Technische omschrijving Basic

27 woningen Postels Huufke te Vessem

Geldend voor kavels 11 t/m 33 en 41 t/m 44

Inhoudsopgave

01.	Algemeen	pagina 3
02.	Grondwerken	pagina 5
03.	Terreininrichting	pagina 6
04.	Bijgebouwen	pagina 6
05.	Constructie	pagina 7
06.	Keuken	pagina 8
07.	Sanitair	pagina 9
08.	Tegels	pagina 10
09.	Installaties	pagina 11
10.	Overige aandachtspunten	pagina 16
11.	Materiaal- en kleurenschema’s	pagina 18
12.	Tot slot	pagina 29

TECHNISCHE OMSCHRIJVING BASIC

01. Algemeen

Deze technische omschrijving is een opsomming van de te verwerken materialen in je woning en vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn, vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Indien er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de verkoopbrochure, dan prevaleert deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening boven de gevelbeelden en tekeningen in de verkoopbrochure. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

Woningborg-bepalingen
De woning wordt met Woningborg garantie gebouwd. Eventuele optie(s) vallen ook onder de Woningborggarantie mits de optie(s) door de aannemer worden uitgevoerd. Hiervoor gelden de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Exoneratie
Aan te brengen natuurlijke materialen, zoals natuursteen, hout, etc. kunnen kleurverschillen vertonen. De aannemer is niet aansprakelijk voor kleurverschillen in natuurlijke materialen en kleurverschillen kunnen geen grondslag vormen voor aanspraken op herstel, aanpassing, schade of anderszins.

Afwerking en beperkte Woningborg garantie
Bij de woningen bestaat de mogelijkheid om te kiezen voor ‘Basis’, ‘Comfort’ en ‘Luxe’. Als de keuken, sanitair en wand- en vloertegels in badkamer en toiletruimte vervallen in de woning, geldt een gelimiteerde Woningborg garantie voor het niet plaatsen van de keuken en de afbouw van de sanitaire ruimten, aangezien de woning zonder deze onderdelen wordt opgeleverd. Hiervoor ontvang je een limitering op je Woningborgcertificaat. Met inachtneming van de limitering op het Woningborgcertificaat, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Begripsbepalingen Bouwbesluit
In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Voor de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om je toch volledig te informeren vind je hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen	*Ruimtebenaming Bouwbesluit*
Hal – entree – overloop – gang	Verkeersruimte
Meterkast – technische ruimte	Technische ruimte
Keuken – woonkamer – slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast – werkkast – berging	Overige gebruiksfunctie
Zolder - zolderkamer	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte

Schoonmaken en opruimen
Vóór de oplevering van de woning zal de aannemer alle puin en kalkresten afvoeren. De vloeren worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, aanrechtbladen, betegelde wanden, vensterbanken, raamdorpels en glas worden schoon opgeleverd. Wellicht ten overvloede melden wij dat beschadigingen en eventuele beschadigingen in buitenbeglazing kunnen alleen tijdens de oplevering geconstateerd worden om aanspraak te maken op herstel / garantie. De tuin wordt ontdaan van de eventuele puinresten en overige bouwafval, echter het is mogelijk dat er in uw tuin nog kleine resten aanwezig zijn.

Opties:
Het combineren van grote ruwbouwopties (bijvoorbeeld uitbouw van 2,4 mtr. i.c.m. het realiseren van woonruimte in de garage) kan leiden tot aanpassingen in de installatie en kan gevolgen hebben voor de BENG-normering / energie labeling. Indien dit het geval is wordt dit met u besproken en, indien noodzakelijk, verrekend. Indien u kiest voor realiseren van woonruimte in de garage bent u verplicht uiterlijk 1 jaar na oplevering van uw woning een bergruimte, conform de eisen van het huidige bouwbesluit, voor eigen rekening te realiseren.

Inbraakveiligheid
De woning voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2. Dat wil zeggen dat alle bereikbare buitenramen en -deuren voorzien worden van inbraakwerend hang- en sluitwerk met weerstandsklasse SKG ** (Stichting Kwaliteitscentrum Gevelbouw).

02. Grondwerken

Peil- en uitzetten
Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van het peil, de rooilijn en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering wordt ca. 30 á 35 mm aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals vloertegels en houten vloeren) te voorkomen.

