

Technische omschrijving 38 woningen Blixembosch Buiten deelgebied Het Plateau

fase III te Eindhoven



Versie 1: 01-03-2022

Door:

Hurks B.V.

Postbus 671

5600 AR Eindhoven

T 040 26 26 200

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
	Introductie	4
	Leeswijzer 5	
	Da Vinci Huis woningconcept	5
	Traditioneel woningconcept	5
	Projectgegevens	6
2	ALGEMENE KOPERSINFORMATIE	7
	Algemene informatie aankoopproces	7
	Woningborg Garantie en waarborgregeling	8
	Kopersopties, uitbouwen en erfdienstbaarheden	9
	Bezichtiging	10
	Verzekering	10
	Schoonmaken en oplevering	10
	Aandachtspunten bij ingebruikname	11
	‘Dove’ gevels	11
	‘Krijtstreepmethode’	11
	Glasbewassing	11
	Garantie op technische gebreken na oplevering	12
	Aanleg-, instandhoudings- en/of onderhoudsplicht	12
	Mandelijkheid en vereniging van beheer	12
	Waterhuishouding / minimaal % van onbebouwd oppervlak met vegetatie	12
	(Moment van) aanleg openbaar gebied door gemeente	13
	Afvalinzameling	13
	Disclaimer 14	
3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONING	16
	Duurzaam bouwen	16
	Ruimtebenaming van de woning conform het bouwbesluit	17
	Peil van de woning	17
	Grondwerk	17
	Bodembronnen	18
	Riolering 18	
	Bestratingen	19
	Terreininventaris en overige terreininrichting	19
	Erfafscheidingen, poorten, keervoorzieningen en beplanting	20
	Funderingen	20
	Vloeren 20	
	Dragende wanden	21
	Staalconstructie	21
	Houtconstructie	21
	Metselwerken, gevelstukadoorswerk, plaatmateriaal en houten gevelbekleding	21
	Binnenwanden	22

Daken, goten en hemelwaterafvoeren	22
kozijnen, ramen en deuren	23
Trappen 24	
Vloer, wand- en plafondafwerking	25
Beglazing en schilderwerk van kozijnen	26
Overige voorzieningen	26
Keukeninrichting	26
Tegelwerken	27
Sanitair 29	
Waterinstallatie	30
Verwarmingsinstallatie	31
Mechanische ventilatievoorzieningen	33
Elektrische installatie	33
4 AFWERKSTAAT	35
5 KLEUR EN MATERIALENSTAAT EXTERIEUR	36

1 INLEIDING

Introductie

Het kopen van een nieuwe woning is een aangelegenheid waarbij u te maken krijgt met niet alledaagse dingen. Denk hierbij aan juridische zaken zoals een koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten. Ook komen er bouwkundige en financiële aspecten aan bod, die de nodige aandacht en enige expertise van u als koper vragen. Uiteraard staat het makelaarsteam en onze kopersbegeleiding u hierin bij. Samen streven wij ernaar om u hierin zo goed mogelijk te begeleiden en adviseren in dit proces.

Het plan Het Plateau is gelegen in de wijk Blixembosch Buiten te Eindhoven. Het Plateau bestaat uit de nieuwbouw van 179 woningen. Fase 6, de derde fase van het Plateau bestaat uit 14 tussen- en hoekwoningen, 6 twee-ondereen-kap woningen en 18 vrijstaande woningen (waarvan 2 terrasvilla's). In deze technische omschrijving worden alle woningen van Het Plateau fase III omschreven.

Binnen een type bestaan er verschillen zoals gespiegelde plattegronden en daarop aangepaste erfafscheidingen en zonnepanelen, andere kapvorm, andere gevelmaterialisering e.d.. Deze verschillen, die duidelijk op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn niet nader in deze technische omschrijving beschreven.

Naast een uitgebreide beschrijving van de technische opbouw, en de afwerking van de woningen in het plan, vindt u veel gebruikte terminologie van zaken die u in het aankomende koop- en bouwproces tegen gaat komen. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst. Waarbij bij eventuele tegenstrijdigheid geldt dat de zaken zoals zijn omschreven in deze technische omschrijving prevaleren boven de verkooptekeningen.

Voor de woningen in dit project wordt door Hurks een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021. De bij deze Woningborgregeling behorende digitale brochure ontvangt u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Leeswijzer

Deze technische omschrijving is opgebouwd uit 5 delen.

- Deel 1: algemene informatie over het kopen van een woning en bijzonderheden in de wijk;
- Deel 2: algemene punten / kopersinformatie;
- Deel 3: de technische omschrijving van de bestanddelen van elk woningtype specifiek;
- Deel 4: de afwerkstaat van de diverse ruimten;
- Deel 5: de kleur- en materiaalstaat exterieur.

Da Vinci Huis woningconcept

Voor het plan wordt, met uitzondering voor de terrasvilla's, gebruik gemaakt van het Da Vinci Huis woningconcept. Dit betreft een woningconcept waarin Hurks haar jarenlange ervaring in het ontwikkelen en bouwen van woningen heeft samengebracht. Da Vinci Huis levert maatwerk woningen die gebouwd zijn volgens een vernieuwend proces, gericht op een zeer hoge mate van efficiency in ontwerp, voorbereiding en realisatie. Binnen het Da Vinci Huis woningconcept wordt gewerkt met vaste partners voor zowel ontwerp als uitvoering.

Het Da Vinci Huis woningconcept bestaat uit een prefab betonnen casco met vooraf gemonteerde kozijnen en een prefab houten scharnierkap. Dit casco met kap wordt zo snel mogelijk opgetrokken om wind- en waterdicht te zijn. Hierdoor kan de afbouw van de woning eerder starten dan dat dit traditioneel het geval is. Het metselwerk, de gevelstucwerken en de houten gevelbekledingen worden apart van het casco uitgevoerd.

Door deze wijze van bouwen hebben we enkel gestandaardiseerde mogelijkheden in de kopersopties van de prefab betonnen wanden. Ook hebben we de keuzes van deze mogelijkheden sneller nodig dan traditioneel het geval is. Voordeel is dat de planning van de bouw beter beheerst kan worden omdat de weersomstandigheden eerder buiten spel worden gezet.

Mocht u naar aanleiding van deze informatie vragen hebben dan kunt u terecht bij uw kopers adviseur.

Traditioneel woningconcept

Om maximaal te kunnen inspelen op de mogelijke wensen van de 'specials', de terrasvilla's, worden deze woningen uitgevoerd in een traditionele bouwmethodiek. Hierbij worden de dragende wanden van kalkzandsteen vervaardigd en de vloeren met een breedplaatvloer samengesteld. In dit bouwsysteem is meer flexibiliteit dan in het Da Vinci Huis woningconcept. Dit is nodig omdat deze woningen een niet alledaagse plattegrond hebben waardoor meer indelingsvarianten mogelijk zijn.

De kopersadviseur kan u helpen uw wensen nader in deze woning te realiseren.

Projectgegevens

Plannummer Woningborg: W-2021-03971-E003

Projectontwikkelaar (verkoper)

VOF Blixembosch Buiten
Pastoor Petersstraat 3
5612 WB Eindhoven
Postbus 671
5600 AR Eindhoven
Tel.: (040) 26 26 200

Bouwer (ondernemer)

Hurks B.V.
Pastoor Petersstraat 3
5612 WB Eindhoven
Postbus 671
5600 AR Eindhoven
Tel.: (040) 26 26 200

Kopersadviseur

Hurks B.V.
Patricia Vos
p.vos@hurks.nl
(06) 50 61 06 25

Ontwerpend architect

SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17
3811 GB Amersfoort
Tel.: (033) 47 01 188

Uitwerkend architect

Brainworkz
Tolgaarde 15
7642 EZ Wierden
Tel.: (085) 01 85 862

Verkoop

Van Santvoort Makelaars
Boutenslaan 195A
5654 AN Eindhoven
Tel: (040) 2692530

2 ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

Algemene informatie aankoopproces

Verkoop 'vrij op naam'

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aanneemsom als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst niet alleen de grond- en bouwkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW, kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool (voor zover van toepassing) en elektra. De VON-prijs is exclusief onder andere de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw, ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van deze woningen te kopen, worden de koop- en aannemingsovereenkomst opgemaakt.

In de koopovereenkomst, waarin de koop van het bouwperceel wordt beschreven, worden de wederzijdse rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper (V.O.F Blixembosch Buiten), vastgelegd.

In de aannemingsovereenkomst, volgens het model 1 juli 2021 van Woningborg, met Hurks, worden de rechten en plichten van zowel de verkrijger als de ondernemer vastgelegd. Met andere woorden: In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt van verkoper en wat de ondernemer aan u dient (op) te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt een digitaal exemplaar van elk van deze overeenkomsten naar de notaris verzonden waarna deze, na vervulling van de opschortende en/of ontbindende voorwaarden, zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/ of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk adviseren wij u om, zolang er nog opschortende en/ of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Na ondertekening van de akte(n) maakt de notaris de bedragen, zoals genoemd in de eindafrekening, over aan de partijen die daar recht op hebben.

Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen welke staan genoemd in de aannemingsovereenkomst. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- bemiddelingsvergoeding;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De koopsom bent u aan de verkoper verschuldigd op het moment als genoemd in de koopovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen direct aan de ondernemer betalen. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

Woningborg Garantie en waarborgregeling

De woningen die de ondernemer verkoopt, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en onvolkomenheden en/ of gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan bouwregelgeving. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de ondernemer.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Mocht afbouw van uw woning om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden.

Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om de model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken zoals Woningborg die voorschrijft, met overigens de mogelijkheid om aanvullende artikelen op te nemen. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd. De model aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.

Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming mochten ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld vervallen van onderdelen en bijbehorende werkzaamheden op uw verzoek), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Voorrang garantiebepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor woningen waarop de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021 van toepassing is.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Kopersopties, uitbouwen en erfdienstbaarheden

Kopersopties

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst tot stand zijn gekomen, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopersopties. Onze Kopersbegeleider zal u uitnodigen voor een gesprek om uw wensen en de door ons geboden mogelijkheden te bespreken. De woning die u hebt gekocht, maakt onderdeel uit van een project. De prijs van de woning is mede tot stand gekomen op basis van een hoge mate van standaardisering. Hurks beoordeelt de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van deze wensen, en gaat na of er geen beperkingen zijn vanwege bijvoorbeeld bouwvoorschriften, bouwvergunning, notariële akte(n) of de algemene voorwaarden behorende bij de koop- en aannemingsovereenkomst. U dient er rekening mee te houden dat vanwege deze beperkingen niet al uw wensen zonder meer kunnen worden ingewilligd.

Voor eventuele (door u als koper gewenste) wijzigingen ten opzichte van de standaardwoning worden extra kosten in rekening gebracht. Het is goed voor te stellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw woning verwerkt zou willen zien. Echter zijn deze gerelateerd aan de gekozen bouwmethodiek (Da Vinci Huis woningconcept respectievelijk traditioneel woningconcept) wel aan regels gebonden. Daarom is er een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Zo is er een aantal standaard kopersopties uitgewerkt.

Om de uitvoeringswijze en garanties goed te registreren, dienen alle kopers keuzes met de ondernemer schriftelijk overeengekomen te worden en worden deze wijzigingen vastgelegd als aanvulling op de contractstukken.

Uitbouwen en erfdienstbaarheden

In de koperskeuzelijst worden keuzes aangeboden, waarbij een aantal woningen (zie keuzelijst) tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze voor een uitbouw aan de achtergevel zal het binnenspouwblad van de uitbouw in het vlak van de standaard binnenmuur doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning (indien van toepassing) niet voor de uitbouw kiest, dan zal de zijkant van de uitbouw de erfgrens van de woning zonder uitbouw circa 30 cm overschrijden. De zijkant van de uitbouw staat dan voor een klein deel op het naastgelegen perceel. Ditzelfde principe geldt ook voor "sprongen in de woonblokken" welke standaard al onderdeel zijn van de architectuur, met dit verschil dat dit geen keuzes betreft. In de akte van levering zal door de notaris worden vastgelegd dat burens dit van elkaar moeten gedogen.

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag(en). Binnen de huidige wetgeving is de ondernemer tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de ondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de ondernemer. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

Schoonmaken en oplevering

Opruimen en schoonmaken

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. De sanitaire ruimten worden eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning.

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Deze uitnodiging ontvangt u minimaal 2 weken voordat de oplevering plaatsvindt. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

Aandachtspunten bij ingebruikname

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in een nieuwbouwwoning bij oplevering (bouwvocht). Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen maar geleidelijk op te voeren naar de gewenste dagelijkse kamertemperatuur. In de woonwijzer, welke u bij oplevering wordt aangeboden, is een 'opstookprotocol' opgenomen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en zetting van het gebouw zullen er met name bij de aansluitnaden krimp scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

'Dove' gevels

Op een aantal plaatsen in Blixembosch Buiten worden sommige gevels en daken dermate met geluid belast (door het wegverkeerslawaai van de A58) waardoor het bij een aantal woningen volgens de huidige regelgeving vanaf de tweede verdieping niet is toegestaan aan een of meer zijden te openen delen te plaatsen zoals ramen of dakramen. In de woning voldoet het geluidsniveau zonder openingen in die gevels aan het bouwbesluit, maar indien er te openen delen aanwezig zouden zijn in die gevels, komt het geluidsniveau in geopende stand boven de toegestane waarde. Ook in een aantal woningen in het Plateau bevinden zich vanaf de tweede verdieping gevels en daken waar te openen delen niet zijn toegestaan. Deze zijn expliciet op de verkooptekening aangegeven. Omdat het ventileren van een verblijfsruimte (slaapkamer) een verplichting is vanuit het bouwbesluit kunnen dus op de aangegeven plaatsen geen verblijfsruimten worden gecreëerd tenzij de te openen delen zich bevinden in de 'niet-geluid belaste' zijde van gevel of dak.

'Krijtstreepmethode'

Bij sommige woningen wordt gebruikt gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. Dit houdt in dat wanneer een verblijfsgebied volgens het bouwbesluit niet voldoet aan de verplichte hoeveelheid daglichttoetreding, een deel van het verblijfsgebied niet als 'verblijfsgebied' wordt benoemd maar als 'onbenoemde ruimte'. De krijtstreepmethode is een toegestaan middel om de grote van de gewenste gevelopeningen in balans te brengen met regelgeving rondom daglichttoetreding.

Glasbewassing

Bij alle woningen geldt dat deze deels zijn voorzien van vast glas, zodat dus niet alle ramen van binnenuit kunnen worden gewassen. Glasbewassing kan dan bijvoorbeeld via een ladder of lange stok plaatsvinden.

Op de verkooptekeningen staat waar vast glas respectievelijk te openen delen worden voorzien.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2021.

Enkele aandachtspunten:

- Na het moment van oplevering vallen beschadigingen, krassen op beglazing of andere onderdelen, welke niet op het proces verbaal van oplevering zijn vermeld, niet meer onder de herstelgarantie.
- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

Aanleg-, instandhoudings- en/of onderhoudsplicht

Het stedenbouwkundige plan gaat uit van hoogteverschillen, bovengrondse hemelwaterafvoer en groene straatjes waarbij bewoners zo veel mogelijk op eigen terrein parkeren dan wel in een binnenhof welke mandelig is (eigendom van alle bewoners welke mede eigenaar van dat terrein zijn). Eventuele hoogteverschillen in de voor- zij- en achtertuin worden opgevangen door middel van trappen, hellingbanen, taluds of andere keerconstructies zoals is aangegeven op de juridische situatietekening. Inzake een deel van het voorgaande, alsmede voor een aantal overige zaken, geldt een aanleg-, instandhoudings-, en/of onderhoudsplicht. Daarvoor verwijzen wij u naar de bijlagen bij de koopovereenkomst.

Mandeligheid en vereniging van beheer

Het Binnenhof met aanliggende paden wordt mandelig gebied. Dat wil zeggen dat het een eigendom is van een aantal eigenaren. Het onderhoud en de instandhouding is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van die woningeigenaren welke daar een aandeel in hebben. Voor het beheer van de mandeligheid wordt door de VOF Blixembosch Buiten een beheervereniging opgericht.

Waterhuishouding / minimaal % van onbebouwd oppervlak met vegetatie

Het Plateau wordt niet aangesloten op het schoonwaterriool. Om het systeem van bovengrondse afvoer goed te laten werken is het voor alle bewoners van belang om zoveel mogelijk vegetatie (alles met wortels) te planten. Bij vegetatie kan gedacht worden aan bloemen, onkruid, grassen, struiken en bomen maar geen zand, boomschors of andere verharding. De vegetatie zorgt er namelijk voor dat het water door de bodem wordt vastgehouden. Hierbij geldt hoe meer vegetatie hoe beter voor de waterhuishouding van de wijk, de klimaatadaptatie, de bodemkwaliteit en de biodiversiteit. In een bijlage bij de koopovereenkomst is per bouwnummer het minimale percentage van het onbebouwde perceel oppervlakte te zien dat minimaal met vegetatie aangeplant moet worden en in stand moet worden gehouden.

Zichtbare waterafvoer daken van woningen via spuwers/omgekeerde kolken

Het hemelwater dat op de daken valt, wordt via een spuer of omgekeerde kolk op openbaar gebied geloosd.

Waterhuishouding private tuinen

Hiervoor verwijzen wij u nadrukkelijk naar artikel 29 van de aannemingsovereenkomst. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit het kavel te voorkomen is het van essentieel belang dat de Verkrijger bij de inrichting van zijn tuin rekening houdt met de zaken die in artikel 29 van de aannemingsovereenkomst zijn opgesomd.

Maximaal verhardingspercentage per kavel dan wel minimaal percentage levend groen per kavel

Om reden van klimaatadaptatie zijn in de koopovereenkomst bepalingen opgenomen waarin een minimaal percentage levend groen per kavel is aangegeven. Dit om reden van onder meer het bereiken van waterinfiltratie, verdamping, verkoeling en biodiversiteit.

Waterhuishouding mandelige binnenhof

Een deel van het regenwater dat in de private tuinen valt en niet infiltreert en het regenwater dat op de mandelige binnenhof valt, zal bovengronds via de binnenhof worden afgevoerd. Dat zal deels via de achterpaden geschieden. Dat betekent dat bij buien ter plaatse van de achterpaden een forse bovengrondse waterstroom is te verwachten. Dit water zal waar nodig via betonnen banden worden “gestuurd”. Een zogenaamde ‘slokop’ zorgt waar nodig ervoor dat bij hevige regenval een deel van het water ondergronds naar de grens met de openbare ruimte wordt geleid. Daar spuwt het water via een omgekeerde kolk vanaf het mandelige terrein naar de openbare ruimte. Ook dat zal een forse waterstroom zijn.

