



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Fase 733 / BLOK 8,10,11,13 en 14

Gouden Podium

29 (van 43) KOOPWONINGEN

TE BERKEL EN RODENRIJS

1. ALGEMEEN

MAATVOERING

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kan verkoper geen aansprakelijkheid aanvaarden. De exacte kavelgroottes worden door inmeting van het Kadaster bepaald.

De op de tekeningen aangegeven maatvoering betreft globale maten, uitgedrukt in millimeters, evenals de in deze kopersinformatie genoemde maatvoering. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De definitieve afmeting van leidingkokers / lepe hoeken wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. De op de tekeningen aangegeven verwarmingselementen en verdelers kunnen voor wat betreft plaats en afmeting afwijken van de daadwerkelijk te plaatsen verwarmingselementen en verdelers.

BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit worden ruimten in uw woning anders benoemd dan in deze technische omschrijving. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als

Woonkamer / keuken / slaapkamer
Hal / entree / gang / overloop
Toilet of WC
Badkamer
Zolder
Berging
Meterkast
Trapkast

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte
Buitenberging
Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van uw woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettelijk toegestane methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde 'verblijfsgebieden' (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimte iets minder daglicht aanwezig zal zijn. In de stukken van de omgevingsvergunning staat aangegeven waar de krijtstreepmethode precies is toegepast.

ENERGIE PRESTATIE NORM

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de isolatie en installatie behalen de woningen een EPC van 0,4 of lager.

2. RONDOM EN ONDER UW WONING

LOCATIE EN SITUATIESCHETS

De in de verkoopteekeningen afgebeelde situatieschets is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw woning. De juiste maten van de kavels worden door het Kadaster vastgelegd.

De inrichting van de openbare ruimte (wegen, cai-verdeelkasten, groenvoorzieningen, parkeerplekken, openbare verlichting, transformatorhuisjes, speelvoorzieningen etc.) is een impressie van de werkelijkheid, ontleend aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn na het ter perse gaan van deze situatieschets. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de verkoper geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

PARKEREN

Uw woning ligt aan een openbare weg. De parkeerplaatsen rondom de woningen worden niet aan de woningen gekoppeld en zijn derhalve vrij toegankelijk.

HUISVUIL EN TUINAFVAL

Het huisvuil en het groente-, fruit- en tuinafval (GFT) zal worden verzameld door middel van vuilcontainers welke door de gemeente Berkel en Rodenrijs (Lansingerland) worden verstrekt. Op de verkoopteekeningen staan de opstelplaatsen van de afvalcontainers ingetekend in uw achtertuin. Om de nieuwe wijk niet onnodig te ontsieren wordt u verzocht de afvalcontainers in de achtertuin te stallen en niet in de voortuinen. Als eenieder zich hieraan conformeert draagt dat bij aan een prettigere leefomgeving waarvan u allen profiteert.

PEIL

Als peil –P– geldt de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer van de woning ter plaatse van de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden, zodat er ruimte is om uw vloerafwerking aan te brengen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 15 mm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 100 cm diep. De voordeur is namelijk circa 96 cm breed en draait de entree in. Het peil van de houten buitenberging kan op een ander niveau liggen dan het peil van de woning.

Het peil van zowel de woning als de houten buitenberging wordt door de gemeente vastgesteld.

TERREININRICHTING

Grondwerk

Onder de begane grondvloer in de kruipruimte wordt een bodemafsluiting aangebracht van circa 10 cm zand. Onder de bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, dik circa 10 cm. Het gedeelte van de tuin buiten de bestratingen wordt ontdaan van bouwresten, op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende grond.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd.

Buitenriolering

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij het vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd.

De HemelWaterAfvoer(en) (HWA) aan zowel de voor- als de achtergevel van de woningen worden aangesloten op het ondergrondse rioleringsstelsel van de gemeente. De HWA van de houten buitenberging wordt niet aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente, maar loost op een grindkoffer in de tuin onder de HWA. Er wordt 1 HWA per dubbele berging toegepast.

De buitenriolering wordt vervaardigd van PVC-leidingen en voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken.

Bestrating

De bestrating in de woonomgeving, het openbaar gebied, rondom uw woning valt buiten het kader van deze kopersinformatie.

Het pad naar de woningentree wordt uitgevoerd in grijze betontegels 40x60 cm, zonder opsluitbanden. Ter plaatse van de voordeur wordt van dezelfde tegels een plateau aangebracht. E.e.a. conform verkooptekening. Daar waar nodig worden in de bestrating passtukken toegepast.

Houten buitenberging

In de tuin van uw woning wordt conform de situatietekening een houten buitenberging geplaatst. Deze berging komt afhankelijk van de uiteindelijke positie zowel in vrijstaande- als gekoppelde uitvoering voor. De buitenberging wordt gefundeerd op betonnen funderingspalen. De vloer wordt uitgevoerd als een betonvloer. De wanden zijn opgebouwd uit houten prefab elementen, aan de buitenzijde voorzien van verduurzaamd vuren verticale channel sidings. Bij een dubbele berging wordt de bergingscheidende wand voorzien van een houtvezelplaat. Het ongeïsoleerde, platte dak bestaat uit een houten balklaag met daarop een 1-laagse bitumineuze dakbedekking, afgewerkt met een in kleur gecoate dakkap. De hemelwaterafvoer wordt in kunststof uitgevoerd.

