar buiten i.v.m. rolstoel-toegankelijkheid. Meestal wordt bij een voordeur een kunststeen prefab voorgevormde onderdorpel toegepast met een interne waterafvoer, die ook het eventuele watertoevoer via de kozijnstijlen op een correcte wijze kan afvoeren maar ook toegetreden regenwater vanaf straatwerk of stoepje kan keren. Het is dus niet nodig alle tuindeuren, bergingsdeuren en/of balkondeuren te laten voldoen aan de “20 mm eis”. Voor de dorpel wordt geadviseerd een strook grind aan te brengen, zorg ervoor dat deze niet dichtslibt met vuil of zand om te kunnen zorgdragen dat bij extreme regenbuien het water niet over de dorpel naar binnen kan lopen. Kijk ook regelmatig of het afvoerpijpje niet verstopt zit.

Uw kavel / grond

Gebruiksvoorschriften tuin

Uw tuin wordt vlak voor de oplevering woonrijp gemaakt en daarbij aangevuld en op de afgesproken hoogte gebracht. Dat wil niet zeggen dat deze hoogte gehandhaafd blijft. Het Westen van Nederland valt onder een min of meer zettingsgevoelig gebied, u dient daar bij het inrichten van uw tuin voldoende rekening mee te houden.

Naast de aanleg van de tuin en bestrating, dient u zelf zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is. Wateroverlast blijkt vaak van tijdelijke aard, de bodemstructuur is ‘verstoord’ tijdens het bouwproces. Deze structuur herstelt zich in enkele jaren op natuurlijke wijze met behulp van de in bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het water opnemend vermogen van de aanwezige grond. Onderstaand een advies hoe u hier het beste mee om kunt gaan.

Beschoeiing

U koopt de grond in de huidige staat. Dat wil zeggen dat de beschoeiing die enige tijd terug vanuit de gemeente aangelegd is, mogelijk deels verouderd of beschadigd is.

Ondergrond eventueel draineren

Indien er sprake is van een slecht doorlatende ondergrond, kunt u voorzieningen treffen, bijvoorbeeld het aanbrengen van een drainage, grindkoffers, grindstroken, goten, terreinriolering of andere voorzieningen, waarmee een correcte afvoer wordt gerealiseerd.

Drainage kan worden toegepast in de tuin of onder straatwerk. Mocht u een drainagesysteem willen aanbrengen adviseren wij u er rekening mee te houden dat de drainage regelmatig doorgespoeld moet worden, dus bereikbaar moet blijven.

Aanleghoogte tuin- en straatwerkafwerking

Vooraf in de eerste jaren is de kans hoog dat de grond rondom uw woning nog gaat nazakken (zetting en/of inklinken). Wij adviseren u met name de aansluiting van het straatwerk met de woningentree, de terrasdeuren en bijgebouwen (berging) op de juiste hoogte te houden en met voldoende afschot van de gevel af.

Keuze materiaal

Als u verharding wilt aanbrengen rondom uw woning of elders op uw perceel, willen wij u er daarbij nadrukkelijk op attenderen dat deze verhardingen, en ook het benodigde (extra) zandpakket, door hun gewicht nieuwe zettingen in gang kunnen zetten. Ook het aantrillen (verdichten) van grond en/of zand kunnen (extra) zettingen veroorzaken. Dit betekent dat u het dan aanwezige zettingsproces nadelig beïnvloed.

Voor aanvullingen en ophogingen kunt u daarom het beste grond of materiaal met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt. Daarnaast adviseren wij u altijd het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). Een eventuele verharding dient ook los van de woning te worden gehouden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, met als uitzondering de woningentreedeur.

Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Dit laatste kan ook gelden voor bepaalde tuinrichtingen. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst zijn of worden, kunnen uit het lood (scheef) gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zettingen van de grond.

Wij raden u aan de aansluitingen en de liggingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Wij adviseren u om rondom de woning het straatwerk niet tot tegen de gevel te laten lopen maar een strook grind aan te brengen om opspatten van vuil en zand tegen de gevel te voorkomen en dat regenwater kan wegzakken. Deze strook regelmatig aanvullen en niet dicht laten slibben met vuil en/of zand.

