



Technische omschrijving

De Dorpsgaarde fase 1 te Berkel-Enschot
Meidoorn, Pijnboom en Walnoot (type C en D)

Versie 1.0

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING..... | 3 |
| 2. BEPALINGEN..... | 3 |
| 3. RUIMTEBENAMINGEN VOLGENS HET BOUWBESLUIT | 3 |
| 4. PEIL VAN DE WONING | 4 |
| 5. GRONDWERK | 4 |
| 6. RIOOLWERKZAAMHEDEN | 4 |
| 7. TERREIN..... | 4 |
| 8. FUNDERINGEN..... | 5 |
| 9. VLOEREN | 5 |
| 10. CONSTRUCTIEVE WANDEN | 5 |
| 11. GEVELAFWERKING EN METSELWERK..... | 5 |
| 12. DAKCONSTRUCTIE, DAKGOTEN EN DAKBEDEKKINGEN | 6 |
| 14. BINNENKOZIJNEN EN –DEUREN | 6 |
| 15. HANG- EN SLUITWERK..... | 7 |
| 16. TRAPPEN EN AFTIMMERWERK | 7 |
| 17. PLAFOND-, WAND-, EN VLOERAFWERKING | 7 |
| 18. TEGELWERK EN KUNSTSTEEN | 8 |
| 19. SCHILDERWERK | 8 |
| 20. KEUKENINRICHTING EN KASTEN | 9 |
| 22. SANITAIR | 9 |
| 23. VERWARMING-/ WARMWATERINSTALLATIE..... | 9 |
| 24. VENTILATIEVOORZIENINGEN | 10 |
| 25. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE | 11 |
| 26. OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN | 12 |
| 27. POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®..... | 12 |
| 28. VOORRANGSBEPALING GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2020, SWK | 12 |
| 29. UITSLUITINGEN VAN GARANTIE | 12 |
| 30. KRIMPSCHEUREN | 12 |
| 31. TENSLOTTE | 12 |
| BIJLAGE 1 - KLEUR- EN MATERIAALSTAAT: | 13 |
| BIJLAGE 2 – RUIMTESTAAT: | 14 |

1. Inleiding

Deze technische omschrijving is van toepassing op het project De Dorpsgaarde te Berkel-Enschot. Het project bestaat uit de bouw van rijwoningen, 2 onder 1 kap woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. In totaal worden er 34 grondgebonden woningen gerealiseerd.

De technische omschrijving vormt één geheel met de bijbehorende verkooptekeningen 19-03-2021 tezamen vormen deze documenten de contractstukken van de rijwoningen (woningtype C en D), kavel 4-5-6-11-12-13-14-15-16-30-31-32-33-34

Algemeen

Wij willen u uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van SWK, de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen is hetgeen omschreven in deze technische omschrijving bepalend.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken te aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of het SWK waarvan tijdens de uitvoering blijkt dat deze noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning.
Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- De aangegeven maatvoeringen, uitgedrukt in mm, zijn ter indicatie en derhalve circa-maten en zijn excl. wandafwerking. Aan de opgeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u de maten van uw woning ter plaatse op te nemen. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.
- Bovenstaande geldt ook voor de positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de zonnepanelen, inblaas- afzuigventielen, radiator (badkamer), vloerverwarmingsverdelers, elektrapunten en lichtpunten. Op maatvoering is een tolerantie van toepassing.
- Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw kopers contract wordt u hierover geïnformeerd middels de zogenoemde registratielijst
- Daar waar in de technische omschrijving en op tekeningen merknamen en/of houtsoorten zijn vermeld, dient achter de merknamen of gelijkwaardig te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Aan de inhoud van de verkoopbrochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

2. Bepalingen

SWK

De woningen worden gebouwd onder SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) garantie en zijn ingeschreven via SWK. Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK. Ingeval enige bepaling in deze verkoopomschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Bouwbesluit

Van toepassing is het bouwbesluit met de bijbehorende ministeriële besluiten, welke 3 maanden voor aanvraag bouwvergunning van toepassing zijn alsmede de geldende bouwverordening en de plaatselijke aanvullingen.

Nuts

Alle installaties worden geheel volgens voorschriften en ten genoegen van de plaatselijke nutsbedrijven uitgevoerd.

3. Ruimtebenamingen volgens het Bouwbesluit

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in de kopersinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

| Ruimte | Benaming volgens bouwbesluit |
|---|-------------------------------------|
| Entree | Verkeersruimte |
| Meterkast / CV-ruimte / technische ruimte | Technische ruimte |
| Toilet | Toiletruimte |
| Woonkamer | Verblijfsruimte |
| Keuken | Verblijfsruimte |
| Overloop | Verkeersruimte |
| Badkamer | Badruimte |
| Slaapkamer | Verblijfsruimte |
| Berging | Onbenoemde ruimte / bergruimte |
| Zolder | Onbenoemde ruimte / bergruimte |

4. Peil van de woning

Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Tilburg.

5. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging, eventuele taluds, terreinafwerking en terreinvoorzieningen zijn schematisch weergegeven en worden in overleg met de gemeente in het werk bepaald. De tuinen worden gespit voor oplevering.

6. Rioolwerkzaamheden

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, wat betekent dat het hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) apart ondergronds wordt afgevoerd. Het vuilwater en hemelwater wordt afgevoerd naar het gescheiden gemeenteriool. De vuilwater afvoeren worden uitgevoerd in PVC. De hemelwater afvoeren worden uitgevoerd in zink. Per woning worden separate hemelwaterafvoeren aangebracht. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en stankafsluiters. Alle afvoeren worden onder afschot gemonteerd en de verbindingen gedicht met de daartoe geëigende middelen. De uitvoering geschiedt volgens de plaatselijke voorschriften.

De hemelwaterafvoer van de houten berging bevindt zich aan de tuinzijde. Het hemelwater loost in een grindkoffer dat wordt aangebracht in de tuin ter plaatse van de voorzijde van de houten berging.

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de (koop-) aanneemsom begrepen.

7. Terrein

Terreinverhardingen:

Vanaf het openbaar gebied tot aan de voordeur zullen er door de aannemer geen staptegels worden voorzien.

Terreininrichting openbaar gebied:

De terreininrichting van het openbaar gebied wordt door de projectontwikkelaar gerealiseerd en behoort niet tot de woning.

Beplanting:

In de tuinen wordt geen beplanting aangebracht

Tuinafscheidingsen:

De perceelsgrenzen worden op de hoekpunten door middel van houten paaltjes aangegeven. In het plan worden diverse erfafscheidingsen aangebracht, zoals op tekening aangegeven. Er worden beukenhagen van ca. 500 mm hoog geplant. De uiteindelijke beoogde groeihogte van de hagen is ongeveer gelijk aan de aanplanthoogte. Tevens worden er, daar waar op de tekening is aangegeven, verduurzaamde en gecoate gaashekwerken gerealiseerd. De bovenzijde van het hekwerk is ca. 1800 mm hoog. Ter plaatse van het hekwerk wordt Hedera geplant. De beplantingen worden in een daarvoor geschikt seizoen geplant.

Toegangspoort is van hardhout, kleur antraciet. De toegangspoort is voorzien van bijpassend hang- en sluitwerk.

Terreininventaris

In de tuin van de woning wordt een vrijstaande houten berging (kavel 6, 13, 16, 30) of geschakelde houten berging (kavel 4,5,11,12,14,15,31,32,33,34) opgenomen conform verkooptekening en situatietekening. De bergingen worden op de erfgrrens geplaatst.

Bergingen

In de tuin van de woning wordt een ongeïsoleerde houten berging geplaatst voorzien van een plat dak (locatie conform situatietekening). De berging wordt voorzien van fijn bezaagde gepotdekselde houten geveldelen. Kleur conform kleur- en materialenstaat.

Het deurkozijn van de berging is van hardhout en is voorzien van een houten deur met glasopening. De vloer van de berging wordt uitgevoerd als betonnen vloerplaat. Het plat dak wordt voorzien van een éénlaags bitumineuze dakbedekking of EPDM en wordt rondom afgewerkt met een zinken kraal.

In de berging is een lichtpunt en een enkele wandcontactdoos aanwezig.

8. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt in overleg met de constructeur de fundering bepaald.

De woningen worden gefundeerd op conform opgave constructeur. De afmetingen, betonkwaliteit en de wapening van de fundering wordt uitgevoerd conform Bouw en Woningtoezicht goed te keuren adviezen van de constructeur.

De fundering van de houten berging bestaat uit een betonnen vloerplaat.

9. Vloeren

Begane grondvloer:

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonvloer ($R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). De kruipruimte is niet toegankelijk.

De begane grondvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70 mm.

Verdiepingsvloeren:

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen systeenvloer. Bij het toepassen van de betonnen systeenvloeren blijven er aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de prefab betonnen vloerelementen en is niet overal gelijk. De verdiepingsvloeren worden fabrieksmatig afgewerkt (constructief afgewerkte betonvloer). Door de aanwezigheid van leidingen in deze afwerkklagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. Het is bij dit type vloer niet mogelijk om de afwerkvloer in de badkamer te laten vervallen.

10. Constructieve wanden

De dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in prefab beton conform opgave constructeur. Daar waar het technisch of constructief noodzakelijk is, worden in de wanden dilatatievoegen aangebracht.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur van prefab beton met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de geluidseis uit het bouwbesluit.