Erfafscheidingen (tuinschermen / hagen / beplanting)

Zoals aangegeven op de situatieschets worden op of nabij diverse erfgrenzen (openbaar-privé) hekwerken en/of hagen geplaatst.

Het hekwerk langs de zijgevel ter hoogte van de achtertuin (bouwnummer 219,240) heeft een hoogte van circa 180 cm. Tegen de hekwerken zal Hedera geplant worden.

Bouwnummers 229 t/m 231 krijgen ook een hekwerk langs de erfgrrens van de achtertuin. Tegen de hekwerken tussen de bergingen wordt ook Hedera geplant maar niet achter de bergingen of als het hekwerk aan een berging grenst. Het begroeide hek t.p.v. de opstelplaats van de afvalcontainers wordt gescheiden van het niet-begroeide hek t.p.v. de houten berging door middel van een onderbreking welke tevens de toegang tot het achterpad vormt.

De hagen (Veldesdoorn) worden in het eerste plantseizoen (november-april) na oplevering van de woning aangeplant. De hagen ter plaatse van de voor- en zijgevel hebben bij aanplant een hoogte van circa 75 - 100 cm. De Hagen langs de zijgevel ter hoogte van de achtertuin (bouwnummer 250,251 en 258) hebben bij aanplant een hoogte van circa 150 – 180 cm.

De erfafscheidingen en beplanting maken deel uit van het inrichtingsplan en dienen te worden gehandhaafd. Daarvoor is in de koopovereenkomst en in de akte een bijzondere bepaling opgenomen.

3. DE RUWBOUW VAN UW WONING

FUNDERING

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

De woningen worden gefundeerd op betonnen funderingsbalken op betonpalen. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entree. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

VLOEREN

De vloer van de begane grond wordt uitgevoerd in beton, als systeemvloer aan de onderzijde voorzien van isolatie. De vloer wordt per woning onderbroken.

De vloeren van de verdiepingen worden gemaakt van prefab beton systeemvloeren met V-naden tussen de elementen in het zicht aan de plafondzijde. De opvang van de vloer bij het trapgat is door middel van een raveelijzer welke verdiept wordt aangebracht. De vloer wordt per woning onderbroken. Daar waar in de kopgevels van de hoekwoningen gevelopeningen zijn getekend worden waar constructief noodzakelijk stalen hoeklijnen toegepast welke niet verdiept worden aangebracht en indien nodig brandwerend worden afgetimmerd.

WANDEN

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in ankerloze spouwmuren van kalkzandsteen. De eindwanden ter plaatse van de kopgevels en de voor- en achtergevels bestaan uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen, een luchtspouw waarin isolatiemateriaal is opgenomen en een met gevelsteen gemetseld buitenspouwblad.

DAKEN

De hellende dakconstructie van uw woning wordt samengesteld uit geïsoleerde zelfdragende dakelementen. Deze dakelementen worden ondersteund door knieschotten. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mogen niet worden verwijderd of worden aangepast. Per knieschot wordt er een toegangsluik aangebracht.

De onderzijde van de dakelementen (inclusief de binnenzijde van de dakkapellen) en de knieschotten bestaan uit een onafgewerkte houtspaanplaat. De schuine daken worden gedekt met vlakke betonnen dakpannen. dakkapellen met een plat dak (bnr. 229,230,234,235,236,237,251,252,257,258) worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking.

De dakoverstekken aan de voor- achter- en zijgevels worden aan de onderzijde uitgevoerd met verduurzaamde houten delen en houten klossen. De dakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.

Ter plaatse van een verspringing in het dakvlak en langs de zijwangen van de dakkapellen en opgaande gevels wordt een verholten goot toegepast. De benodigde dakdoorvoer ten behoeve van de Mechanische Ventilatiebox (MV) wordt uitgevoerd in kunststof, tenzij de woning volgens de verkooptekening is uitgerust met een grote schoorsteen welke zich volgens het ontwerp van de architect aan de zelfde zijde van de woning bevindt als de ventilatiebox. In dat geval wordt de MV aangesloten op deze schoorsteen. De grote schoorstenen worden uitgevoerd met steenstrips in kleur conform de gevel.

In het boven de rioolontluchting gelegen dakvlak wordt een rioolontluchtingspan van kunststof opgenomen.

Waar nodig wordt voor de waterdichting lood(vervanger) en/of kunststof folie toegepast.

LUIFEL

Bij een aantal woningen zal, conform de tekeningen, ter plaatse van de voordeur een prefab betonnen luifel of een verduurzaamde houten luifel met dakpannen (pannenluifel) worden gerealiseerd. De betonnen luifel wordt voorzien van een spuer, de pannenluifel wordt voorzien van een zinken mastgoot met spuer.

