



Technische omschrijving

De Dorpsgaarde fase 1 te Berkel-Enschot
Notarisappel en Wijkers (type E)

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	7
15. HANG- EN SLUITWERK	7
16. TRAPPEN EN AFTIMMERWERK	7
17. PLAFOND-, WAND-, EN VLOERAFWERKING	8
18. TEGELWERK EN KUNSTSTEEN	8
19. SCHILDERWERK	9
20. KEUKENINRICHTING EN KASTEN	9
21. WATERINSTALLATIE	9
22. SANITAIR	10
23. VERWARMING-/ WARMWATERINSTALLATIE	10
24. VENTILATIEVOORZIENINGEN	11
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	13
31. TENSLOTTE	13
BIJLAGE 1 - KLEUR- EN MATERIAALSTAAT:	14
BIJLAGE 2 – RUIMTESTAAT:	16

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 brede 2 onder 1 kap woning en vrijstaande woning, kavel 3 en 17 t/m 27.

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 kunststof. 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 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 (ca. 400 mm boven maaiveld) aangegeven.

In het plan worden diverse erfafscheidingsen aangebracht, zoals op tekening aangegeven. Er worden beukenhagen van ca. 50 cm hoog geplant. De uiteindelijke beoogde groeihoogte 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. 180 cm hoog. Ter plaatse van het hekwerk wordt Hedera geplant. De beplantingen worden in een daarvoor geschikt seizoen geplant.

Toegangspoort is van staal, kleur zwart. De toegangspoort is voorzien van bijpassend hang- en sluitwerk.

Garages

Woningtype E heeft in basis een ongeïsoleerde garage aan de woning. Hierdoor zal er bij deze woningen geen houten berging in de tuin worden voorzien.

De garage wordt afhankelijk van de draagkracht van het onderliggende grondpakket, gefundeerd op palen waarover betonnen balken worden aangebracht of een strokenfundering op eventuele grondverbetering. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een vrijdragende systeemvloer welke wordt afgewerkt met een cementdekvloer.

De buitengevels van de garage worden uitgevoerd als halfsteens muur. Het ongeïsoleerd hellend dak (type E 3) van de garage wordt opgebouwd met houten gordingen en dakbeschot.

De houten gordingen wordt bevestigd aan de wanden. Het dak wordt voorzien van keramische pannen (conform kleur- / materiaalstaat). Het dak wordt aan de binnenzijde van de garage niet nader afgewerkt.

De garagedeuren zijn stalen kanteldeuren met verticale profilering. De houten loopdeur naar de tuin wordt voorzien van een glasopening met HR++-isolatieglas. De hardhouten kozijnen en de deuren worden, volgens het kleurenschema, in het werk dekkend geschilderd.

In de garage wordt een elektra-installatie aangebracht zoals op tekening is aangegeven.

De garage wordt geventileerd door middel van natuurlijke ventilatie middels openingen in gevels. Ondanks deze voldoende en goede ventilatievoorzieningen bestaat de mogelijkheid dat de garage vochtig zal blijven, waardoor deze niet geschikt is voor opslag van goederen die hiervoor gevoelig zijn.

In de garage wordt geen centrale verwarming of mechanische ventilatie aangelegd.

8. Funderingen

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

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

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 systeemvloer. Bij het toepassen van de betonnen systeemvloeren 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 afwerkplagen 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 kleuren- 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 3, 20 en 22, 25 zal de gevel voorzien worden van schilderwerk, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

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 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. Met uitzondering van de kozijnen met gevelpannen (kavel 19, 20 21 en 22). Deze kozijnen krijgen een zetwerkkader om het kozijn), kleur conform de kleur- en materialenstaat.

De lichte scheidingswanden van de woning op de begane grond en verdiepingen worden uitgevoerd in gasbeton dik 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 systeemkappen van geïsoleerde prefab sporenelementen met een isolatiewaarde conform de BENG-berekening.

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).

Platte dak woning

De platte daken (erkers, garages) worden uitgevoerd als een houten balklaag met multiplex dakbeschoot. En voorzien van een bitumineuze dakbedekking of EPDM.

Waar nodig worden de vereiste noodoverstorten ten behoeve van de platte daken aangebracht. Deze zijn niet op tekening aangegeven.

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. 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 roedeversdeling in de kozijnen worden uitgevoerd met wienersprossen en plakroedes.

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: houten kozijnen 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 zonder bovenlicht.
- 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 stompe binnendeuren op de begane grond zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur Alpine wit (bij benadering RAL9010) en zijn circa 230 cm hoog.

