



Technische Omschrijving

Harderweide Buiten Leven fase 1b

28 rij- en hoekwoningen

23 december 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Grondwerken, terreininrichting & bestrating	6
Constructie	7
Gevel- en dakafwerking	7
Binneninrichting	8
Installaties	10
Oplevering	13
Tenslotte	14
Kleur- en materiaalstaat	15
Ruimtestaat	16

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van het project Harderweide Buiten Leven fase 1b 28 rij- en hoekwoningen. Deze technische omschrijving behoort, net als de verkooptekeningen, tot de koop- en aannemingsovereenkomst en is een contractstuk. In deze technische omschrijving staat met welke materialen en op welke wijze uw woning wordt gebouwd en welke voorwaarden daarbij horen. Tevens worden hierin de kleuren aangeduid. De technische omschrijving is de omschrijving van een standaard woning in het project.

Hierbij is het allereerst van belang dat we u een aantal begripsbepalingen toelichten die wij hanteren in deze technische omschrijving en gedurende de verkoopbegeleiding.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Technische omschrijving	Contractstuk
Verkooptekeningen	Contractstuk
Verkoopoptietekeningen	Contractstuk
Verkoopbrochure (ook online-website)	Geen contractstuk
Artist impressions / perspectieven	Geen contractstuk
Koperskeuzelijsten	Geen contractstuk
Kopersinformatie	Geen contractstuk
Koperskeuzetraject	Geen contractstuk

Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving prevaleert de technische omschrijving boven de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekeningen onderling, prevaleert de tekening met de grootste schaalverdeling (1:50 gaat voor 1:100, 1:100 gaat voor 1:200, enzovoort).

BOUWBESLUIT

In Nederland geldt het Bouwbesluit. Hierin zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning) in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woonkamer, hal of zolder, maar van verblijfsruimte, verkeersruimte en onbenoemde ruimte. Voor de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de 'ingeburgerde' aanduidingen. Hieronder vindt u de benaming die in het Bouwbesluit wordt gehanteerd.

RUIMTEBENAMING TEKENINGEN

Entree/hal/gang/overloop
 Woonkamer/keuken/slaapkamer
 Installatieruimte of techniekruimte
 Meterkast
 CV-ruimte/-kast
 Toilet
 Badkamer
 Hobbykamer/zolder/kast/berging (in pandig)

RUIMTEBENAMING BOUWBESLUIT

Verkeersruimte
 Verblijfsruimte
 Technische ruimte
 Technische ruimte (Meterruimte)
 Technische ruimte (Stookruimte)
 Toiletruimte
 Badruimte
 Onbenoemde ruimte

BENG

Om de CO₂-uitstoot van nieuwe gebouwen te verminderen, heeft de overheid eisen gesteld aan de energieprestatie van gebouwen. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie-Neutrale Gebouwen, kortweg BENG-eisen. Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Middels BENG-indicatoren - voorheen de energie prestatie coëfficiënt (EPC) - wordt de energieprestatie van een gebouw weergegeven.

BENG-INDICATOREN

De energieprestatie-eisen onder BENG worden vastgesteld aan de hand van drie indicatoren. Deze indicatoren zijn gebaseerd op de Trias energetica, een driestappenstrategie voor een energiezuinig gebouwontwerp. De drie BENG-indicatoren zijn:

1. Energiebehoefte gebouw: de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
2. Primair fossiel energiegebruik: het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
3. Hernieuwbare energie: het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

Isolatie, kierdichtheid, ligging, ramen etc. zijn allemaal van invloed op de energiebehoefte van een gebouw. Bij woningbouw wordt de benodigde energie voor koeling en verwarming per vierkante meter bij elkaar opgeteld, gebaseerd op gebruik van een vast ventilatiesysteem. De energiebehoefte kan worden ingevuld met fossiele of hernieuwbare energie.

Voor het primair fossiel energieverbruik wordt het energieverbruik per vierkante meter voor verwarming, koeling, warm tapwater, ventilatie en verlichting (alleen utiliteitsbouw) bij elkaar opgeteld. Hernieuwbare, bij het gebouw opgewekte, energie wordt hier van afgetrokken. Het energieverbruik verschilt van de energiebehoefte, omdat hier ook rekening wordt gehouden met systeemverliezen, hulpenergie en de rendementen van de opwekkers.

Het aandeel hernieuwbare energie wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de hernieuwbaar opgewekte energie van het gebouw te delen door het totaal van de hernieuwbare energie en het primair fossiel energieverbruik.