METSELWERK

De gevels worden gemetseld in baksteen in wildverband. Het voegwerk wordt doorgestreekt en terugliggend uitgevoerd in twee kleuren. Bij bouwnummer 216 t/m 219 wordt de buitengevel met een witte muurverf geschilderd. De gevelplint wordt bij deze woningen met een contrasterende kleur muurverf afgewerkt.

In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant / constructeur, dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Onder de kozijnen, met een metselwerk borstwering, worden prefab betonnen waterslagen toegepast welke zorg dragen voor een deugdelijke waterkering. Boven de buitenkozijnen worden prefab betonnen lateien of stalen lateien aangebracht.

BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof, met uitzondering van de schuifpui, het voordeurkozijn, de voordeur, het bergingskozijn en de bergingsdeur.

De buitenkozijnen zijn binnen en buiten afgewerkt in dezelfde kleur. De schuifpui ter plaatse van de achtergevel wordt in aluminium uitgevoerd. Het voordeurkozijn en -deur en het bergingskozijn en -deur worden in hardhout uitgevoerd en afgewerkt met een dekkende verf. De draai- en/of kieprichting van uw deuren en ramen is op de verkooptekening aangegeven. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen, uitgezonderd de bergingsdeur, worden voorzien van tochtprofielen.

De entreedeur is een geïsoleerde houten deur met glasopeningen en een brievenbus conform geveltekening.

De kozijnen worden, waar nodig, voorzien van achter het gevelmetselwerk weggewerkte ventilatieroosters. Bij de dakkapellen en erkers worden, waar nodig, de ventilatieroosters op het glas geplaatst.

De woning wordt indien dit is aangegeven op de tekening voorzien van een dakraam in het achterdakvlak. De afmeting van het dakraam is circa 78 x 98 cm, positie conform tekening.

Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk van de woning voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2 en is voorzien van anti-kerntrekbeslag.

Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit:

- meerpuntssluitingen op de buitendeuren, m.u.v. de berging;
- cilindersloten met gelijke cilinders op:
 - de voordeur;
 - de aluminium schuifpui;
 - de deur van de houten buitenberging;
- veiligheidsbeslag op alle buitendeuren;
- de voordeur wordt aan de binnenzijde voorzien van een kruk en aan de buitenzijde van een greep;
- scharnieren op de buitendeuren;
- meerpuntssluitingen op de draai(kiep)ramen;
- de schuifpui voorzien van een handgreep aan binnen- en buitenzijde.

BEGLAZING

De buitenbeglazing van de woning wordt uitgevoerd in hoog rendement isolerende beglazing (HR++) met glasroedes indien dit op de tekening is aangegeven. De eventuele roedes worden uitgevoerd als zogenaamde plakroedes aan de binnen- en buitenzijde van het glas. In de spouw van het glas zitten aluminium roedes ("wienersprossen").

De bovenlichten boven de binnendeuren worden voorzien van enkel blank glas. Met uitzondering van de trapkast/opstelplaats warmtepomp, hier wordt een kozijn zonder bovenlicht geplaatst. De bergingsdeur wordt voorzien van gelaagd matglas. De NEN 3569 is niet van toepassing.

In de voorgevel van bouwnummers 216 t/m 219 en 246 t/m 258 wordt bij de raamkozijnen in de voorgevel,

op de eerste verdieping, aan de buitenzijde een doorvalbeveiliging aangebracht.

Indien u via het kopers meerwerk kiest voor een bad e/o een verhoogde dekvloer in de badkamer dan krijgt u in die situaties waar dit volgens bouwbesluit van toepassing is, een doorvalbeveiliging in de dag van het kozijn aan de binnenzijde. De draaistand is daardoor niet meer (volledig) te gebruiken. U verplicht zich ertoe deze voorziening in stand te houden.

4. DE AFBOUW VAN UW WONING

VLOEREN

De betonvloeren wordt afgewerkt met een afwerkvloer uitgevoerd in zandcement. In deze afwerkvloeren worden leidingen opgenomen. In de meterkast en achter de knieschotten van de kap wordt geen afwerkvloer aangebracht.

De vloeren in het toilet en de badkamer worden afgewerkt met tegels afmeting 30 x 30 cm. Vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht en waar noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht.

BINNENWANDEN

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als gipsblokken dik 7 cm (of voor bepaalde wanden tussen badkamer en verblijfsruimte 10 cm indien dit op de verkooptekening is getekend), tussen twee verblijfsruimten onderling en tussen een toilet en verblijfsruimte worden extra geluidsisolerende gipsblokken aangebracht.

Aan de binnenzijde van de kozijnen worden vensterbanken aangebracht met een overstek van circa 2 cm. De vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen. De vensterbanken in de eventuele dakkapellen worden uitgevoerd in geschilderd multiplex.

Ter plaatse van de tot het vloerpeil doorlopende kozijnen, in de keuken (in verband met keuze koper qua indeling en wandafwerking) en in de badkamer worden geen vensterbanken aangebracht.

