

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

KASTEELTUINEN, GELDROP

Woningtype: Ridder

Versie 1.0

Datum: 18-7-2018



Kasteeltuinen

INHOUD

INLEIDING	3
KOPERSKEUZELIJST	3
ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	3
UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN	4
OPLEVERINGSVOLGORDE	5
ONDERHOUDSPERIODE	5
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	6
BOUWTERREIN	6
BESTRATING EN GROEN	6
TERREININRICHTING	6
BUITENRIOLERING	7
FUNDERINGEN	7
CONSTRUCTIES	7
BETONWERK	8
DAKEN	8
SCHOORSTEEN	8
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	9
HANG- EN SLUITWERK:	9
DAKBEDEKKINGEN	9
NATUUR EN KUNSTSTEEN	10
VLOER-, WAND EN PLAFONDAFWERKINGEN	10
AFTIMMERINGEN	11
TEGELWERK	11
METERKAST	11
KEUKENINRICHTING	11
DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	12
BINNENRIOLERING	12
WATERINSTALLATIES	12
SANITAIR	13
VERWARMINGSINSTALLATIES	13
ZONNEPANELEN	14
VENTILATIEVOORZIENINGEN	14
ELEKTRISCHE INSTALLATIES	15
SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	15
WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW	15
WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN	15
DIVERSEN	16

INLEIDING

Het Bouwbesluit 2012 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. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

• hal	: verkeersruimte
• meterkast	: meterruimte
• toilet	: toiletruimte
• woon-/eetkamer	: verblijfsruimte
• keuken	: verblijfsruimte
• trapopgang/overloop	: verkeersruimte
• badkamer	: badruimte
• slaapkamer	: verblijfsruimte
• zolder	: onbenoemde ruimte
• buitenberging	: bergruimte
• (trap)kast	: bergruimte
• berging	: bergruimte

WONINGTYPEN

Deze technische omschrijving is van toepassing op het woningtype Ridder. Wanneer een onderdeel specifiek van toepassing is voor één bepaalde bouwkavel of juist niet van toepassing is voor een bepaalde woning/ plattegrond wordt dit expliciet in de tekst c.q. op de bijbehorende verkooptekening vermeld.

KOPERSKEUZELIJST

Houta verstrekt een standaard koperskeuzelijst inclusief prijzen aan de kopers en biedt kopers de mogelijkheid om individuele planwijzigingen door te voeren, mits deze voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving en past in het (bouw)proces /methodiek. Houta verzorgt de benodigde kopersbegeleiding, onder andere bestaande uit het voeren van individuele gesprekken met kopers, inventariseren van de door kopers gekozen opties, afstemmen van individuele wensen en het uitwerken en verstrekken van schriftelijke prijsopgaven van de opties en wijzigingen. Facturering van eventuele alternatieven en koperswijzigingen zal rechtstreeks door Houta aan de kopers geschieden.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Woningborg

Vorrang Woningborg

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg garantie- en waarborgregeling nieuwbouw (model 01 januari 2016). Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Bij strijdigheid tussen hetgeen opgenomen in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen prevaleert hetgeen opgenomen in de technische omschrijving.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van Houta tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg:

Woningborg geeft u meer zekerheid! Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit en Woningborg voorschriften. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming, in dit geval Houta. Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u? Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat Houta tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- Houta garandeert de kwaliteit van de woning tot de in de garantieregeling genoemde termijnen na oplevering. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van Houta, anders gezegd als Houta niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om het model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en Houta. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en Houta evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en Houta ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Meer informatie kunt u teruglezen op www.woningborg.nl

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via Houta uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld bij minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

In de optielijst heeft u een aantal van de mogelijkheden kunnen bekijken voor het uitbreiden van de woning. De makelaar kan u hier verder over informeren.