NTA 8800

De BENG-indicatoren worden bepaald volgens een bepalingmethode voor energieprestaties van gebouwen. Deze bepalingmethode wordt de 'NTA 8800' genoemd.

RC-WAARDE

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²K/W en is vanaf 1 januari 2021 minimaal:

- Rc=3,7 m²K/W ten behoeve van begane grondvloer,
- Rc=4,7 m²K/W ten behoeve van de gevels en
- Rc=6,3 m²K/W ten behoeve van daken.

Hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor de woningen worden de minimale eisen met betrekking tot de Rc-waarden behaald.

BLOKKEN EN WONINGTYPEN

Fase 1b, bouwnummers 01, 08, 22, 27, 28, 33, 34, 41 hoekwoning.

Fase 1b, bouwnummers 02, 03, 04, 05, 06, 07, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40 tussenwoning.

SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2020

De woningen worden gebouwd onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020. De woningen worden afgewerkt conform hetgeen in deze technische omschrijving en op de verkooptekeningen wordt vermeld, behoudens de tijdens de bouw noodzakelijk blijkende wijzigingen, die geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen.

VOORRANGSBEPALING GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2020

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving staat en welke u contractueel met ons bent overeengekomen, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het uitzonderlijke geval enige bepaling in deze technische omschrijving of in de contractstukken die u met ons overeengekomen bent, onvereenigbaar is met de bepalingen van het SWK, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN

De verkoopdocumentatie van het project is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname in het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Conform de Algemene Voorwaarden SWK versie 2020, behorend bij de koop-en aannemingsovereenkomst voor eengezinswoningen, is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven op vergoeding van mindere of meerdere kosten. De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, door middel van een erratum aan de kopers communiceren en voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de verkrijger. Wijzigingen kunnen onder andere voortvloeien uit:

- Voorzieningen t.b.v. de nutsaansluitingen;
- Wijzigingen ter voldoening aan eisen van nutsbedrijven;
- Wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en -voorschriften;
- Wijzigingen vanuit constructief oogpunt;
- Wijzigingen vanwege kopersopties.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Bij afwijkende situaties kan er geen aansprakelijkheid worden geclaimd bij verkopende partij. Wanneer het perceel hierdoor kleiner of groter wordt, bestaat er geen recht op verrekening van meer dan wel minder oppervlak.

Tevens moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen die het gevolg zijn van nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De verkrijger zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

ZANDSLOTEN

Aan de achterzijde van uw kavel is een zogenoemde "zandsloot" aangelegd. In deze strook is een zeer sterke grondverbetering toegepast. De grond is hier afgegraven en opnieuw gevuld met drainagezand. De bovenste 50cm is aangevuld met 'wadigrond', zodat hier wel planten op kunnen groeien. Deze zandsloot is 4 meter breed, verdeeld over uw kavel en die van uw achterburen. De zandsloot staat in verbinding met andere goed water doorlatende grondlagen. Hiermee wordt de afvoer van hemelwater van uw kavel (naar de bodem) verbeterd. Het is daarom belangrijk de zandsloot in stand te houden. De zandsloot is relatief breed en diep, waardoor er nog veel mogelijk is. Zo kunt u gerust schuttingpalen (en een schutting) plaatsen. Maar voor de beste werking van de zandsloot kunt u beter voor een groene afscheiding gaan. De wortels van de planten die u hiervoor gebruikt zullen helpen met het goed water doorlaatbaar houden van de zandsloot. Het is mogelijk om bestrating aan te leggen boven de zandsloot. Er wordt wel aangeraden om dit niet over de volledige breedte van uw tuin te doen. Doet u dit wel, dan kan het regenwater lastiger naar de zandsloot stromen. Er bestaat dan een kans dat uw tuin natter blijft.

Grondwerken, terreinrichting & bestrating

PEIL

Het peil "P" (0-peil) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De exacte maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Harderwijk.

GRONDWERKEN

Voor de bouw, de terreinrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. De tuin wordt geëgaliseerd met uitkomende grond en aangevuld met uitkomende grond welke is opgeslagen in depot op terrein, vrij van puin. In de kruipruimte wordt een bodemafluiting aangebracht van 10cm zand. Onder de staptiegels wordt een laag zand aangebracht van ca. 10-15cm.

RIOLERINGSWERKEN

De riolering is van kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Dat houdt in dat het vuilwaterafvoersysteem en het hemelwaterafvoersysteem gescheiden worden aangelegd. Het vuilwaterafvoersysteem wordt op het gemeentelijk (vuilwater-)riool aangesloten. Het hemelwater wordt geloosd op het aangrenzende openbare terrein middels een spuwer aan de voorzijde.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De hemelwaterafvoeren worden aan de voorgevel uitgevoerd in zink en aan de achtergevel in kunststof. De hemelwaterriolering van de vrijstaande buitenberging bij de woningen bestaat uit kunststof en loost rechtstreeks op het eigen terrein.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

BESTRATING EN TERREININVENTARIS

Vanaf het trottoir van de openbare weg tot aan de voordeur komt een toegangspad van staptiegels met een afmeting van 600x400mm.

De erfscheidingen van het perceel worden, daar waar de ondernemer nodig acht, aangegeven met een houten paaltje.

De tuin wordt aan de achterzijde niet afgeschermd. Onderling op de erfgronden tussen de woningen worden geen voorzieningen opgenomen. De tuin aan de voorzijde grenzend aan openbaar gebied wordt voorzien van een haag van 50cm of 180cm hoog zoals op de situatietekening is weergegeven. Het planten is seizoenafhankelijk en wordt mogelijk pas na oplevering gerealiseerd.

De vrijstaande houten buitenberging wordt voorzien van een plat dak met bitumen dakbedekking. Hoewel het dak waterdicht is en een goede voorziening voor hemelwaterafvoer bevat, is de berging niet waterdicht, maar regenwerend. De berging is ongeïsoleerd en er vindt natuurlijke ventilatie plaats. De vloer van de buitenberging wordt voorzien van prefab beton. Het entreekozijn is van hout en de houten deur is voorzien van ongeïsoleerd draadglas. In de berging komt een elektrisch aansluitpunt t.b.v. een opbouw lichtpunt en armatuur, en een opbouw wandcontactdoos gecombineerd met de schakelaar.

Constructie

FUNDERINGEN

Op basis van de uitgevoerde grondonderzoeken worden de woningen op betonpalen en betonfunderingsbalken gefundeerd. De bergingen worden gefundeerd middels prefab vloerplaat.

BEGANE GRONDVLOEREN

De begane grondvloer van de woning is een ribcassette vloer in geïsoleerde uitvoering met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ en wordt voorzien van een kruipluik.

Op de begane grondvloer komt een circa 70 mm dikke afwerklaag. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

VERDIEPINGSVLOEREN

De eerste verdiepingvloer is van in het werk gestort beton, op een breedplaatvloer. Op deze vloer komt een afwerklaag van circa 60 mm dik. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

De tweede verdiepingvloer is van in het werk gestort beton, op een breedplaatvloer. Op deze vloer komt een afwerklaag van circa 60 mm dik. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. De afwerkvloer wordt niet achter de knieschotten doorgezet.

CONSTRUCTIEVE WANDEN

De binnenspouwbladen en woningscheidende wanden zijn van kalkzandsteenelementen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur.

Gevel- en dakafwerking

GEVELAFWERKING

De gevels van alle woningen worden uitgevoerd in metselwerk en deels houten gevelbekleding volgens de kleur- en materialenstaat. De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van een isolatieplaat met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Boven de kozijnen zijn in het buitenmetselwerk stalen lateien c.q. geveldragers opgenomen, voorzien van een verduurzamende coating. De kleur is volgens opgave architect en staat vermeld in de kleurenstaat. Aan de onderzijde van de gevelkozijnen komen er waterslagen. Dit geldt niet ter plaatse van de kozijnen op de begane grond welke doorlopen tot op het maaiveld.

GEVELKOZIJNEN

De buitenkozijnen inclusief de draaiende delen en schuifpuien van de ramen en de deuren van de woningen worden uitgevoerd in hout, behoudens de kozijnen achter het metselwerk deze worden uitgevoerd in kunststof. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van hout en/of plaatmateriaal. De gevelkozijnen zijn inbraakwerend uitgevoerd conform het Bouwbesluit.

BEGLAZING

In de glasopeningen van de buitenkozijnen van de woning wordt minimaal HR++ blank isolerende beglazing toegepast.

SCHILDERWERK BUITEN

De architect bepaalt de kleur van het buitenschilderwerk en deze staat vermeld in de kleur- en materiaalstaat. De buitenkozijnen worden afgelakt met een dekkend verfsysteem. De houten onderdelen c.q. aftimmeringen en in het zicht komende houten plaatmaterialen (zowel binnen als buiten) worden dekkend afgeschilderd behoudens de dakkappen en de traptreden. De kleuren van de afwerking c.q. het schilderwerk worden genoemd in de kleur- en materialenstaat.

DAKEN

De dakconstructie van de hellende daken wordt samengesteld uit geprefabriceerde geïsoleerde houten dakelementen met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ k/W}$. De dakelementen zijn aan de binnenzijde uitgevoerd met een onafgewerkte beplating. De dragende knieschotten worden voorzien van een onafgewerkte dichte beplating. Het knieschot heeft een dragende functie en mag niet worden verwijderd. De verankering [nagels] van de beplating is zichtbaar.

De dakbedekking van de hellende daken van alle woningen bestaat uit keramische holle pannen.

Binneninrichting**BINNENWANDEN**

De niet dragende binnenwanden zijn van gipsblokken (gibo), 70 mm en waar nodig 100 mm dik.

BINNENKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

De binnenkozijnen zijn kwalitatief hoogwaardige stalen kozijnen, fabrieksmatig afgelakt. De kozijnen van de binnendeuren worden uitgevoerd met bovenlicht (glas) m.u.v. de kozijnen op de zolderverdieping, deze krijgen geen bovenlicht. Het kozijn van de meterkast en trapkast wordt met een dicht bovenpaneel uitgevoerd. De kozijnen met bovenlicht zijn verdiepingshoog in de kleur wit.

De opdek binnendeuren in de woningen zijn dichte fabrieksmatig afgelakte deuren in de kleur wit. Voor de afmetingen verwijzen wij naar de verkoopplattegronden.

HANG- EN SLUITWERK

Alle draaiende delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is conform het Bouwbesluit. In de voordeur van de woning en de overige buitendeuren op de begane grondvloer van de woningen zijn zogenaamde meerpuntsluitingen met cilinderslot opgenomen. Alle cilinders van de buitendeuren zijn gelijksluitend, dus per woning met dezelfde sleutel te bedienen. Dit geldt tevens voor de deur van de buitenberging.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet(ten)
- kastslot, afsluitbaar slot (meterkast en trapkast)
- loopslot bij de overige ruimtes

De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.

STUKADOORSWERK

De woning wordt behangklaar opgeleverd. De wanden van de techniekruimte, meterkast, [optionele] trapkast, bergingen en kap worden niet afgewerkt. Het knieschot valt niet onder wanden en krijgt evenals de kap geen afwerking. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden afgewerkt met spuitpleister (wit).

TEGELWERK, KUNST- EN NATUURSTEEN

Op de vloer van de toiletten en badkamer worden vloertegels aangebracht met een afmeting conform de ruimtestaat. De douchehoek heeft standaard een afmeting van ca. 900x900 mm en wordt onder afschot naar de douchegoot betegeld. De afmetingen van de tegels in de douchehoek zijn tevens weergegeven in de ruimtestaat.

De wanden van het toilet worden tot ca 1200 mm hoog betegeld. De standaard tegels met de afmeting conform de ruimtestaat worden standaard liggend verwerkt. De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld. De standaard tegels met de afmeting conform de ruimtestaat worden standaard liggend verwerkt en zijn niet strokend geplaatst t.o.v. de vloertegels.

De dorpels ter plaatse van de toiletruimte(n) en badkamer(s) worden uitgevoerd in kunststeen. Ter plaatse van de borstweringen onder het kozijn, welke niet doorlopen tot de vloer, worden de tegels omgezet. In de badkamer worden de dagkanten tot aan de aftimmerlat betegeld.

PLAFONDS

In de woning worden de plafonds, met uitzondering van meterkast, techniekruimte, trapkast, onderzijde schuine kap en berging voorzien van spuitwerk (wit). Door het toepassen van breedplaatvloeren zijn er in het plafond V-vormige naden zichtbaar. Deze worden in basis niet vlak afgewerkt, maar meegespoten (wit).

BINNENTIMMERWERK

In de meterkast komt een inwendige betimmering van niet afgewerkt plaatmateriaal ter bevestiging van installatieonderdelen. Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal, hout of kunststof. De aftimmering in de dagkanten van de buitenkozijnen is van fermacell en wordt verder niet afgewerkt. In de woningen worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

TRAPPEN

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een vurenhouten gesloten trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een houten open trap.

De trappen worden op de ruwe vloer gesteld. Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde houten leuning. De traphekken waar een leuning aan gemonteerd wordt, worden voorzien van dichte panelen.

BINNENSCHILDERWERK

De houten trapbomen, trapspillen en traphekken van de trappen worden dekkend geschilderd en de treden en de eventuele stootborden worden in grondverf opgeleverd. Muurleuning ter plaatse van de trappen worden fabrieksmatig transparant gelakt afgewerkt.

KEUKEN

De woning wordt in basis zonder keuken opgeleverd. Er is voor u wel een projectshowroom ter beschikking gesteld voor een keuze van de keuken. U kunt in deze projectshowroom uw gewenste keuken uitzoeken en een offerte laten opstellen.

Standaard worden de volgende aansluitingen in de keuken opgenomen:

- 2x dubbele WCD t.b.v. huishoudelijk gebruik
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1x perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. combioven
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser
- 1x loze leiding t.b.v. boiler

Positie en hoogte van de elektrapunten conform de 0-tekeningen van de projectshowroom.

De plaats van de aansluitpunten van de keuken kan worden gewijzigd in overleg met de leverancier van de projectshowroom (of een afgevaardigde van uw eigen keukenshowroom) en onze kopersbegeleider. Hier zijn kosten aan verbonden.

Installaties

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De groepenkast wordt in de meterkast geplaatst en is standaard uitgerust met een hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars en 9 groepen. De groepen zijn bedoeld voor:

- 3x algemeen gebruik
- 1x inverter PV-panelen
- 1x warmtepomp
- 1x wasmachine
- 1x elektrisch koken
- 1x combi magnetron
- 1x vaatwasser

De leidingen en montagekasten zijn als inbouw opgenomen in de wanden en plafonds. De elektrotechnische installatie met aansluitpunten, schakelaars, lichtpunten worden uitgevoerd conform de contracttekening(-en).

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. in de woning zijn van het type inbouw, standaard kleur wit. In een berging in de woning is de wandcontactdoos en schakelaar e.d. van het type opbouw, standaard kleur wit.

Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar. De levering van apparaten zijn, voor zover niet vermeld in deze technische omschrijving, niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer circa:

- Schakelaars 1050 mm;
- Schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1050 mm;
- Wandcontactdozen 300 mm;
- De loze leidingen t.b.v. CAI & UTP 300 mm;
- Bediening ventilatie-unit/WTW 1500 mm;
- Kamerthermostaat 1500 mm;
- Wandlichtpunten 1800 mm;
- Wandlichtpunt badkamer 1800 mm;
- Wandcontactdoos elektrische radiator (badkamer) 100 mm onder de radiator.

OVERIGE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

- Kamerthermostaat in woonkamer, ruimte thermostaat in hoofdslaapkamer en in slaapkamer 2 [waar aangegeven];
- Bediening ventilatie (WTW);
- Warmtepomp;
- Inverter ten behoeve van de PV-panelen;
- Rookmelders waar nodig;
- Elektrische radiator in de badkamer;
- Perilex aansluiting voor elektrisch koken [2x 230V].

WATERINSTALLATIES

De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de op de basistekening aangegeven plaats van:

- de gootsteen afgedopt;
- de closetcombinatie(s);
- de fontein kraan;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;
- de vaatwasmachine afgedopt.

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/ warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteen afgedopt;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in de toiletten en in de badkamer(s) worden weggewerkt in de wanden.

SANITAIRINSTALLATIES RIJWONINGEN, ZIE SANITAIRBOEKJE

- Diepspoelcloset O.novo DirectFlush met zitting met SoftClosing & QuickRelease, kleur wit, wandhangend
- Inbouwreservoir
- Bedieningsplaat, kleur wit
- Fontein O.novo, afm. 36 x 25 cm, met overloop, kleur wit
- Fonteinkraan
- Plugbekersifon
- Wastafel O.novo, afm. 60 x 46 cm, met overloop, kleur wit
- Spiegel, afm. 60 x 80 cm
- Wastafelmengkraan met waste, chroom
- Plugbekersifon
- Draingoot met rvs rooster
- Hansgrohe Crometta Vario douchesysteem met thermostaat en glijstang
- Elektrische handdoek radiator, afm. 180 x 50 cm, kleur wit

AFVOERINSTALLATIES

Het te leveren sanitair, de afvoer ter plaatse van de douchehoek, het afvoerpunt voor de wasmachine wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

VERWARMINGSINSTALLATIE

De woningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd en worden verwarmd middels een individuele warmtepompinstallatie met een buitenunit om de woning te voorzien van warmtapwater en verwarming met een aanvoertemperatuur van circa 35°C. De woningen worden voorzien van een boilervat met een inhoud van 185 liter. De buitenunit van de warmtepomp wordt op het dak van de berging geplaatst.

De begane grondvloer en 1e verdiepingvloer, worden voorzien van vloerverwarming. De werking van de vloerverwarming komt het best tot zijn recht als u kiest voor een harde vloerbekleding, zoals bijvoorbeeld vloertegels. Voor de juiste keuze van uw vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming dient u rekening te houden met onderstaande technische voorwaarden.

De temperatuurregeling van de begane grond en de badkamer geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer. De temperatuurregeling van slaapkamers op de verdieping(en) geschiedt door middel van een thermostaat in de hoofdslaapkamer en in slaapkamer 2 [waar aangegeven]. De badkamer wordt naast de vloerverwarming ook voorzien van een elektrische radiator om zo te kunnen voldoen aan de warmte-eis.

De verdeelunit van de verwarming wordt op de begane grond onder de trap geplaatst en in de technische ruimte op de 2e verdieping. De verdelers krijgen geen omkasting.

De te behalen en te handhaven temperaturen (warmte-eis) in de woningen zijn conform de wet- en regelgeving van het Bouwbesluit en tevens voorgeschreven door het Waarborg- en Garantiefonds SWK .

RUIMTE	TEMPERATUUR
Hal /entree/overloop	15°C
Keuken	20°C
Woonkamer	20°C
Slaapkamers	20°C
Badkamer	22°C
Toiletruimte	15°C
Berging (in pandig)	15°C
Zolder	onverwarmd

VENTILATIEVOORZIENINGEN

De woning is voorzien van een WTW-ventilatie (Warmte Terug Win) systeem, welke is voorzien van een WTW-unit in een inpandige berg- of technische ruimte. Dit WTW-ventilatie systeem zorgt ervoor dat lucht van buitenaf wordt aangezogen. Deze lucht wordt in de WTW-unit gefilterd en voorverwarmd door lucht die tegelijkertijd uit de woning wordt afgezogen. De voorverwarmde verse lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. Ter plaatse van de keuken, de badkamer, het toilet en de inpandige ruimte voor de opstelplaats van een wasmachine, wordt de 'vervuilde' lucht in de woning afgezogen en naar buiten afgevoerd. Kanalen worden opgenomen in de betonvloeren of in leidingkokers of -schachten, met uitzondering van de leidingen in een technische ruimte en op zolder.

Het ventilatiesysteem is voorzien van bedieningen die zijn aangebracht in de woonkamer/keuken en badkamer. De badkamer en woonkamer/keuken [gecombineerd met de CO₂melder] worden standaard voorzien van een 3 standen schakelaar. De afzuig- en toevoeropeningen zijn voorzien van instelbare ventielen. Het aantal en de positie van de ventielen zijn indicatief op tekening aangegeven.

Het uitgangspunt voor een afzuigstelsel ten behoeve van 'vervuilde' lucht ten gevolge van het koken in de keuken is het toepassen van een recirculatiekap (opgenomen in de keuken-offerte door koper). Er zijn geen voorzieningen getroffen voor een afzuiginstallatie die de 'vervuilde' lucht ten gevolge van het koken direct naar buiten ventileert. Het is bovendien niet toegestaan om een afzuigkap met geïntegreerde motor aan te sluiten op een afzuigkanaal in de woning.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van circa 35 mm opgenomen voor de doorstroming van lucht tussen de verschillende ruimten. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking van 15 mm waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft en waardoor het systeem optimaal kan blijven functioneren.

TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES

De aansluiting voor glasvezel in de meterkast wordt door Slokker Bouwgroep via de desbetreffende nutsbedrijven geregeld. Vanuit de meterkast worden enkele standaard loze leidingen in uw woning aangelegd ten behoeve van UTP (internet/telefonie):

- in de woonkamer 2 loze leidingen
- in de hoofslaapkamer 2 loze leidingen

U kunt voor de oplevering van uw woning, als meerwerkoptie, meerdere ruimten laten voorzien van UTP bedrading/aansluiting.

U dient zelf een provider voor internet te contracteren.

ZWAKSTROOMINSTALLATIES

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een deurbelknop naast de voordeur;
- een schel in de entree;
- een transformator in de meterkast;

ZONNEPANELEN

Op het dakvlak worden, indien dit nodig is vanuit de BENG-berekening, PV-panelen aangebracht. De panelen worden aangesloten op een inverter (omvormer) welke zich bevindt in de techniekruimte. De inverter wordt vervolgens aangesloten op de elektrameter in de meterkast. De hoeveelheid en positie van de panelen is conform de verkooptekeningen. De opbrengst in Kwh per jaar is per bouwnummer verschillend i.v.m. situering van de woning en het aantal panelen. De panelen zelf hebben een vermogen van circa 400Wp/paneel.

Ten aanzien van de vormgeving hebben we zoveel mogelijk rechthoekige PV-vlakken uitgewerkt.

Uiteraard mag u als koper er vanuit gaan dat er een deugdelijk product is aangebracht. Het kan echter voorkomen dat, mede door de complexiteit van het product, er storingen binnen de garantietermijn ontstaan. In dat geval wordt door ons een onderzoek ingesteld naar betreffende storing en indien een gebrek dat de storing veroorzaakt binnen de garantie valt, wordt het gebrek door ons hersteld. Van enige vergoeding van geleden financiële schade, bijvoorbeeld ten aanzien van niet gegenereerde opbrengsten gedurende de storing, is (dan) geen sprake.

Oplevering

OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden gereinigd opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

UITSLUITINGEN VAN GARANTIE

Indien de woning zonder inrichting badkamer en/of toilet wordt opgeleverd, wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling. Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzonderingen van eventuele tuinmuren en vrijstaande bergingen die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

Door toepassing van materialen met verschillende eigenschappen en door het onttrekken van bouwvocht, kunnen er krimpnaden ontstaan. Deze vallen niet onder de garantie. Dat geldt ook voor eventuele scheurvorming in spuitwerk ter plaatse van de plaatnaden in de plafonds en/of ter plaatse van de wandaansluitingen op de plafonds.

VOORZIENINGEN / WERKZAAMHEDEN NUTSBEDRIJVEN INBEGREPEN

- de dienstleiding ten behoeve van de aansluiting van de waterleiding op het leidingnet van het water leverend bedrijf; uitgevoerd door derden;
- dienstleiding ten behoeve van de aansluiting van de elektrotechnische installatie op het leidingnet van het elektriciteit leverend bedrijf;
- aansluiting riool;
- aansluiting voor glasvezel / datanetwerk / telefonie dient u zelf te verzorgen via betreffende aanbieder.

PROCES VERBAAL VAN OPLEVERING

Tijdens de oplevering wordt er een proces-verbaal van oplevering tussen partijen opgemaakt. Het is belangrijk om gesignaleerde gebreken voor herstel op het proces-verbaal van oplevering te noteren. Door ondertekening van het proces-verbaal bevestigen verkrijgers dat eventuele discussiepunten die gedurende de bouw aan hen bekend zijn geworden of redelijkerwijs bekend hadden kunnen worden door e-mailcommunicatie, via communicatieportaal, uit kopersinformatie of via bouwplaatsbezoek, naar hun tevredenheid zijn afgewikkeld. Deze punten kunnen ook niet later alsnog/opnieuw ter discussie gesteld worden, behoudens in het geval dat de discussiepunten uitdrukkelijk elders in dit proces-verbaal zijn vermeld.

WIJZIGINGEN NA OPLEVERING

Wanneer u na oplevering verdere aankleding danwel veranderingen aan uw woning aanbrengt, resulteert dit veelal in een waardevermeerdering. Het is verstandig om dit soort veranderingen zo snel als mogelijk aan de verzekeringsmaatschappij van de opstalverzekering door te geven. U loopt anders de kans dat u onderverzekerd blijkt te zijn wanneer u een beroep op de verzekering moet doen. Dikwijls stellen verzekeringsmaatschappijen aanvullende eisen wanneer u een open haard hebt, bijvoorbeeld over het vegen en schoonhouden van het stookkanaal (kijk hier uw polis eens op na). Door een uitbreiding of wijziging van uw woning kan ook de waarde van uw inboedel wijzigen. Pas zo nodig de verzekerde waarde van uw inboedel aan.

Bij het aanbrengen van wijzigingen in of aan uw woning dient u er rekening mee te houden dat indien er calamiteiten optreden na de oplevering en binnen de garantietermijn er onderzoek moet kunnen worden gepleegd zonder dat wijzigingen belemmerend werken voor onderzoek. Indien wij geen onderzoek kunnen plegen vanwege dergelijke wijzigingen, kunnen wij een eventueel gebrek niet herstellen en bent u hier zelf verantwoordelijk voor vanwege de door u aangebrachte wijzigingen. Verrekeningen of eventuele schadevergoedingen als gevolg van bovenstaande zijn dan niet mogelijk.

Tenslotte

De verkoopbrochure, die online en/of in hard-copy beschikbaar is, en de daarin opgenomen perspectieven en "artist impressions", zijn bedoeld om een indruk te geven van de woning en de omgeving. De bouwkundige uitvoering kan echter afwijken. Hetzelfde geldt voor de terreininrichting en de kleurstellingen op de perspectieftekeningen.

De verkoopbrochure is geen contractstuk.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom inbegrepen. De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting en tuinmuren welke niet zijn omschreven in de technische omschrijving dienen, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter indicatie.

De positie van installaties op de verkooptekeningen en verkoopoptietekeningen is indicatief. Installatiepunten in het plafond zoals lichtpunten en ventilatiepunten die in één lijn zijn weergegeven op de tekeningen, kunnen in werkelijkheid afwijken en niet exact in één lijn met elkaar staan.

De aangegeven materialen en maatvoering op de verkooptekeningen zijn indicatief. In werkelijkheid zijn (geringe) afwijkingen mogelijk vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege of nutsbedrijven. Deze afwijkingen gelden zowel voor de technische omschrijving als voor de verkooptekeningen.

Aan alle bovengenoemde punten, documentatie of situaties kunnen geen rechten worden ontleend. Verrekeningen als gevolg van alle bovengenoemde punten zijn niet mogelijk.

Kleur- en materiaalstaat

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren aangegeven:

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Metselwerk wildverband gevel Definitieve kleur tint n.t.b. door architect	Baksteen Bnr. 01,02,03,04,05	Bruingrijs
Metselwerk wildverband gevel Definitieve kleur tint n.t.b. door architect	Baksteen Bnr. 06,07,08	Wit
Metselwerk wildverband gevel Definitieve kleur tint n.t.b. door architect	Baksteen Bnr. 22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39,40,41	Oranjebruin
Metselwerk wildverband plint Definitieve kleur tint n.t.b. door architect	Baksteen	Bruingrijs
Doorgestreken voeg metselwerk	Metselmortel	Donkergrijs Lichtgrijs [witte steen] Antraciet [plint]
Houten delen tussen kozijnen	Hout	Naturel
Houten gevelbekleding	Hout Bnr. 23,24,25,27,28,29,30,31,33,34, 35,37,38,39,40	Ombergrijs
Bergingen	Hout	Ombergrijs
Dakgoten	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren achtergevel	Pvc	Grijs
Hemelwaterafvoeren voorgevel	Zink	Naturel
Lateien	Metaal	Steengrijs
Waterslagen	Beton en/of aluminium (n.t.b.)	Grijs
Kaders om kozijnen	Beton	Grijs
Dakbedekking hellende daken	Keramisch	Leigrijs
Buitenkozijnen	Hout Kunststof [kozijnen achter metselwerk]	Steengrijs
Buitenkozijnen vrijstaande bergingen	Hout	Steengrijs
Garagedeuren	Hout	Grijs
Draaiende delen	Hout	Steengrijs
Voordeur	Hout	Kwartsgrijs
Vensterbanken	Natuursteen	Bianco C
Dakbedekking platte daken	Bitumen	Antraciet
Dakrandafwerking platte daken	Aluminium	Steengrijs
Dakkap/ schoorsteen	Kunststof	Zwart
Beglazing	Glas	Naturel
Leuning houten trap	Hout	Blank gelakt
Hekwerk franse balkons	Metaal	Kwartsgrijs

Ruimtestaat

Op zolder zijn de leidingen en kanalen in het zicht. Inrichting technische ruimte kan nog wijzigen i.v.m. uitwerking W- & E-installatie.

RUIMTE		AFWERKING	
Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Entree (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt Voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Toilet(ten) (toilet ruimte)	Tegels 200x400mm tot circa 1200 + , daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels 300x300mm
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamer 1 (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamer(s) (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer(s) (badruimte)	Tegels 200x400mm tot plafond	Spuitwerk	Tegels 300x300mm
Overloop (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Techniekrimte/ trapkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Zolder	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Buitenberging	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Prefab beton

Disclaimer: Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Bij onduidelijkheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden dient u zich in eerste instantie te wenden tot de kopersbegeleider van Slokker Bouwgroep. Slokker Bouwgroep zal zich te allen tijde, naar redelijkheid en billijkheid, richten op een passende uitleg en eventuele oplossing voor haar klanten waarbij zij tevens de belangen van desbetreffende betrokken partijen in ogenschouw neemt.