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 120 cm boven de vloer. De wanden van de badkamer worden betegeld tot een hoogte van circa 210 cm boven de vloer. Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met spuitpleisterwerk. De wandtegels in het toilet en de badkamer, hebben een afmeting van circa 15 x 20 cm en worden liggend verwerkt. Waar noodzakelijk worden de tegels voorzien van kitvoegen. Het buitenkozijn van de badkamer van woningtype A wordt niet voorzien van een vensterbank, het wandtegelwerk wordt hier omgezet.

De overige wanden in de woning worden, met uitzondering van de meterkast, trapkast en zolder behangklaar afgewerkt. De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat er van uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een pleisterwerk zijn.

PLAFOND

De betonnen plafonds in uw woning worden voorzien van plafondsputwerk met uitzondering van de meterkast. De dakplaten, dakkapellen en knieschotten zijn van onafgewerkte houtvezelplaat, bruin / groen van kleur en worden niet nader afgewerkt.

BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met een afgeslankte bovendorpel. Deze kozijnen worden voorzien van een bovenlicht in enkel blank glas. Het binnendeurkozijn ter plaatse van de trapkast/opstelruimte warmtepomp wordt uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke deuren met opdekspanning. Alle binnendeuren zijn 231,5 cm hoog en voorzien van stalen paumelles. Er wordt een prefab meterkastfront in de woning geplaatst. De deur, boven- en eventueel zijpaneel van de meterkast worden uitgevoerd in wit spaanplaat, het frame bestaat uit vurenhout.

De kozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast, Hierdoor komen de deuren circa 3,5 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

Alle binnendeuren worden voorzien van loopsloten en deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium. De deur van de meterkast en trapkast wordt voorzien van een kastslot met sleutel. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting.

TRAPPEN EN HEKWERKEN

De trappen worden gemaakt van vurenhout. De trap naar de eerste verdieping is een dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een open trap. Sommige trappen worden voorzien van één of twee lepe hoeken, zie hiervoor de verkooptekeningen.

Tijdens de verdere technische uitwerking van de woning kan het noodzakelijk zijn dat er een extra lepe hoek moet worden toegevoegd, of juist dat een getekende lepe hoek geen functie heeft en daardoor komt te vervallen. In beide gevallen zal er geen verrekening van kosten zijn en heeft u geen recht op enige compensatie.

Langs één wand van de trap komt een houten leuning op leuninghouders. Langs het trapgat wordt een houten traphek met ronde spijlen geplaatst. De traptreden en stootborden worden alleen voorzien van een grondlaag en niet afgelakt.

AFTIMMERINGEN

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met kozijnlatten. De vloerrand ter plaatse van het trapgat wordt afgetimmerd. Bij de dakelementen worden de elementnaden, aansluitingen met de bouwmuur en nok afgetimmerd met stroken onafgewerkte houtspaanplaat.

Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

SCHILDERWERK

Het schilderwerk van het bergingskozijn/-deur en het voordeurkozijn/-deur worden fabrieksmatig van grondverf en één voorlakraag voorzien. In het werk zullen deze van één extra laag schilderwerk worden voorzien.

Alle aanwezige betimmeringen, uitgezonderd de knieschotten, aftimmerstroken van de dakplaten en dakkapellen worden eveneens dekkend geschilderd.

5. DE INSTALLATIES IN UW WONING

WATERINSTALLATIE

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van het waterleidingbedrijf vanaf de meterkast uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof. In de nabijheid van ieder watertappunt zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in wanden en / of vloeren. Op de tweede verdieping worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet afgewerkt.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan;

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- reservoir van het toilet;
- de fontein van het toilet op de begane grond;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- aansluitpunt voor de warmtepomp

In de keuken wordt de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats afgedopt.

De verkoper zal bij de eigenaar/beheerder van het waternetwerk op de locatie de aansluiting en levering van water aanvragen zodat bij oplevering van uw woning water beschikbaar is.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt verwarmd door een warmtepomp met bodembron. De bodembron wordt in de achtertuin aangebracht. De precieze positie van de bron wordt bepaald door de technische uitwerking en kan variëren van ca. 2,5 meter uit de achtergevel tot in de nabijheid van de buitenberging. De bronleidingen worden vanuit uw achtertuin -circa 60cm onder maaiveld- aangebracht naar de woning. De positie is indicatief, bij oplevering ontvangt u de definitieve positie. Boven de leidingen in de tuin wordt om schade te helpen voorkomen een waarschuwingsslint aangebracht. Er gelden beperkingen in de tuin m.b.t. bomen/planten/vijvers en andere objecten welke de bronleidingen kunnen beschadigen, hier dient te allen tijde rekening mee gehouden te worden. Bij oplevering van de woning ontvangt u een revisietekening waarop de positie van de bodembron en het verloop van de leidingen tussen de bron en de woning globaal staan ingetekend.

De warmtepomp wordt geplaatst in de trapkast op de begane grond. De warmtepomp verzorgt het verwarmen, koelen en warmtapwater in de woning. Voor het warmtapwater wordt een boiler naast de warmtepomp geplaatst deze bevat -wanneer deze volledig is opgeladen- 150 liter tapwater van circa 60°C.

