



Technische omschrijving

Basic

vanGisbergen
gewoon goed.

bouw en ontwikkeling

16 woningen Klaverhorst

24 oktober 2024

versie 2

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| 01. Algemeen | 3 |
| 02. Grondwerken | 4 |
| 03. Terreininrichting | 4 |
| 04. Bijgebouwen | 5 |
| 05. Constructie | 5 |
| 06. Binneninrichting | 6 |
| 07. Keuken | 6 |
| 08. Sanitair..... | 7 |
| 09. Tegels | 7 |
| 10. Materiaal- en kleurenschema's | 18 |
| 11. Installaties | 10 |
| 12. Overige aandachtspunten | 13 |
| 13. Tot slot | 15 |

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 voorgescreven door Woningborg. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgescreven 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.

Afwerking en beperkte Woningborg garantie

Bij de woningen bestaat de mogelijkheid om te kiezen voor 'Basic', 'Comfort' en 'Luxe'. Als de keuken vervalt in de woning geldt een gelimiteerde Woningborg garantie voor het niet plaatsen van de keuken, aangezien de woning zonder dit onderdeel 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 voorgescreven door Woningborg. In verband met de verplichting om de woning waterdicht op te leveren is het bij woningen niet mogelijk om de woning casco op te laten leveren, of het sanitair en/of het tegelwerk te laten vervallen.

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

Hal – entree – overloop – gang
Meterkast – technische ruimte
Keuken – woonkamer – slaapkamer
Toilet
Badkamer
Kast – werkkast – berging
Zolder - zolderkamer
Berging

Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Overige gebruiksfunctie
Onbenoemde ruimte
Bergruimte

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. 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 hemelwater van de woning en de berging wordt aan de voorzijde ondergronds aangeboden middels een gescheiden systeem. Het hemelwater zal eerst op een infiltratievoorziening lozen, alvorens het, indien nodig, overstort op het hoofdriool van de gemeente.

03. Terreininrichting

Erfafscheidingen

Er worden geen erfafscheidingen aangebracht. Ook niet naar het openbaar gebied.

Beplanting

Op de kavels wordt geen beplanting aangebracht. In het openbaar gebied wordt beplanting aangebracht.

Bestrating

Op de percelen wordt geen bestrating aangebracht. De kavels 1,2,3 en 10 hebben achter hun tuinen een carport. Onder de carports wordt er wel bestrating aangebracht. Het openbaar gebied zal wel worden voorzien van bestrating.

Verlichting

Bij de voordeur en achterdeur wordt een lichtpunt aangebracht. Verlichting op straat is cf. openbaarverlichtingsplan.

Parkeerplaatsen

De kavels 1, 2, 3 en 10 hebben een carport er daarmee een parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast zijn er achter de woningen parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien.

04. Bijgebouwen

Niet geïsoleerde garages

De garages van de kavels 1, 2, 3, en 10 worden uitgevoerd met een niet geïsoleerde spouwmuur, bestaande uit kalkzandsteen, luchtspouw en een metselwerk gevelafwerking. De tussenmuur tussen twee garages wordt uitgevoerd in ongeïsoleerd kalkzandsteen. De garages zijn voorzien van gemotoriseerde sectionaaldeuren. De vloer wordt uitgevoerd als ribcassette vloer. Indien de garage wordt gebruikt voor het stallen van een fiets of motor, dient de koper deze vloer nog te coaten of nader af te werken, om deze van een waterdichte laag te voorzien. Het dak van de berging wordt opgebouwd als een houten balklaag met daarop bitumineuze dakbedekking. De berging wordt geventileerd door middel van ventilatie in het dak. Kavel 9 wordt standaard niet voorzien van een garage, maar kan optioneel kiezen voor een garage. Indien niet voor een optionele garage/ berging wordt gekozen is de koper verplicht binnen 1 jaar na oplevering zelf een berging te (laten) plaatsen.