(Moment van) aanleg openbaar gebied door gemeente

Het moment van de definitieve afwerking van het openbaar gebied (de straten, trottoirs, groenvoorzieningen, openbare parkeerplaatsen, plaatsing van openbare verlichting etc.) is afhankelijk van de bouwsnelheid van de gehele gebiedsontwikkeling en de planning van de gemeente. Het openbare gebied wordt immers door de gemeente aangelegd. Het tijdstip en de fasering van de afwerking zal nog worden bepaald. Dit kan betekenen dat alle (openbare) bestrating in de omgeving van uw woning nog niet kan zijn aangelegd, doch uw woning zal bij oplevering wel bereikbaar zijn voor schoonmaak, inrichting en verhuizing.

N.B. Bij een aantal woningen is de gemeente voornemens om lichtmasten te plaatsen in openbaar gebied in de directe nabijheid van woningen. Lichtmasten kunnen ter plaatse van een woning dicht op de perceelsgrens zijn gepland.

Afvalinzameling

Op dit moment wordt in de wijk Blixembosch door de gemeente voorzien in afvalverzameling met kliko's. Vanuit noch Verkoper noch Ondernemer worden voorzieningen hiervoor getroffen.

Disclaimer

De verkoopdocumentatie, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en is het basisdocument van de woning die u koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van voornoemde disciplines. Hurks is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten en worden gecommuniceerd via een erratum.

Ook de verkooptekeningen zijn met zorg samengesteld. De maten op de verkooptekeningen zijn circa maten waarbij geen rekening is gehouden met de dikte van wandafwerkingen zoals stuc- of tegelwerk. Voorafgaand aan het plaatsen van bijvoorbeeld keukens of inbouwkasten dient u de werkelijke maten te (laten) controleren.

Op de verkooptekeningen is soms middels arceringen aangegeven waar verschillende afwerkingen worden aangebracht. Deze arceringen zijn uitsluitend bedoeld om de plaats van deze afwerkingen aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De omschrijvingen, tekeningen en beelden op de projectwebsite zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken, alsmede de uiteindelijke ontwerpen, uitvoering en afwerkingen. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en kunnen afwijken van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers van de vloerverwarming, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zoals zonnepanelen en warmtepompen met bijbehorende installaties zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

De situatietekening (wegen, groen, parkeerplaatsen in (toekomstig) openbaar gebied e.d.) is opgesteld aan de hand van de gegevens van de VOF Blixembosch Buiten, die deze informatie weer van de gemeente heeft gekregen. Het ontwerp en eventuele wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van ondernemer. Het (toekomstig) openbaar gebied zal door de gemeente Eindhoven worden ontworpen en aangelegd.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld.

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken (in het werk aangebracht/ compleet geleverd) en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

De omschrijvingen, tekeningen en beelden op de projectwebsite en de optietekeningen maken geen onderdeel uit van de koper contractdocumentatie, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen en de aanpassingsmogelijkheden te geven.

Deze gegevens respectievelijk documenten zijn geen onderdeel van de af te sluiten overeenkomsten en er kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. Ook aan de artist-impressie in deze technische omschrijving kunnen geen rechten ontleend worden. Ten tijde van de vervaardiging van de Artist Impressies zijn nog kleine verschillen ontstaan aan de peilhoogten van sommige woningen. Het is mogelijk dat een 'peilsprong' in een blokje rijwoningen zich op een andere positie bevindt als op de artist impressie is weergegeven. Ook de bijbehorende architectuur links en rechts van die sprong wisselt en kan daarmee links of rechts van de peilsprong onjuist zijn weergegeven in de huidige artist impressie.

Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de verkooptekeningen en deze technische omschrijving die wel onderdeel zijn van de af te sluiten overeenkomsten.

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONING

Duurzaam bouwen

Energiezuinigheid

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd welke tot 31-12-2020 gold. Per 01-01-2021 is er een nieuwe vorm om de energetische eigenschappen van de woning te meten, de BENG Norm. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte / geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en ventilatie-installaties, etc. De combinatie van die kengetallen bepaalt de 'Beng-waarde' (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Onderdeel van de nieuwe BENG is de TO juli. Deze norm is toegevoegd dat naast de duurzame isolatie en energievoorziening de woning ook niet te veel mag opwarmen. TO juli staat voor temperatuuroverschrijding in juli. Uiteraard voldoen deze woningen aan de nieuwste norm.

Voor alle woningen in het plan wordt zelfs 'Beng-2 = 0' gehaald hetgeen geen vereiste is in het Bouwbesluit en leidt tot ertoe dat er een 'groenverklaring' voor de woningen zal worden aangevraagd. Deze is noodzakelijk om Groen Financiering te kunnen krijgen.

Als energiebesparende maatregelen zijn onder andere een goede gevel-, vloer- en dakisolatie en HR++ beglazing opgenomen. Daarnaast wordt een lucht-/waterwarmtepomp (in de tussen- en hoekwoningen) in combinatie met lage temperatuur vloerverwarming toegepast of een Brine warmtepomp met individuele gesloten bodembronnen (voor de overige woningen). Ook wordt er in een vraag gestuurd (CO₂) ventilatiesysteem voorzien met warmteterugwinning. In de 2/1-kapwoningen wordt tevens een douchepijp WTW toegepast Tenslotte hebben de woningen zonnepanelen (PV-panelen).

Vloerisolatie	RC 4.2 m ² K/W
Dakisolatie	RC 6.9 m ² K/W
Wandisolatie	RC 4,7 m ² K/W

Voorzieningen voor beschermde diersoorten

Om vogels en vleermuizen in het project te huisvesten zijn bij een aantal woningen voorzieningen in de gevel in de vorm van Gierzwaluw- en vleermuisnestkasten opgenomen, een en ander conform de verkooptekeningen (gevels). De aannemer behoudt het recht om extra nestkasten te plaatsen als de overheid hier om vraagt.

Groenverklaring

Voor het project zal een zgn. groenverklaring worden aangevraagd. In het Register Groenverklaringen kan een aannemer een Groenverklaring aanvragen voor een nieuwbouwproject of woning. Voor afgifte van een Groenverklaring moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de criteria van de Regeling Groenprojecten:

- De (basis) nieuwbouwwoning heeft een energieprestatie BENG 2 = 0. Aan te tonen middels de BENG berekening uit de aanvraag omgevingsvergunning.
- Er wordt voor de bouw van de nieuwbouwwoning 100% duurzaam hout gebruikt. Aan te tonen door een Duurzaam Hout verklaring te ondertekenen als FSC, PEFC, Keurhout of STIP gecertificeerd bedrijf.

Ruimtebenaming van de woning conform het bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Ruimte (waar van toepassing)	Benaming conform bouwbesluit
Hal / Entree	Onbenoemde ruimte
Meterkast (MK) / Techniek	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte
Trapkast	Bergruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Overloop	Onbenoemde ruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte

Peil van de woning

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

In het Plateau zijn veel verschillende peilhoogten. De overgangen van het peil van de woning naar het omliggende maaiveld of de aansluitende straten of achterpaden voldoen overal aan het bouwbesluit. Sommige peilen zijn wel 50-60 cm boven het straatniveau gelegen. Toch is de toegankelijkheid met rolstoel door verkrijger te realiseren via de voor- of achterzijde van de woning. Het is van belang dat de toekomstige eigenaar deze voorschriften, ook bij aanleg van de tuin, in acht neemt.

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca. 1,5 cm. Dit is de maximale maat om op juiste wijze de ventilatie onder de deuren te laten plaatsvinden. 'Dikkere' afwerkvloeren leiden ertoe dat de binnendeuren via het kopers meer- en minderwerk hoger gehangen moeten worden of na oplevering zullen moeten worden ingekort dan wel vervangen.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is of is gekeurd en minimaal geschikt is bevonden voor wonen met tuin.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken en groenvoorzieningen buiten de percelen zijn slechts schematisch weergegeven, er kunnen immers zettingen van de grond plaatsvinden waardoor er –geringe- afwijkingen in die hoogten ontstaat.

Het Plateau ligt op een kunstmatige verhoging van enkele meters. De aangebrachte grond kan zorgen voor meer zetting dan gebruikelijk is bij een nieuwbouwwijk. De tuinen van de woningen worden ca. 80 cm diep om gespit voor de oplevering.

Infiltratiecapaciteit van de grond zal bij de verkoop van het perceel nagenoeg gelijk zijn aan die bij oplevering.

Alle op de verkooptekening (juridische situatietekening) aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Eventuele hoogteverschillen in de voortuin c.q. zij- en achtertuin ten opzichte van belendende percelen worden op een aantal plaatsen opgevangen door middel van gemetselde muurtjes, betonnen keerelementen, trappen, hellingbanen, taluds of keerconstructies zoals op de juridische situatietekening is aangegeven. De koper dient de aanwezigheid van deze voorzieningen te respecteren en in stand te houden een en ander zoals opgenomen in de koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen.

Bodembronnen

De 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen krijgen bodembronnen. Om de gewenste warmte- en koude capaciteit voor de woningen te realiseren zijn meerdere bodembronnen per woning nodig. Omdat deze bij sommige woningtypen niet allemaal onder de woning gepositioneerd kunnen worden zullen deze ook in uw tuin komen te liggen. Ter plaatse van zo'n bron kan de tuin maar tot een diepte van circa 50 cm gebruikt worden. De posities van deze bronnen worden bij de oplevering bekend gemaakt. Op of in de directe nabijheid van de bronnen is het aanbrengen van een vijver of planten van een boom niet toegestaan.