Grondwerken
Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen en bestratingen worden de nodige grondwerken verricht. Grondaanvullingen worden verricht met uitgekomen grond. Ter plaatse van de geventileerde kruipruimte wordt er mogelijk aangevuld met uitkomende grond/zand tot 100 mm onder de vloer. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde, straatzand en/of compost dien je zelf aan te brengen. De tuin wordt vóór oplevering niet omgespit.

Vuilwaterriolering
De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften uitgevoerd met een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterriolering wordt gescheiden van de hemelwaterriolering aangesloten op de openbare riolering. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled/ recyclebaar pvc en voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

Hemelwater
Het regenwater van uw dak en eventuele garage of berging wordt aan de voor- of achterzijde van uw woning zichtbaar geloosd op het openbaar gebied middels ofwel een uitstroomvoorziening op openbaar gebied ofwel rechtstreeks vanuit uw hemelwaterafvoer aan de voorzijde van uw woning op het openbaar gebied (in geval van geen voortuin).

03. Terreininrichting

Erfafscheidingen
Er worden geen erfafscheidingen aangebracht. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven.

Beplanting
Er worden geen beplantingen aangebracht. De aanleg van de openbare ruimte is de verantwoording van de aannemer in overleg met gemeente. Zij zorgen voor beplanting in de wijk.

Bestrating
Er wordt, behoudens de achterpaden en het openbaar gebied, geen bestrating aangebracht bij de woningen. De achterpaden t.b.v. kavels 41 t/m 44 zijn qua onderhoud voor rekening van de bewoners. Het achterpad achter de kavels 41 t/m 44 wordt bestraat met betontegels en voorzien van kolken ten behoeve van afvoer van hemelwater.

Parkeerplaatsen
Bij de kavels 11, 15, 16, 27 t/m 33 en 41, 42 en 44 dient één parkeerplaats in de voor/ zij tuin door de koper gerealiseerd te worden, welke in stand moet worden gehouden.

04. Bijgebouwen

Kleine houten tuinberging
De berging van de kavels 27 t/m 32 en 43 en 44 worden uitgevoerd met een houten binnenblad en houten gevelbeplating als buitenafwerking. De kozijnen en deuren zijn van hout. De loopdeur in de achtergevel is voorzien van beglazing voor kavels daar waar op tekening aangegeven. De vloer wordt uitgevoerd als betonvloer. Het dak van de berging wordt opgebouwd uit hout met daarop bitumineuze dakbedekking en minimale praktische isolatie ter voorkoming van condensvorming. De berging wordt natuurlijk geventileerd.

In de achtertuin van de kavels 12, 14, 17, 19 en 20 wordt een standaard houten berging met verduurzaamde vuren zwart aangebracht. Deze berging wordt geplaatst op een betonvloer. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met plaatmateriaal en een bitumineuze dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met een aluminium daktrim en een pvc hemelwaterafvoer. De deur en het deurkozijn zijn van hardhout. De deur is voorzien van doorvalveilig glas. Het lichtpunt en wandcontactdoos van de berging worden aangesloten op de meterkast van de woning.

Stenen berging
De kavels 41 en 42 worden standaard voorzien van een gespouwde stenen berging welke aan het huis gebouwd is. De binnen afwerking geschiedt uit kalkzandsteen niet nader afgewerkt. De wanden van deze berging zijn niet geïsoleerd. Het isoleren is optioneel mogelijk. Het dak wordt uitgevoerd met een betonvloer op gelijke hoogte met de woning. De begane grondvloer wordt uitgevoerd met een betonvloer met hierop een cementdekvloer. Deze vloer is echter niet waterdicht. Indien u deze berging gebruikt voor het stallen van fietsen / motorvoertuigen willen wij u erop wijzen dat u voor eigen rekening een vloercoating aan moet brengen.

Kavels 13, 18, 21 t/m 26 worden zonder berging opgeleverd. De koper heeft de verplichting om binnen een jaar na oplevering zelf een berging op eigen terrein te realiseren.