Als u kiest voor de 'optie uitbouw' is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw (binnenzijde) zoveel mogelijk in het vlak van de standaard bouwmuur zal doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw gekozen heeft, dan zal door de maat van het totaalpakket van bouwmuur, isolatie en buitengevel de zijkant van de uitbouw, afhankelijk van de bouwmethodiek, 20 tot 30 cm de hartlijn van de gezamenlijke bouwmuur overschrijden. Ofwel,

de uitbouw staat voor een deel op het terrein van de naastgelegen woning. In de akte van levering is door de notaris vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen. Maakt u, of maken uw burens, tijdens de bouw geen gebruik van deze mogelijkheid, dan kunnen deze uitbreidingen, hoewel hiervoor standaard geen technische voorzieningen zijn opgenomen, in de toekomst alsnog gerealiseerd worden (binnen een termijn van 5 jaar na oplevering van de woning op het heersende erf). Ook dan geldt het gestelde onder 'erfdienstbaarheid'. Bij de gemeente moet dan, indien niet vergunningsvrij, wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Een soortgelijke situatie (erfdienstbaarheid) geldt o.a. ook voor hemelwaterafvoeren met bijbehorende (ondergrondse) rioolwerken en dakgoten.

OPLEVERINGSVOLGORDE

De individuele woningen maken onderdeel uit van een groter geheel (het totale bouwplan) waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continu zal verlopen. De koper kan derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde.

Naast het feit dat er woningen gebouwd worden, moet de openbare ruimte ook worden aangelegd en worden ingericht. Dit geldt ook voor de aan te brengen groene hagen. De aanleg van deze openbare ruimte valt niet onder de garantie van Woningborg en met de aanleg daarvan zal worden gestart op het moment dat geen bouwverkeer meer in het bouwplan hoeft te komen c.q. rekening houdend met plantseizoenen etc. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

ONDERHOUDSPERIODE

Gedurende drie maanden nadat de woning aan de kopers is opgeleverd, kan deze Houta schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt Houta geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Let daarbij op dat het huis gebouwd wordt van 'levende' materialen die kunnen 'werken'. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze randverschijnselen kunnen nooit voorkomen worden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BOUWTERREIN

De ligging van het bouwterrein en de bouwkavels is globaal weergegeven op de situatietekening. De grootte van de kavels is bepaald op grond van het verkavelingsplan. Om die reden wordt in de koopovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'circa'. Te zijner tijd zal het kadaster de exacte opmeting verrichten. Onder- of overmaat geeft geen aanleiding tot verrekening van de grondkosten. Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen en keten geplaatst op het bouwterrein. De bouwer en andere belanghebbenden hebben het recht op de bouwterrein reclameborden te plaatsen.

PEIL VAN DE WONING

Het peil - P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer. De juiste hoogte ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente Geldrop-Mierlo.

GRONDWERK

De nodige grondwerken - ontgravingen en aanvullingen - voor funderingen, vloeren, kabels en leidingen worden verricht. De tuinen worden aangevuld en afgewerkt met uitkomende grond. Eventuele overtollige grond wordt afgevoerd.

Het maaiveld rondom de woning en in de tuin wordt circa 10 centimeter onder peil opgeleverd, zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen.

Het maaiveld is aflopend vanaf de woning naar de perceelsgrens en de tuin wordt omgewoeld.

BESTRATING EN GROEN

Buiten de perceelsgrenzen van de individuele bouwkavels wordt de bestrating, straatverlichting en groenvoorziening aangebracht in opdracht van onder andere de gemeente Geldrop-Mierlo. De inrichting van de openbare ruimte is nog niet definitief vastgesteld en is derhalve indicatief weergegeven.

Bestratingen op eigen terrein (op de individuele bouwkavels) zijn niet opgenomen en dienen derhalve door de koper zelf uitgevoerd te worden. De koper dient op eigen terrein twee parkeerplaatsen te realiseren conform de verkooptekening. In de akte van levering is een instandhoudingsverplichting opgenomen voor deze parkeerplaatsen op eigen terrein.

TERREININRICHTING

De kavelgrenzen worden eenmalig gemarkeerd door middel van perkoenpaaltjes op de hoekpunten.

Groene afscheidingen zijn opgenomen bij de woningen waarvan de erfgrans direct aan het openbaar gebied is gelegen en zoals indicatief weergegeven op de situatietekening d.d. 17 juli 2018 en meer specifiek zoals weergegeven op de verkooptekening van de betreffende bouwkavel. Deze erfafscheidingen worden uitgevoerd door middel van groene (blok)hagen. Soort en hoogte zijn opgenomen in kleur-/materiaalstaat en worden aangeplant in een geschikt seizoen na oplevering en worden aangebracht op betreffende bouwkavels (eigen terrein). Er dient voldoende ruimte vrijgehouden te worden van bestrating en bebouwing voor de haag om op eigen terrein te planten en te kunnen groeien. Eventuele hekwerken zijn eveneens op de verkooptekening weergegeven. Voor de groene afscheidingen en deze hekwerken geldt een instandhoudingsverplichting tussen

koper en de gemeente Geldrop – Mierlo. Deze instandhoudingsverplichting is opgenomen in de akte van levering.

