

Technische omschrijving

15 rijwoningen “Wonen in de Hoefkens”



Technische omschrijving

15 rijwoningen “Wonen in de Hoefkens”

Voor u ligt de technische omschrijving van project 15 rijwoningen “Wonen in de Hoefkens”. In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe het project en de woning wordt samengesteld en afgewerkt. Wij adviseren u om dit document met aandacht te lezen, zodat u goed op de hoogte bent van het project en de woning.

Locatie- en projectgegevens

In Mierlo-Hout wordt op een centrale locatie een bijzonder nieuwbouwproject ontwikkeld bestaande uit 16 moderne en levensloopbestendige semi-bungalows en 15 rijwoningen.

Alle woningen beschikken op de begane grond over een woonkamer grenzend aan de tuin. Op de 1e verdieping wordt voorzien in 2 ruime slaapkamers en de 2e verdieping is naar wens in te richten.

De woningen zijn ontworpen door architectenbureau KDV Architectuur uit Eindhoven.

Inhoudsopgave

	Locatie- en projectgegevens	2
1	Algemeen	4
1.1	Projectorganisatie	4
1.2	Duurzaamheid	4
1.3	Koperskeuze procedure	4
1.4	Oplevering.....	4
1.5	Verzekeringen	4
1.6	Woningborg	5
1.7	Besluit bouwwerken leefomgeving.....	5
1.8	Erfdienstbaarheden uit- en aanbouwen.....	5
1.9	Hoogteligging	6
1.10	Nutsvoorzieningen.....	6
1.11	Projectdocumentatie	7
2	Bouwkundig	8
2.1	Fundering	8
2.2	Skelet (constructie)	8
2.3	Daken	8
2.4	Gevels.....	9
2.5	Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen	10
2.6	Vloerafwerkingen	11
2.7	Trappen, leuningen en balustrades.....	12
2.8	Plafondafwerkingen.....	12
3	Installaties	13
3.1	Vloeistoffen	13
3.2	Klimaatinstallaties	13
3.3	Elektra	14
3.4	Sanitair & Keuken	16
4	Terrein	17
4.1	Grondwerken.....	17
4.2	Verhardingen.....	17
4.3	Rioleringen	17
4.4	Buitenberging	17
4.5	Omheining en afwerking	18
4.6	Terreininrichting	18
5	Bijlagen.....	19

1 Algemeen

1.1 Projectorganisatie

Het project 15 rijwoningen “Wonen in de Hoefkens” is een ontwikkeling van De Hoefkens Ontwikkel B.V. De bouw wordt gerealiseerd door Aannemingsbedrijf van der Burgt B.V. (hierna te noemen BurgtBouw).

De verkoop vindt plaats middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Op het moment dat u kiest voor de koop van de woning sluit u met **De Hoefkens Ontwikkel B.V.** een **koopovereenkomst** en met **Aannemingsbedrijf van der Burgt B.V.** een **aannemingsovereenkomst** voor de bouw.

1.2 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van het gebouw, de materialenkeuzes en de werkzaamheden op de bouwplaats is/wordt rekening gehouden met duurzaamheid en milieu. De aandacht voor duurzaamheid en milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en onderdelen:

- isolerende voorzieningen van gevels en daken, bestaande uit
 - o gevels met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. 4,7m².K/W;
 - o daken met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. 6,3m².K/W;
 - o vloeren met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. 3,7m².K/W;
 - o (minimaal) dubbel HR++ glas;
- toepassing van duurzame materialen;
- gasloze energievoorziening voor warmte, koeling en warmtapwater, meer informatie over de energievoorziening vindt u verderop in deze technische omschrijving.

De installaties en bouwkundige schil van de woning zijn dusdanig dat aan een “Bijna EnergieNeutraal Gebouw” wordt voldaan.

1.3 Koperskeuze procedure

In de verkooptekening vindt u een standaard indeling voor de woning, in overleg met onze kopersbegeleider zijn diverse optiemogelijkheden beschikbaar. Als koper ontvangt u bij de koop van de woning de zogenaamde ‘kopersoptielijst’, met daarin alternatieven/opties met bijbehorende kosten. In de handleiding koperskeuze wordt de procedure nader uitgelegd.

Het kiezen van kopersopties danwel het opgeven van alternatieven is mogelijk tot de vooraf vastgestelde sluitingsdata, deze worden bepaald op basis van de planning van de bouw. De kopersbegeleider zal u hierover informeren.