Ten behoeve van de verlichting van het achterpad zal aan de zijkant van de berging op dusdanige hoogte dat deze op het achterpad verlicht een lichtpunt worden gerealiseerd. De lichtpunten worden voorzien van een schemerschakelaar, welke is aangesloten op de meterkast van de woning. Het betreft LED verlichtingsarmaturen. De berging van kavel 43 wordt voorzien van de hierboven omschreven verlichting.

05. Constructie

Fundering
De fundering van de woning wordt uitgevoerd met gewapend beton. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloeren
De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde (prefab) betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een (anhydriet) zwevende dekvloer. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan de plafondzijde en worden eveneens afgewerkt met een (anhydriet) dekvloer. De V-naden worden niet dichtgezet. De benodigde wapening voor de vloer wordt door de constructeur bepaald.

Wanden
De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een gemetselde baksteen. Eventueel noodzakelijke dilatatievoegen worden niet nader afgewerkt.

Kolommen en lateien
Stalen lateien, kolommen, balken en spanten worden conform berekening en tekening constructeur aangebracht. Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien toegepast. Mocht dit niet noodzakelijk zijn, dan worden de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd.

Dak
De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als een prefab geïsoleerde systeemkap, voorzien van knieschotten (tot ca. 100 centimeter + vloer). De knieschotten worden voorzien van afschroefbare luiken op vaste posities. Het is niet toegestaan om openingen in de knieschotten te maken als deze constructief dragend zijn. Achter de knieschotten worden in veel gevallen opbouw / ventilatie / water / riool of elektraleidingen aangebracht die mogelijk op de vloer worden gepositioneerd, hier wordt dan ook geen dekvloer aangebracht.

Dakvenster
Daar waar aangegeven op de verkooptekeningen wordt een dakvenster of dakraam aangebracht. Dit dakvenster of raam wordt aangebracht in het achter-, voor- of zijdakvlak.

06. Keuken

Keukeninrichting sociale koopwoning kavels 13, 18, 21 t/m 26
In de woning wordt een eenvoudige keuken aangebracht. De keuken omvat 1,8m werkblad inclusief wasbak, 2 bovenkasten, aansluitmogelijkheid voor elektrisch fornuis en koelkast en exclusief afzuigkap.

Keukeninrichting overige woningen
Keukencheque, stelpost € 4.000,- inclusief BTW

Alle woningen worden in de keuken voorzien van de volgende aansluitpunten;

- koud- en warmwater en afvoer t.b.v. de gootsteen;
- enkele wandcontactdoos (wcd) voor inductiekookplaat;
- enkele wcd voor afzuigkap;
- enkele wcd voor koelkast;
- enkele wcd voor combi-oven; (niet van toepassing bij sociale koop)
- enkele wcd voor vaatwasser; (niet van toepassing bij sociale koop)
- 2 dubbele wcd voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad);
- loze leiding t.b.v. boiler (loze leiding).

De aansluitpunten voor sociale koopwoningen worden op een standaard plaats opgeleverd. Het verplaatsen van deze aansluitingen is optioneel mogelijk.

De aansluitpunten voor de overige woningen met de keukencheque kunnen kosteloos verplaatst worden.

Voor de keukens van het comfort en luxe pakket wordt verwezen naar de aanvullende technische omschrijving van deze pakketten.

07. Sanitair

In de woning wordt sanitair geplaatst. Per type woning – kavel - is het sanitair en de kranen nader omschreven in de separate brochure. De op de verkooptekening aangegeven positionering en afmeting van de radiator is ter indicatie. De exacte plaats en afmeting van de radiator wordt door de installateur nader bepaald.

De toiletruimte op de begane grond is uitgerust met:
- wit kristalporseleinen staande closetpot (duoblok) en witte kunststof zitting met deksel;
- wit kristalporseleinen fontein met verchroomde kraan.

De badkamer is uitgerust met:
- douchegedeelte met RVS doucheputje met een standaard douchekraan warm/koud, glijstang, doucheslang en handdouche;
- wit kristalporseleinen wastafel met verchroomde ééngreeps-mengkraan, verchroomde bekersifon en spiegel;
- wit kristalporseleinen staande closetpot (duoblok) en witte kunststof zitting met deksel; (niet bij sociale koopwoningen kavels 13, 18, 21 t/m 26)
- elektrische designradiator

08. Tegelwerk

In de woning wordt wand- en vloertegelwerk aanbracht in het toilet en de badkamer van de separate tegelwerk brochure. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. De vensterbank van het kozijn in de badkamer (indien van toepassing) wordt aan de binnenzijde betegeld.