Kijk op de site van de Gemeente waarin u woont of er restricties zijn voor het maximaal te bestraten oppervlak i.v.m. waterberging op uw eigen terrein. Alle hemelwater moet sowieso worden opgevangen en afgevoerd via eigen terrein en eventueel riolering.

Bergingen

Het heeft de voorkeur het straatwerk rondom bergingen minimaal 50 mm lager aan te brengen dan het vloerpeil van de berging om wateroverlast door extreme regenbuien te voorkomen. Het meest ideaal is om een watergoot voor de ingang deur in het straatwerk op te nemen.

Heeft u een berging met een houten afwerking, adviseren wij u het straatwerk minimaal 20 centimeter vrij te houden van de gevels en deze strook op te vullen met grind. Deze strook regelmatig aanvullen en niet dicht laten slibben met vuil en/of zand. Het grind mag niet opgezet worden tegen de houten afwerking.

Is het dak middels een HWA aangesloten op de riolering dan dient u deze regelmatig te controleren op verzakking c.q. breuk. Is het dak middels een HWA aangesloten op een grindkoffer, dan is dit wellicht een eis van de Gemeente, of er is geen riolering in de buurt. Een grindkoffer is een algemene veel voorkomende oplossing welke bij normale regenbuien goed werkt. Bij extreme buien kan deze tijdelijk overlopen.

Kruipruimte onder de woning (NIET TOEGANKELIJK)

Water in de kruipruimte is altijd mogelijk, ook als er een drainage in de bouw is toegepast. In de meeste gevallen is echter water in de kruipruimte acceptabel. Daarbij worden wel enkele voorwaarden gesteld:

- Leidingen mogen niet gaan opdrijven;
- Eventuele drainage in de kruipruimte valt altijd buiten de garantieverplichting.

Wegspoelen van zand en straatwerk

Een koper mag verwachten dat het geleverde aan de eisen van goed en deugdelijk werk voldoet c.q. dat het geleverde functioneel en bruikbaar is en blijft gedurende de periode dat er garantie op straatwerk is gegeven. Na extreme regenval kan het voorkomen dat zand- en straatwerk onder de funderingen spoelt, dit is niet altijd te voorkomen. Meestal is de oorzaak een combinatie van factoren.

Bij onderstaande is geen aanspraak op garantie mogelijk. Daarbij geldt ook dat u als koper een onderhoudsverplichting heeft.

- Extreme regenval waarbij het water niet snel kan weglopen;
- Zetting en inklinking van de ondergrond, waardoor water niet in de ondergrond kan dringen;

- Straatwerk rechtstreeks tegen de gevels (dus geen grindstrook);
- Geen of te weinig afschot in straatwerk;

Mocht het wegspoelen een probleem blijven kunt u denken om het zandpakket naast de fundering te stabiliseren met een cementtoevoeging, of het aanbrengen van wegendoek onder het zandpakket welke u opzet tegen de fundering. Daarmee maakt u een holle strook waar het zandpakket in is opgesloten.

Tot slot

Wij adviseren u om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige partij die ervaring heeft met het inrichten van tuinen met deze (zettingsgevoelige) grondslag. Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden en afdoende maatregelen treffen:

- Voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging
- Ophogen met 'licht' ophoog materiaal (Flugzand, Bims, Argex-korrels, pS, XPS etc.);
- Bestrating vrijhouden van kozijndorpels en niet te hoog aanleggen (bovenzijde bestrating onder de onderdorpel);
- Bestrating niet hoger dan 50 mm onder peil bergingsvloer;
- Keuzes met betrekking tot waterdichte en/of waterdoorlatende bestrating;
- (Voorzorg)maatregelen in de grond, zoals stroomkabels met een beschermingsmantel;
- Vrijhouden van 'stroken grond, zand en/of bestrating' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen middels een strook grind o.i.d.
- (On)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;
- Onderhoud aan eventueel aanwezige drainage, kolken goten e.d..

Waterhoven B.V. is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor:

- Zetting en inklinking van de ondergrond en daaruit voortvloeiende nadelige gevolgen;
- Verzakking van de ondergrond ten gevolge van verlaging grondwaterstanden c.q. polderpeil;
- De wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen;
- Plasmvorming, inklinking en verzakking na extreme regenval