Het kan zijn dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. We doen ons uiterste best om binnen de garantievoorwaarden en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) de mogelijkheden te bekijken.

1.4 Oplevering

De woning en buitenberging worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd en vrij van stickers en merktekens.

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde vooropname, dienen de door u gesignaleerde gebreken op het “procesverbaal van oplevering” te worden genoteerd, inclusief eventuele herstelwerkzaamheden of andere afspraken.

1.5 Verzekeringen

BurgtBouw sluit een Construction Allrisk (CAR) verzekering af tegen brand- en stormschade voor de gehele bouwfase en eindigt op de dag van de oplevering. Vanaf dat moment dient u zelf een opstal- en/of woonverzekering af te sluiten.

1.6 Woningborg

Voor de woning is/wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 en wordt de woning dan ook gebouwd onder garantie van Woningborg. Het bouwplan is door Woningborg getoetst op de gestelde technische eisen.

Woningborg geeft u ook de zekerheid dat de woning wordt afgebouwd als het bouwbedrijf onverhoopt in financiële problemen mocht komen terwijl de woning nog niet klaar is.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.7 Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik:

Besluit bouwwerken leefomgeving begrippen	Ruimte-omschrijvingen
verblijfsruimte	woonkamer, slaapkamer(s) en keuken
verkeersruimte	entree, overloop, hal
toilet- of badruimte	toilet- en badkamer
onbenoemde ruimte	technische ruimte(n), zolderruimte
overige gebruiksfunctie	buitenberging
meterruimte	meterkast

Tenzij anders vermeld, is de zolder benoemd als 'onbenoemde ruimte'. Een 'onbenoemde ruimte' betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte volgens de regelgeving. Indien de koper deze ruimte direct of in een latere fase in wil richten als verblijfsruimte dan moeten de noodzakelijke voorzieningen worden getroffen.

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt aangezien de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving aangaande daglichttoetreding in bepaalde ruimtes niet worden behaald. Een reden hiervoor kan zijn dat kozijnafmetingen (net) niet toereikend zijn of belemmeringen door bijv. dakoverstek. Deze -theoretische benadering- hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Volgens de -praktische benadering- betekent dit dat sommige delen van verblijfsruimte relatief donker zijn. De betreffende oppervlaktes waar de krijtstreepmethode is toegepast staat aangegeven op de verkooptekening.

1.8 Erfdienstbaarheden uit- en aanbouwen

In de kopersoptielijsten worden keuzes aangeboden, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze(s) voor het uitbouwen van de woning aan de achterzijde is als uitgangspunt gekozen dat de bouwmuur van de uitbouw in dezelfde lijn doorloopt als de basis/standaard bouwmuur.

Verduidelijking: Indien u als koper niet heeft gekozen voor een uitbouw aan de achterzijde en de verkrijger(s) van de naastgelegen woning(en) heeft/hebben hier wel voor gekozen, dan zal de buitenmuur/buitenmuren (bestaande uit bouwmuur isolatie, spouw en buitengevel) voor een deel (ca. 25cm) op uw grond staan. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk 'erfdienstbaarheden' vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Zelfs indien u zelf geen uit- of aanbouw kiest, dan raden wij u aan om in de verkoopstukken onderzoek te doen naar de mogelijkheden van de naastgelegen woningen, deze kunnen immers van invloed zijn op uw woning.

1.9 Hoogteligging

Als peil (P) geldt de bovenzijde van de dekvloer. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente.

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één woningingang een maximale opstaphoogte geldt van 20mm, dit geldt voor de situatie waarin de vloerafwerking is aangebracht door de koper.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking bij ons onbekend is, wordt in de planuitwerking rekening gehouden met een vloerafwerking van 15mm + P en komt hiermee uit op de vereiste maximale opstaphoogte van 20mm.

Bij de ruimtes waar de vloer door BurgtBouw wordt afgewerkt (tegelwerk) geldt bovenkant vloer = 15mm +P.

Het peil (P) ten opzichte van de weg wordt vastgesteld op aanwijzing van de gemeente.

1.10 Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals elektra, riolering en water, tevens wordt voorzien in een CAI en/of glasvezel aansluiting in de meterkast. De aanlegkosten voor eerdergenoemde aansluitingen zijn in de V.O.N. prijs/aanneemsom inbegrepen.