Wandtegels
De wanden in het toilet worden betegeld tot circa 125 cm boven de vloer met wandtegels, overige wandgedeelten worden voorzien van behangklaar stucwerk. De wanden in de badkamer worden tot een hoogte van 2,10 meter betegeld met wandtegels daarboven wordt de wand behangklaar gestuct. De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur wit en worden standaard "staand" geplaatst.

Keuze uit twee kleuren:
- Wandtegel, kleur glans wit, afmeting 20 cm x 25 cm
- Wandtegel, kleur mat wit, afmeting 20 cm x 25 cm

Vloertegels
De vloer van het toilet en de badkamer wordt uitgevoerd in een cementdekvloer met vloertegels. De vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels.

Keuze uit drie kleuren:

- Vloertegel, kleur antraciet, afmeting 30 cm x 30 cm
- Vloertegel, kleur grijs, afmeting 30 cm x 30 cm
- Vloertegel, kleur beige grijs, afmeting 30 cm x 30 cm

09. Installaties

Centrale verwarming

Voor de kavels 12 t/m 14, 17 t/m 19 en 21 t/m 26:
Voor deze kavels wordt een duurzaam ventilatie-lucht water warmtepomp voorzien in combinatie met een boiler van 180 liter. Dit systeem wint warmte terug uit de afgezogen ventilatielucht. Deze warmte wordt gebruikt om het water voor de vloerverwarming te verwarmen en water in de elektrische boiler voor te verwarmen. De vloerverwarming of tapwater boiler wordt elektrisch naverwarmd als er meer vermogen gevraagd wordt dan de basis ventilatiesysteem kan leveren. Het mechanische ventilatiesysteem is geïntegreerd in de warmtepomp. De afmetingen en locatie van de installaties zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening, deze worden door de installateur bepaald. De begane grond wordt voorzien van vloerverwarming, op de 1e verdieping worden elektrische radiatoren geplaatst, de 2e verdieping blijft onverwarmd.

Voor de kavels: 11, 15- 16, 20, 27 t/m 33 en 41 t/m 44:
Voor deze kavels wordt een lucht-water warmtepomp toegepast, welke bestaat uit een binnenunit, buitenunit en een (geïntegreerd) boilervat van minimaal 180 liter. De kavels 11, 42 en 43 worden voorzien van een extra boiler ofwel in de keuken ofwel langs de badkamer. De lucht-water warmtepomp onttrekt energie uit de buitenlucht. Deze energie wordt omgezet in warm water voor ruimteverwarming en warm tapwater. De afmetingen en locatie van de installaties en van de buitenunit zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening, deze worden door de installateur bepaald. De buitenunit is niet voorzien van een geluidswerende omkasting. Deze woningen bevatten een separate ventilatie-unit voorzien van een CO2-regeling.

Vloerverwarming / elektrische radiatoren

De temperatuur wordt geregeld middels een digitale kamerthermostaat in de woonkamer. De temperatuur op de verdiepingen is per verblijfsruimte naregelbaar. De zolder is regelbaar middels thermostaatknop op de radiator of ruimte naregelthermostaat in geval van vloerverwarming.

Volgens de erkende berekeningsmethodiek kunnen bij de voorgeschreven buitencondities én gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en gesloten ramen en deuren, onderstaande temperaturen worden bereikt en onderhouden:

Ruimte	Temperatuur
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers-, en/of bergruimte	22°C
Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop	18°C
Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop	18°C
Toiletruimte	18°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Inpandige Bergruimte (geïsoleerd)	15°C

De berekening van de capaciteit van de cv-installatie dient te geschieden overeenkomstig de ISSO-publicatie 51 (warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen). Dit is een berekeningsmethode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte. Hierbij wordt gerekend met een minimale toeslag voor het opwarmen, welke gebaseerd is op een 8-urige nachtverlaging/ bedrijfsbeperking en een opwarmtijd (inclusief vertragingstijd) van 2 uur.

Waterinstallaties

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. De aansluiting van de woning is Qn = 1,5 *1 .