Dit houdt dat een volledig geladen boiler circa 250 liter douchewater van 38°C kan leveren voordat deze volledig is ontladen. De boiler wordt standaard ingesteld op de eco-stand en daardoor 1 keer per dag opgeladen. Naar eigen inzicht kunt u er ook voor kiezen om de comfort-stand in te schakelen. In dat geval wordt de boiler opgewarmd zodra deze onder een vooraf ingestelde temperatuur komt. Bij gebruik van de comfort stand is de boiler reeds na enige uren weer volledig geladen. Het gebruik van de comfort-stand geeft een verhoogd energieverbruik ten opzichte van de eco-stand.

Voor het verwarmen en koelen van de woning wordt vloerverwarming op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping aangebracht. De verdeler voor de begane grond wordt in de trapkast naast/boven de warmtepomp geplaatst. Onder de op de keukentekening weergegeven keukenzone wordt geen vloerverwarming aangebracht. De verdeler voor de 1e en 2e verdieping wordt op de 1e verdieping geplaatst. Deze verdeler wordt in een stalen omkasting geplaatst indien deze in een verblijfsruimte wordt opgesteld. De vloerverwarming / -koeling wordt geregeld middels de hoofdthermostaat in de woonkamer, deze hoofdthermostaat stuurt de warmtepomp aan en bedient de vloerverwarming op de begane grond. Op de 1e verdieping worden in de slaapkamers en badkamer ruimtethermostaten geplaatst t.b.v. het begrenzen van

de temperatuur in de ruimte(n) waaraan deze is toegewezen. Deze ruimtethermostaten volgen de hoofdthermostaat en kunnen de warmtepomp niet aansturen. De ruimtethermostaten sturen elektronische kleppen op de vloerverwarmingsverdeler open (indien de hoofdthermostaat gelijktijdig de warmtepomp activeert wordt het vertrek met ruimtethermostaat verwarmd/gekoeld) of dicht (ongeacht de instelling van de hoofdthermostaat wordt het vertrek met ruimtethermostaat niet verwarmd/gekoeld) De 2e verdieping loopt automatisch mee op de thermostaat van slaapkamer 1. De badkamer wordt naast vloerverwarming tevens voorzien van een elektrische handdoekradiator. De elektrische handdoekradiator is afzonderlijk te bedienen en wordt niet aangestuurd door de ruimtethermostaat.

Om de bron na een stookseizoen te regenereren moet de woning in de zomer ook gekoeld worden. Het koelen van de woning kan een verschil van circa 2-3°C t.o.v. de buitentemperatuur opleveren. Wanneer u in de zomer de woning koelt via het systeem dan brengt u weer warmte in de bodem die u in de winterperiode aan de bodem heeft onttrokken. Indien u niet of onvoldoende koelt in de zomer dan zal/kan de bodembron na verloop van tijd te ver afkoelen en uiteindelijk onbruikbaar worden om uw woning van warmte te voorzien. Voor het gebruik van de koelfunctie wordt alleen een geringe hoeveelheid energie verbruikt door schakelingen en circulatiepompen.

Onderstaande temperaturen kunnen gerealiseerd worden bij een buitentemperatuur tot -10°C, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en de ventilatie ingeschakeld in de laagste stand;

Woonkamer /keuken	20°C
Badkamer	22°C
Entree	15°C
Slaapkamers	20°C
Overloop	15°C
Toiletruimte	15°C
Zolder	15°C

Bij de latere keuze voor een vloerafwerking dient u aan de leverancier van de vloerafwerking te melden dat de gehele woning is uitgevoerd met vloerverwarming middels een bodemwarmtepomp (zeer lage temperatuur), teneinde garantieproblemen te voorkomen. Niet alle soorten vloerafwerking zijn toepasbaar bij vloerverwarming met zeer lage temperatuur. De aantallen, afmeting en positie van verdelers en badkamerradiator zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

VENTILATIE

In uw woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem (MV) geplaatst. Deze installatie zuigt in de keuken, het toilet, de badkamer en nabij de opstelplaats voor de wasmachine, lucht af. Via ventilatieroosters in de gevelkozijnen wordt buitenlucht aangevoerd. De positie van de ventilatieroosters zijn ter indicatie op de verkooptekening aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

Op tekening is de plaats van de ventilatie-unit indicatief aangegeven. De bediening (3-standen schakelaar) voor de regeling van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de keuken.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. Ter plaatse van de opstellingsruimte op de tweede verdieping worden de leidingen in het zicht aangebracht en niet afgewerkt. Bij woningen met een grote schoorsteen met steenstrips welke zich aan dezelfde zijde als de MV-box bevindt doch niet direct boven de opstelplaats van de MV-box is gesitueerd, worden de leidingen, bijvoorbeeld boven het trapgat langs de kap naar de schoorsteen versleept. Bij woningen zonder grote schoorsteen of waar de grote schoorsteen zich aan de andere zijde van de woning dan de MV-box bevindt worden kunststof dakdoorvoeren geplaatst welke zoveel als mogelijk boven de opstelplaats van de MV-box worden gesitueerd. De plaatsing van de afzuigpunten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de afzuigpunten op het plafond danwel op de wand geplaatst worden. De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen.