11. Gevelafwerking en metselwerk

De gevels worden uitgevoerd met een gebakken gevelsteen (handvorm, waalformaat) conform de kleur- en materiaalstaat. In de spouw wordt isolatie aangebracht waardoor de gevel een isolatiewaarde van $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie) heeft.

Bij kavel 13, 14, 15, 16, 30, 31, 32 zal de gevel voorzien worden van grijs gevelschilderwerk, kleur conform de kleur- en materialenstaat.

De spouw zal middels open stootvoegen zwak geventileerd worden en worden voorzien van de benodigde spouwankers. Dilatatievoegen worden toegepast conform opgave van de constructeur / fabrikant.

Boven de kozijnen in het metselwerk zijn lateien opgenomen van thermisch verzinkt staal. Onder de raamkozijnen ter plaatse van een gemetselde gevel worden aan de buitenzijde keramische raamdorpelstenen aangebracht in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De lichte scheidingswanden van de woning op de begane grond en verdiepingen worden uitgevoerd in gasbeton, dikte 100 mm. Op de zolder worden de lichte scheidingswanden uitgevoerd in metal-stud, dikte 100 mm.

12. Dakconstructie, dakgoten en dakbedekkingen

Hellend dak

Het hellende dak van de woning wordt uitgevoerd als systeemkap van geïsoleerde prefab sporenelementen met een $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Ter ondersteuning van de kappen worden knieschotten toegepast. Dit is een constructie van houten stijl-en regelwerk, afgewerkt met een houten beplating.

De knieschotten zijn onderdeel van de dakconstructie en mogen als zodanig niet zonder meer worden verwijderd of gewijzigd.

De dakelementen worden voorzien van keramische pannen (conform kleur- / materiaalstaat).

Schoorsteen

De schoorsteen die wordt gerealiseerd heeft een esthetische functie en is niet functioneel.

13. Gevelkozijnen

Buitenkozijnen en ramen:

Alle buitenkozijnen, deuren en ramen zijn worden uitgevoerd in hardhout. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen, goede kierdichting en een standaard beslag. De gehele woning, behoudens de buitenberging, wordt voorzien van isolerende HR++ beglazing (dubbel glas). De beglazing voldoet aan de eisen van de NEN 3569. De glasopeningen in de deuren van de buitenberging worden voorzien van brute draadglas. Bij kozijnen waar het glas tot aan peil wordt doorgezet zal veiligheidsglas worden toegepast. De kleur van kozijnen en ramen is conform kleur- en materiaalstaat. De woningen met roedeverdeling in de kozijnen worden uitgevoerd met wiensprossen en plakroedes. De tussenwoningen (type D) worden op zolder voorzien van een dakraam 78x140 cm, conform verkooptekening.

Luiken:

De woningen worden conform de gevelaanzichten voorzien van niet draaibare houten luiken (kleur conform kleur- en materialenstaat). Daar waar de luiken eventueel zouden overlappen, wordt één luik toegepast (conform geveltekening).

Voordeur:

De voordeur wordt uitgevoerd in hout als een standaard merkdeur en voorzien van een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. In de voordeur zit een briefplaat. Bij de voordeur van iedere woning wordt een huisnummerbordje (wit met zwarte cijfers) los geleverd conform de voorschriften van de gemeente. Tevens bevindt zich nabij de voordeur een beldrukker.

Buitendeuren:

De enkele deuren in de achtergevel zijn uitgevoerd in hout. De deuren zijn voorzien van glasopeningen met isolatieglas zoals omschreven bij de buitenkozijnen. De buitenberging is voorzien van een hardhouten buitendeur met glasopening.

14. Binnenkozijnen en –deuren

Binnenkozijnen

- Begane grond: stalen opdek nastelkozijn zonder bovenlicht (met uitzondering van de meterkast).
- Begane grond, meterkast: stalen opdek nastelkozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. Het bovenlicht is voorzien van een dicht paneel, afgewerkt in de kleur van het kozijn.
- 1^e verdieping: : stalen opdek nastelkozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. Het bovenlicht is voorzien van floatglas.
- 2^e verdieping: Het kozijn van de techniekruimte (zolder) wordt uitgevoerd zonder bovenlicht.

Alle kozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur Alpine wit (bij benadering RAL9010).

Binnendeuren

De vlakke opdek binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur Alpine wit (bij benadering RAL9010) en zijn circa 230 cm hoog.

Ter plaatse van de deuren naar het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels toegepast, zodanig dat de toevoer van verse lucht ten behoeve van het ventilatiesysteem gegarandeerd blijft. Verder worden er geen dorpels in de woning toegepast.

De binnendeuren worden voorzien van aluminium paumelles.