(1 Door aanlevering van water door Brabant water van Qn = 1,5 krijgen de klanten ca. 20 liter water per minuut. Indien de klant de showerpipe en de badkraan aanzet, zal het bij gelijktijdig gebruik niet voldoende zijn. Normering sluit gelijktijdig gebruik uit.)*

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken;
- aansluitpunt t.b.v. mengkraan op de wastafel;
- aansluitpunt t.b.v. thermostatische douchemengkraan;

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:
- aansluitpunt t.b.v. closetcombinatie(s);
- aansluitpunt t.b.v. fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- de warmtepomp;
- aansluitpunt t.b.v. vaatwasser.

Rioleringswerken

De binnen rioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Afvoerleidingen worden afgedopt aangebracht voor:
- closetcombinaties;
- fonteintje in het toilet;
- gootsteen in de keuken;
- vaatwasser;
- wastafel in de badkamer;
- douchegedeelte in de badkamer;
- opstelplaats wasmachine;
- condensafvoer van de lucht-water warmtepomp.
- condensafvoer mechanische ventilatie unit (niet bij een lucht-ventilatie warmtepomp)

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van natuurlijke toevoer en een vraag gestuurde mechanische afvoer van lucht. De natuurlijke toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van zelfregulerende ventilatieroosters. De roosters worden op het glas van de kozijnen geplaatst. In het metselwerk, en waar nodig in de overige constructies, worden de vereiste ventilatievoorzieningen aangebracht.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de navolgende ruimten: de keuken, het toilet, de badkamer en opstelplaats wasmachine.

De ventilatiekanalen zijn van kunststof en de afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. De plaatsing van de afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald, de aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn ter indicatie. De afzuigkap in de keuken kan niet aangesloten worden op het afzuigsysteem. De afzuigkap in de keuken moet uitgevoerd worden als een zogenaamde recirculatie afzuigkap.

De ventilatie-unit wordt op afhankelijk van type woning op de begane grond / verdieping / zolder geïnstalleerd. Er is met zorg een geluidsarme ventilatie-unit geselecteerd. Deze unit is echter niet geruisloos. Het systeem wordt middels een 3-standenschakelaar handmatig bedienbaar in de badkamer. Bij de thermostaat in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer wordt een CO-2 meter geplaatst.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven in het document technische omschrijving elektra per kavel d.d. 17-10-22. De installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast. In de meterkast worden voldoende groepen voorzien. De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker, trafo en schel.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur helder wit), met uitzondering van de berging en de wandcontactdoos in de meterkast, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Tenzij anders aangegeven, worden standaard de volgende hoogtes aangehouden:
- De wandcontactdozen, aansluitpunten telefoon, data en centrale antenne op 30 cm+ vloer;
- De schakelaars en combinatie schakelaar-wandcontactdozen op 105 cm+ vloer;
- De kamerthermostaat en hoofdbediening mv-box op 150 cm+ vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden op een nader te bepalen hoogte aangebracht, conform keukentekening;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 230 cm+ vloer.

Loze leidingen
In diverse ruimten worden loze leidingen aangebracht conform document technische omschrijving elektra per kavel d.d. 17-10-22 . De woning wordt zonder signaal opgeleverd. Je dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant. Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos in de meterkast aangebracht.

Branddetectie
Er worden rookmelders aangebracht conform document technische omschrijving elektra per kavel d.d. 17-10-22. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

PV-panelen:
De woning wordt standaard voorzien van PV-panelen (zonnepanelen) zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het pannendak geplaatst conform de verkooptekening. Op zolder of in de technische ruimte wordt de omvormer geplaatst, deze kan wat geluid produceren. De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De opbrengst is namelijk afhankelijk van het weer, het aantal zonne-uren en het schoonhouden van de panelen. De opbrengst kan daarom niet gegarandeerd worden.

Vanaf het begin van 2023 hoeft er geen BTW meer betaald te worden over de zonnepanelen. De BTW over de zonnepanelen is reeds uit de aanneemsom gelaten en dus al reeds verrekend.

Duurzaamheid
De woning heeft minimaal energielabel A.