De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen / ventilatieroosters. De houten buitenberging wordt door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd. Onder de toegangsdeur van de berging wordt een vrije ruimte aangebracht en er zullen roosters worden aangebracht. Via deze roosters en de vrije ruimte wordt buitenlucht af- en aangevoerd.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De woning wordt voorzien van een 3x25A huisaansluiting.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en voldoet minimaal aan normblad NEN 1010, met als extra een wandcontactdoos in de badkamer en in de meterkast. Er wordt een groepenkast voor minimaal 4 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat indicatief aangegeven op de plattegrondtekeningen. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal in de kleur wit toegepast met uitzondering van de meterkast en buitenberging, hier wordt opbouw materiaal in de kleur wit aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Lichtpunten gelegen in de zone binnen 1 meter vanaf de korte zijde van het trapgat worden vanwege constructieve eisen uitgevoerd zonder centraaldoos.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Wandcontactdozen en loze leidingen voor telefoon en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok;
- Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik en de bediening van het mechanische ventilatiesysteem op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u als koper t.z.t. een keuken installatie tekening;
- Thermostaten worden aangebracht op circa 150 cm boven de vloer;
- Wandlichtpunten worden op circa 210 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht. Uitzonderd wandlichtpunt in badkamer deze wordt op circa 180 cm boven de vloer aangebracht.

Het aansluitpunt, t.b.v. de buitenverlichting, ter plaatse van de voor- en achtergevel worden niet voorzien van een armatuur en/of lichtbron. Ter plaatse van de eventuele houten buitenberging wordt een schemergeschakeld armatuur aangebracht.

Iedere woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie, bestaande uit een kunststof bedrukker, schel en een trafo.

In verband met de brandveiligheid worden er conform tekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd.









TELEVISIE, RADIO EN TELEFOONAANSLUITING

Ten behoeve van televisie, radio en telefoon worden vanuit de meterkast loze aansluitpunten aangebracht in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer, posities conform tekening. Vanaf 1 januari 2013 wordt er standaard geen aansluiting voor vaste telefonie aangebracht in de meterkast. Desgewenst dient de koper dit op eigen kosten na oplevering aan te laten leggen door de desbetreffende leverancier. De loze leidingen welke op tekening staan aangegeven als 'LL' kunt u ook voor andere doeleinden gebruiken.

6. DE AFWERKING IN UW WONING

SANITAIR EN KRANEN

Het op tekening aangegeven sanitair (closet, fontein en wastafel) wordt uitgevoerd in verglaasd porselein, kleur wit van het merk Sphinx. De sanitaire toestellen worden voorzien van Grohe kranen in verchroomde uitvoering. Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een verchroomde wasmachinekraan aangebracht.

<p>Type Alle</p>	<p>Closetcombinatie begane grond:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrijhangend toilet diepspoel: voorzien van kunststof closetzitting met deksel (wit) 		
<p>Type Alle</p>	<p>Fonteincombinatie begane grond:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kristal porseleinen fonteinbak: kleur wit • Verchroomde fontein kraan: fabrikaat Grohe, type Costa L • De afvoerplug wordt aangesloten op een witte kunststof bekensifon met een opgenomen muurbuis (incl. rozet) die is aangesloten op de binnenriolering. 	 	
<p>Type Alle</p>	<p>Wastafelcombinatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kristal porseleinen wastafel: kleur wit • Verchroomde wastafelmengkraan: fabrikaat Grohe, type Costa L, voorzien van ketting met stop. • De afvoerplug wordt aangesloten op een witte kunststof bekensifon met een opgenomen muurbuis (incl. rozet) die is aangesloten op de binnenriolering. • Kunststof planchet: C&M Dora, kleur wit • Spiegel: afmeting 57 x 40 cm met vlak geslepen randen. 	  	
<p>Type Alle</p>	<p>Douchecombinatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verchroomde douchemengkraan: fabrikaat Grohe, type Costa L • Kunststof verchroomde Grohe Tempesta glijstangset 60 cm • Kunststof doucheput afmeting 15 x 15 cm. 		

KEUKENINRICHTING

De woningen worden standaard opgeleverd zonder keukeninrichting en wandafwerking ter plaatse van het aanrecht. Rioolafvoer en aansluitpunten voor elektra en water worden afgedopt geleverd op een plaats volgens tekening. De door derden te leveren en aan te brengen afzuigkap mag niet op het mv-systeem aangesloten worden. Wij adviseren hiervoor een recirculatiekap. Het toepassen van een afzuigkap welke de lucht afvoert naar buiten kan –met name in de winter- ernstige comfortklachten veroorzaken en raden wij om die reden sterk af.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

(eventuele wijzigingen naar aanleiding van welstandsadvies zijn nog mogelijk)

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

Exterieur		
BOUWDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels		
Metselwerk	Baksteenmetselwerk in wildverband	Wijnrood
Voegwerk blok 10 en 11 (woningen met grove roedeverdeling)	ca. 5 mm terugliggend doorgestreken	Middengrijs
Voegwerk blok 10,11,13 en 14 (woningen met fijne roedeverdeling)	ca. 5 mm terugliggend doorgestreken	Donkergrijs
Gevelmetselwerk muurverf blok 8 (plint)	Baksteenmetselwerk in wildverband	Grafietzwart geverfd
Gevelmetselwerk muurverf (blok 8)	Baksteenmetselwerk in wildverband	Crèmewit geverfd
Voegwerk bij in kleur geverfde gevel	ca. 3 mm terugliggend doorgestreken	Grafietzwart/Crèmewit geverfd
Betonlateien metselwerk	Prefab beton, gepigmenteerd en gestraald	Lichtgrijs
Lateien metselwerk	Thermisch verzinkt staal en gepoedercoat	Oxyderood
Lateien bij in kleur geverfd metselwerk	Thermisch verzinkt staal en gepoedercoat	Crèmewit
Raamdorpels metselwerk	Prefab beton, gepigmenteerd en gestraald	Lichtgrijs
Betonluifel, boven voordeuren conform tekening	Prefab beton, gepigmenteerd en gestraald	Lichtgrijs
Pannenuifel, boven voordeuren conform tekening	Houten luifel afgewerkt met dakpannen conform hoofddak en zinken mastgoot	Verduurzaamd hout naturel (rood-bruin)
Kozijnen, ramen en deuren		
Buitenkozijnen (uitgezonderd voordeur/berging)	Kunststof	RAL 9001 Crèmewit
Draaiende delen	Kunststof	RAL 9001 Crèmewit
Wienersprossen in het glas	Aluminium	Naturel aluminium
Plakroedes op het glas	Kunststof (binnen) / Aluminium (buiten)	RAL 9001 Crèmewit

(conform tekening)		
Beglazingsprofiel	Aluminium gemoffeld in kleur kozijn	RAL 9001 Crèmewit
Voordeurkozijn	Hardhout	RAL 9001 Crèmewit
Voordeur met 4 glasopeningen	Hout, geïsoleerd, dekkend geschilderd	RAL 6003 Olijfgroen
Voordeur met 1 glasopening	Hout, geïsoleerd, dekkend geschilderd	RAL 6011 Resedagroen
Schuifpui	Aluminium gemoffeld	RAL 9001 Crèmewit
Panelen en aftimmeringen, zij-, onder of boven rekje	Isolatie en multiplex	RAL 9001 Crèmewit
Dakramen volgens tekening	Velux GGL MK04 (78x98cm)	Ombergrijs
Ventilatieroosters	Ventilatierooster gevel, verdekt of op het glas, aluminium gemoffeld	RAL 9001 Crèmewit
Huisnummer naast voordeur	Resopal	Wit met zwarte cijfers

Dakafwerking

Dakpannen	Beton	Mat zwart / mat graniet / mat donkergrijs (gemixt)
Dakoverstekken	Houten klossen en dakbeschot van houten delen	Verduurzaamd naturel
Dakkapel gevel bekleding, voorzijde en zijwangen	Onderhoudsarm plaatmateriaal	Antracietgrijs
Zijkant gevel t.p.v. gevelsprong	Verholen goot met daarboven onderhoudsarm plaatmateriaal	Zink: Naturel Plaatmateriaal: Grafietzwart
Opgaande gevel, zijwangen	Steenstrips	Baksteen en voeg als gevel
Kunststof dakdoorvoer MV	Kunststof	Zwart
Prefab schoorsteen	Steenstrips	Baksteen en voeg als gevel Afdekkap donkergrijs
Dakgoten	Mastgoot zink	Naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Verholen goten	Zink	Naturel

Overige

Pad naar de voordeur	Betontegels 40x60cm	Betongrijs naturel
Plateau bij de voordeur	Betontegels 40x60cm	Betongrijs naturel
Terreinafscheiding haag (volgens tekening)	Haagplanten	Veldesdoorn
Terreinafscheiding hekwerk (volgens tekening)	Dubbelstaafmat, verzinkt en gecoat staal	RAL 6009 Dennengroen
Buitenberging - Gevelbekleding - Platdak - Dakrandafwerking - Hemelwaterafvoer - Kozijnen - Deur	Vurenhout geïmpregneerd 1-laagse dakbedekking Gecoate stalen afdekkap PVC Hardhout Hardhout	Naturel onbehandeld Antraciet Zwart Grijs Groen Ral 6003 Groen Ral 6003

Interieur

BOUWDEEL	MATERIAAL	KLEUR/AFWERKING
Binnenkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Opdek uitvoering	Wit
Meterkastfront	Hout/spaanplaat	Wit
Binnendeurdorpel toilet en badkamer	Kunststeen	Blauwgrijs
Dragende wanden	Kalkzandsteen	Behangklaar
Lichte scheidingswanden	Gipsblokken	Behangklaar
Trappen	Vurenhout afgewerkt met grondlak	Wit
Spil, trapbomen en traphekken	Vurenhout geschilderd	Wit
Vensterbank	Kunststeen	Wit

STAAT VAN AFWERKING PER VERTREK

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

BEGANE GROND

Entree (buiten)