De kosten voor gebruik van elektra en water zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van BurgtBouw. De elektra- en watermeter(s) zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U bent als koper vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar keuze, een en ander binnen de wettelijke regels daaromtrent.

1.11 Projectdocumentatie

De inhoud van deze technische omschrijving, de verkooptekeningen en materiaalkeuzes is met de grootste zorg - nauwkeurig - samengesteld op basis van informatie van de architect, gemeente en diverse adviseurs van dit project. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van veranderende wetgeving er veranderingen moeten worden aangebracht, hiermee doelen we op veranderingen op het gebied van materialen of technieken. Ook is het mogelijk dat BurgtBouw gedwongen is om andere materialen te verwerken, bijvoorbeeld omdat de materialen niet meer leverbaar zijn of niet tijdig leverbaar zijn door schaarste en/of stakingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening. Bij verschil tussen tekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

De bouwondernemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen in het plan aan te brengen indien dit noodzakelijk blijkt. Met de nadrukkelijke voorwaarde dat de veranderingen geen afbreuk doen aan de woningwaarde, kwaliteit van de woning, het uiterlijk en bruikbaarheid. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van meer- of minderkosten. Dit soort wijzigingen worden vastgelegd in een erratum.

Wij adviseren u om maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden als u de maten in de woning kunt opmeten. De reden hiervoor is dat de aangegeven maatvoering (op verkooptekening) is gebaseerd op niet-afgewerkte wanden. Tevens kunnen er geringe maatverschillen optreden tijdens de bouwwerkzaamheden als gevolg van materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De op verkooptekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten, maatafwijkingen worden voorbehouden.

Het meubilair, kasten, garderobe en de apparatuur zijn als interieursuggesties opgenomen in de verkooptekening en worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de omschrijving.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Artist impressions danwel sfeerplattegronden;
- Advertenties / Folders / Brochures;
- Interieursuggesties en kleurgebruik in plattegronden en/of artist impressions;
- Omgeving-impressies;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasmachine en/of droger;
- Posities van technische installaties in de woning (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities en aantallen van ventilatie ventielen in het plafond (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van technische installaties op de daken (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van regenwaterafvoeren aan de gevels (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Tekeningen danwel impressies over de inrichting van openbaar gebied.

2 Bouwkundig

2.1 Fundering

Bodemvoorzieningen

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.

Fundering

De fundering van de woning bestaat uit betonnen funderingsbalken en/of betonnen poeren, die op funderingspalen rusten. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructie, lengte van funderingspalen en dergelijke worden bepaald door de constructeur.

2.2 Skelet (constructie)

Wanden

De woningscheidende en dragende wanden worden in kalkzandsteen uitgevoerd. Waar nodig worden er dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de leverancier, LET OP: het is mogelijk dat deze dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse van deze dilatatie een (krimp)scheur ontstaat.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, zonder isolatie.

Constructieve vloeren en draagconstructie

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als geïsoleerde vrijdragende vloer en wordt niet voorzien van kruipluik.

De constructieve verdiepingsvloeren zijn betonnen vloeren en worden daar waar nodig geïsoleerd. Daar waar constructief noodzakelijk, worden de vloeren ondersteund door wanden, liggers en/of kolommen, bepaald door de constructeur.

Hellende dakconstructie

De hellende dakconstructie bestaat uit een systeemkap met een geïntegreerde draagconstructie met constructieve knieschotten (daar waar op verkooptekening aangegeven). Deze knieschotten mogen niet verwijderd worden. De onderzijde van de dakplaten, betimmeringen en knieschotten zijn uitgevoerd in fabrieksmatig groene, lichtbruine of witte spaanplaat. De knieschotten worden uitgevoerd met max. 1 demontabel inspectieluik per zijde. Eventuele stalen spanten/gelamineerde ondersteuningsbalken en overige hulpconstructies blijven in het zicht. Elementnaden worden afgewerkt volgens opgave leverancier.

Let op: indien u na oplevering dakramen en/of dakkapellen gaat realiseren, zijn aanpassingen in de dakconstructie noodzakelijk.

2.3 Daken

Dakafwerkingen

De hellende daken wordt afgewerkt met keramische vlakke dakpannen, *kleur en fabricaat conform opgave architect.*

De goten aan de dakvoet worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking of zinken goot op een daarvoor geschikte onderconstructie met een zinken afdeklijst (incl. kleine overstek).

