

Technische omschrijving

8 patiowoningen De Taaltuin te Oosterhout



Inhoudsopgave

Beschrijving van het project.....	3
01. Algemeen.....	3
02. Grondwerken	4
03. Terreininrichting	5
04. Constructie	5
05. Binneninrichting	6
06. Sanitair.....	6
07. Tegelwerk	7
08. Materiaal- en kleurenschema's	7
09. Installaties.....	8
10. Overige aandachtspunten	11
11. Tot slot.....	12

Beschrijving van het project

Het project “De Taaltuin” is een realisatie van 8 patiowoningen op de locatie Gentiaanstraat 14 in Oosterhout. In samenwerking met Van Boven Architecten gevestigd in Sint- Michielsgestel zijn deze moderne patiowoningen ontworpen en uitgevoerd conform de nieuwste regelgeving BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De technische omschrijving geeft duidelijkheid over de toe te passen materialen en afwerkingen bij het project.

Projectontwikkelaar

De projectontwikkelaar voor het project is Nedbel Realisatie B.V. gevestigd te Eindhoven.
Adres: Nedbel Realisatie B.V. Postbus 517, 5600 AM Eindhoven.
Email: info@nedbel.com

Architect

Van Boven Architecten
Adres: Dommelplein 1, 5271 AV Sint-Michielsgestel
Email: info@vanbovenarchitecten.nl

Constructeur

Van de Laar
Adres: Innovation Powerhouse Zwaanstraat 31R, 5651 CA Eindhoven
Email: info@vandelaar.info

Aannemer

Aannemersbedrijf Van Rijswijk
Adres: Lucas Gasselstraat 6, 5613 LB Eindhoven
Email: info@vanrijswijk.nl

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.

Afwerking en beperkte Woningborg garantie

Als het sanitair en wand- en vloertegels in badkamer en toiletruimte vervallen in de woning geldt een gelimiteerde Woningborg garantie voor het niet afbouwen 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

Hal – overloop
Meterkast – bergruimte
Keuken – woonkamer – slaapkamer
Toilet
Badkamer
Trapkast

Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Overige gebruiksfunctie

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 à 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 berging wordt aan de voorzijde ondergronds aangeboden middels een gescheiden systeem en aangesloten op infiltratiekoffers die in de tuin liggen. De bergingen en garages worden aan de achterzijde ondergronds aangesloten op dezelfde infiltratiekoffers.

03. Terreininrichting

Erfafscheidingen

Er worden houten erfafscheidingen aangebracht in de patio tussen de percelen van de woningen onderling. De erfafscheiding is circa 180 cm hoog. Voor exacte positie verwijzen wij u naar de situatietekening.

Beplanting

Op de kavels wordt beplanting aangebracht. De aanleg van de openbare ruimte is de verantwoording van de gemeente. Nabij de parkeerplaatsen wordt een (blok)haag geplant hoog 60-80 cm.

Bestrating

Er wordt vanaf de weg/trottoir naar de voordeur een pad aangelegd van betontegels 30 x 30 cm inclusief betonnen opsluitbanden. In de achtertuin wordt een terras aangelegd met betontegels van 30 x 30 cm (circa 8 m²) met betonnen opsluitbanden. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasbetontegels. De straat naar de parkeerplaatsen en vóór de parkeerplaatsen wordt ingericht door de Gemeente Oosterhout.

Parkeerplaatsen

Iedere woning heeft één parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasbetontegels. De straat naar de parkeerplaatsen en vóór de parkeerplaatsen wordt ingericht door de Gemeente Oosterhout. Er is per parkeerplaats een loze leiding opgenomen voor een mogelijk toekomstige laadpaal t.b.v. elektrische voertuigen.

04. Constructie

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek en de opgave volgens de constructeur wordt een fundering aangelegd. De fundering wordt uitgevoerd in gewapend betonnen funderingsstroken, een en ander conform advies van de constructeur en ter goedkeuring van Bouwen Woningtoezicht.

Vloeren

De geïsoleerde begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen vloer volgens advies van de constructeur. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer 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.

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 en ter plaatse van de houten gevelbekleding uit kalkzandsteen, isolatie tussen regelwerk, luchtspouw en houten gevelbekleding.

Kolommen en lateien

Stalen lateien, kolommen en balken 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.

Dak

De dakconstructie van de dakvloer wordt uitgevoerd als een prefab betonnen systeemvloer voorzien van isolatie en EPDM dakbedekking. Ter plaatse van de laagbouw zal het dak voorzien worden van sedum.

05. Binneninrichting

Keukeninrichting

Er wordt geen keuken geleverd en aangebracht. Leidingen worden afgedopt. Er kan nader aangegeven worden 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; (aparte groep);
- enkele wcd voor afzuigkap; (niet op een aparte groep);
- enkele wcd voor koelkast; (niet op een aparte groep);
- enkele wcd voor combi-oven (niet op een aparte groep);
- enkele wcd voor magnetron (aparte groep);
- enkele wcd voor vaatwasser (aparte groep);
- 2 dubbele wcd voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad).

06. Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd met een stelpost van € 2.500,- excl. 21% BTW exclusief toeslagen. Dit bedrag is exclusief de inbouwreservoirs voor de toiletten en exclusief montage van het standaard omschreven sanitair, deze zijn reeds opgenomen bij de aannemer.

De toiletruimte op de begane grond is uitgerust met:

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

De badkamer is uitgerust met:

- douchegeedeelte met doucheput verchromde thermostatische douchemengkraan met kunststof verchromde doucheslang en handdouche op een kunststof verchromde glijstang met opsteekhaak;
- wit kristalporseleinen wastafel met verchromde ééngreepsmengkraan, verchromde bekersiston en spiegel;
- wit kristalporseleinen vrijhangende toiletspot met inbouwreservoir en witte kunststof closet soft-close zitting met deksel.