Overige erfafscheidingen van de begrenzing van de woningen zijn niet opgenomen en dienen derhalve door de kopers zelf uitgevoerd te worden.

BUITENRIOLERING

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van de noodzakelijke ontstoppingsmogelijkheden. Onder de woning en in de tuin wordt geen drainage gelegd. De garage / (buiten)berging wordt aangesloten op de buitenriolering.

FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde geotechnisch onderzoek wordt een nog nader te bepalen fundering toegepast, waarschijnlijk een paalfundering, een en ander volgens advies constructeur en ter goedkeuring van de gemeente Geldrop-Mierlo.

CONSTRUCTIES

Alle als zodanig aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankeringen en dergelijke conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van de gemeente Geldrop-Mierlo. Daar waar nodig worden ter opvang van vloeren, gevels en daken stalen kolommen, balken, spanten en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur.

GEVELS EN WANDEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- De buitengevels van de woningen en de gemetselde garages/bergingen worden uitgevoerd conform de materiaal-/kleurenstaat, nader uit te werken volgens de keuze van de architecten. In het gevelmetselwerk worden de noodzakelijke dilataties aangebracht. Deze dilataties zijn niet op tekening aangegeven.
- De gevels van de woningen worden voorzien van isolatie, dikte (RC=5,0) volgens de EPN-berekening.
Vocht- c.q. waterwerende afsluitingen worden op de noodzakelijke plaatsen aangebracht.
- De woningscheidende- en zijgevel binnenwanden en stabiliteitswanden worden uitgevoerd als kalkzandsteenwanden, waarbij de woningscheidende wand ankerloos wordt uitgevoerd m.u.v. eventuele stabiliteitsankers. Dikte van de wanden volgens advies constructeur.
- De binnenspouwbladen van de worden uitgevoerd in kalkzandsteenwanden voorzien van isolatie en benodigde folies. Dikte van de wanden volgens advies constructeur.
- De binnenspouwbladen van de gemetselde garages/berging worden uitgevoerd in kalkzandsteenwand. Dikte van de wanden volgens advies constructeur.
- De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in massieve lichte scheidingswanden van cellenbeton blokken/-elementen, dikte en kwaliteit volgens advies fabrikant / leverancier.
- De buitenbergingen van bouwkvael 1 en 8 worden uitgevoerd als ongeïsoleerde houten bergingen conform kleur-/materiaalstaat.

Waterslagen / raamlijsten:

Aan de buitenzijde worden als beëindiging van metselwerk onder de raamkozijnen waterslagen toegepast, type en kleur volgens kleur-/materiaalstaat. Eventuele bloemkozijnen, dakkapellen, voordeuromlijstingen zoals op verkooptekeningen aangegeven worden uitgevoerd in een plaatmateriaal, dekkend geschilderd in de kleur volgens de kleur-/materiaalstaat. Uitvoeringswijze conform keuze architect. Onder kozijndorpels die aansluiten op het maaiveld wordt een geïsoleerde kantplank aangebracht.

BETONWERK

Begane grondvloer:

De geïsoleerde begane grondvloer (RC=3,5) van de woningen wordt uitgevoerd als een vrijdragende betonnen ribcassette vloer danwel een kanaalplaatvloer zonder een toegankelijke kruipruimte, volgens advies constructeur / leverancier.

Verdiepingsvloeren:

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een prefab betonnen breedplaatvloer, volgens advies fabrikant / constructeur.

In de betonvloeren worden diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de ventilatie.

DAKEN

Hellende dakconstructie:

De geïsoleerde (hellende-)dakconstructie (RC=6,0) van de woningen is samengesteld door middel van een (prefab) houten sporenkap en waar nodig spanten, volgens advies constructeur / fabrikant.

Platdakconstructies aangebouwde berging:

De geïsoleerde (platte-)dakconstructie (RC=6,0) is samengesteld uit prefab betonnen breedplaatvloer, isolatieplaten en bitumineuze dakbedekking, volgens advies constructeur / fabrikant. De dakranden af te werken met een aluminium daktrim, kleur naturel.