Voor de tussen- en hoekwoningen worden geen bodembronnen toegepast. Deze woningen worden voorzien van een dakunit.

Riolering

Buitenriolering

De aanleg- en eventuele aansluitkosten van de vuilwaterriolering zijn in de koopsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig. Het vuilwaterriool van de woningen wordt aangesloten op het gemeenteriool in de openbare weg.

Er wordt geen schoonwaterriool aangelegd bij de woningen. Het schoonwaterriool van de woningen (hemelwaterafvoer van woning) watert aan de voorzijde van de woning af op de erfgrans bovengronds op het maaiveld middels een spuer (tussen- en hoekwoningen zonder pp) of een omgekeerde kolk (tussen- en hoekwoningen met pp en de 2/1-kap en vrijstaande woningen).

Het water vindt zich via de openbare bestrating een weg naar de bufferwadi's (open waterreservoirs) langs de Buitendreef ten zuiden van 'Het Plateau'. De omgekeerde kolk is geschikt voor het overrijden met een personenauto, niet voor zwaar vrachtverkeer en bevindt zich ter plaatse van de oprit. Daar waar nodig leiden keerconstructies langs die posities het water naar de openbare weg tegen de erfgrans op eigen terrein. Op alle kavels wordt een drainageleiding aangelegd zoals weergegeven op de juridische situatietekening. Hierop kan de verkrijger na oplevering de zelf aan te leggen drainage van de tuin aansluiten.

Bij de woningen wordt op een of meer hemelwaterafvoeren een zogenaamde bladvanger opgenomen. Deze bladvangers dienen tevens als nood overstort. De woningen en mandelige gebieden worden niet aangesloten op het schoonwaterriool.

De hemelwater afvoer van de prefab houten buitenberging van de rij- en hoekwoningen loost het water in de achtertuin naar het mandelig gebied.

De hemelwater afvoer van de mandelige gebieden wordt via een molgoot respectievelijk via de achterpaden naar de openbare ruimte geleid. Een zogenaamde 'slokop' zorgt ervoor dat bij hevige regenval een deel van het water ondergronds naar de grens met de openbare ruimte wordt geleid. Daar spuit het water via een omgekeerde kolk vanaf het mandelige terrein naar de openbare ruimte. Ook dat zal een forse waterstroom zijn.

Binnenriolering

De afvoeren van de diverse vuilwater lozingstoestellen in de woningen worden uitgevoerd in PVC of PE of gelijkwaardig en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de vuilwaterriolering. De vuilwaterriolering wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Bestratingen

De toegankelijkheid van de perceelsgrens naar de voordeur bestaat uit (indien beschikbaar, hergebruikte) grijze betonnen staptegels 40 x 60 cm op de zwarte grond gelegd als tijdelijke voorziening. Een eventueel op het privé perceel aangegeven hellingbaantje (zie juridische situatietekening) , wordt voorzien van betontegels 30 x 30 cm met opsluitbanden. Overige bestrating wordt niet aangebracht op de private percelen.

De mandelige (gemeenschappelijk in eigendom van een aantal kopers) achterpaden worden voorzien van betontegels 30 x 30 cm met opsluitbanden.

In de mandelige binnenhof wordt de rijbaan uitgevoerd in betonstraatstenen en de parkeervakken in grasbetontegels, al of niet voorzien van een nummertegel welke een toegewezen parkeerplaats aangeeft. Achter kavel 147 is op mandelig gebied een hellingbaan aanwezig en een verhoogd deel achterpad om een juiste toegang naar alle aangrenzende kavels te overbruggen e.e.a. zoals weergegeven op de juridische situatietekening.

Terreininventaris en overige terreininrichting

Buitenberging

Iedere tussen- en hoekwoning wordt voorzien van een prefab houten buitenberging met plat dak. De prefab houten buitenberging worden geplaatst in de nabijheid van de (achter)erfgrens, e.e.a. zoals aangegeven op de juridische situatietekening. De prefab houten buitenberging is voorzien van een afsluitbare toegangsdeur naar de tuin en uitgerust met voorzieningen conform de verkooptekening. De hemelwaterafvoer stroomt bovengronds uit in de tuin nabij de mandelige achterpaden.

Perkoenpalen

De onderlinge erfgrenzen worden aangegeven door middel van perkoenpalen op de hoekpunten van het perceel. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen. Koper is vervolgens verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Verlichting mandelig gebied en CVZ kast.

Ten behoeve van de verlichting van het mandelig terrein (=inclusief de achterpaden) krijgen de mandelige terreinen een beperkt aantal lichtmasten zoals is aangegeven op de juridische situatietekening. De verlichting is aangesloten op een CVZ kast. De kosten voor de verlichting wordt naar rato verdeelsleutel gedeeld in de vereniging van beheer. De mandelige terreinen worden verder verlicht via de armaturen op de buitenbergingen, welke worden voorzien op een schemerschakeling. Vandaar dat voor deze armaturen een onderhouds- en instandhoudingsplicht wordt opgenomen.

Erfafscheidingen, poorten, keervoorzieningen en beplanting

Het Plateau heeft een grote diversiteit erfafscheidingen. Gemetselde muurtjes, betonnen keerelementen, trappen, hellingbanen, taluds, keerconstructies en gaashekwerken al of niet met beplanting worden aangelegd zoals op de juridische situatietekening is aangegeven.

De keermuren kunnen bestaan uit prefab betonnen L-elementen, gemetselde muren, betonbanden en gemetselde muren met penanten, staalmaat en hedera. Sommige keervoorzieningen worden gefundeerd op palen.

De beplanting van de erfafscheiding kan bestaan uit een jonge beukenhaag met een aanplanthoogte van circa 50 cm en een groeihoogte van circa 80 cm hoog bij een lage erfafscheiding en een aanplanthoogte van ca 120 cm en groeihoogte van ca. 180 cm hoog bij een hoge erfafscheiding. Ook wordt een stalen gaashekwerk met jonge hedera toegepast. Het gaashekwerk is 1,8m hoog met een stalenbovenbuis en gaasmaat, de hedera heeft een aanplanthoogte van ca 120 cm. *Het hekwerk en de hedera loopt achter de berging door waardoor de berging ca. 20 cm van de erfgrans af staat.*

Sommige tuinen worden ontsloten door middel van een stalen poort voorzien van draadstaalvulling. Welke woningen waar een poort hebben, is te zien op de juridische situatietekening.

Op de mandelige terreinen worden een of meer bomen geplaatst in een groenstrook met bodembedekkers zoals is aangegeven op de juridische situatietekening.

De parkeervakken worden bestraat met grasbetontegels deze wordt aangevuld met tuinaarde en ingezaaid met gras.

De aanplant zullen worden aangebracht bij voorkeur voor oplevering, doch indien afronding werkzaamheden/oplevering buiten het plantseizoen vallen, in het eerstvolgende plantseizoen daarna.

Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/ het uitgevoerde terreinonderzoek, wordt een balkenfundatie op mortelschroefpalen toegepast, een en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Gemetselde erfafscheidingen zullen op een vergelijkbare wijze worden gefundeerd.

Keerelementen worden, al of niet op een gestabiliseerde grondlaag, op maaiveld geplaatst.

De fundering van vrijstaande prefab houten buitenberging bestaat uit een prefab betonplaat, op maaiveld geplaatst. Tussen de funderingsbalken ligt aarde, er is onder de woning geen toegankelijke kruipruimte.

Vloeren

Begane grondvloeren van alle woningen:

De begane grond vloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde ribcassettevloer met een Rc-waarde conform de BENG-berekening. De begane grondvloer wordt op de funderingsbalken gelegd.

Verdiepingsvloeren m.u.v. de terrasvilla's:

De vloeren op de eerste en tweede verdieping (inclusief dak van een optionele aan-/uitbouw) worden uitgevoerd in kanaalplaatvloeren en leidingplaatvloeren.

Verdiepingsvloeren van de terrasvilla's:

De vloeren op de eerste en, indien van toepassing, op de tweede verdieping, worden uitgevoerd in breedplaatvloeren.

Dragende wanden

Wanden van alle woningen m.u.v. de terrasvilla's:

De dragende woningscheidende wanden worden gemaakt door middel van ankerloze prefab betonnen wanden en hebben een opbouw conform de constructieberekening. De vloeren worden opgelegd middels akoestisch oplegvilt. Ter plaatse van de verdiepingvloeren kunnen incidenteel koppelstaven worden aangebracht indien deze noodzakelijk zijn uit constructief oogpunt.

De binnenspouwbladen die een scheiding vormen met de buitenlucht worden op de begane grond en 1^e verdieping eveneens opgebouwd c.q. samengesteld in prefab beton.

Wanden van de terrasvilla's:

De dragende wanden worden gemaakt door middel van kalkzandsteen wanden en hebben een opbouw conform de constructieberekening. De vloeren worden opgelegd middels akoestisch oplegvilt.

De binnenspouwbladen die een scheiding vormen met de buitenlucht worden op de begane grond en 1^e verdieping eveneens opgebouwd in kalkzandsteen.

De verdiepingshoogte van de begane grond van de Terrasvilla heeft een hogere vrije hoogte als is vereist volgens het bouwbesluit nl. heeft een vrije hoogte van ca. 3 m, i.p.v. 2,60 m.