De dakvlakken bij bouwnummers 17, 23, 24 en 31 worden beëindigd door middel van een verholten goot tegen een betimmering met een zinken afdekkap.

2.4 Gevels

Buitenwanden

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk, verwerking in wildverband. *Definitieve steen- en voegkeuze wordt in overleg met de architect bepaald.*

Indien van toepassing wordt onder enkele gevelkozijnen en ter plaatse van de dakvoet voorzien in rollagen, e.e.a. zoals aangegeven op verkooptekening

In het metselwerk worden -waar noodzakelijk- dilataties aangebracht om het krimpen en uitzetten van materialen te voorkomen. Plaats van de dilataties wordt bepaald op advies van de stenenleverancier en in overleg met constructeur.

De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen in het gevelmetselwerk.

De op verkooptekening aangegeven gevelbekleding (naast de voordeur van bouwnummer 17 en 31) wordt aan de buitenzijde voorzien met verticale houten delen op een hiervoor geschikte achterconstructie (regelwerk, isolatie en folie), ter plaatse van de aansluiting op maaiveld wordt voorzien in een kantplank, *kleuren conform opgave architect*

Buitenwandafwerkingen

De woningen worden voorzien van een nader te bepalen huisnummer, ca. 30cm hoog.

De volgens verkooptekening aangegeven gemetselde (buiten)gevels worden behandeld met een verfsysteem, *kleur conform opgave architect.*

Buitenwandopeningen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. De glasopeningen in de gevelkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing. De voordeur wordt voorzien van een brievenbus, aan de buitenzijde voorzien van een briefplaat.

De gevelkozijnen die doorlopen tot op maaiveld worden voorzien van een kunststeen/kunststof onderdorpel in een afwijkende kleur van de gevelkozijnen.

Conform Besluit bouwwerken leefomgeving wordt daar waar nodig veiligheids- en doorvalveilige beglazing toegepast.

Het toe te passen hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen is inbraakwerend en voldoet aan het SKG keurmerk (2 sterren). Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntssluitingen en veiligheidsbeslag op de buitendeuren, waarbij de voordeur/entree deur wordt voorzien van een deurkruk aan de binnenzijde en een knop of greep aan de buitenzijde, overige buitendeur(en) worden voorzien van deurkruk aan binnen- en buitenzijde;
- scharnieren op de buitendeuren en ramen;
- raamsluitingen;

Alle deuren worden, indien mogelijk, per bouwnummer voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

De voordeur van de woning wordt voorzien van verticaal ingefreesde groeven. Eveneens worden de geïsoleerde blinde (tussen)panelen in de gevelkozijnen voorzien van verticaal ingefreesde groeven, gelijkend aan de voordeur.

Raamdorpels

Onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde indien nodig betonnen raamdorpels voorzien.

Gevellateien

Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt opgevangen door een stalen latei of geveldrager.

Vensterbanken

Onder de raamkozijnen (welke niet tot aan de vloer doorlopen) worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken toegepast van ca. 20mm dik, type Bianco C of gelijkwaardig, kleur wit.

Vensterbanken langer dan 1500mm worden mogelijk opgedeeld in ten minste 2 stukken.

Afwerking neggekanten buitenkozijnen

Ter plaatse van aansluiting van de buitenkozijnen op de binnenmuren wordt de neggekant behangklaar afgewerkt.

Zonwering

Er is geen buitenzonwering opgenomen.

2.5 Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen

Binnenwanden

Alle als zodanig aangegeven niet-dragende separatiewanden worden als lichte scheidingswanden uitgevoerd. Indien noodzakelijk volgens de bouwregelgeving worden er isolerende of geluid beperkende materialen toegepast.

Binnenwandafwerkingen

Binnenwandafwerkingen in de woning

Woonkamer / keuken	Behangklaar ¹
Toiletruimte	Wandtegels en te betegelen wandhoogte cf. tegelflyer met daarboven behangklaar
Entree / hal / overloop	Behangklaar ¹
Badkamer	Wandtegels en te betegelen wandhoogte cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Behangklaar ¹
Technische ruimte	Behangklaar ¹
Onbenoemde ruimte	Behangklaar ¹
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)

Binnenwandafwerking in de individuele berging

Individuele berging	Wanden niet nader afgewerkt Kabels, leidingen en kanalen worden tegen de wanden bevestigd en blijven in het zicht.
---------------------	---

De uitwendige hoeken van betegelde wanden worden voorzien van tegelhoekprofielen cf. tegelflyer; Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

De wandtegels worden ingewassen met een bij de tegel passende voegmortel cf. tegelflyer. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit.