Platdakconstructies vrijstaande berging bouwkevel 2 en 9:

De geïsoleerde (platte-)dakconstructie is samengesteld uit een houten balklaag voorzien van dakbeschot en bitumineuze dakbedekking, volgens advies constructeur / fabrikant. De dakranden af te werken met een aluminium daktrim, kleur naturel.

Platdakconstructies vrijstaande berging kavels 1 en 8:

De ongeïsoleerde platdakconstructie is opgebouwd uit een houten balklaag voorzien van bitumineuze dakbedekking, volgens advies constructeur / fabrikant. De dakranden af te werken met een aluminium daktrim, kleur naturel.

SCHOORSTEEN

De gemetselde schoorstenen bij bouwkevel 8 en 9 maken onderdeel uit van de architectuur en zijn vanwege het gebalanceerde ventilatiesysteem niet standaard voorzien van een rookkanaal.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren:

De buitenkozijnen, inclusief de draaiende delen, worden uitgevoerd in hardhout (FSC-goedgekeurd), uitgevoerd in een kleur conform de kleur-/materiaalstaat.

De binnendeurkozijnen:

De binnendeurkozijnen worden gemaakt van fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen in plafondhoge uitvoering met volle bovendorpel, kleur kristal wit.

De binnendeuren:

Fabrieksmatig afgewerkte plafondhoge hardboard opdek binnendeuren, fabrikant Berkvens, type Verdi (of gelijkwaardig) kleur kristal wit.

Bergingsdeur (kavel 2,7,9,10,11 en 12)

De deur is een metalen handbediende ongeïsoleerde sectionaaldeur in een kleur volgens de kleur-/materiaalstaat.

HANG- EN SLUITWERK:

Alle buiten- en binnendeuren worden voorzien van standaard geëloxeerd aluminium hang- en sluitwerk, volgens keuze Houta. Entreedeur, terrasdeur, buitenbergingsdeur of loopdeur aan de achterzijde van de berging worden voorzien van gelijksluitende veiligheidscilindersloten, inbraakwerendheidsklasse II. Het hang- en sluitwerk van de buitenramen en -deuren en de kantelpoort voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (3 minuten inbraakwerend). De bad- en toiletruimte worden voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkast van een kastslot en alle overige deuren van loopsloten.

TRAPPEN

De trappen in de woning zijn van vurenhout in een dichte uitvoering tot de eerste verdieping en in een open uitvoering tot tweede verdieping. De traphekken zijn van vurenhout met spijlen. Aan de muurzijde wordt een meranti trapeuning aangebracht op aluminium leuninghouders.

De vurenhouten trap, trapboom, traphekken, trapgatbetimmering en stootborden worden fabrieksmatig voorzien van grondverf, kleur wit. Voor het door de koper aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt etc.) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken en ontvetten. Het advies is om daarvoor bij de leverancier nader naar te informeren. De trap wordt aan de onderzijde niet nader afgewerkt.

DAKBEDEKKINGEN

De hellende daken worden bedekt met keramische dakpannen, volgens kleur-/materialenstaat.

BEGLAZING

Kozijnen, ramen en deuren in gevels worden voorzien van blank HR++ (Hoog Rendement) glas. Vanwege de sterk isolerende werking van HR++ glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde condens optreden. Wanneer dat het geval is verdwijnt dat echter vanzelf.

De beglazing is waar nodig veiligheidsbeglazing overeenkomstig NEN3569.

NATUUR EN KUNSTSTEEN

Op de borstweringen worden aan de binnenzijde onder de raamkozijnen kunststenen vensterbanken toegepast conform de kleur- en materiaalstaat.

Onder de deur van badkamer en toiletruimte worden kunststenen dorpels toegepast, volgens kleur-/materiaalstaat.

METAALWERKEN

Ten behoeve van kozijnen, ramen en deuren worden de benodigde metaalwerken geleverd en aangebracht. Eventuele hekwerken voor de ramen op de verdieping zijn van gemoffeld metaal of aluminium in een nader door de architect te bepalen kleur.