Staalconstructie

De stalen latei t.b.v. de gevel voor metselwerkondersteuning worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur, uitgevoerd thermisch verzinkt en gepoedercoat, kleur conform kleur- en materiaalstaat

De stalen balk ten behoeve van de constructie bij de vrijstaande woningen type E en Esp (kavels 158, 170 en 176) en van de terrasvilla tussen de keuken- eetkamer en of zitkamer ligt gedeeltelijk (ca. 5 cm) onder het plafond. Deze zal brandwerend bekleed worden.

In de vrijstaande woningtypen E (kavels 158, 170 en 176) en F (kavel 156, 161, 164 en 172 t/m 175) zullen ter ondersteuning van de dakconstructies stalen IPE spanten zichtbaar worden aangebracht onder de dakplaten en voor de knieschotten. Deze spanten worden zonder verdere afwerking gepoedercoat opgeleverd in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Houtconstructie

Voor de houtconstructies wordt uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast, tenzij dit technisch niet mogelijk is. De buitengevels van de woningen welke bekleed zijn met houten geveldelen zijn opgebouwd uit een geïsoleerde Houtskeletbouw (HSB) elementen met daarop een regelwerk waarop de geveldelen worden bevestigd. De scharnierkappen van de schuine daken bestaan uit samengestelde houtconstructies met daartussen isolatie en een dakplaatafwerking van melamine (kleur: bruin) aan de onderzijde. Onder de scharnierkappen bevinden zich constructieve knieschotten welke niet mogen worden verwijderd. De prefab houten bergingen bij de tussen en hoekwoningen zijn vervaardigd van houten standers met randgordingen en bekleed met 19 mm waxed wood rabat geveldelen.

Metselwerken, gevelstukadoorswerk, plaatmateriaal en houten gevelbekleding

Voor de buitengevels worden de volgende materialen toegepast.

Metselwerken gevels

De schoonwerk metselwerkgevels en gemetselde keermuren worden uitgevoerd in waalformaat baksteen, kleur en metselverband conform verkooptekening en kleur- en materialenstaat. Daar waar gevels net iets van elkaar in diepte verspringen en welke dus in hoogte verspringen worden bovendaks rockpanelen aangebracht in kleur.

In de gevelmetselwerken wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Kaders

Een aantal woningen hebben kaders rondom de ramen. De kaders bij metselwerk gevels worden uitgevoerd in 2 cm terugliggend metselwerk. Bij de houtengevels ligt het houten kader in hetzelfde vlak van de gevel alleen worden de latten in breedte gehalveerd.

Dilataties

Aantal en plaats van dilataties in het gevelmetselwerk worden volgens opgave van de constructeur, gevelsteenproducent en architect aangebracht volgens nadere detaillering. Daar waar mogelijk worden deze toegepast achter de hemelwaterafvoeren. Deze dilatatievoegen uit te voeren als knipvoeg zonder kitafdichting. Het is dus mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven.

Gevel stukadoorswerk

Gevels of delen van gevels die worden gestukadoord worden uitgevoerd in een stukgeschikte isolatieplaat welke tegen het prefab betonnen, respectievelijk kalkzandsteen binnenspouwblad van de terrasvilla's, wordt geplaatst op de posities zoals op de verkooptekening is aangegeven. Kleur van het stukadoorswerk conform verkooptekening en kleur- en materialenstaat. Het gestukadoorde gevelmetselwerk ligt ca. 2 cm terug van het basis gevelmetselwerk.

Gevels voorzien van houten gevelbekleding

Gevels of delen van gevels worden voorzien van houten gevelbekleding op de posities zoals op de verkooptekening is aangegeven, kleur conform de kleur- en materialenstaat.

Alle spouwmuren, voor zover zijnde uitwendige scheidingsconstructie, worden voorzien van een thermische spouwisolatie conform de BENG-berekening.

Binnenwanden

De niet dragende wanden (lichte scheidingswanden) op de begane grond en de 1^e verdieping zullen uitgevoerd worden in een dikte van 10 cm cellenbeton e.e.a. conform verkooptekening. Eventuele wanden op de 2^e verdieping worden uitgevoerd in metalstud.

Daken, goten en hemelwaterafvoeren

Hellende daken van de tussen- hoek- en 2/1-kapwoningen:

De schuine dakconstructie zijn als volgt samengesteld:

- Geïsoleerde scharnierkap met een Rc-waarde conform de BENG berekening, onderzijde van de scharnierkap als fabrieksmatig onbehandelde melamine spaanplaat (bruin), niet-gaatjes van de aftimmerlatten blijven in het zicht; De aftimmerlatten zijn natureel onbehandeld;
- Panlatten en tengels;
- Vlakke keramische pannen, verankerd volgens de voorschriften, kleur conform kleur- en materialenstaat.

Hellende daken van de vrijstaande woningen (m.u.v. terrasvilla's):

De schuine dakconstructie zijn als volgt samengesteld:

- Geïsoleerde scharnierkap met een Rc-waarde conform de BENG berekening, onderzijde van de scharnierkap als fabrieksmatig gegronde melamine plaat (bruin spaanplaat voorzien van een witte basis afwerklaag) welke in het werk verder wit wordt afgewerkt, niet-gaatjes van de aftimmerlatten worden dichtgezet en de aftimmerlatten worden geschilderd;
- Panlatten en tengels;
- Vlakke keramische pannen, verankerd volgens de voorschriften, kleur conform kleur- en materialenstaat.

Platte daken van de terrasvilla's:

De platte van terrasvilla's zijn als volgt samengesteld:

- Betonnen breedplaatvloer;
- EPS Isolatie met een Rc-waarde conform de BENG-berekening;
- Dakbedekking bitumen APP met ballast laag van grind;
- Aluminium daktrim.

Plat dak prefab houten buitenberging

- Houten balklaag;
- Dakplaat ongeïsoleerd;
- Dakbedekking bitumen APP;
- Aluminium daktrim.

Plat dak uitbouw of aangebouwde buitenberging

- Betonnen kanaalplaatvloer
- EPS Isolatie met een Rc-waarde conform de BENG-berekening;
- Dakbedekking bitumen APP met ballast laag van grind;
- Aluminium daktrim.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels van de woning en aangebouwde bergingen worden uitgevoerd in aluminium. Hemelwaterafvoeren aan de prefab houten buitenberging worden uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig.

Goten

Aan zowel de voor als achterzijde van de woning worden aan de schuine daken aluminium goten toegepast. De goten dienen met enige regelmaat schoongemaakt te worden.

kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, inclusief ramen en deuren, worden uitgevoerd in hardhout (FSC of PEFC, mits verkrijgbaar) en voorzien van een KOMO-keurmerk. De elementen worden fabrieksmatig in een dekkende kleur afgewerkt. De beglazingsprofielen worden uitgevoerd in blank geanodiseerde versie. Kozijnen en deuren tot aan peil worden voorzien van vezel versterkte onderdorpels.

Buitendeuren, model en afmeting volgens de verkooptekening, te leveren met KOMO- en GND-garantie. De voordeur wordt voorzien van een glasopening en brievenbus.

Bij woningen (met uitzondering van de terrasvilla) welke op de 2^e verdieping standaard niet zijn voorzien van een kozijn in de (zij)gevel wordt een dakraam toegepast in de maat en op de

positie zoals op de verkooptekening is weergegeven, m.u.v. woningen met een of meerdere dove gevel(s). (zie deel 2 hoofdstuk 8)

Binnendeurkozijnen en deuren tussen- en hoekwoningen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen afgewerkte montagekozijnen (standaard fabrieksmatig alpine wit) met bovenlicht. Boven de kozijnen op de 2^e verdiepingen, indien van toepassing, worden de montagekozijnen standaard uitgevoerd zonder bovenlicht. Binnendeuren worden uitgevoerd als opdek deuren in hardboard met honingraatvulling (fabrieksmatig alpine wit). De meterkast deur van de tussen- en hoekwoningen wordt prefab geleverd als wit geplastificeerde spaanplaat en wijkt af van de overige binnendeuren. De meterkastdeur wordt voorzien van de benodigde ventilatieroosters.

Binnendeurkozijnen en deuren 2/1-kap en vrijstaande woningen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen afgewerkte montagekozijnen (standaard fabrieksmatig alpine wit) zonder bovenlicht. Binnendeuren worden uitgevoerd als opdek deuren in hardboard met honingraatvulling (fabrieksmatig alpine wit). De meterkastdeur wordt voorzien van de benodigde ventilatieroosters.

Binnendeurkozijnen en deuren van de terrasvilla's

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen afgewerkte montagekozijnen (standaard fabrieksmatig alpine wit) zonder bovenlicht. Binnendeuren worden uitgevoerd als stompe deuren in hardboard met honingraatvulling (fabrieksmatig alpine wit). De meterkastdeur wordt voorzien van de benodigde ventilatieroosters.

Op de verkooptekening is de draairichting van de binnendeuren en ramen weergegeven.

Hang- en sluitwerken

Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van weerstandsklasse 2. De bevestigingsmiddelen van het hang- en sluitwerk worden uitgevoerd in roestbestendige materialen.

Beldrukker, brievenbus, huisnummerplaatje en verlichtingsarmatuur

Nabij de voordeur wordt een naturel aluminium beldrukker en brievenbusplaat geplaatst. Er wordt een zwart metalen huisnummercijfer en verlichtingsarmatuur geplaatst

Trappen

Trappen van alle woningen m.u.v. de terrasvilla's.