In de bijlage van deze technische omschrijving is de tegelflyer te vinden van de standaard tegels die worden toegepast. Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de showroom, waar u ook eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar kunt maken. Het realiseren van andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

Meterkastruimte

In de meterkast wordt de achterwand voorzien van plaatmateriaal.

¹ = behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand, met behang van voldoende dikte en kwaliteit. U zult wel voorbereidende werkzaamheden moeten verrichten, bijvoorbeeld het verwijderen van kleine oneffenheden, vullen van kleine gaten, stofvrij maken. Bij o.a. glasvlies behang, scan of sauswerk adviseren wij u de wanden van een extra afwerklaag te voorzien.
Tevens is de onderste 60mm van de wand uitgezonderd van afwerking i.v.m. plinthoogte.

Binnenwandopeningen (ramen, deuren, puien)

Binnendeurdorpels in de woning

De binnendeuropeningen van het toilet en badkamer worden voorzien van een (kunst-)stenen dorpel, de overige binnendeuropeningen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Binnendeur(kozijnen) in de woning

De binnendeurkozijnen zijn nagenoeg verdiepingshoge fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen in de kleur wit. Er worden geen bovenlichten toegepast.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren in een witte kleur. Daar waar volgens de bouwregelgeving noodzakelijk, worden geluidsisolerende deuren toegepast.

Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren bestaat uit:

- stalen paumelles op de binnendeuren;
- deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren;
- vrij- en bezetslot op de deuren van de badkamer en toiletruimte;
- loopsloten op alle overige binnendeuren.

Meterkast(deur) in de woning

De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

WTW omkasting

Ter plaatse van de WTW unit wordt een (bouwkundige) kast toegepast, de wanden van deze kast worden uitgevoerd middels houten plaatmateriaal voorzien van een deur.

2.6 Vloerafwerkingen

Vloerafwerking in de woning

Woonkamer / keuken	Dekvloer
Toiletruimte	Tegelwerk cf. tegelflyer
Entree / hal / overloop	Dekvloer
Badkamer	Tegelwerk cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Dekvloer
Technische ruimte	Dekvloer
Onbenoemde ruimte (zolder)	Dekvloer, met uitzondering van de ruimtes achter de knieschotten.
Meterkast	onafgewerkt

De douchehoek wordt onder afschot uitgevoerd (ca. 900x900mm)

De dekvloeren worden niet door ons geschuurd, indien noodzakelijk voor de door u gekozen vloerafwerking, dient u zelf de dekvloeren te schuren en/of voorbehandelen.

Er worden geen plinten aangebracht en geleverd in de woning.

Vloerafwerking in de individuele berging

Individuele berging Vloerafwerking conform Hoofdstuk Terrein

Vloeren algemeen

De vloertegels worden ingewassen met een voegmortel cf. tegelflyer. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit. Dit geldt tevens voor de aansluiting tussen vloertegels en douche afvoer.

In de bijlage van deze technische omschrijving is de tegelflyer te vinden van de standaard tegels die worden toegepast. Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de showroom, waar u ook eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar kunt maken. Het realiseren van andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

Bij de keuze voor de vloerafwerking moet -in verband met de vloerverwarming en vloerkoeling-rekening worden gehouden met de isolatiewaarde/warmteweerstand van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier van de vloerafwerking naar de geschiktheid in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling.

Wegens de aanwezige verwarmingsleidingen in de dekvloer is het niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren dan wel te boren.

2.7 Trappen, leuning en balustrades

Verdiepingstrappen

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap, inclusief de benodigde trap- en vloerhekken. De trap naar de zolder wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De houten leuning wordt middels leuningdragers bevestigd.

De trapbomen, trap treden, de onderzijde van de trap, trapgatranden en overige trapaftimmeringen worden fabrieksmatig voorzien van een lichte kleur grondverf. Schroef- en nietjesgaten worden niet gedicht.