15. Hang- en sluitwerk

Buitendeuren en –ramen:

Het hang- en sluitwerk aan de buitendeuren en –ramen wordt waar nodig uitgevoerd in blank metalen uitvoering in weerstandsklasse 2 voor inbraakwerendheid (SKG**). De deuren worden tevens voorzien van anti kern trek beslag. De buitendeuren van de woning en de buitenberging worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten die met één sleutel te bedienen zijn. De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag. De deurgreep voor de entreedeur van de woningen wordt uitgevoerd in aluminium. De brievenbus is een aluminium briefplaat met tochtwering.

De buitendeuren worden voorzien van aluminium scharnieren.

Binnendeuren:

De binnendeuren worden voorzien van sloten, aluminium deurkrukken en kortschilden:

| | |
|------------------|--------------------|
| - woonkamer | loopslot |
| - slaapkamer(s) | loopslot |
| - berging | loopslot |
| - techniekruimte | loopslot |
| - badkamer | vrij- en bezetslot |
| - toiletruimte | vrij- en bezetslot |
| - meterkast | kastslot |

16. Trappen en aftimmerwerk

Trappen:

In de woning plaatsen we vurenhouten trappen. De trap voeren we 'open' uit (zonder stootborden). De boven- en onderzijde van de traptreden inclusief stootborden zijn onafgewerkt, standaard fabrieksmatig geground en dienen bekleed te worden, schilderen wordt afgeraden.

De bomen, spil en traphek(ken) worden in het werk dekkend geschilderd in de kleur RAL9010.

Aan de wandzijde langs de trappen komen ronde trapleuningen welke worden uitgevoerd in hout voorzien van een transparante lak op aluminium leuningdragers.

Het trapgat wordt waar nodig afgezet met een vurenhouten spijlenhekwerk. Het traphek ter plaatse van het bovenkwart (daar waar de muurleuning aan bevestigd wordt) is voorzien van plaatmateriaal. Het trapgat is afgetimmerd met hout plaatmateriaal en zal worden voorzien van het benodigde schilderwerk, in de kleur RAL9010.

Meterkast:

De meterkast wordt voorzien van meterborden waarop de installatie kan worden afgemonteerd en wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

Plinten:

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

17. Plafond-, wand-, en vloerafwerking

Plafondafwerking:

Met uitzondering van het plafond in de meterkast (en optionele trapkast) worden alle betonplafonds voorzien van wit structuur spuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. De afstand van de V-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de prefab betonnen vloerelementen en is niet overal gelijk. Het dichtzetten van de V-naden is niet mogelijk, dit in verband met scheurvorming.

Wandafwerking

Alle binnenwanden worden behangklaar* opgeleverd, met uitzondering van de plaats waar wandtegelwerk en/of spuitwerk wordt aangebracht en de ruimten die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt. Wandoppervlakken boven tegelwerk en plafonds worden conform de afwerkstaat afgewerkt met spuitpleisterwerk. De wanden van de bergingen, meterkast, trapkast (optioneel) en zolder worden niet nader afgewerkt.

* Behangklaar

Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Standaard worden de wanden in de woning behang-klaar opgeleverd. Behang-klaar betekent dat een wand wandvolgend dusdanig vlak is gemaakt dat deze voorzien kan worden van behang. Een behangklare wand is niet geschikt om te sausen (voorzien van muurverf). Bij het behang-klaar maken kunnen en mogen de contouren van de lijmblokken/stenen zichtbaar blijven zij worden immers door het behang weggewerkt. Ook bubbels, luchtgaatjes, lichte oneffenheden als resten spuitwerk kunnen zichtbaar blijven. Het kan hierdoor nodig zijn dat u de wanden voor het aanbrengen van behang nog moet ontdoen van kleine oneffenheden, door deze licht op te schuren. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

In de toiletruimte worden de wanden gedeeltelijk betegeld (tot ca. 1200mm hoog). De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met wit structuur spuitwerk.

Vloerafwerking:

De vloeren in de sanitaire ruimte worden betegeld. De vloer op de begane grond wordt afgewerkt met een cementdekvloer. De vloeren op de verdiepingen zijn voorzien van een afgewerkte betonvloer (constructief). In verband met de aanwezige leidingen in de vloer is het niet toegestaan in de afwerkvloeren te boren. Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

18. Tegelwerk en kunststeen

Vloertegels:

De vloer in badkamer en toilet worden voorzien van keramische vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in de kleur antraciet, afmeting 300x300 mm en aangebracht in blokverband. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling.

De voegen van de vloeren worden niet strokend verwerkt met de voegen van de wandtegels. De vloeren worden standaard ingewassen met voegmiddel, kleur grijs.

Wandtegels:

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. In het toilet tot een hoogte van ca. 1200mm en in de badkamer tot het plafond. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in de kleur wit, afmeting 150x330 mm en liggend verwerkt. De wanden worden standaard wit gevoegd. Uitwendige hoeken worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel. Indien een muuropening in het tegelwerk valt, worden de neggen ter plaatse en de vensterbank mee betegeld.