Van de begane grond naar de eerste verdieping wordt een dichte trap geplaatst. Van de eerste naar de tweede verdieping wordt een open trap geplaatst.

Trap van begane grond naar 1^e verdieping

- Vurenhouten dichte trap bestaande uit vurenhouten spil, treden en trapbomen;
- Stootborden van plaatmateriaal;
- Vurenhouten spijlenwerk;
- Muurleuning langs de muurzijde van de trap in rubberwood gelakt rond 38 mm.

Trap van 1^e verdieping naar 2^e verdieping

- Vurenhouten open trap bestaande uit vurenhouten spil, treden en trapbomen;
- Vurenhouten spijlenhekwerk dan wel gesloten plaat indien leuning eraan is bevestigd;
- Muurleuning langs de muurzijde van de trap in rubberwood rond 38 mm.

Beide trappen zijn voorzien van zogenaamde lepe hoek(en). Een lepe hoek is een afgeschuinde hoek in de buitenhoek van de trap waardoor leidingen de trap kunnen passeren. De lepe hoek wordt afgetimmerd zodat de leidingen niet in het zicht komen.

Schilderwerk trappen

Alle onderdelen van de trap (m.u.v. de leuning) worden fabrieksmatig wit gegrond. De muurleuning wordt in de fabriek transparant gelakt. Traphekken (inclusief spijlen en plaatmateriaal), trapbomen, spillen, lepe hoeken en trapgatbetimmering worden in het werk nog watergedragen afgelakt in de kleur wit.

Voor het door de bewoner aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) zijn aanvullende werkzaamheden benodigd zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc.

Trap van de terrasvilla

Van de begane grond naar de eerste verdieping wordt een dichte trap geplaatst.

- Vurenhouten dichte trap zonder boom, met 'bloktreden';
- Balustraden gesloten 72 mm HDF (High Density Fibreboard);
- Muurleuning langs de muurzijde van de trap in rubberwood gelakt rond 38 mm.

Schilderwerk trappen terrasvilla's

Alle onderdelen van de trap (m.u.v. de leuning) worden fabrieksmatig wit gegrond. De muurleuning wordt in de fabriek transparant gelakt. Traphekken (inclusief spijlen en plaatmateriaal), trapbomen, spillen, lepe hoeken, balustraden en trapgatbetimmering worden in het werk nog watergedragen afgelakt in de kleur wit.

Voor het door de bewoner aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) zijn aanvullende werkzaamheden benodigd zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc.

Vloer, wand- en plafondafwerking

Vloerafwerking

In alle ruimtes, met uitzondering van de berging en daar waar tegelwerk of andere vloerafwerking is voorgeschreven, wordt een ongeschuurde anhydrietvloer dekvloer van 60 mm aangebracht. Een en ander volgens afwerkstaat.

Wandafwerking

De wanden worden afgewerkt conform de afwerkstaat. Wand die als behang klaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3. Behang klaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grote gaten en/of oneffenheden in de wanden worden gedicht. Kleinere gaten en/of oneffenheden blijven onafgewerkt. De wanden zijn vlak genoeg om ze te behangen. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, voorbehandeling is noodzakelijk. De wanden worden niet voorzien van plinten.

Plafondafwerking

De plafonds worden afgewerkt conform de afwerkstaat. V-naden van de kanaalplaatvloeren, elke 1,2 m, kunnen niet worden dichtgezet en blijven in het zicht. V-naden van de breedplaatvloeren, elke 2,4 m, worden niet dichtgezet en blijven in het zicht

Bij niet onderbroken scheidingswanden korter als 5 m wordt een nauwelijks zichtbare elastische plafondaansluiting toegepast. Bij niet onderbroken scheidingswanden wanden langer dan 5 m kunststof u-profielen gebruikt voor de aansluiting met de plafonds.

Beglazing en schilderwerk van kozijnen

Beglazing

De buitenbeglazing van de woningen bestaat uit geïsoleerde HR++ glas en heeft een minimale samengestelde U-waarde conform BENG-berekening. Op sommige plaatsen wordt dat conform de voorschriften (NEN 3569 en NEN-En1991) doorvalveilig en letselwerend uitgevoerd. Zie ook zoals op de gevels op de verkooptekening aangegeven.

Het glas wordt na het plaatsen afgekit. De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt.

Schilderwerk

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden opgeleverd in de kleur zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

De binnenzijde van buitenkozijnen, -ramen en -deuren zijn in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde van die onderdelen. Aftimmeringen langs deze kozijnen worden in de kleur van het kozijn geschilderd.

De af te lakken binnen schilderwerken wordt uitgevoerd in een dekkend systeem op waterbasis.

Aandachtspunt:

- *Sommige voordeuren en kozijnen hebben een donkere kleur. U dient u er rekening mee te houden dat het schilderwerk daarom vaker onderhoud nodig heeft dan de witte kozijnen.*

Voor de 'Franse balkons' wordt een hardglazen valbeveiliging gemonteerd daar waar op de verkooptekening is weergegeven.

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen, met aan de binnenzijde betonnen borstweringen of borstweringen van kalkzandsteen, worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken toegepast (met uitzondering van de wanden waar wandtegels worden toegepast). De vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen, Bianco C. (dikte ca. 20 mm. en ca. 30 mm uit de buitenmuur stekend). Ter plaatse van de beoogde positie van de keuken zal de vensterbank niet uitsteken.

Onder de ramen in de gevels (niet zijnde kozijnen tot maaiveld) worden aluminium waterslagen in kleur toegepast volgens kleur- en materialenstaat. Onder de kozijnen tot maaiveld bevindt zich een betonnen kantplank.

Onder de deuren van de natte ruimten(toilet, badkamer) worden kunststenen dorpels toegepast.

Uitvoering, materiaalgebruik en detaillering zodanig dat de in de BENG-berekening aangegeven kierdichtingen worden behaald.

Keukeninrichting

In de aanneemsom is een complete basiskeuken voorzien volgens separate bijlage. Indien een koper deze keuken wil wijzigen of uitbreiden is voor deze keuken een stelpost in de aanneemsom opgenomen voor de aankoop en montage van de keukeninrichting van:

- Tussen en hoekwoningen: € 4.725,= incl. BTW;
- 2/1-kap woningen: € 5.700,= incl. BTW;
- Vrijstaande woningen: € 8.890,= incl. BTW;
- Terrasvilla's: € 11.250,= incl. BTW.

In de keuken wordt leidingwerk aangebracht op basis van een standaard keukenopstelling:

- warm-, koudwater en afvoer voor een spoelbak met mengkraan;
- 2 dubbele wandcontactdozen boven (bij de terrasvilla in het eiland) het aanrecht voor algemeen gebruik;
- loze E-leiding t.b.v. boiler;
- afgemonteerd aansluitpunt t.b.v. E-vaatwasser;
- afgemonteerd aansluitpunt t.b.v. oven/combimagnetron;
- afgemonteerd aansluitpunt t.b.v. E-koken;
- afgemonteerd aansluitpunt t.b.v. koel-/vriescombinatie;
- afgemonteerd aansluitpunt t.b.v. E-afzuigkap (terrasvilla E-punt t.b.v. afzuiging in het blad);

De 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik boven het aanrechtblad staan al in de verkooptekeningen aangegeven. De rest van de aansluitpunten staat op een separate basis keukentekening.

Aandachtspunten bij het uitzoeken van een keuken:

- *Er is geen gasaansluiting in de woning aanwezig. Toepassing van kooktoestellen, ovens of bakplaten op gas is niet mogelijk.*
- *De afzuiging van de keuken (aan het plafond of in het aanrecht) mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem van de woning. U dient dus een recirculatie afzuiging te kiezen.*

Tegelwerken

Tegelhoogten

De diverse hoogten van het tegelwerk op de wanden is aangegeven in de afwerkstaat.

Keramische tegels

Daar waar een grote waterbelasting optreedt (met name douchehoek en wandvloeraansluitingen) worden deze voorzien van een kimstrook; e.e.a. conform de opgave van de leverancier/fabrikant.

Omschrijving wandtegels tussen- en hoekwoningen

Formaat	:	20 x 40 cm;
Tegels (keuze)	:	- wit glans; - wit mat; - donker grijs glans - donker grijs mat - "betonlook" mat
Verwerking	:	liggend;
Kleur voeg	:	zilvergrijs.

Omschrijving vloertegels tussen- en hoekwoningen

Formaat	:	33 x 33 cm;
Tegels (keuze)	:	- lof beige; - lof antraciet; - lof kaffee;

Verwerking	:	- lof grijs; tegelverband;
Kleur voeg	:	zilvergrijs

Omschrijving wandtegels 2/1-kap, vrijstaande woningen en terrasvilla's

Formaat	:	30 x 60 cm;
Tegels (keuze)	:	- wit glans; - wit mat; - crème glans; - crème mat;
Verwerking	:	liggend;
Kleur voeg	:	zilvergrijs.

Omschrijving vloertegels 2/1-kap, vrijstaande woningen en terrasvilla's

Formaat	:	45 x 45 cm;
Tegels (keuze)	:	- Alva antraciet; - Alva cinza; - Alva Taupe; - Alva Castanho;
Verwerking	:	tegelverband;
Kleur voeg	:	zilvergrijs

De douchehoek wordt onder afschot getegeld en is voorzien van een RVS draingoot. Tegelwerk in de ruimten wordt aangebracht conform de afwerkstaat.

Voegen

Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten is waterwerend. Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen worden voorzien van een dilatatievoeg gevuld met elastische kit. De overige aansluitingen van sanitair aan wanden worden niet afgekit.

Sanitair

Het te leveren en aanbrengen van sanitair in witte uitvoering.

Omschrijving sanitair tussen- en hoekwoningen:

Toiletcombinaties (per toiletruimte):

- Wanddiepsoelcloset Villeroy en Boch O.Novo
- Softclose closet zitting
- Geberit inbouwreservoir met bedieningspaneel

Fonteincombinatie (per toiletruimte):

- Fontein Villeroy en Boch O.Novo, 36 cm
- Toiletkraan Hansgrohe Logis
- Plugbikersifon Viega, verchromd

Wastafelcombinatie (per badkamer):

- 1 Wastafel Villeroy en Boch O.Novo 60 cm
- 1 Wastafelkraan Hans grohe logis 70 coolstart
- 1 Spiegel 40 x 57 cm liggend aangebracht
- 1 Plugbikersifon Viega, verchromd

Douchecombinatie (per badkamer):

- Vloergoot Easydrain 70 cm
- Douchethermostaatkraan Hansgrohe Ecostat
- Glijstangcombinatie Hansgrohe Croma
- Vloergoot Easydrain met fixt rooster

Elektrische designradiator (per badkamer):

- Zehnder Aura E (elektrische radiator) 78,6 x 40 cm, 300 Watt

Wasmachine / droger combinatie:

- Wasmachinekraan met keerklep en muurplaat voor opbouw montage
- Kunststof sifon met verlengstuk en T-stuk, kleur wit

Keukenmengkraan:

- Franke eenhendelmengkraan Delta Novara Plus met vaste uitloop

Omschrijving sanitair 2/1-kap, vrijstaande woningen en terrasvilla's:

Toiletcombinaties (per toiletruimte):

- Wanddiepsoelcloset Villeroy en Boch Architectura
- Softclose closet zitting
- Geberit inbouwreservoir met bedieningspaneel

Fonteincombinatie (per toiletruimte):

- Fontein Villeroy en Boch Architectura, 36 cm
- Toiletkraan Hansgrohe Logis
- Plugbikersifon Viega, verchromd

Wastafelcombinatie (per badkamer):

- 1 Wastafel Villeroy en Boch Architectura 60 cm
- 1 Wastafelkraan hans gohe logis 70 coolstart
- 1 Spiegel 400 x 570 liggend aangebracht
- 1 Plugbekersifon Viega, verchromd

Douchecombinatie (per badkamer):

- Vloergoot Easydrain 70 cm
- Douchethermostaatkraan Hansgrohe Ecostat
- Glijstangcombinatie Hansgrohe Croma
- Vloergoot Easydrain met fixt rooster
- Novellini hardglazen douchewand

Badcombinatie (per badkamer indien getekend):

- Bad 80 x 180 cm Villeroy en Boch Architectura
- Badthermostaatkraan Hansgrohe Ecostat comfort
- Badgarnituur Hansgrohe Croma

Elektrische designradiator (per badkamer);

- Zehnder Aura E (elektrische radiator) 78,6 x 40 cm, 300 Watt

Wasmachine / droger combinatie:

- Wasmachinekraan met keerklep en muurplaat voor opbouw montage
- Kunststof sifon met verlengstuk en T-stuk, kleur wit

Keukenmengkraan:

- Franke eenhendel mengkraan Delta Novara Plus met vaste uitloop

Waterinstallatie

Waterleidingen

De waterleiding wordt uitgevoerd in kunststof leidingen e.e.a. ter nadere opzet van de installateur. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende koudwater- tappunten worden aangelegd:

- keuken: aanrecht;
- toilet b.g.g.: toiletcombinatie en fonteincombinatie;
- badkamer: douche, wastafel en toilet;
- badkamer: bad (m.u.v. tussen- en hoekwoningen);
- opstelplaats wasmachine;
- warmtepomp;
- buiten: buitenkraan met aftapkraan op achtergevel

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het boiler vat van de warmtepompinstallatie.

De volgende warmwatertappunten worden aangelegd:

- keuken: aanrecht (afgedopt);
- badkamer: douche en wastafel.
- badkamer: bad (m.u.v. tussen- en hoekwoningen).

Douchepijp WTW

- De twee-onder-eenkapwoningen krijgen een douchepijpwtw. Aangebracht in de techniek/kastruimte op de begane grond.

Verwarmingsinstallatie

Tussen- en hoekwoningen:

lucht-/waterwarmtepomp en voorraadvat

De woningen worden voorzien van een lucht-/waterwarmtepomp. De positie van de buitenunit van de lucht-/waterwarmtepomp, bevindt zich op het dak van de woning en is op tekening aangegeven. De binnenunit bestaande uit het boiler vat en warmtepomp is in de technische ruimte op zolder geplaatst. Leidingen van en naar de warmtepomp op de 2^e verdieping worden mogelijk hier en daar in het zicht verwerkt naar de schachten/lepe hoeken vanwaar ze naar andere verdiepingen worden versleept.

De opgewekte warmte wordt opgeslagen in het boiler vat van 165 liter. Het water in het boiler vat wordt elektrisch bijverwarmd, dat element is enkel nodig indien men ervoor kiest de boiler temperatuur te verhogen. Dit is nodig wanneer er gekozen wordt voor een bad.

De binnenunit levert warm tapwater en warm water voor de vloerverwarming. De installatie kan zowel verwarmen als koelen. In de winter haalt de warmtepomp de warmte uit de buitenlucht en zorgt ervoor dat er warm water door de slangen van de vloerverwarming stroomt, dit zorgt voor de opwarming van uw woning. In de zomer haalt de warmtepomp koude uit de buitenlucht en zorgt ervoor dat er koel water door de slangen van de vloerverwarming stroomt, dit zorgt ervoor dat uw woning afkoelt. Bij dit systeem spreken we over actieve koeling, dat wil zeggen dat de warmtepomp actief koude opwekt, dit resulteert in een hoger stroomverbruik. De koeling door middel van een warmtepomp met vloerverwarming/koeling in niet te vergelijken met een airco. We noemen koelen door middel van een warmtepomp topkoeling, dit betekend dat indien het buiten circa 30 graden is dan kan het systeem de woning koelen naar circa 25 graden.

2/1-kap woningen, vrijstaande woningen en terrasvilla's:

Brine warmtepomp

Uw woning is voorzien van vloerverwarming. De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd d.m.v. een warmtepomp met een individuele gesloten bodemwarmtewisselaar. Deze onttrekt de opgeslagen energie uit de aardbodem en zet deze in voor constant en comfortabel woonklimaat. In de winter haalt de warmtepomp warmte uit de bodem en in de zomer koude. De koeling werkt bij dit type warmtepomp anders dan het hierboven omschreven systeem. Bij dit systeem spreken we over passieve koeling, dit betekend dat de warmtepomp zelf geen koude levert, het water wat door de bodembronnen circuleert zorgt in dit geval voor de koude. Dit betekend dat er ook nauwelijks sprake is van extra stroomverbruik voor het koelen. Ook voor dit systeem geldt dat koeling door middel van een warmtepomp met vloerverwarming/koeling niet te vergelijken is met een airco. We noemen koelen door middel van een warmtepomp topkoeling, dit betekend dat indien het buiten circa 30 graden is dan kan het systeem de woning koelen naar circa 25 graden.

De warmtepomp werkt als een koelkast met een compressor, waarbij de koude kant in de koelkast zit (=bodem) en de warme kant aan de achterkant van de koelkast zit (= de vloerverwarming). In de 2/1-kapwoningen komt de modulerende combi warmtepomp in de technische ruimte op de begane grond, inclusief een 178 liter (bruto) warmtapwaterboiler. In de vrijstaande woningen en terrasvilla's komt de modulerende warmtepomp en een losse 300 liter (bruto) warmtapwaterboiler in de technische ruimte op de begane grond.

Op uw perceel worden bronnen geboord. Deze komen onder uw woning maar mogelijk ook deels in uw tuin. Zie hiervoor ook onder punt 4 Grondwerk. Het uitgangspunt is een gesloten bronsysteem.

Afgiftesysteem verwarming

Alle verblijfsruimten, verkeersruimten, toiletten en badkamer(s) op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping van alle woningen worden voorzien van lage temperatuur vloerverwarming. In de badkamer wordt tevens een elektrische designradiator aangebracht. Op de begane grond en de 1e verdieping worden vloerverdelers aangebracht. De verdeler op de begane grond bevindt zich in de technische ruimte onder de trap dan wel in ter plaatse van de entree. De verdeler op de 1e verdieping bevindt zich in de slaapkamer (in de terrasvilla in de technische ruimte op de eerste verdieping) zoals op de verkooptekening is aangegeven. De verdeler in de slaapkamer wordt voorzien van een omkasting.

Omdat de leidingen voor de (vloer)verwarming in de gehele afwerkvloer zijn opgenomen, mag u geen boor-, spijker-, of breekwerk in de vloer verrichten.

De temperatuurregeling van het systeem vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en een naregeling in elke slaapkamer. De temperatuur in de badkamer kan verder worden verhoogd met de E-radiator.