Lepe hoeken en/of schachten
In de verkooptekening zijn de schachten en lepe hoeken ten behoeve van het leidingwerk in de woning zo goed mogelijk weergegeven. Het kan voorkomen dat na controle van de installateur in sommige gevallen een lepe hoek of schacht moet worden toegevoegd voor het leidingwerk van bijvoorbeeld de warmtepomp. Het toevoegen van een lepe hoek of schacht gebeurt alleen als dit technisch noodzakelijk is en niet op een andere manier kan worden uitgevoerd.

10. Overige aandachtspunten

Krijtstreepmethode
Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding kan komen. Dit geeft aanleiding om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. Dit is een wettelijk legitieme methode, die voldoet aan het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat niet over het gehele vloeroppervlak in het verblijfsgebied voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de norm. Als dit het geval is, wordt dit op de verkooptekening aangegeven door middel van een stippellijn in de ruimte.

Vloerverwarming: vloerafwerking en nachtverlaging
Indien bij de woning een vloerverwarmingssysteem gerealiseerd wordt, zal in verband met de vloerverwarming voor de keuze van de vloerafwerking rekening moeten worden gehouden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de totale warmtegeleidingweerstand (Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal 0, 13 m2K/W te bedragen. Bij vloerverwarming is nachtverlaging wel mogelijk, maar niet te adviseren. Vloerverwarming is een traag systeem. Wanneer de nachtverlaging in dient te gaan zal de verlagingtijd zo lang zijn tot nagenoeg het moment dat er weer warmte wordt gevraagd. Daarbij zal de benodigde extra opwarmtijd weer de nodige energie kosten zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging.

Schoonmaken
Minimaal twee weken voor de oplevering word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden (indien van toepassing) ‘nat afgenomen’ en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Wijziging tijdens de bouw
Alle wijzigingen, die in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van jou worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de Ondernemer zich het recht voor om wijzigingen op tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.

Afwijkingsmogelijkheden
Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Werkzaamheden & krimp
Vaak is er direct na oplevering sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Daarom is het noodzakelijk veel te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. De Ondernemer is niet verantwoordelijk voor deze schade.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Verzekering & aansluitkosten
De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de oplevering dien je zelf te zorgen voor een opstalverzekering. De aanleg- en aansluitkosten voor elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van warmtelevering, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. Een nader te bepalen NUTS-leverancier plaatst de meters van warmtelevering en elektra en sluit deze aan. Je bent vrij om achteraf te kiezen voor een energieleverancier naar keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

11. Materiaal- en kleurenschema's

INTERIEUR

Element	Plaats	Materiaal/type	Afwerking	Kleur
Wanden	Dragende wanden	Kalkzandsteen	Behangklaar*	
Wanden	Begane grond, V1, V2	Cellen- of gipsbeton, 100mm dik	Behangklaar*	
Plafonds	Plafonds	Beton (m.u.v. garage kavel 8 t/m 14)	Spuitpleisterwerk (m.u.v. meterkast, trapkast en zolder	Wit
Plafonds	Stenen berging (garage) Kavel 8 t/m 14	Houten balklaag in het zicht	Niet nader afgewerkt	Naturel houtkleur
Vloerafwerking	BG, V1, V2 m.u.v. toilet, badkamer en achter knieschotten zolder	Anhydriet vloer	Onafgewerkt	
Vloerafwerking	Garage	Cementdekvloer	Onafgewerkt	
Dakelementen	Onderzijde hellende daken	Prefab geïsoleerd dakelement	Wit gegronde spijkergaatjes in het zicht	Wit

Binnenkozijn	Binnenwanden	plaatstaal met bovenlicht	Fabrieksmatig afgelakt	Wit
Trap	BG-V1	Vurenhout – dichte trap	Gegrond, mogelijk spijkers/nietjes zichtbaar onderzijde trap	Wit
Trap	V1-V2	Vurenhout – open trap	Gegrond	Wit
Vlizotrap	V1-V2	Vurenhout	Naturel houtkleur	Naturel houtkleur
Traphekken	Trappen	Hout, aluminium leuningdragers	Gegrond	Wit
Trapleuning	Trapopgang	Hout	Blanke lak gegrond	Naturel houtkleur
Binnendeurbeslag	Binnenkozijnen	Aluminium kruk rozet	Fabrieksmatig	Naturel
Binnendeursloten	Toilet en badkamer Meterkast Overige deuren	Vrij/bezet slot Kastslot Loopslot	Fabrieksmatig	
Binnendorpel	Toilet en badkamer	Kunststeen		Antraciet