2.8 Plafondafwerkingen

Plafondafwerking in de woning

Woonkamer / keuken	Spackspuitwerk ²
Toiletruimte	Spackspuitwerk ²
Entree / hal / overloop	Spackspuitwerk ²
Badkamer	Spackspuitwerk ²
Slaapkamer(s)	Spackspuitwerk ²
Technische ruimte	Spackspuitwerk ²
Onbenoemde ruimte (zolder)	zie hellende dakconstructie
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)

Plafondafwerking in de individuele berging

Individuele berging Niet nader afgewerkt
Kabels, leidingen, kanalen worden tegen het plafond bevestigd en blijven in het zicht. Hierdoor kan de vrije hoogte plaatselijk verminderd worden.

² = De v-naden ter plaatse van de aansluiting van de betonnen vloerplaten blijven in het zicht. In verband met installaties in de vloeren is het niet mogelijk om dieper dan 4cm te boren in de plafonds.

3 Installaties

3.1 Vloeistoffen

Afvoer vloeistoffen

Riolering

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem waarbij vuilwater en hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd. Alle vuilwaterrioleringsleidingen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken en uitgevoerd in recyclebaar kunststof. Bij het aanleggen van de riolering wordt deze aangesloten op de uitleggers van de gemeente.

De afvoerleidingen van de wastafels en/of fontein worden weggewerkt als buis in de muur. Overige leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleiding in de wanden en vloer weggewerkt. Indien noodzakelijk wordt hiervan afgeweken.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in standaard naturel zink (ronde uitvoering).

Water

In de meterkast van de woning wordt voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf.

Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar:

- de aansluitpunten ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- de aansluitpunten ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting
- de toiletcombinatie
- het fonteintje in de toiletruimte
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine
- het/de aansluitpunt(en) ten behoeve van de technische ruimte

3.2 Klimaatinstallaties

Klimaatinstallatie verwarming en warm tapwater

Voor de bereiding van warm tapwater, koeling en verwarming wordt (individueel) gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp inclusief warmwater voorraadvat van tenminste 180 Liter. Een lucht-water warmtepomp maakt gebruik van een buitendeel (haalt energie uit de buitenlucht) gesitueerd buiten de woning en de warmtepomp als binnendeel. De binnen-unit/voorraadvat wordt geplaatst in de technische ruimte, de buiten-unit wordt geplaatst op het platte dak van uw buitenberging.

De posities van de buiten-units op de daken zijn indicatief weergegeven, de installateur bepaald de definitieve positie.

Eventuele keuzes in sanitair met betrekking tot koperskeuze(lijst) kunnen consequenties hebben voor het voorraadvat.

Vloerverwarming

In de woning wordt voorzien van vloerverwarming, conform opgave installateur.

Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrische radiator in de badkamer t.b.v. extra comfort.

De vloerverwarmingsverdelers worden geplaatst in de technische ruimte en één slaapkamer (1^e verdieping). De vloerverwarmingsverdelers worden uitsluitend op de 1^e verdieping voorzien van een (witte) omkasting. De posities van de vloerverwarmingsverdelers zijn zo goed mogelijk op verkooptekening aangegeven, doch kunnen de definitieve posities vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening.

Temperatuurregeling

De verwarming in de woning wordt aangestuurd middels een ruimteregeling in elke verblijfsruimte (conform verkooptekening).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met gesloten ramen-deuren en bij een geschikte vloerafwerking:

Temperaturen

Woonkamer / keuken	22 °C
Toiletruimte	18 °C
Entree / hal	18 °C
Badkamer	22 °C
Slaapkamer(s)	22 °C
Technische ruimte	niet verwarmd
Onbenoemde ruimte (zolder)	18 °C

De vloerverwarming in de woning is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming, veranderingen in temperatuur gaan dan ook langzaam. De beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.

Klimaatinstallatie luchtbehandeling

In de woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst met Warmteterugwinning (WTW).

Verse lucht wordt middels deze WTW de woning ingebracht en gebruikte lucht wordt afgevoerd. Via een warmtewisselaar in dit apparaat wordt de warme lucht die wordt afgevoerd gebruikt om de verse (koudere) lucht die in wordt geblazen te verwarmen.

De aanvoer van verse lucht vindt plaats door middel van inblaasventielen in woonkamer en slaapkamer(s). De afvoer van gebruikte lucht vindt plaats door middel van afzuigventielen in de keuken, toiletruimte, badkamer en ruimte met wasmachine.