De vlakke opdek binnendeuren op de 1^e verdieping 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 kerntrek 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 entree deur 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 |
| - techniekruimte | loopslot |
| - badkamer | vrij- en bezetslot |
| - toiletruimte | vrij- en bezetslot |
| - meterkast | kastslot |

16. Trappen en aftimmerwerk

Trappen:

In de woning plaatsen we open vuren houten trappen. De boven- en onderzijde van de traptreden zijn onafgewerkt, standaard fabrieksmatig gegrond 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 vuren houten 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 trapkast (optioneel) 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.

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 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 450x450 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 1200mm en in de badkamer tot het plafond. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in de kleur wit, afmeting 300x450 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 voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel.

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 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 Alle onderdelen die worden geschilderd, worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem conform geldende eisen en voorschriften. De traptreden 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 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.

21. Waterinstallatie

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-wateraanleiding 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 buitenkraan, achtergevel. Afsluitbaar in de meterkast.

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

Het sanitair zal worden uitgevoerd conform bijlage 3.

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 regeling 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:

- | | |
|---|-------|
| - Verbljfsruimten (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 douche- of 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 groepenverdeelkast 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. 105 cm. 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 vrijstaande garage bij kavel 22 zal uitgevoerd worden in gewapend drakavynyl. Gronddekking op de kabel minimaal 60 cm.

Het door de verkrijger afgesloten energiecontract dient in te gaan uiterlijk 1 dag na oplevering. 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 aardings-voorziening.

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:

Brede 2 onder 1 kap en vrijstaand

Element	Materiaal	Kleur
Gevels metselwerk	Baksteen waalformaat	Roodbruin, licht Roodbruin, donder Gevelschilderwerk grijs 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
Beglazingsprofiel systeem	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
Leuningen	Vuren hout	Transparant gelakt
Plafondafwerking	Structuur spuitwerk	Wit
Wandafwerking	Behangklaar	
Wandtegels	Keramiek	Wit
Vloertegels	Keramiek	Antraciet

Brede 2 onder 1 kap met gevelpan

Element	Materiaal	Kleur
Gevels metselwerk	Baksteen waalformaat	Roodbruin, donder Gevelschilderwerk wit 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	Wit RAL9010
Draaiende delen	Hardhout geschilderd	Wit RAL9010
Aluminium kader	Aluminium	Grijs RAL7016
Woningtoegangsdeur	Plaatdeur Kegro	Grijs RAL7023
Garagedeur	Staal	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
Leuningen	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	n.v.t.

Sanitairspecificatie basis

Woningtype E1, E2 en E3



Toiletcombinatie toiletruimte begane grond



Ideal Standard Connect
wandcloset diepspoel met
blinde bevestiging



Ideal Standard Connect zitting
en deksel dun softclosing,
duroplast, RVS scharnieren



Wisa XS bedieningsplaat Delos
DF 160x160mm kunststof
matchroom

Fonteincombinatie toiletruimte begane grond



Ideal Standard Connect Arc
fontein 35x25cm wit



Ideal Standard Connect Air
toiletkraan



Designbekersifon verkort rond
m. muurbuis 30cm 5/4" m.
rozet chroom

Douchecombinatie badruimte verdieping



Ideal Standard Idealrain
glijstangcombinatie L3 900 mm
met 3 functies handdouche Ø
120 mm



Ideal Standard CeraTherm 200
douchethermostaat h.o.h. 150
mm met S-koppelingen en
rozetten



Aco showerdrain / flexdrain 687
mm met RVS slot rooster



Xenz Bright douchewand
90x195 cm 6 mm
veiligheidsglas incl
stabilisatiestang
Bij type E3 staat een
bouwkundige wand.

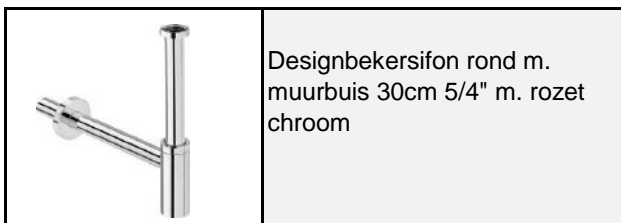
Wastafelcombinatie badruimte verdieping



Ideal Standard Strada II
wastafel 1000 mm (met 2
kraangaten / met overloop) met
keramische afdeplug



Ideal Standard Connect Air
wastafelmengkraan zonder
waste



Designbekersifon rond m.
muurbuis 30cm 5/4" m. rozet
chroom



Spiegel rechthoekig 5mm
100x60cm

Toiletcombinatie badruimte verdieping



Ideal Standard Connect
wandcloset diepspoel met
blinde bevestiging



Ideal Standard Connect zitting
en deksel dun softclosing,
duroplast, RVS scharnieren



Wisa XS bedieningsplaat Delos
DF 16x16cm kunststof
matchroom

Radiator badruimte verdieping



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

Badcombinatie badruimte verdieping