Vensterbank	Borstwering buitenkozijnen (m.u.v. badkamer en toilet)	Kunststeen		Wit
Ventielen ventilatiesysteem	Plafonds/wanden	Kunststof	Fabrieksmatig	Wit
Elektra onderdelen	Wanden	Kunststof	Fabrieksmatig	Wit
Dagkantafwerking	Binnenzijde buitenkozijnen	Kunststof profiel/gips	Geen	
Overige aftimmerwerken	Rondom trappen, koven, leidingkokers. Dit geldt niet voor de zolder. Er worden geen plinten geleverd	Hout	Gegrond	Wit
*Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dien je zelf te verwijderen. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.				

EXTERIEUR

BLOK 5, kavels 11 t/m 15

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels:		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Rood
Onderdorpels bij ramen	Baksteen – als aangegeven op detail	Rood
Metselmortel	Doorstrijk	Warm grijs
Plint	Cementplint	Naturel
Gevelbekleding	Thermisch gemodificeerd	Zwart
Gevelkozijnen:		
Voordeuren voor- zijgevel	Hout	Groen
Kozijn voorgevel woongedeelte rechts	Hout	Geel
Kozijnen woongedeelte	Hout	Geel
Ramen in woongedeelte	Hout	Wit
Kozijnen in stalgedeelte	Hout	Groen
Ramen in stalgedeelte	Hout	Wit
Staldeur & stalkozijn & luiken	Hout	Groen
Deurtje incl. kozijn links naast	Hout	Groen
Kozijnen / deuren achtergevels	Hout	Grijs
Dakkapellen	Hout / plaatmateriaal	Grijs

Gevelkozijnen; algemeen		
Onderdorpels, aan peilgestelde, kozijnen	ntb	Antraciet
Brievenbus	In deur	Naturel

BLOK 6, kavels 16 t/m 20

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels:		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Rood
Onderdorpels bij ramen	Baksteen – als aangegeven op detail	Rood
Metselmortel	Doorstrijk	Warm grijs
Plint	Cementplint	Naturel
Gevelbekleding	Thermisch gemodificeerd hout	Zwart
Gevelkozijnen;		
Voordeuren voor- zijgevel	Hout	Groen
Kozijn voorgevel woongedeelte links	Hout	Geel
Kozijnen woongedeelte links	Hout	Geel
Ramen in woongedeelte links	Hout	Wit
Kozijnen in stalgedeelte voorgevel	Hout	Zwart
Ramen in stalgedeelte voorgevel	Hout	Grijs
Voordeuren in stalged. Voorgev.	Hout	Zwart

Staldeur & stalkozijn & luiken	Hout	Zwart
Voordeur zijgevel rechts	Hout	Groen
Kozijnen / deuren achtergevels	Hout	Grijs
Luiken woongedeelte links	Hout	Groen
Luiken stalgedeelte	Hout	Zwart
Puien & deuren achtergevels	Hout	Grijs
Dakkapellen	Hout / plaatmateriaal	Grijs

BLOK 7, kavels 21 t/m 26

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Thermisch gemodificeerd hout horizontaal	Zwart
Gevelkozijnen	Hout	Grijs
Draaiende delen	Hout	Grijs
Voordeur	Hout	Grijs
Kozijnen / ramen / deuren achtergevels	Hout	Grijs
Gevelkozijnen; algemeen		
Hang- en sluitwerk	ntb	ntb
Brievenbus	In deur	Naturel
Daken:		
Dakpannen	Keramische pannen	Blauw gesmoord

Dakgoot; bakgoot	Zink	Naturel
Dakdoorvoeren	ntb	Grijs
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Aanbouwen:		
Gevelbekleding	Thermisch gemodificeerd hout	Zwart
Gevelkozijnen achtergevel	Hout	Grijs
Achterdeuren indien van hout	Hout	Grijs
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel

BLOK 8 t/m 11, kavels 27 t/m 33

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels:		
Gevelmetselwerk; plint	Baksteen	Rood accent
Gevelmetselwerk; gevels	Baksteen	Rood
Gevelmetselwerk ;	bakstgeen	Grijs geschilderd minerale muurverf
Metselmortel	Doorstrijk kantvrij	Antraciet
Metselmortel plint	Doorstrijk	Antraciet
Gevelbekleding topgevel	Thermisch gemodificeerd hout	Grijs
Gevelkozijnen;		
Gevelkozijnen, buitenzijde;	Hout	Wit

Draaiende delen, buitenzijde;	Hout	Wit
Gevelkozijnen, buitenzijde; (t.p.v.	Hout	Wit
Draaiende delen, buitenzijde;	Hout	Wit
Voordeur, buitenzijde	Hout	Grijs
Overige buitendeuren,	Hout	Wit
Puivulling	Colorbel o.g.	Grijs
Waterslagen	ntb	Grijs
Gevelkozijnen; algemeen		
Onderdorpels, aan peilgestelde, kozijnen	ntb	Antraciet
Brievenbus	In deur	Naturel
Daken:		
Dakpannen*	Keramisch	Rood 27-29 en 32-33 Blauw gesmoord 30-31
Dakgoot; bakgoot	Zink	Naturel
Boeiboord	Onderhoudsvrije beplating	Grijs
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Daktrim t.p.v. garage		Grijs
Zonnepanelen		Zwart
Tuinberging		
Gevelbekleding	Thermisch gemodificeerd hout	Zwart
Gevelkozijn	Hout	
Deur	Hout	Grijs

Plat dak; dakbedekking		
Daktrim		Naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel

BLOK 13 , kavel 41

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Gevelbekleding	Thermisch gemodificeerd hout vertikaal	Zwart
Plint	Cementplint	Naturel
Baksteen aanbouw	Baksteen	Rood
Gevelkozijnen;		
Gevelkozijnen	Hout	Grijs
Ramen	Hout	Grijs
Voordeur	Hout	Grijs
Kozijnen / ramen / deuren achtergevels / zijgevels	Hout	Grijs
Brievenbus	In deur	Naturel
Hekwerk in voorgevel	Staal	Zwart
Waterslagen / daktrim		Grijs

Daken;		
Dakpannen	Keramische pan	Grijs
Dakrand / Dakgoot; bakgoot	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Garage:		
Garagedeur	ntb	Grijs
Gevelbekleding waar van toepassing	Thermisch gemodificeerd	Zwart
Gevels metselwerk	Baksteen	Rood
Kozijnen / ramen en deuren	Hout	Grijs
PV panelen		Zwart
Panelen in puien waar van toepassing	Colorbel o.g.	Grijs
Gevelkozijnen; algemeen		
Onderdorpels, aan peilgestelde, kozijnen	ntb	Antraciet
Hang- & sluitwerk	ntb	
Brievenbus	In deur	Naturel

BLOK 14 , kavels 42 t/m 44

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels:		
Gevelmetselwerk	Baksteen	Rood
Metselmortel	Doorstrijken	Grijs
Plint	Cementplint	Naturel
Gevelkozijnen;		
Gevelkozijnen	Hout	Grijs
Ramen wvt	Hout	Grijs
Voordeur	Hout	Grijs
Kozijnen / ramen / deuren achtergevels / zijgevels	Hout	Grijs
Brievenbus	In deur	naturel
Hekwerk	Staal	Zwart
Stalen ligger boven puien in	Staal	Zwart
Dakkapel	ntb	Grijs
Dakkapel paneeltje woningscheid.	Colorbel o.g.	Grijs
Daken;		
Dakpannen	Keramische pannen	Blauw gesmoord
Aftimmeringen kap	Onderhoudsvrije beplating	Grijs
Dakgoot; bakgoot	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel

Garage:		
Garagedeur		Grijs
Gevelbekleding	Thermische gemodificeerd hout	Zwart
Gevels metselwerk indien van	Baksteen	Rood
Kozijnen / ramen en deuren	Hout	Grijs
PV panelen		Zwart

12. Tot slot

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag of op afspraak via kopersbegeleiding. Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat je iets over het hoofd ziet. Daarom willen we je uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvang je onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en de Nutsbedrijven.

- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De aangegeven nummers op de situatietekening zijn kavel- of bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende Gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd, kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief).