



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Fase 7.3.2 / BLOK 16 en 17

Gouden Podium

22 (van 30) WONINGEN

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, 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. Bouwnummers 267 t/m 288 hebben twee privé-parkeerplaatsen op eigen grond.

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 worden verstrekt.

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 garage ligt op hetzelfde niveau als het peil van de woning.

Het peil van zowel de woning als de garage 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 rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij het vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd.

De hemelwaterafvoeren (HWA) aan zowel voor- als achterzijde van de woningen worden aangesloten op het ondergrondse rioleringsstelsel van de gemeente.

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 60x40x5 cm, zonder opsluitbanden. Ter plaatse van de voordeur wordt van dezelfde tegels een plateau van 80x120 cm aangebracht.

Bij woningen met een garage wordt een dubbele rij grijze betontegels (60x40x5 cm) aangebracht van de openbare weg tot aan de garage.

Daar waar nodig worden in de bestrating passtukken toegepast.

Garage

Naast uw woning wordt conform de situatietekening een garage geplaatst. De garages worden gefundeerd op betonnen funderingsbalken op betonpalen. De vloer wordt uitgevoerd in beton, als systeenvloer aan de onderzijde voorzien van isolatie. De ongeïsoleerde wanden zijn uitgevoerd met gemetselde gevelsteen conform de woning. Het ongeïsoleerde, platte dak bestaat uit een houten balklaag met daarop een bitumineuze dakbedekking, afgewerkt met een in kleur gecoate daktrim. Met uitzondering van bouwnummer 274, deze heeft een schuine kap op de garage i.p.v. een plat dak. Aan de binnenzijde voorzien van houten gordingen in het zicht. Het dak wordt afgewerkt met pannen conform het hoofddak, de overstekken aan de voor-, achter- en zijgevel worden afgewerkt met verduurzaamde houten delen en klossen. De dakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink

Erfafscheidingen (tuinschermen / hagen / beplanting)

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

De hekwerken langs de zijgevels en/of achtertuin (bouwnummer 267, 268, 280 en 285 t/m 288) hebben een hoogte van circa 180 cm. Tegen de hekwerken zal Hedera geplant worden.

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 281, 284, 285 en 288) 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.

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 luchtsouw waarin isolatiemateriaal is opgenomen en een met gevelsteen gemetseld buitenspouwblad. Daar waar in de voorgevel gevelmetselwerk is voorzien boven het niveau van de tweede verdiepingvloer, zal het binnenspouwblad vanaf de 2^e verdiepingvloer bestaan uit een houtenskeletbouw wand. De binnenzijde van deze wand wordt afgewerkt met een onafgewerkte gipsvezelplaat.

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 en de knieschotten bestaan uit een onafgewerkte houtvezelplaat. De schuine daken inclusief het dak van de dakkapellen worden gedekt met vlakke betonnen dakpannen.

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 zinken verholten goot toegepast. De benodigde dakdoorvoeren ten behoeve van de mechanische ventilatiebox, centrale verwarming en ontluchting van riolering, worden waar mogelijk opgenomen in een (prefab) schoorsteen.

De grote schoorstenen worden uitgevoerd met steenstrips in kleur conform de gevel. De overige en tevens kleinere schoorstenen worden uitgevoerd in aluminium. Indien de rioolontluchting aan de andere zijde van uw woning bovenkomt dan daar waar de opstelplaats van de technische installaties van uw woning op zolder zijn gesitueerd, wordt in het boven de rioolontluchting gelegen dakvlak een rioolontluchtingspan van kunststof opgenomen. Waar nodig wordt voor de waterdichting lood(ervanger) en/of kunststof folie toegepast.

LUIFEL

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

ERKERS

Bij een aantal woningen zal, conform de tekeningen, aan de voorzijde van de woning een erker worden gerealiseerd. De erkers sluiten niet aan op de niveaus van vloer en plafond van de begane grond. Het schuine dak van de erker wordt bedekt met vlakke betonnen dakpannen conform het hoofddak. De dakoverstekken worden aan de onderzijde uitgevoerd met verduurzaamde houten delen en houten klossen. De erkers worden voorzien van een zinken mastgoot met spuwer. Het plaatmateriaal rondom de kozijnen wordt uitgevoerd in een onderhoudsarm materiaal.

METSELWERK

De gevels worden gemetseld in baksteen in wildverband. Het voegwerk wordt doorgestroken en terugliggend uitgevoerd in twee kleuren. Bij bouwnummer 279, 280, 287 en 288, wordt de buitengevel met een muurverf geschilderd. De plint 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 (geveldrager) aangebracht.

BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

Met uitzondering van de schuifpui en de voordeur en het voordeurkozijn worden de buitenkozijnen, ramen en deuren uitgevoerd in kunststof en binnen en buiten afgewerkt in dezelfde kleur. De schuifpui ter plaatse van de achtergevel wordt in aluminium uitgevoerd. De voordeur en het voordeurkozijn wordt in hardhout uitgevoerd, 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, worden voorzien van tochtprofielen. De kanteldeur van de garage is uitgevoerd in staal.

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

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

Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2 en is voorzien van anti-kerntrekbeslag (met uitzondering van de schuifpui en stalen kanteldeur).

Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit:

- meerpuntsluitingen op de buitendeuren;
- cilindersloten met gelijke cilinders op:
 - de voordeur;
 - de aluminium schuifpui;
 - de loopdeur van de garage;
 - de garagekanteldeur.
- 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 conform tekening. De roedes worden uitgevoerd als zogenaamde plakroedes aan de binnen- en buitenzijde van het glas. In de spouw van het glas zitten aluminium roedes ("wiensprossen"), m.u.v. de brandwerende kozijnen. De spiegelstukken boven de binnendeurkozijnen (bovenlichten) worden voorzien van enkel blank glas. Met uitzondering van het kozijn naar de technische ruimte op zolder, hier wordt het kozijn zonder spiegelstuk (bovenlicht) uitgevoerd. De NEN 3569 is niet van toepassing.

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 10 cm), tussen twee verblijfsruimten onderling en tussen schacht/toilet en woonkamer worden extra geluidsisolerende gipsblokken aangebracht. Bij bouwnummer 267 t/m 276, 279, 280, 285 en 286 is het constructief noodzakelijk dat de wand tussen woonkamer / toilet en slaapkamer 2.2 / toilet in 12 cm kalkzandsteen wordt uitgevoerd. Bij bouwnummer 277, 278, 281 t/m 284, 287 en 288 is het constructief noodzakelijk dat de wand tussen woonkamer / trap en slaapkamer 2.3 / trap in 12 cm kalkzandsteen wordt uitgevoerd.

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 dakkapellen en erkers 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 125 cm boven de vloer. De wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond. Boven het tegelwerk in de toiletten worden de wanden afgewerkt met spuitpleisterwerk. De wandtegels in het toilet en de badkamer, hebben een afmeting van circa 25 x 33 cm en worden liggend verwerkt. Waar noodzakelijk worden de tegels voorzien van kitvoegen. Het eventuele buitenkozijn van de badkamer wordt niet voorzien van een vensterbank, het wandtegelwerk wordt hier omgezet.

De overige wanden in de woning worden, met uitzondering van de meterkast 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 (met uitzondering van het kozijn op zolder) van een bovenlicht in enkel blank glas. 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 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 en de trap van de eerste naar de tweede verdieping zijn open trappen. 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 houtvezelplaat.

Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

SCHILDERWERK

Het schilderwerk van de voordeuren en voordeurkozijnen 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

WATER- / GASINSTALLATIE

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleiding- en gasnet. De water- en gasleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven 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. Ter plaatse van de opstellingsruimte 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 badmengkraan;

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;
- de fontein van het toilet op de eerste verdieping;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- aansluitpunt voor de centrale verwarmingsinstallatie

Een gasleiding wordt standaard aangelegd naar:

- aansluitpunt nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- aansluitpunt voor de centrale verwarmingsinstallatie

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

De verkoper zal bij de eigenaar/beheerder van het water- en gasnetwerk op de locatie de aansluiting en levering van water en gas aanvragen zodat bij oplevering van uw woning water en gas beschikbaar zijn.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt verwarmd door een individueel gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie (C.V. wandketel). De verwarmingsinstallatie bestaat uit een gesloten hoog rendementsketel met een warm watercapaciteit (60°C) van ca. 8 liter per minuut aan het toestel (combiketel – CW-klasse 5) De installatie wordt uitgevoerd volgens het tweepijpsysteem, waarvan de leidingen zoveel mogelijk in de afwerkvloer worden aangebracht. De begane grond wordt uitgevoerd middels vloerverwarming. Onder de opstelplaats voor het keukenblok wordt geen vloerverwarming aangebracht. De verdeler van de vloerverwarming wordt onder de trap geplaatst. Op de verdieping(en) worden fabrieksmatig in een lichte kleur gelakte plaatstalen verwarmingselementen aangebracht. In de badkamer wordt een handdoekradiator met wandaansluiting geplaatst. De afmetingen van de radiatoren/convectoren worden afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De installatie op de begane grond wordt geregeld door een in de woonkamer geplaatste thermostaat ten behoeve van de vloerverwarming. De regeling op de verdiepingen geschiedt met behulp van een thermostaat in de badkamer en de radiatorkranen. Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren.

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 afwerkvloer dient u aan de leverancier van de afwerkvloer te melden dat de begane grond is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen. Niet alle soorten vloerafwerking zijn toepasbaar bij vloerverwarming. De aantallen, afmeting en positie van verdeler en convectoren zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

VENTILATIE

In uw woning wordt een CO₂ gestuurd mechanisch ventilatiesysteem 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. Afhankelijk van de geluidbelasting op de gevels worden conform de berekeningen van het akoestisch adviesbureau geluiddempende ventilatieroosters oftewel "suskasten" toegepast.

Op tekening is de plaats van de ventilatie-unit indicatief aangegeven. De 'hoofdbediening' voor de regeling van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer. De ventilator wordt aangestuurd door een CO₂ sensor in de woonkamer waardoor de ventilatiehoeveelheid automatisch wordt afgestemd op het leefpatroon van de gebruikers. In de badkamer wordt een RF-timer geleverd waarmee het ventilatiesysteem eenvoudig voor een bepaalde tijdsduur in de hoogste stand kan worden gezet.

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 schoorsteen welke niet direct boven de opstelplaats van de CV-ketel en MV-box is gesitueerd, worden de leidingen, bijvoorbeeld boven het trapgat langs de kap naar de schoorsteen versleept. 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.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

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 de garage, 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 op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de keukeninstallatie ontvangt u als koper t.z.t. een keuken installatie tekening;
- De 'hoofdbediening' van de mechanische ventilatie wordt op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht in de nabijheid van de klokthermostaat;
- 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.

Iedere woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie, bestaande uit een kunststof beldrukker, 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.

Iedere woning wordt uitgerust met een PV-installatie welke elektriciteit opwekt uit zonne-energie. De aantallen en posities van de panelen zoals indicatief op de tekeningen is aangegeven.









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 bekiersifon met een opgenomen muurbuis 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 bekiersifon met een opgenomen muurbuis 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. 		

Type Alle	Closetcombinatie 1 ^e verdieping: <ul style="list-style-type: none"> • Vrijhangend toilet diepspoel: voorzien van kunststof closetzitting met deksel (wit) 		
Type Alle	Fonteincombinatie 1 ^e verdieping: <ul style="list-style-type: none"> • Kristal porseleinen fonteinbak: kleur wit • Verchroomde fonteinkraan: fabricaat Grohe, type Costa L • De afvoerplug wordt aangesloten op een witte kunststof bekersiston met een opgenomen muurbuis die is aangesloten op de binnenriolering. 		
Type Alle	Badcombinatie: <ul style="list-style-type: none"> • Acryl ligbad 170x75cm: kleur wit • Verchroomde badmengkraan: fabricaat Grohe, type Costa L • Kunststof verchroomde Grohe Tempesta handdouche. 		

KEUKENINRICHTING

De woningen worden standaard opgeleverd zonder keukeninrichting en wandafwerking ter plaatse van het aanrecht. Rioolafvoer en aansluitpunten voor gas, 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 of een afzuigkap, welke in overleg met uw keukenleverancier, aangesloten wordt middels een apart afvoerkanaal naar de gevel, onder het bouwkundige plafond.

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 16 (bwnr. 267, 268, 271 en 272)	ca. 5 mm terugliggend doorgestreken	Middengrijs
Voegwerk blok 16 (bwnr. 269, 270, 273 en 274 en blok 17)	ca. 5 mm terugliggend doorgestreken	Donkergrijs
Gevelmetselwerk muurverf (plint)	Baksteenmetselwerk in wildverband	Grafietzwart gekeimd
Gevelmetselwerk muurverf (overig)	Baksteenmetselwerk in wildverband	Crèmewit gekeimd
Voegwerk bij in kleur geverfde gevel	ca. 3 mm terugliggend doorgestreken	Grafietzwart/Crèmewit gekeimd
Betonlateien metselwerk	Prefab beton, gepigmenteerd en gestraald	Lichtgrijs
Lateien metselwerk	Thermisch verzinkt staal en gepoedercoat	Oxyderood
Lateien bij in kleur geverfde metselwerk	Thermisch verzinkt staal en gepoedercoat	Crèmewit
Raamdorpels metselwerk	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	Kunststof	RAL 9001 Crèmewit
Draaiende delen	Kunststof	RAL 9001 Crèmewit
Wienersprossen in het glas	Aluminium	Naturel aluminium
Plakroedes op het glas (conform tekening)	Kunststof en aluminium	RAL 9001 Crèmewit
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
Schuifpui	Aluminium gemoffeld	RAL 9001 Crèmewit
Garagedeur (kanteldeur)	Hörmann Berry N80 (staal)	Deur: RAL 6003 Olijfgroen Kader: RAL 9001 Crèmewit
Panelen en aftimmeringen, zij-, onder of boven rekje	Isolatie en multiplex	RAL 9001 Crèmewit
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
Dakoverstekken	Houten klossen en dakbeschot van houten delen	Verduurzaamd naturel
Dakkapel gevel bekleding, voorzijde en zijwangen	Onderhoudsarm plaatmateriaal	Grijs/Donkergrijs
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
Prefab dakkap	Aluminium gemoffeld	Donkergrijs
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/garage	Betontegels 40 x 60, breed 60 cm.	Betongrijs naturel
Plateau bij de voordeur	Betontegels 40 x 60, plateau 80 x 120 cm	Betongrijs naturel
Terreinafscheiding voortuin / zijgevel / (volgens tekening)	Haag hoogte ca. 75 - 100 / 150 – 180 cm	Veldesdoorn
Hekwerken (volgens tekening)	Dubbelstaafmat, verzinkt en gecoat staal	RAL 6009 Dennengroen

Interieur

BOUWDEEL

MATERIAAL

KLEUR/AFWERKING

Binnenkozijnen	Staal / hout (meterkast)	Wit
Binnendeuren	Opdek uitvoering	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: Houten luifel (conform tekening)

Elektra: Conform tekening

Hal

Vloer: Cementdekvloer

Wanden: Behangklaar afgewerkt

Plafond: Structuurspuitwerk (wit)

Elektra: Conform tekening

Uitrusting: Open vurenhouten trap naar de eerste verdieping, vloerverwarming, verdeler ten behoeve van vloerverwarming onder de trap

Meterkast: T.b.v. gas-, water- en elektriciteitsmeter, enkele wandcontactdoos

Toilet (b.g.)

Vloer: Vloertegels 30 x 30 cm grijs met grijze voeg

Wanden: Wandtegels 25 x 33 cm glanzend wit met witte voeg tot circa 125 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 tekening

Uitrusting: Gas-, water-, riool- en elektra-aansluitpunten t.b.v. de keukenopstelling (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

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, convector

Toilet (1^e)

Vloer:	Vloertegels 30 x 30 cm grijs met grijze voeg
Wanden:	Wandtegels 25 x 33 cm glanzend wit met witte voeg tot circa 125 cm boven de vloer, boven de wandtegels structuurspuitwerk (wit)
Plafond:	Structuurspuitwerk (wit)
Elektra:	Conform tekening
Uitrusting:	afzuigpunt mechanische ventilatie, sanitair conform overzicht sanitair en kranen. Zichtbaar leidingwerk kleur wit

Badkamer

Vloer:	Vloertegels 30 x 30 cm grijs met grijze voeg, iets verdiept getegelde douchehoek op afschot naar het doucheputje
Wanden:	Wandtegels 25 x 33 cm glanzend wit met witte voeg, tot het plafond getegeld.
Plafond:	Structuurspuitwerk (wit)
Elektra:	Conform tekening
Uitrusting:	Handdoek radiator, thermostaat t.b.v. verdiepingen, MV-timer, 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, binnenwanden en eventuele houtskeletbouw-wanden onafgewerkt.
Dakplaten:	Houten dakplaat onafgewerkt (bruin / groen)
Elektra:	Conform tekening
Uitrusting:	Convactor, vensterbank van kunststeen (in geval van een dakopbouw), vensterbank van geschilderd multiplex (in geval van een dakkapel)

Technische ruimte

Vloer:	Cementdekvloer (niet achter de knieschotten)
Wanden:	Knieschotten onafgewerkt (bruin / groen), kalkzandsteen, binnenwanden en eventuele houtskeletbouw-wanden onafgewerkt.
Dakplaten:	Houten dakplaat onafgewerkt (bruin / groen)
Elektra:	Conform tekening
Uitrusting:	Compleet aangesloten cv-ketel met warmwatervoorziening compleet aangesloten mechanische ventilatie-unit, koudwaterkraan met beluchter en slangwartel en afgedopte sifon t.b.v. wasmachine

TUININRICHTING

Voortuin: Toegangspad naar voordeur en garage van grijze betontegels 40 x 60 x 5 cm en plateau van 80 x 120 cm zonder kantopsluiting. Hagen en hekwerken zoals op tekening is aangegeven.

Achtertuint: Geen inrichting

Bergruimte (garage)

Vloer: Cementdekvloer

Wanden: Ongeïsoleerd wanden van halfsteens schoon metselwerk

Dak: Ongeïsoleerd houten plat dak met bitumineuze dakbedekking. Met uitzondering van bouwnummer 274, deze heeft een schuine kap op de garage i.p.v. een plat dak. Aan de binnenzijde voorzien van houten gordingen in het zicht. Het dak wordt afgewerkt met pannen conform het hoofddak, de overstekken aan de voor-, achter- en zijgevel worden afgewerkt met verduurzaamde houten delen en klossen. De dakgoten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink

Elektra: Conform tekening.

Uitrusting: Stalen kanteldeur en kunststof tuindeur

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.