Houten tuinberging

Voor de kavel 4 t/m 9 en 11 t/m 16 worden standaard niet voorzien van een berging. De kavels 4 t/m 8 en 11 t/m 16 kunnen optioneel een tuinberging laten plaatsen. Indien niet voor een optionele garage/ berging wordt gekozen is de koper verplicht binnen 1 jaar na oplevering zelf een berging te (laten) plaatsen.

05. Constructie

Fundering

De fundering van het gebouw wordt uitgevoerd als fundering op palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De garages kavel 1, 2, 3 en 10 worden uitgevoerd met een strokenfundering. De overige bergingen worden gefundeerd op een plaatfundering waarop de prefab bergingen worden geplaatst.

Vloeren

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

De vloeren van toilet en badkamer worden afgewerkt met een cementdekvloer.

Wanden

De dragende wanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilatatie. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een kalkzandsteen spouwmuur. De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een gemetselde baksteen. Daar waar op tekening aangegeven zijn nestkasten opgenomen.

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.

Kozijnen

De kozijnen in de woning zijn standaard uitgevoerd als kunststof kozijnen. Daar waar aangegeven op de verkooptekening zijn deze uitgevoerd als draai-kiepraam.

Dak

De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als scharnierkap. De dakplaten worden aan de binnenzijde in de woningen wit gegrond afgewerkt.

Dakvenster

Daar waar aangegeven op de verkooptekeningen wordt een dakvenster of dakraam aangebracht. Dit dakvenster of raam wordt aangebracht in het zij- of achterdakvlak en wordt uitgevoerd met afmeting circa 55 x 78 centimeter.

06. Binneninrichting

Binnendeuren

De woning wordt voorzien van binnendeuren incl. kozijnen. Dit is een verdiepingshoog plaatstalen kozijn voorzien van een bovenlicht. Hierin wordt een opdekdeur geplaatst. Het garnituur van deze deuren bestaat uit een kruk voorzien van rozetten. De badkamer en toilet wordt daarbij ook voorzien van een vrij-bezet slot.

Keukeninrichting

Er wordt een keuken geleverd en aangebracht. Leidingen worden afgedopt. Je kan nader aangeven waar de afgedopte leidingen – binnen de keukenzone – aangebracht worden. De op verkooptekening aangeduide positie van de keuken is indicatief en is bedoeld om het keukengebied te accentueren.

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;
- enkele wcd voor vaatwasser;
- 2 dubbele wcd voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad);
- loze leiding t.b.v. boiler (loze leiding).

07. Keuken

In de starterswoningen wordt een Nuva keuken (zonder keukenapparatuur) aangebracht. De stelpost is inclusief BTW en geldt voor het leveren, aansluiten en monteren van de keuken. De wanden boven het aanrechtblad worden standaard niet betegeld.

Stelpost € 2.700,- inclusief BTW .

De keuken wordt uitgevoerd met een drie onder- en bovenkasten composiet werkblad, RVS spoelbak met éénhendelmengkraan en RVS handgrepen.

De overige woningen worden voorzien van een Nuva keuken (met keukenapparatuur). Per woningtype is de keuken nader omschreven. De stelposten zijn inclusief BTW en gelden voor het leveren, aansluiten en monteren van de keuken. De wanden boven het aanrechtblad worden standaard niet betegeld.

Stelpost € 5.485,- inclusief BTW .

De keuken wordt uitgevoerd met een kunststof werkblad, RVS spoelbak met éénhendelmengkraan en RVS handgrepen. De keuken is uitgerust met de volgende apparaten; RVS afzuigkap (recirculatie), inductiekookplaat, geïntegreerde koelkast en combi-magnetron.

De keukentekening en keukenspecificatie geeft nader weer wat mogelijk is voor de betreffende stelpost. In overleg met de keukenleverancier kan de keuken naar wens samengesteld worden.