Plafond: Betonnen of houten luifel (conform tekening)
Elektra: Conform tekening

Hal

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: Behangklaar afgewerkt
Plafond: Structuurspuitwerk (wit)
Elektra: Conform tekening
Uitrusting: Dichte vurenhouten trap naar de eerste verdieping (uitgezonderd bouwnummer 246)
Meterkast: T.b.v. water- en elektriciteitsmeter, enkele wandcontactdoos

Toilet

Vloer: Vloertegels 30 x 30 cm zwart met grijze voeg
Wanden: Wandtegels 15 x 20 cm glanzend wit met zilvergrijze voeg tot circa 120 cm boven de vloer, boven de wandtegels structuurspuitwerk (wit)
Plafond: Structuurspuitwerk (wit)
Elektra: Conform tekening
Uitrusting: Vloerverwarming, afzuigpunt mechanische ventilatie, sanitair conform overzicht sanitair en kranen. Zichtbaar leidingwerk kleur wit

Keuken

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: Behangklaar afgewerkt
Plafond: Structuurspuitwerk (wit)
Elektra: conform nultekening keuken
Uitrusting: water-, riool- en elektra-aansluitpunten t.b.v. de keukenopstelling, MV-bediening (3 standen schakelaar) (keukenopstelling niet inbegrepen), twee mechanische afzuigpunten, vloerverwarming (niet onder de keukenopstelling)

Woonkamer

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: Behangklaar afgewerkt
Plafond: Structuurspuitwerk (wit)
Elektra: Conform tekening
Uitrusting: Schuifpui naar de tuin, vloerverwarming, hoofdthermostaat (sturend)

Trapkast

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: Onafgewerkt
Trap: Alleen voorzien van grondverf
Elektra: Conform tekening
Uitrusting: Warmtepompinstallatie en vloerverwarmingsverdeler t.b.v. de begane grond

1^e VERDIEPING

Overloop

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: Behangklaar afgewerkt
Plafond: Structuurspuitwerk (wit)
Elektra: Conform tekening
Uitrusting: Open vurenhouten trap naar de tweede verdieping

Slaapkamers

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: Behangklaar afgewerkt
Plafond: Structuurspuitwerk (wit)
Elektra: Conform tekening
Uitrusting: Vensterbanken van kunststeen, vloerverwarming, ruimtethermostaat (niet sturend), vloerverwarmingsverdeler t.b.v. de verdiepingen met stalen omkasting in slaapkamer 3 (type A) of slaapkamer 2 (type F)

Badkamer

Vloer: Vloertegels 30 x 30 cm zwart met grijze voeg, iets verdiept getegelde douchehoek op afschot naar het doucheputje
Wanden: Wandtegels 15 x 20 cm glanzend wit met zilvergrijze voeg, tot circa 210 cm boven de vloer, boven de wandtegels structuurspuitwerk (wit).
Plafond: Structuurspuitwerk (wit)
Elektra: Conform tekening
Uitrusting: Elektrische handdoekradiator, ruimtethermostaat (niet sturend), afzuigpunt mechanische ventilatie, sanitair conform overzicht sanitair en kranen. Zichtbaar leidingwerk kleur wit

2^e VERDIEPING

Zolder

Vloer: Cementdekvloer (niet achter de knieschotten)
Wanden: Knieschotten onafgewerkt (bruin / groen) voorzien van uitneembaar luik, kalkzandsteen en eventuele binnenwanden onafgewerkt.
Plafond: Houten dakplaat onafgewerkt (bruin / groen)
Elektra: Conform tekening
Uitrusting: compleet aangesloten mechanische ventilatie-unit, koudwaterkraan met beluchter en slangwartel en afgedopte sifon t.b.v. wasmachine, vloerverwarming, dakraam 78 x 98 cm en/of dakkapel/dakopbouw (alleen indien aangegeven op tekening)

TUININRICHTING

Voortuin: Toegangspad zonder kantopsluiting naar voordeur. Hagen en/of hekwerken zoals op tekening is aangegeven.
Achtertuintuin: Hagen en/of hekwerken zoals op tekening is aangegeven.

Bergruimte (buitenberging)

Vloer: Betonvloer.
Wanden: Ongeïsoleerde wanden van een houten stijl- en regelwerk, aan de buitenzijde voorzien van verticaal geplaatste channel sidings met ventilatieroosters.
Dak: Ongeïsoleerd houten dak met 1-laagse bitumineuze dakbedekking.
Elektra: Wandlichtpunt met schakelaar, een dubbele wandcontactdoos. Elke berging wordt voorzien van een buitenarmatuur op schemerschakelaar ten behoeve van de verlichting van het achterpad.

NOTA BENE

Deze technische omschrijving is met de grootste zorg samengesteld op basis van de gegevens van de overheid, architect en overige adviseurs. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- wijzigingen die een gevolg zijn van (nieuwe) eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- wijzigingen in kleuren, materialen en afwerking die geen inbreuk doen aan de kwaliteit van de gekochte woning en geen financiële consequenties hebben voor de kopers.