De posities en aantallen van de aan- en afzuigventielen in het plafond zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. De exacte posities worden op een later moment bepaald door de installateur. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt.

De mechanische ventilatie wordt aangestuurd middels een bediening met CO₂-sensor in woonkamer/keuken, een CO₂-sensor in slaapkamer 1 en een standenschakelaar in de badkamer.

Het afzuigstelsel in de keuken is niet geschikt om een afzuigkap op aan te sluiten.

Dakkappen

Op het hellend dak worden losse dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de diverse installaties. Posities en aantallen van dakdoorvoeren op de daken zijn indicatief weergegeven. De installateur bepaalt de definitieve posities en aantallen van de dakdoorvoeren.

3.3 Elektra

Centrale elektrotechnische voorzieningen

De elektrische installatie wordt, aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De meterkast wordt aangesloten op een 3 x 25 ampère aansluiting. Schakelaars worden op ca. 105 cm boven de vloer geplaatst.

Wandcontactdozen en loze leidingen t.b.v. data in woonkamer en slaapkamer(s) worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst.

Rookmelder(s) met alarmfunctie worden overeenkomstig de geldende voorschriften aangebracht.

Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als wit inbouw schakelmateriaal uitgevoerd met uitzondering van de eventuele wandcontactdoos/dozen en eventuele schakelaar(s) in de meterkast en de buitenberging welke als opbouw worden uitgevoerd. De lichtschakelaar op de 2^e verdieping wordt tevens als opbouw gemonteerd tegen de trapbalustrade.



De wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting worden geplaatst conform de standaard keukentekening.

Verlichting

Ter plaatse van de buitenruimte van de woning wordt een aansluitpunt voor een verlichtingsarmatuur aangebracht, schakelbaar vanuit de woning. Het aansluitpunt wordt standaard niet voorzien van een armatuur.

Ter plaatse van de entree van de woning wordt één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het aansluitpunt wordt standaard niet voorzien van een armatuur.

In de woning zijn op de aangegeven plaatsen centraaldozen / lichtpunten voorzien, echter worden er geen verlichtingsarmaturen voorzien.

Zonnepanelen

Er worden geen zonnepanelen voorzien.

Belinstallatie

In de woning wordt een belinstallatie aangebracht, bestaande uit een beldrukker nabij de entree van de woning en een schel nabij de meterkast.

Communicatie

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een loze buisleiding naar de meterkast voorzien t.b.v. het laten bedraden voor tv, telefoon of data.

Beveiliging

Niet van toepassing

Gebouwbeheervoorzieningen

Niet van toepassing

3.4 Sanitair & Keuken

Sanitair

Het sanitair in de woning wordt voorzien conform de sanitairbrochure, welke als bijlage is toegevoegd aan deze technische omschrijving.

Het sanitair wordt niet voorzien van kitafdichting ter plekke van naden tussen het sanitair en het omliggende oppervlakte.

Keuken, uitsluitend voor bouwnummers 18 t/m 30

De keukeninrichting van de woning wordt voorzien volgens de keukenbrochure, welke is toegevoegd als bijlage met een omschrijving en impressie van de standaard keukeninrichting en - uitstraling. Daarnaast is het mogelijk om deze keuken aan te passen naar uw wensen.

De positie(s) en het aantal aansluitpunten van elektra, water en riolering worden standaard aangebracht volgens de standaard keukentekeningen (incl. installatievoorstel) die door de kopersbegeleider overhandigd worden.

De keuken wordt na oplevering van de woning geleverd en geplaatst.

Keuken, uitsluitend voor bouwnummers 17 en 31

In de woning wordt geen keuken aangebracht en maakt dan ook geen onderdeel uit van de koopsom.

Om u bij het ontwerp, levering en plaatsing van de keuken te ondersteunen is Berkers keukens ingeschakeld als preferred supplier. Zij zijn op de hoogte van dit project en kunnen u na de aankoop van de woning begeleiden bij het ontwerpen van uw ideale keuken.

In de bijlagen vindt u een keukenbrochure/projectaanbieding van Berkers keukens.

De positie(s) en het aantal aansluitpunten van elektra, water en riolering worden standaard aangebracht volgens de standaard keukentekeningen (incl. installatievoorstel) die door de kopersbegeleider overhandigd worden.

De keuken wordt na oplevering van de woning geleverd en geplaatst.