08. Sanitair

In de woningen wordt sanitair van het fabricaat Plieger aangebracht. Per type woning 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. Voor alle woningen wordt standaard uitgegaan van het Basic pakket sanitair.

De toiletruimte op de begane grond voor het Basic pakket is uitgerust met:

- wit kristalporseleinen hangende toiletspot met inbouwreservoir en witte kunststof zitting met deksel;
- wit kristalporseleinen fontein met verchromde kraan, verchromde bekersiston.

De badkamer voor het Basic pakket is uitgerust met:

- douche gedeelte met doucheput, verchromde standaard douche kraan warm/koud met kunststof verchromde doucheslang en handdouche op een kunststof verchromde glijstang met opsteekhaak;
- wit kristalporseleinen wastafel met verchromde wastafelmengkraan, verchromde bekersiston en rechthoekige spiegel;
- elektrische designradiator

09. 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 venterbank van het kozijn in de badkamer (indien van toepassing) wordt aan de binnenzijde betegeld. Voor alle woningen wordt uitgegaan van het Basic pakket.

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 aan het plafond of tot een hoogte van 2,10 meter betegeld met wandtegels hierboven behangklaar stucwerk. De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur wit en worden standaard “staand” geplaatst.

Wandtegels, keuze uit:

- Wandtegel, kleur glans wit, afmeting 20 cm x 25 cm
- Wandtegel, kleur mat wit, afmeting 20 cm x 25 cm

Vloertegels, keuze uit:

- 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

10. Materiaal- en kleurschema's**INTERIEUR**

| Element | Plaats | Materiaal/type | Afwerking | Kleur |
|-----------------------------|---|--|---|-------------------|
| Dragende Wanden | Dragende wanden | Kalkzandsteen | Behangklaar* | wit |
| Niet-dragende Wanden | Begane grond, V1, V2 | Cellen- of gipsbeton, 100mm dik | Behangklaar* | wit |
| Vloerafwerking | BG, V1, V2 (m.u.v. toilet, badkamer), | Anhydriet vloer | Onafgewerkt | Naturel |
| | Toilet en badkamer | Cementdekvloer | v.z.v. tegels | |
| Plafonds | Plafonds | Beton | Spuitleisterwerk (muv meterkast, trapkast en zolder) | wit |
| Dakelementen | Onderzijde hellende daken | Prefab geïsoleerd dakelement | Witte afwerking cf. leverancier | Wit |
| Binnenkozijn | Binnenwanden | plaatstaal met bovenlicht | Fabrieksmatig afgelakt | Gebroken wit |
| Binnendeur | In binnenkozijnen | opdeur | Fabrieksmatig afgelakt | Gebroken wit |
| Trap | BG naar V1 | Vurenhout – dichte trap bij trapkast, anders open trap | Gegronde, mogelijk spijkers/nietjes zichtbaar onderzijde trap | Wit |
| Trap | V1 naar V2 | Vurenhout – open trap | Gegronde | Wit |
| Traphekken | Trappen | Hout | Gegronde | Wit |
| Trappleuning | Trapopgang | Hout, aluminium leuningdragers | Blanke lak gegronde | Naturel houtkleur |
| Binnendeurbeslag | Binnenkozijnen | Aluminium kruk met 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 | Kunststeen | | Crystal White |
| Ventielen ventilatiesysteem | Plafonds/wanden | Kunststof | Fabrieksmatig | Wit |
| Elektra onderdelen | Wanden | Kunststof | Fabrieksmatig | Wit |

| | | | | |
|---|--|------------------------|----------|-----|
| Dagkantaafwerking | Binnenzijde buitenkozijnen | Kunststof profiel/gips | Geen | |
| Overige aftimmerwerken | Rondom trappen, koven, leidingkokers. Dit geldt niet voor de zolder. Er worden geen plinten geleverd | Hout | Geground | Wit |
| <p>*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.</p> | | | | |