VLOER-, WAND EN PLAFONDAFWERKINGEN

Vloerafwerking:

De vloeren die niet voorzien worden van tegelwerk (zie tegelwerk onder vaste inrichting) worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een dekvloer. De dikte op de begane grond en op de eerste verdieping is circa 60 mm (met daarbij 20 mm EPS isolatie). Op de tweede verdieping is de afwerkvloer circa 80 mm zonder EPS isolatie. Achter eventuele knieschotten wordt geen afwerkvloer aangebracht.

Er wordt rekening gehouden met een door de koper aan te brengen vloerafwerking van maximaal ca. 18 mm dikte.

Aangezien de binnentemperatuur via vloerverwarming geschiedt dient er rekening mee gehouden te worden dat niet alle vloerafwerkingen toegepast kunnen worden. Informeer bij uw vloerleverancier naar de mogelijkheden.

De maximale weerstand van de giet-/smeervloer inclusief vloerafwerking bij toepassing van vloerverwarming mag 0,15 m²K/W bedragen.

Wandafwerking:

De wanden van de woning worden behangklaar (groep 3) afgewerkt behalve de wanden waar tegelwerk zit en de wanden van de meterkast, de (trap)kast(en) en de garage c.q. berging.

Behangklaar groep 3 wil zeggen dat de wanden geschikt zijn gemaakt om te behangen. Dit betekent een gladde wand oppervlak met laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als ondergrond volgend filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm.

De grootste gaten in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om ze te behangen maar zullen nog wel voorbehandeld moeten worden. Dit geldt ook bij een andere wandafwerking zoals sauswerk, spuitwerk, spachtelputz.

De wanden die zich boven het wandtegelwerk (toiletruimte) bevinden worden voorzien van structuur spuitwerk in een witte kleur.

Plafondafwerking:

De betonnen plafonds worden voorzien van structuur spuitwerk in een witte kleur. Dit geldt niet voor de onderzijde van de dakelementen en het plafond van de meterkast, de (trap)kast(en) en de (buiten)berging.

De V-naden van de verdiepingsvloeren en dakelementen blijven in het zicht en worden niet dichtgezet.

AFTIMMERINGEN

Aan de binnenzijde van de woningen wordt rond de buitenkozijnen passend gezaagde afwerking aangebracht. Waar nodig wordt voor een juiste aansluiting op de plafonds boven de buitenkozijnen een plaatmateriaal aangebracht.

De aftimmeringen dienen voor juiste afwerking en correcte aansluiting van de kozijnen op de wandafwerking en het plafond.

In de meterkast wordt een meterbord (zij- en achterwand) geplaatst voor het bevestigen van de installatieonderdelen. Rondom de trapgaten (kopse zijde van de vloer) wordt een betimmering aangebracht.

Indien vanwege de installaties noodzakelijk wordt er een afgetimmerde lepe hoek bij de trap(pen) gerealiseerd.

Ter plaatse van de aansluiting van de dakconstructie op de gevelvlakken en vloeren worden aftimmerlatten geplaatst.

Er worden in de woning geen vloerplinten aangebracht.

TEGELWERK

Wandtegels:

De wandtegels in het toilet worden horizontaal aangebracht tot ca. 1200 mm boven het vloerpeil conform kleur-/materiaalstaat.

De wandtegels in de badkamer worden horizontaal aangebracht tot onderkant plafond. Het wandtegелwerk wordt uitgevoerd conform kleur-/materiaalstaat.

Vloertegels:

De vloertegels in het toilet bestaan uit keramische vloertegels, conform kleur-/materiaalstaat.

De vloertegels in de badkamer bestaan uit keramische vloertegels. De vloertegels ter plaatse van de douchehoek worden onder afschot aangebracht conform kleur-/materiaalstaat.

Voegen van wand- en vloertegels in de sanitaire ruimten worden niet strokend aangebracht in een kleur volgens de kleur-/materiaalstaat. De inwendige hoeken worden afgekit en uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoeklijst.

METERKAST

De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.

KEUKENINRICHTING

Standaard wordt er geen keukeninrichting geleverd. De keukenopstelling op tekening is illustratief en vormt de basis voor de positie van onderstaande aansluitpunten. Onderstaande (elektra) aansluitpunten (wandcontactdozen) worden standaard in de keuken aangebracht.