4 Terrein

4.1 Grondwerken

De tuin wordt afgewerkt met de uitkomende zwarte grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning tot een niveau van ca. 15cm onder het peil van de woning.
Er worden door ons geen spitwerkzaamheden verricht voor uw tuin.

Na afloop van de bouw wordt het terrein schoongemaakt en wordt bouwafval verwijderd. Toch bestaat er een kans dat u incidenteel nog bouwresten tegenkomt. Deze dient u zelf te verwijderen en af te voeren.

De grond kan verdicht zijn door de bouwactiviteiten, waardoor de waterdoorlatendheid verminderd. Ons advies is om de tuin voldoende diep om te spitten.

4.2 Verhardingen

De voor- en achtertuin van de woning worden niet voorzien van verhardingen.

De gemeenschappelijke achterpaden worden voorzien van tegelbestrating, bestaande uit betontegels met de afmeting ca. 30x30cm, *kleur standaard grijs*.

De bestrating (en overige inrichtingen) rondom de gebouwen worden bepaald in samenspraak met gemeente Helmond, deze werkzaamheden vallen buiten deze technische omschrijving. De werkzaamheden zullen na de oplevering van uw woning worden uitgevoerd.

4.3 Rioleringen

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis.

Het gemeenschappelijke achterpad wordt indien nodig, voorzien van de benodigde terreinriolering.

4.4 Buitenberging

Voor de woning is een individuele buitenberging toegewezen buiten de woning. De prefab houten berging wordt geplaatst volgens de situatietekening en heeft de onderstaande kenmerken:

- De vloer van de ongeïsoleerde berging bestaat uit een betonnen vloerplaat;
- De wanden van de buitenberging worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk van verduurzaamd vuren hout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met verticaal aangebrachte bezaagde rabatdelen van vuren hout, *kleur conform architect*;
- Houten dak met dakbedekking, dakrand wordt afgewerkt met een metalen afdekkap;
- Hardhouten kozijn met deur;
- De elektrische installatie (bestaande uit een verlichtingspunt, wandcontactdoos en een schakelaar) is aangesloten op de meterkast van de woning;
- De hemelwaterafvoer van de buitenberging(en) wordt uitgevoerd in PVC en aangesloten op het hemelwater riool van de woning of de terreinriolering;
- Omwille van veiligheid komt er aan de buitenzijde van de berging(en) een buitenlichtpunt met schemerschakelaar, deze lichtpunten dienen de algemene veiligheid en mag u niet verwijderen.

4.5 Omheining en afwerking

Ter plaatse van de achtererfgrenzen en zij-erfgrens (bouwnummer 17, 23, 24 en 31) wordt een metalen gaashekwerk uitgevoerd van tenminste 180cm hoog. Indien er buitenbergingen 'op' de zij en/of achtererfgrens staan, wordt hier geen hekwerk gerealiseerd.

Iedere woning krijgt een metalen draaipoort met een hoogte van tenminste 180cm hoog.

De koper is verplicht om de bij de woning behorende erfafscheidingen aan de achter- en zij-erfgrens en beplantingen (zoals deze bij oplevering aanwezig zijn) te handhaven en te onderhouden. Indien de erfafscheidingen niet duidelijk worden bepaald door de vaste erfafscheidingen c.q. belendende bouwwerken, zullen de ontbrekende erfgrenzen worden gemarkeerd bij oplevering.

Erfafscheidingen tussen de woningen dienen door de kopers te worden gerealiseerd.

4.6 Terreininrichting

Openbaar gebied

De terreinwerkzaamheden rondom de gebouwen worden bepaald en uitgevoerd in samenspraak met gemeente Helmond, deze werkzaamheden vallen buiten deze technische omschrijving. De werkzaamheden zullen na de oplevering van de woning worden uitgevoerd.

Afvalinzameling

Afvalinzameling van huishoudelijk afval zal geschieden door gebruik te maken van persoonlijke mini-containers ofwel 'kliko', welke u zelf bij de afvalinzamelingdienst moet aanvragen.

Groenaanleg

Rondom de gebouwen wordt voorzien van beplanting, welke in samenspraak met de gemeente Helmond zullen worden bepaald.



5 Bijlagen

Bijlage 01: Tegelflyer

Bijlage 02: Sanitair brochure

Bijlage 03: Keukenbrochure