EXTERIEUR

| Element | Plaats | Materiaal/type | Afwerking | Kleur |
|--------------------------|--|---|---|----------------------------|
| Metselwerk | Gevels | Baksteen | Verdiept gevoegd | Geel |
| | Garages | Baksteen | Verdiept gevoegd | Geel |
| Nestkasten | In metselwerk/ gevel | Prefab beton | Fabrieksmatig | naturel |
| Buitenkozijnen | In metselwerk | Kunststof | Fabrieksmatig, houtnerfstructuur kozijnen met 45 ^o hoekverbindingen | Grijs |
| | Draaiende delen | Kunststof | Fabrieksmatig, houtnerfstructuur | Grijs |
| Voordeur | In buitenkozijn | Kunststof | Fabrieksmatig, houtnerfstructuur | Grijs |
| Overige deuren | Achtergevel en geïsoleerde berging | Kunststof | Fabrieksmatig, houtnerfstructuur | Grijs |
| Beglazing | In buitenkozijnen- en deuren | Geïsoleerd HR- glas conform BENG- berekeningen | | Naturel |
| Ventilatioerooster | In raamkozijnen | Aluminium | Fabrieksmatig | Naturel |
| Lateien | Boven kozijn | Plaatstalen hoeklijp | Gepoedercoat | Op kleur van metselwerk |
| Waterslagen | Onder raamkozijn | Aluminium | | Grijs |
| Buitendeur- garnituur | Buitenkozijnen | Aluminium | Fabrieksmatig | Naturel |
| Brievenbus | voordeur | Aluminium | Fabrieksmatig | Naturel |

| | | | | |
|--|------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| Buitendorpels | Onder deurkozijn | kunststeen | Fabrieksmatig | Zwart/Antraciet |
| Raamakders/ spekband | Rond kozijnen | Prefab beton | | Naturel |
| Dakbedekking | Hellende daken | Betonpan; monier sneldek | Fabrieksmatig | Leigrijs |
| Dakbedekking | Platte daken | Bitumen | | Zwart |
| Dakgoten | | Zinken mastgoot | | Naturel |
| Hemelwaterafvoer | Gevels | Zink | | Naturel |
| Daktrim | Platte daken | Aluminium daktrim | | Naturel |
| PV panelen | Hellende daken | Cf. BENG berekening | | |
| Kozijnen | Garages | Hout | Geschilderd | Wit |
| Deur | Garages | Hout | Geschilderd | Grijs |
| Dakrandafwerking | Carport | Onderhouds-arme beplating | fabrieksmatig | Wit |
| Daktrim | Carport/ garage | Aluminium | | Naturel |
| Dakbedekking | Carport | Bitumen | | Zwart |
| Hemelwaterafvoer | Bergingen | PVC | | Grijs |
| <p>*Kleurverschillen kunnen voorkomen ten gevolge van verschillende methoden van afwerken (in het werk aangebracht/fabrieksmatig aangebracht) en ten gevolge van verschillen in materialisatie.</p> <p>Het is helaas niet mogelijk reeds in het ontwerpstadium alle kleuren definitief te bepalen. De genoemde kleuren worden tijdens het bouwproces door de architect nader op elkaar afgestemd. Alle genoemde kleuren zijn onder voorbehoud goedkeuring gemeente en de bouwdirectie.</p> | | | | |

II. Installaties

Centrale verwarming

Kavel 4 t/m 8 en 12 t/m 15

In de woningen wordt een ventilatielucht-water warmtepomp toegepast, welke bestaat uit een binnenunit en een boilervat. De lucht-water warmtepomp onttrekt energie uit de afgezogen ventilatielucht. 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.

Indien wordt gekozen voor het starterspluspakket krijgt de installatie ook een upgrade in de vorm van een lucht-waterwarmtepomp, zoals hieronder beschreven.