- Kookplaat (perilex, max. Aansluitwaarde 7,0 kW)
- Afzuigkap (recirculatiekap)
- Spoelbak
- Koelkast
- Magnetron/oven (enkele wandcontactdoos op aparte groep)
- Vaatwasser (enkele wandcontactdoos op aparte groep)
- Dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik

Vanwege de toepassing van een balansventilatie en een juiste werking daarvoor adviseren wij een recirculatiekap als afzuigkap toe te passen.

Indien koper bij ASWA een keuken koopt dan kan desgewenst deze keuken voor oplevering worden geplaatst.

Door derden te plaatsen keukens kunnen alleen na de oplevering door koper zelf worden aangebracht.

DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De zinken goten worden aangesloten op de hemelwaterafvoeren.

BINNENRIOLERING

De binnenriolering wordt vervaardigd van PVC.

WATERINSTALLATIES

Koudwatertapinstallatie:

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en is afsluitbaar. De volgende tappunten worden aangesloten:

- afgedopte waterleiding t.b.v. keukenmengkraan/vaatwasser
- tapkraan wasmachine
- fonteintje op toilet
- toiletcombinatie op toilet
- toiletcombinatie op badkamer of het separaat toilet eerste verdieping (inclusief fonteintje op dit toilet)
- wastafelmengkraan in de badkamer
- douchethermostaat in de badkamer
- badmengkraan (daar waar een bad van toepassing is)

Warmwatertapinstallatie:

De warmwaterleiding wordt aangesloten op:

- keukenmengkraan : 2,5 l/min. (afgedopt)
- wastafelmengkraan : 2,5 l/min.
- douchemengkraan : 2,5 l/min.
- badmengkraan : 5 l/min (daar waar van toepassing)

Warmwatertoestellen:

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de boilerinstallatie die deel uit maakt van de warmtepomp en is geplaatst in de installatieruimte / trapkast.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warmwater limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van circa 200 liter.

SANITAIR

De toiletruimte en badruimte worden voorzien van sanitair conform kleur-/materialenstaat.

Toilet(ten) (separate ruimtes):

De separate toilet(ten) worden uitgevoerd als een vrijhangend toilet, kleur wit, met een waterbesparend inbouwreservoir. De bedieningsplaat van het inbouwreservoir en closetzitting met deksel worden uitgevoerd in een witte kleur. In de toiletruimte bevindt zich een fonteincombinatie met chromen bekersiston en tapkraan.

Badkamer:

In de badkamer bevindt zich een wastafel met bekersiston en tapkraan. De douche wordt voorzien van een draingoot, thermostaatkraan en douchegarnituur bestaande uit een glijstang, handdouche met kunststof greep, slang en een douchekop.

Bij woningtype Ridder zijn de woningen voorzien van een bad (180x80cm) met badkraan met omstelinrichting en onder- en bovenuitloop, waterbesparende handdouche met kunststof greep en slang en verchromde douchehouder.

Voor de aansluiting van de wasmachine is een terugslagklep geplaatst.

VERWARMINGSINSTALLATIES

Als warmtebron wordt een warmtepomp volgens de EPN berekening. De berekening van het vermogen geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen" zonder nachtverlaging.

De warmtepomp met geïntegreerde boiler wordt geplaatst conform verkooptekeningen en bestaat uit een binnen- en een buitenunit. De warmtepomp dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud en inspectie.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer/keuken. De slaapkamers worden voorzien van een naregeling waardoor deze per zone na te regelen zijn. Door de goede isolatie van de woning zijn de mogelijkheden voor naregeling beperkt (ca. -3 graden).

Op de begane grond en eerste verdieping wordt vloerverwarming toegepast. Op de zolder is geen verwarming geïnstalleerd. De positie en afmetingen van de verdelers van de vloerverwarming is indicatief op de verkooptekeningen aangegeven en zal definitief worden bepaald door de installateur.

In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht.