Alle vloeren met wandaansluitingen in tegelwerk alsmede de verticale inwendige hoeken van het douche gedeelte in de badkamer worden voorzien van een kitvoeg. Wastafels, toiletten en fonteinen worden standaard niet afgekit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De kozijnen, met uitzondering van de badkamer en kozijnen waar het glas tot aan peil wordt doorgezet, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken en steken circa 20 mm uit. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

19. Schilderwerk

Omschrijving van het buitenschilderwerk:

- De houten kozijnen, deuren en ramen worden dekkend geschilderd opgeleverd.
- Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met oplosmiddelarme verf.
- Tijdstip van uitvoering van het schilderwerk is afhankelijk van de weersinvloeden / droging van de gevel.

Omschrijving van het binnenschilderwerk:

- De opdek binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in kleur RAL 9010 (bij benadering).
- De stalen binnendeurkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in kleur RAL 9010 (bij benadering).
- De binnenbetimmeringen worden dekkend wit in het werk geschilderd.
- De houten voordeur wordt zowel aan de buiten- als binnenzijde geschilderd.

- Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een watergedragen verf, conform kleur- en materiaalstaat.

Alle onderdelen die worden geschilderd, worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem conform geldende eisen en voorschriften. De trap treden en/of stootborden van de trappen zijn alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag en niet nader afgewerkt. Het advies is om de trap te bekleden. De bomen, spil en traphek(ken) worden in het werk dekkend geschilderd in de kleur RAL9010.

Doordat met watergedragen verf wordt geschilderd, kan het zijn dat de afgewerkte oppervlakte ruw blijft aanzien, c.q. aanvoelen.

20. Keukeninrichting en kasten

De woning wordt niet voorzien van een keukeninrichting. U bent van harte welkom in de showroom van Nuva keukens en/of Goergen een keuken naar eigen wens en specificaties uit te zoeken. Tot aan sluitingsdatum is het verplaatsen van de basis aansluitpunten, in de keuken kosteloos, mits gekozen wordt voor een keuken bij de keukenleverancier van het project. Kiest u voor een andere leverancier dan worden extra aansluitpunten verrekend via het kopers meer- en minderwerk.

De keukens worden na oplevering geplaatst.

Indien er geen keukeninrichting wordt aangeleverd worden de aansluitpunten op de standaard plaats gemonteerd. Waterleiding en riolering worden afgedopt. Er zal een tekening worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken.

Waterinstallatie:

Iedere woning wordt middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de aanneemsom inbegrepen.

De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De waterleiding is af te sluiten en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De koud-wateraansluiting wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten zoals aangegeven op de verkooptekening:

- de gootsteenmengkraan ter plaatse van de keuken;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening.

De waterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende tappunten zoals aangegeven op de verkooptekening:

- de gootsteenmengkraan ter plaatse van de keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in het toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

22. Sanitair

Conform bijlage sanitairlijst.

23. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp.

De werking van de vloerverwarming komt het best tot zijn recht als u kiest voor een harde (keramische) vloerafwerking, zoals bijvoorbeeld vloertegels. Voor een houtenvloerafwerking of vloerbedekking gelden specifieke voorschriften van uw leverancier.

Bij het ontwerp van de vloerverwarming is er rekening gehouden met een maximale RC waarde van 0,09 m²K/W.

De temperatuurregeling geschiedt door middel van een naregeling (master-slave) in iedere individuele verblijfsruimte. In de woonkamer is tevens een hoofdregeling opgenomen van de

warmtepompinstallatie. Als er de hoofdthermostaat geen warmte vraagt, is er geen warmteafgifte in de overige ruimten.

De woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming met thermostaat op de begane grond. Op de verdiepingen wordt eveneens vloerverwarming aangebracht. De positie van de kamerthermostaat is aangegeven op de verkooptekening. Op de verdieping wordt de temperatuur in de verblijfsruimte geregeld middels een ruimteregelaar. De zolder en badkamer zijn niet voorzien van een ruimteregelaar. Deze 'draaien' mee op de kamerthermostaat. De badkamer kan bijverwarmd worden met een elektrische radiator.

Optioneel kan men voor de zolder kiezen voor een naregeling. De zoldervloer bestaat uit meerdere vloerplaten. De vloerplaat ter plaatse van de breedte van het trapgat zal worden voorzien van vloerverwarming om de zolder tot 18 graden te kunnen verwarmen.

De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag. De op de tekening aangegeven verwarmingselementen zijn indicatief. Aantal, grootte, type, vorm en plaats kan ten gevolge van warmte technische berekeningen wijzigen.

De verwarmingsverdeelunits komen zo dicht mogelijk bij of in de schachten conform verkooptekening. Indien een verwarmingsverdeelunit in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare houten omkasting.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, bij een windsnelheid van 5 m/sec, tenminste gegarandeerd:

- | | |
|--|-------|
| – Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) | 22° C |
| – Verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop) | 18° C |
| – Zolder | 18° C |
| – Douche- en/of badruimte | 22° C |
| – Toiletruimte | 18° C |
| – Inpandige bergruimte (trapkast) | 15° C |
| – Techniekrimte | 15° C |

In de toiletruimte, op de overloop en in bergkasten wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatiesysteem.

De door SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

24. Ventilatievoorzieningen

De ventilatie in de woning wordt geregeld middels een WTW systeem. WTW staat voor "warmte terug win". Dit systeem regelt de verversing van de lucht in de woning zonder dat hiervoor een raam geopend hoeft te worden.

In de woonkamer en slaapkamers zijn luchttoevoer ventielen opgenomen. In het toilet, de badkamer, technische ruimte en de keuken zijn afzuigventielen in het plafond opgenomen. Van buiten wordt verse lucht de woning ingeblazen. Deze lucht wordt verwarmd doordat de afgezogen lucht tegelijkertijd de woning wordt uitgeblazen. Deze afgezogen relatief warme lucht verwarmt de verse ingezogen koude buitenlucht (gescheiden systeem), waardoor in de woonkamer en slaapkamers enigszins verwarmde verse lucht uit de luchttoevoer ventielen stroomt.

Het ventilatiesysteem wordt bediend middels een 3 standen schakelaar. De badkamer(s) worden voorzien van een handmatige timerschakeling.

De afzuig- en toevoerventielen worden uitgevoerd als instelbare ventielen. De ventielen in het WTW systeem zijn ingeregeld naar de behoefte van de ruimte waarin de ventielen hangen. Na het schoonmaken hiervan moeten deze ventielen op dezelfde positie en in dezelfde inregelstand worden teruggeplaatst.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van circa 28 mm aangehouden voor de doorstroming van lucht. Als de deur gesloten is, vindt hierdoor nog steeds uitwisseling van lucht plaats, waarmee het WTW systeem in balans blijft. In deze 28 mm is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 10 mm waardoor er 18 mm overblijft voor voldoende ventilatie.

De afzuiging in de keuken kunt u regelen door het aanbrengen van een recirculatiekap in de keuken. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters. Het is niet mogelijk te kiezen voor een doorvoer door de gevel of het dak t.b.v. een afzuigkap met motor.

25. Elektrotechnische installatie

De aanleg en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de (koop-) aanneemsom begrepen.

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten, positie en aantallen cf. de verkooptekening. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozensysteem. In het plafond worden daarvoor de verdeeldozen aangebracht, deze verdeeldozen dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. Deze verdeeldozen kunnen niet vervallen.

De verdeeldozen zijn voorzien van deksel met lamphaak. De groepenverdeekast wordt geplaatst in de meterkast van de woning, en is standaard uitgerust met een hoofdschakelaar en aardlekschakelaars.

De installatie zal worden uitgevoerd met standaard schakelmateriaal, kleur wit, met een inbouwhoogte van ca. 1050 mm boven de afgewerkte vloer, met uitzondering van de meterkast, berging en ter plaatse van de dakplaten waar het schakelmateriaal als opbouw wordt gemonteerd. Alle inbouw wandcontactdozen zijn dubbel uitgevoerd en worden verticaal gemonteerd (half inbouw), merk Jung type AS500, kleur wit..

Hoogtes:

- Wandcontactdozen boven het aanrechtblad conform aangeleverde keukentekening. Indien geen hoogte opgegeven komen deze op 1100 mm boven de vloer.
- Wandcontactdozen in de hal en overloop waar deze gecombineerd worden met een of meerdere schakelaars: hoogte 1050 mm
- Overige wandcontactdozen: hoogte 300 mm boven de vloer
- Schakelmateriaal 1050 mm boven de vloer, uitzondering vormt de schakelaar van de verlichting van de 1^e verdieping indien deze boven de leuning wordt geplaatst;
- Ruimtethermostaat ca. 1500 mm boven de vloer;
- Loze leidingen: hoogte 300 mm boven de vloer
- De buitenlichtpunt(en) op 2100 mm boven de vloer.

Er worden aansluitpunten voor buitenverlichting aangebracht zoals op tekening aangegeven, inclusief armatuur.

Conform tekening wordt een elektrisch aansluitpunt voor wasmachine en wasdroger gerealiseerd. De aansluitpunten voor de wasmachine en wasdroger worden op een aparte groep aangesloten, en wordt conform de voorschriften afgemonteerd met een enkelvoudige wandcontactdoos.

De grondkabel t.b.v. de voeding in de buitenberging zal uitgevoerd worden in gewapend drakavynyl. Gronddekking op de kabel minimaal 60 cm.

Het door de verkrijger afgesloten energiecontract dient uiterlijk 1 dag na oplevering in te gaan. Wettelijk mogen geen leveringen overgedragen worden, de verkrijger moet zelf een contract afsluiten voor de levering van energie.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een standaard belinstallatie.

Aardingsvoorziening

De aarding van de badkamer wordt aangesloten op de aardingsvoorziening.

Rookmelders

Op diverse plaatsen zullen rookmelders conform de geldende voorschriften aangebracht.

PV (zonne)-panelen

Op de daken van de woning worden conform BENG-berekening PV zonnepanelen geplaatst. Het elektrisch vermogen van deze panelen zorgt er voor dat een gedeelte van het gebouwgebonden energieverbruik van de woning wordt afgedekt.

De elektriciteit die opgewekt wordt in een zonnecel heeft een gelijkspanning. Het openbare elektriciteitsnet is echter gebaseerd op wisselspanning. De PV-installatie wordt gekoppeld aan de elektrische huisinstallatie, die op zijn beurt is gekoppeld aan het openbare net. Om deze elektrische stromen in goede banen te leiden wordt een zogenaamde omvormer gebruikt om de PV gelijkstroom in 230v wisselstroom om te zetten en in het geval van een stroomstoring de gehele installatie spanningsloos te maken.

Bij de opstelling van de omvormer is rondom rekening gehouden met loze of vrije ruimte. Deze is nodig voor de bereikbaarheid en ventilatie.

Telecommunicatievoorzieningen

De woningen zijn voorzien van standaard loze aansluitmogelijkheden voor telefoon en kabeltelevisie conform verkoop-tekeningen.

De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de verkrijger. Bij oplevering is er geen signaal op de telefoon- en CAI-aansluitingen.

26. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

27. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

Politiekeurmerk Veilig Wonen is niet van toepassing.

28. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020, SWK

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

29. Uitsluitingen van garantie

Alle voorzieningen buiten de woning, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

30. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

31. Tenslotte

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen. De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

Bijlage 1 - Kleur- en materiaalstaat:

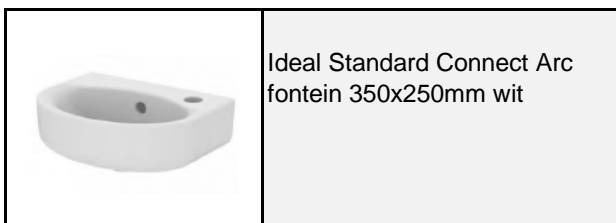
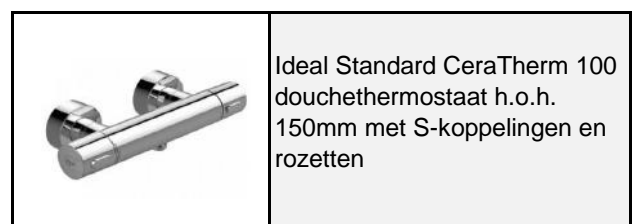
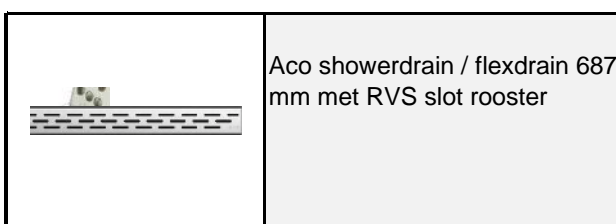
| Element | Materiaal | Kleur |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Gevels metselwerk | Baksteen waalformaat | Roodbruin, licht Roodbruin, donker gevelschilderwerk grijs Conform Conform geveltekening |
| | Voegwerk | Grijs |
| Gevel / dakrand afdekbanden | Prefab beton | Naturel |
| Raamdorpel | Keramisch | Zwart mat verglaasd |
| Dakbedekking woning | Dakpannen keramisch TG10 | leikleur |
| Dakbedekking berging | Bitumen | Antraciet grijs |
| Dakrandafwerking berging / garage | zink | Naturel |
| Buitenkozijnen | Hardhout geschilderd | Grijs RAL7023 |
| Draaiende delen | Hardhout geschilderd | Grijs RAL7023 |
| Woningtoegangsdeur | Plaatdeur Kegro | Grijs RAL7023 |
| Beglazingsprofielsysteem | Aluminium | Naturel |
| Hang- en sluitwerk incl. briefplaat | Aluminium | Blank - F1 |
| Vensterbank | Marmercomposiet | Bianco C |
| Goten | Zink | Naturel |
| Latei | Staal | Kleur antraciet |
| Binnendeurkozijn | Staal | Alpine wit |
| Binnendeuren | Opdekdeur (honingraatvulling) | Alpine wit |
| Trappen | Vuren hout | Ral 9010 |
| Leuning | Vuren hout | Transparant gelakt |
| Plafondafwerking | Structuur spuitwerk | Wit |
| Wandafwerking | Behangklaar | |
| Wandtegels | Keramiek | Wit |
| Vloertegels | Keramiek | Antraciet |

Bijlage 2 – Ruimtestaat:

| Ruimte | Vloeren | Wanden | Plafond |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Hal | Cementdekvloer | Behangklaar | Structuurspuitwerk wit |
| Toilet BG | Vloertegels | Wandtegels tot ca. 1200mm + vloerpeil, daarboven tot plafond structuurspuitwerk | Structuurspuitwerk wit |
| Meterkast | Cementdekvloer | Houten meterborden | n.v.t. |
| Woonkamer | Cementdekvloer | Behangklaar | Structuurspuitwerk wit |
| Keuken | Cementdekvloer | Behangklaar | Structuurspuitwerk wit |
| Overloop | Afgewerkte betonvloer (constructief) | Behangklaar | Structuurspuitwerk wit |
| Badkamer | Vloertegels | Wandtegels tot plafond | Structuurspuitwerk wit |
| Slaapkamers | Afgewerkte betonvloer (constructief) | Behangklaar | Structuurspuitwerk wit |
| Zolder | Afgewerkte betonvloer (constructief) | Onafgewerkt | Plaatmateriaal (kleur bruin) nietgaatjes blijven in het zicht. |
| Berging/ garage / technische ruimte | Cementdekvloer / Afgewerkte betonvloer (constructief) | Onafgewerkt | (Techniekrimte zie hierboven). Berging garage onafgewerkt. |

Sanitairspecificatie basis

Woningtype B, C en D.

*Toiletcombinatie toiletruimte begane grond*Ideal Standard Connect
wandcloset diepspoelIdeal Standard Connect zitting
en deksel, duroplast, RVS
scharnierenWisa XS bedieningsplaat Argos
DF 160x160mm kunststof wit*Fonteincombinatie toiletruimte begane grond*Ideal Standard Connect Arc
fontein 350x250mm witIdeal Standard Connect Blue
toiletkraanViega plugbekersifon m.
muurbuis 5/4"x32mm m. rozet
chroom*Douchecombinatie badruimte verdieping*Ideal Standard Idealrain
glijstangcombinatie M3 900mm
met 3 functies handdouche Ø
100mmIdeal Standard CeraTherm 100
douchethermostaat h.o.h.
150mm met S-koppelingen en
rozettenAco showerdrain / flexdrain 687
mm met RVS slot rooster

Wastafelcombinatie badruimte verdieping



Ideal Standard Connect
wastafel 600mm Cube (met
kraangat / met overloop)



Ideal Standard Connect Blue
wastafelmengkraan 5 l/min
zonder waste



Viega Model 5753 bekersiston
verchromd messing met
muurbuis



Spiegel rechthoekig 5mm
600x800mm

Toiletcombinatie badruimte verdieping



Ideal Standard Connect
wandcloset diepspoel



Ideal Standard Connect zitting
en deksel, duroplast, RVS
scharnieren

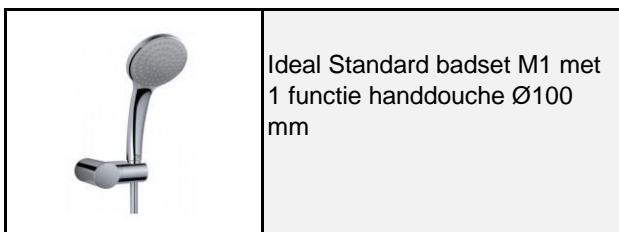
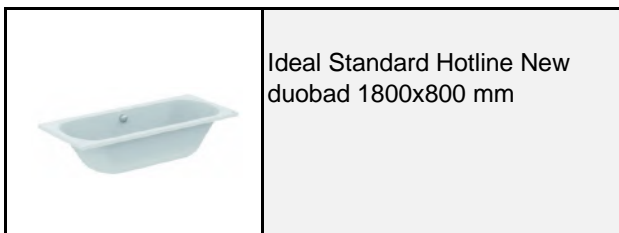


Wisa XS bedieningsplaat Argos
DF 160x160mm kunststof wit

Radiator badruimte verdieping



Zehnder Aura Radiator
(elektrisch) |
PBEZ-080-40/MQ

Badcombinatie badruimte verdieping - optioneel

Deze optionele opstelling is een voorbeeld. Bij de showroom zijn meerdere alternatieven te bekijken/op te vragen.