Overige kavels

In de woningen wordt een lucht-water warmtepomp toegepast, welke bestaat uit een binnenunit, buitenunit en een (geïntegreerd) boilervat. 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 staat op het dak.

De te verwarmen ruimten worden voorzien van vloerverwarming. Voor het verdelen van vloerverwarmingsleidingen wordt een verdeler aangebracht in de technische ruimte. De verdeler wordt niet voorzien van een omtimmering. De badkamer wordt bijverwarmd d.m.v. een elektrische handdoek radiator. Deze bijverwarming is in de badkamer noodzakelijk om de gevraagde ruimtetemperatuur te halen. De plaats en afmeting worden door de installateur nader bepaald.

De boilergrootte wordt door Woningborg bepaald aan de hand van het aantal slaapkamers en de aanwezigheid van een douche of bad. De starterswoningen bestaan uit 1 slaapkamer, daarom wordt er door Woningborg uitgegaan van een 2-persoons huishouden. De inhoud van de boiler moet minimaal 107 liter bedragen voor een 2-persoons huishouden met alleen een douche in de badkamer. In de starterswoning is hiervoor een 150 L boiler opgenomen. Indien wordt gekozen voor het starterplus pakket voor de starterswoningen, wordt er een boiler met een inhoud van 180 L geplaatst. De overige woningen, met drie slaapkamers worden voorzien van een 230 L boiler. De warmtepomp wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de eisen, ten aanzien van opwarm snelheden.

De temperatuur wordt geregeld middels een digitale kamerthermostaat in de woonkamer. De temperatuur is per verblijfsruimte naregelbaar. 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:

| <u>Ruimte</u> | <u>Temperatuur</u> |
|--|--------------------|
| 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 $Q_n = 1,5 \cdot 1$.

(1 Door aanlevering van water door Brabant water van $Q_n = 1,5$ 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. closetcombinaties;
- aansluitpunt t.b.v. fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- vulkraan 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 rioleringsstelsel 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(s) in de badkamer;
- douchegebied in de badkamer;
- opstelplaats wasmachine;
- condensafvoer van de lucht-water warmtepomp.

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van lucht. De toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van ventilatieroosters in het glas of op het kozijn.

De afvoer geschiedt middels 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 afzuigstelsel. De afzuigkap in de keuken moet uitgevoerd worden als een zogenaamde recirculatie afzuigkap.

De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte 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 CO₂ meter geplaatst.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. 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. De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een videfoon installatie gekoppeld aan het bellentableau nabij de hoofdingang.

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 de woonkamer en slaapkamer(s) worden loze leidingen gelegd ten behoeve van bijvoorbeeld telefoon, data of antenne. 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 in de hal en op de overloop en zolder van elke woning. De rookmelders zijn aangesloten op 230 V en zijn met elkaar door gekoppeld en voorzien van een back-up batterij. Indien er meer rookmelders benodigd zijn per woning, zijn deze opgenomen. Deze staan vermeld op de verkooptekening.

PV-panelen:

De woningen worden standaard voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Er worden 3 stuks zonnepanelen opgenomen voor kavel 9 en 2 stuks voor de overige kavels. In de optionele sfeer kunnen kopers wel kiezen voor PV-panelen. Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. 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.

Duurzaamheid

De woning heeft minimaal energielabel A.

12. 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

Doordat er in 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 verlagingstijd 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 woningen 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 te 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 uittreidend 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.

13. 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).
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de koopovereenkomst.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten. Hier is geen rekening gehouden met wandafwerkingen. Aan deze maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren je bij de inrichting van je woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Het is mogelijk dat de er door wijzigingen in de optionele sfeer aanpassingen gedaan moeten worden aan de BENG berekening. Het is niet mogelijk om dit vooraf te doen. De aanpassing, alsmede de gevolgen van de aanpassing zijn voor rekening van de koper. Wij zullen u hier tijdig over informeren.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.