De volgende temperaturen kunnen worden gehaald bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, waarbij geldt dat de minimale vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn en dat de ramen en deuren gesloten zijn:

- hal : 15 °C
- woon-/eetkamer : 20 °C
- keuken : 20 °C
- badkamer : 22 °C
- slaapkamer(s) : 20 °C
- trapopgang/overloop : 15 °C
- zolder : onverwarmd
- berging : onverwarmd
- (trap)kast : onverwarmd

ZONNEPANELEN

Er worden zonnepanelen aangebracht in het dakvlak onder een hellingshoek of op het platte dak zoals op de verkooptekening indicatief is weergegeven. Afhankelijk van de EPN-berekeningen worden PV-panelen ten behoeve van de opwekking van elektriciteit toegepast, de opbrengst is afhankelijk van situering. De positie, oriëntatie, afmeting en het aantal panelen worden bepaald aan de hand van de EPN- berekeningen en opgave installateur. Het aantal, de positie en de afmetingen op de verkooptekeningen is indicatief. Ten behoeve van de PV panelen wordt een zogenaamde omvormer aangebracht.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woning is voorzien van een warmteterugwininstallatie (WTW) met balansventilatie en is regelbaar met een 3-standen schakelaar. Buitenlucht wordt naar binnengebracht en binnenlucht wordt naar buiten afgevoerd via een warmtewisselaar. Het ventilatiesysteem is gebaseerd op het evenwicht tussen aanvoer en afvoer van lucht. De toevoer van lucht geschiedt door middel van inblaaspunten in het plafond, posities indicatief weergegeven op de verkooptekening. De afzuiging vindt plaats nabij de keuken en in de badkamer, toiletten en technische ruimte. Het afvoersysteem bestaat uit een mechanische ventilatorunit met afzuigventielen. Om de ventilatie te waarborgen dient voldoende ruimte onder de deuren in stand te worden gehouden.

De spuiventilatie van de woonkamer, keuken, slaapkamers geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen.

In de dakconstructie wordt er voorzien in individuele dakdoorvoeren ten behoeve van:

- het ventilatie systeem
- de ontluchting van het rioleringsysteem.

De overige ruimten / constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- de meterkast : natuurlijke ventilatie (indien nodig via rooster in deur)
- de gevels : open stootvoegen

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot telefonie en centrale antenne zijn niet in de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

De elektrische installatie wordt overeenkomstig de verkooptekening aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld in groepen naar de diverse aansluitpunten.

De hoogte van het schakelmateriaal bedraagt circa 1,05 m + vloer. De hoogte van wandcontactdozen in de woon-/eetkamer, keuken en slaapkamers bedraagt circa 0,35 m + vloer. De hoogte van wandcontactdozen in de keuken boven het aanrechtblad circa 1,20 m + vloer. De met schakelaar gecombineerde wandcontactdozen, alsmede de wandcontactdozen in de overige ruimten (bijv. t.b.v. de wasmachine) worden op 1,05 m + vloer gemonteerd.

De installatie wordt uitgevoerd als inbouw, met uitzondering van de meterkast, zolder en berging (waar van toepassing) waar de installatie (deels) als opbouw wordt uitgevoerd.

Conform de geldende voorschriften worden op het lichtnet aangesloten rookmelders gemonteerd.

De woning wordt voorzien van belinstallatie bestaande uit: een drukknop naast de voordeur op circa 1,50 m + peil. Een bel nabij de deur van de meterkast en een transformator in de meterkast.

De woningen zijn voorzien van een bedrade leiding ten behoeve van de centrale antenne installatie op een hoogte van circa 0,35 m + vloer in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. Deze worden voorzien van een UTP CAT 5A bekabeling.

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING.

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering gaat gebeuren. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of tekeningen worden aangebracht, voortvloeiend uit bijvoorbeeld voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid of eisen van Woningborg en/of nutsbedrijven.

Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk en worden door de bouwer kenbaar gemaakt middels een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk. Alle wijzigingen in opdracht van de bouwer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en/of aannemingsovereenkomsten.

WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN

Voor wijzigingen en/of aanvullingen in de uitvoering en indeling wordt een voorbehoud gemaakt. Ook kleine wijzigingen in de materiaalkeuze kunnen zonder vooroverleg en verrekening worden uitgevoerd. Aan de impressies als onderdeel van de verkoopdocumentatie kunnen geen enkele rechten worden ontleend. Uitgangspunt vormen de verkooptekeningen.

DIVERSEN

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters. Deze maten zijn onder voorbehoud van “om en nabij”. Indien de maatvoering tussen wanden en/of vloeren wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wand- of plafondafwerking en plinten. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar.

Bij deze technische omschrijving behoren tevens de tekeningen, die onderdeel uitmaken van de contractstukken.

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw uitdrukkelijk niet toegestaan.

Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook de gespiegelde versie bedoeld.

AFWERKSTAAT

HAL

Vloer	:	dekvloer
wanden	:	behangklaar
plafond	:	structuur spuitwerk

METERKAST

vloer	:	onafgewerkt
wanden	:	onafgewerkt
plafond	:	onafgewerkt

TOILET

vloer	:	vloertegels
wanden	:	wandtegels tot circa 1,20 m + vloer en boven tegelwerk structuur
spuitwerk	:	
plafond	:	structuur spuitwerk

WOON-/EETKAMER

vloer	:	dekvloer
wanden	:	behangklaar
plafond	:	structuur spuitwerk

KEUKEN

vloer	:	dekvloer
wanden	:	behangklaar
plafond	:	structuur spuitwerk

TRAPOPGANG / OVERLOOP

vloer	:	dekvloer
wanden	:	behangklaar
plafond	:	structuur spuitwerk

BADKAMER

vloer	:	vloertegels
wanden	:	wandtegels tot plafond
plafond	:	structuur spuitwerk

SLAAPKAMERS

vloer	:	dekvloer
wanden	:	behangklaar
plafond	:	structuur spuitwerk

ZOLDER (MUV ACHTER DE KNIESCHOTTEN)

vloer	:	dekvloer
wanden	:	behangklaar
plafond	:	dakconstructie/-beschot "in het zicht"

BUITENBERGING BOUWKAVEL 1 EN 8

vloer	:	betonvloer
wanden	:	onafgewerkt
plafond	:	dakconstructie /-dakbeschot in het zicht

BERGING BOUWKAVEL 2,7,9,10,11,12

vloer	:	dekvloer
wanden	:	behangklaar
plafond	:	betonplaat
plafond (bij 2,9)	:	houten balklaag met dakbeschot

KLEUR-/MATERIALENSTAAT

Onderdeel:	Materiaal, Fabr., Type:	Bewerking:	Kleur:	Toepassing:	Bouwnummer specifiek
Gevels					
Cevels metselwerk	baksteen, wf handvorm	wildverband	oranje - rood	opgaand werk	
Voegwerk metselwerk	zand/cement	terugliggend gevoegd	grijs	opgaand werk	
Accenten voor- en zijgevel	hout, verticaal	geolied	natuur / grijs	accenten	
Luifel bij voordeur	beton		natuur		1,7,8,9
Kozijnen					
Kozijnen in metselwerk	hout	schilderwerk	grijs	buitenkozijnen	
Draaiende delen in kozijnen	hout	schilderwerk	grijs	buitenkozijnen	
Voordeur	hout	schilderwerk	grijs	buitenkozijnen	
Overige deuren	hout	schilderwerk	wit	buitenkozijnen	
Sectionaaldeur	metaal	fabrieksmatig gecoat	grijs	bergings/garagedeur	2,7,9,10,11,12
Bloemkozijn	hout	schilderwerk	licht grijs		2,8,10,11
Dakkapel	hout	schilderwerk	licht grijs		1,7,9,12
Afwerking exterieur					
Waterslagen / raamdorpels	kunststeen		blauw - grijs	onder buitenkozijnen	
Gevellateien	metaal	thermisch verzinkt	natuur	boven buitenkozijnen	
Dak					
Dakbedekking hellende daken	keramische vlakke pan		rood	hellend dakvlak	
Dakbedekking platte daken	bitumen		zwart	garage en berging	
Goot	zinken bakgoot		natuur	hellend dakvlak	
Hemelwaterafvoer	zink		natuur		
PV - panelen			zwart	in dak systeem	
Interieur					
Vensterbanken	kunststeen		bianco - c	bij borstwering	
Wandtegels	keramisch		pakket luxe	25 x 40 cm	
Vloertegels	keramisch		pakket luxe	45 x 45 cm	
Voegkleur tegelwerk			zilvergrijs		
Sanitair			sanitairpakket luxe		
Berging					
Gevelbekleding buitenberging	hout, rabatdelen	geïmpregneerd	natuur	berging	1 en 8
Buitendeur in pandige berging	hout	schilderwerk	grijs	berging	
Erfafscheidingen					
Haagbeplanting zijgrens (hoog)	Fagus sylvatica (beuken)		groen	gedeeltelijk	1,7,8,9
Haagbeplanting voorzijde (laag)	Fagus sylvatica (beuken)		groen		