07. 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.

Wandtegels

De wanden in het toilet worden betegeld tot circa 150 cm boven de vloer met wandtegels, overige wandgedeelten worden voorzien van spuitpleisterwerk. De wanden in de badkamer worden tot aan het plafond betegeld met wandtegels. De wandtegels worden standaard gevoegd. Stelpost aankoop wandtegels € 30,00 per m² (excl. 21% BTW en exclusief toeslagen).

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. Stelpost aankoop wandtegels € 40,00 per m² (excl. 21% BTW en exclusief toeslagen).

08. Materiaal- en kleurenschema's

INTERIEUR

Element	Plaats	Materiaal/type	Afwerking	Kleur
Wanden	Dragende wanden	Kalkzandsteen	Behangklaar *	
Wanden	Begane grond	Cellenbeton, dik 100 mm	Behangklaar *	
Plafonds	Plafonds	Beton	Spuitpleisterwerk (m.u.v. meterkast, trapkast)	Wit
Vloerafwerking	Alle ruimten m.u.v. toilet en badkamer	Anhydriet vloer		
Binnendeurkozijn	Binnenwanden	Stalen kozijn verdiepingshoog	Fabrieksmatig afgelakt	Wit
Binnendeur	In binnenkozijnen	Opdekdeur verdiepingshoog	Fabrieksmatig afgelakt	Wit
Trap		Hardhouten dichte trap	Geground	Wit
Traphekken- en leuning	Trappen	Hardhout	Geground	Wit
Binnendeurbeslag	Binnenkozijnen	Rozet kruk aluminium	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		Antraciet
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. Er worden geen plinten geleverd	Hout	Geground	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, dienen zelf verwijderd te worden. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

EXTERIEUR

Element	Plaats	Materiaal/type	Afwerking	Kleur
Metselwerk	Gevels woningen	Baksteen Wasserstrich waalformaat wildverband	Voeg verdiept 5 mm	Geelbruin
Buitenkozijnen	In metselwerk	Kunststof	Fabrieksmatig gepoedercoat,	Ombergrijs
Voordeur	In metselwerk voorgevel	Kunststof	Fabrieksmatig, geschilderd	Betongrijs
Overige deuren	Toegang berging	Kunststof	Fabrieksmatig, geschilderd	Betongrijs
Beglazing	In buitenkozijnen en -deuren	Geïsoleerd HR glas	Veiligheidsglas waar wettelijk vereist	
Lateien	Boven kozijn	Stalen hoeklijn	Gepoedercoat	Ombergrijs
Waterslagen	Onder raamkozijn	Aluminium	Fabrieksmatig, geschilderd	Ombergrijs
Bouwbeslag	Buitenkozijnen	Kunststof	Fabrieksmatig, geschilderd	Ombergrijs
Buitendorpels	Onder deurkozijn	Prefab, kunststeen	Fabrieksmatig	Zwart
Dakbedekking	Platte daken	EPDM dakbedekking (deels met sedum)	Daktrim	Zwart
Hemelwaterafvoer	Gevels	Aluminium	Fabrieksmatig	Ombergrijs

*Kleurverschillen kunnen voorkomen ten gevolge van verschillende methoden van afwerken (in het werk aangebracht/fabrieksmatig aangebracht) en ten gevolge van verschillen in materialisatie. 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.

09. Installaties

Centrale verwarming

In de woning 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 boiler inhoud voor het warm tapwater bedraagt 300 liter.

De begane grond en eerste verdieping wordt voorzien van laag temperatuur vloerverwarming. De plaats van de verdeler wordt door de installateur bepaald.

De temperatuur wordt geregeld middels een digitale kamerthermostaat in de verblijfsruimten en badkamer. 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
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 $Q_n = 1,5 * 1$. (* 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;
- 2^e aansluitpunt t.b.v. mengkraan op de wastafel;
- aansluitpunt t.b.v. thermostatische douchemengkraan;
- aansluitpunt t.b.v. thermostatische badmengkraan.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. 2 closetcombinaties (woning 6 en 7 hebben 1 closetcombinatie);
- aansluitpunt t.b.v. fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- de warmtepomp;
- aansluitpunt t.b.v. vaatwasser;
- buitenkraan op de achtergevel.

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:

- 2 stuks closetcombinaties (woning 6 en 7 hebben 1 closetcombinatie);
- fonteintje in het toilet;
- gootsteen in de keuken;
- vaatwasser;
- wastafel 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 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 metaal 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 in de berging geïnstalleerd. Er is met zorg een geluidsarme ventilatie-unit geselecteerd. Deze unit is echter niet geruisloos.

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. In de meterkast worden 8 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 de woonkamer en slaapkamer (begane grond) wordt per ruimte 1 stuks bedrade wandcontactdoos voor TV-aansluiting aangelegd. In slaapkamer op de verdieping wordt een loze leiding aangelegd. 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 op het plafond van de entree, overloop op de eerste verdieping en in de woonkamer/keuken indien hier bij brand vanuit een slaapkamer door gevluht dient te worden. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet en worden onderling door gekoppeld zodat ze alle 3 gelijktijdig een signaal geven bij rookdetectie.

PV-panelen:

De woning wordt standaard voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het platte dak van de zolder geplaatst. 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. U dient zelf bij Uw energieleverancier de terug levering te melden.

Duurzaamheid

De woning heeft 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

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 m².k/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 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, ontwerpisen, 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 krimp-scheuren. 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. 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-, bouwnummers en huisnummers;
- 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 erfdiensbaarheden 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;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.