Om een maximaal rendement te genereren en om te lange opwarmtijden te voorkomen, vraagt de verwarming van woningen door middel van een laagtemperatuur verwarming om een gelijkmatige verwarmingswijze waarbij er geen of slechts een gering verschil tussen de ruimtetemperatuur overdag en 's nachts optreedt. Warmtepompen zijn minder geschikt om snel de temperatuur in huis te verhogen. Uw woning dient bij voorkeur 24 uur per dag op een constante temperatuur te worden geregeld. Om het rendement van het systeem niet negatief te beïnvloeden adviseren wij u om voor vloerverwarming geëigende vloerbedekking toe te passen met een maximale RC waarde van 0,09 m² K/W.

Ten aanzien van de vloerverwarming heeft Woningborg ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

De te handhaven temperaturen zijn conform de eisen van Woningborg;

- Woonkamer / keuken 22°C
- Slaapkamer(s) 22°C
- Badkamer 22°C
- Zolder 18°C
- Toiletruimte 18°C
- Berging inpandig 15°C

Mechanische ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Dit systeem zorgt ervoor dat de toegevoerde buitenlucht in balans is met de afgezogen binnenlucht waarbij de buitenlucht voorverwarmd de woning binnenkomt. De toegevoerde lucht stroomt langs een warmtewisselaar in de WTW-unit die de warmte uit de uitgaande lucht haalt. In de zomer wordt de toegevoerde lucht via een by-pass buiten de warmtewisselaar om geleid om te voorkomen dat de reeds warme buitenlucht nog verder wordt opgewarmd.

De buitenlucht wordt aangezogen via een inlaat op het dak of in de gevel en wordt via luchtkanalen naar de WTW unit in de woning gebracht. Vanaf de WTW unit wordt de voorverwarmde buitenlucht door kanalen, die zijn ingestort in het plafond, naar de inlaatventielen in het plafond van de verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer/keuken) gebracht.

De vochtige, opgewarmde binnenlucht wordt afgezogen middels plafond- of wandroosters in de woonkamer/keuken, toilet, badkamer en berging / technische ruimte en via ingestorte leidingen naar de WTW-unit gebracht. De afzuigroosters in de keuken worden centraal geplaatst (niet boven het kooktoestel) zodat u zo veel mogelijk vrijheid heeft bij het indelen van de keuken.

Na het passeren van de WTW-unit wordt de afzuiglucht via luchtkanalen naar het dak gebracht. Aanzuig- en afvoerpunten op het dak zijn zodanig geplaatst dat afgevoerde lucht niet opnieuw naar binnen wordt gezogen.

De hoofdbediening wordt geplaatst nabij de kamerthermostaat voor de verwarming in de woonkamer. Met behulp van de hoofdbediening is het systeem handmatig in verschillende standen te zetten en naar een persoonlijke voorkeur aan te passen. Deze aanpassingen gelden voor het gehele huis en niet per ruimte. In de badkamer zit een extra RF-schakelaar om het vocht na gebruik van de badkamer snel af te kunnen voeren.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NPR 5310 kolom 'eenvoudig') vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten conform verkooptekening. De installatie zal worden uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in fabricaat Gira AS-500, kleur alpine wit uitvoering glans. Hiervoor wordt een vlakke uitvoering toegepast met uitzondering van de meterkast, (buiten)berging, zolder en achter de keuken, daar wordt een opbouw uitvoering toegepast. Schakelmateriaal van de prefab houten buitenberging kan hiervan afwijken.

Schakelmateriaal wordt aangebracht op de volgende hoogten ten opzichte van de vloer:

Wandcontactdozen	± 0,30 m	(horizontaal geplaatst)
Schakelaars	± 1,10 m	
Wandcontactdozen	± 1,10 m	(in combinatie met schakelaars)
Loze leidingen	± 0,30 m	(in verblijfsruimten naast en in combinatie met wandcontactdoos)
Data / CAI leidingen	± 0,30 m	(in verblijfsruimten naast en in combinatie met wandcontactdoos)

Ter plaatse van de keuken kunnen deze hoogtematen afwijken.

Armaturen

Bij de voordeur van alle woningen wordt een lichtpunt met armatuur geplaatst.

Op elke prefab houten buitenberging van de tussen- en hoekwoningen wordt één armatuur of worden twee armaturen geplaatst (zie juridische situatietekening), geschakeld op de meterkast van de betreffende woning met schemerschakelaar t.b.v. de verlichting van het achterpad respectievelijk de binnenhof.

Omvang installatie

Aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, overige aansluitingen en rookmelders conform de verkooptekening.

Telecommunicatievoorzieningen

Op de verkooptekening is aangegeven in welke ruimte(n) een loze leiding is opgenomen. In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling. De aansluitingen in de ruimten worden geplaatst naast wandcontactdozen.

De woning wordt aangesloten op het glasvezel en CAI netwerk tot in de meterkast. De individuele (aansluit)kosten van de glasvezel en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat de aanbieder de aansluitkosten apart door kan berekenen.

PV-installatie

De woning is voorzien van een PV-installatie, dit zijn "zonnepanelen" die elektriciteit opleveren. Voor de woningen met een schuine kap is het aantal PV-panelen is maximaal bepaald op één dakvlak en zodanig ingevoerd in de BENG berekening. Voor de terrasvilla zijn het aantal zonnepanelen opgenomen op het platte hoofddak, wat nodig is om aan BENG te kunnen voldoen.

De in zwart uitgevoerde PV-panelen liggen bij de woningen met een schuine kap op de dakpannen.

Bij de PV-panelen kan enig kleurverschil zijn tussen de PV-panelen onderling. Op de verkooptekening is te zien of de panelen op het voor- zij- achterdakvlak of op het platte dak liggen.

De stroom van PV-panelen is gelijkstroom en deze wordt door middel van een omvormer omgezet naar wisselstroom.

4 AFWERKSTAAT

	Vloeren	Wanden	Plafond*
Entree/Hal	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Meterkast	anhydrietvloer ongeschuurd	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt*
Toilet begane grond	vloertegels	wandtegels tot 1,4 m ¹ , daarboven behangklaar	structuurspuitwerk*
Trapkast	anhydrietvloer ongeschuurd	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt*
Woonkamer	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Werkkamer	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Keuken	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Slaapkamers	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Badkamer	vloertegels	wandtegels verdiepingshoog	structuurspuitwerk*
Toilet verdieping (indien van toepassing)	vloertegels	wandtegels tot 1,4 m ¹ , daarboven behangklaar	structuurspuitwerk*
Overloop 1^e verdieping	anhydrietvloer ongeschuurd	behangklaar	structuurspuitwerk*
Zolder (indien van toepassing)	anhydrietvloer ongeschuurd	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt (bruin)**
Berging/techniek	anhydrietvloer ongeschuurd	niet nader afgewerkt	niet nader afgewerkt*
Berging (aangebouwd) (indien van toepassing)	cementdekvloer	Prefab beton of schoon metselwerk	niet nader afgewerkt*
Vrijstaande stenen berging (indien van toepassing)	cementdekvloer	Prefab beton of schoon metselwerk	niet nader afgewerkt*
prefab houten buitenberging (indien van toepassing)	prefab beton	hout in het zicht	hout in het zicht

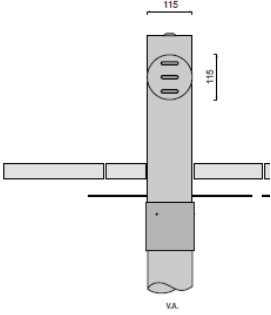

* V-naden in de betonnen plafonds alsmede in plafonds die zijn afgewerkt met structuurspuitwerk worden niet dichtgezet.

** Schuine plafonds op de 2^e verdieping (dakplaten) worden niet afgewerkt

5 KLEUR EN MATERIALENSTAAT EXTERIEUR

Voor de kleur- en materiaalstaat exterieur van de woningen wordt eveneens verwezen naar de verkooptekening van de desbetreffende woning aangevuld met:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Handvorm gebakken steen waalformaat	Van der Sanden Perla met wit voegwerk Zie verkooptekening.
Metselwerk	Handvorm gebakken steen waalformaat	Van der Sanden Anro met lichtgrijs voegwerk Zie verkooptekening.
HWA	Aluminium	Antraciet
Stucwerk grijs	Gevelstuc	Telegrijs RAL 7047 Zie verkooptekening
Stucwerk wit	Gevelstuc	Zuiver wit RAL 9010 Zie verkooptekening
Gevelroosters (op stucwerk)	Aluminium, gepoedercoat	Telegrijs 4 / Zuiver Wit
Kozijnen, Donkergrijs (zie tek.)	Hout, geschilderd	Grafiet grijs
Ramen, Donkergrijs (zie tek.)	Hout, geschilderd	Grafiet grijs
Deuren, Donkergrijs (zie tek.)	Hout, geschilderd	Grafiet grijs
Kozijnen, Lichtgrijs (zie tek.)	Hout, geschilderd	Telegrijs 4
Ramen, Lichtgrijs (zie tek.)	Hout, geschilderd	Telegrijs 4
Deuren, Lichtgrijs (zie tek.)	Hout, geschilderd	Telegrijs 4
Kozijnen, Wit (zie tek.)	Hout, geschilderd	Wit
Ramen, Wit (zie tek.)	Hout, geschilderd	Wit
Deuren, Donkergrijs	Hout, geschilderd	Grafiet grijs
Waterslagprofiel onder raamkozijnen	Aluminium lekdorpel, gepoedercoat	Gelijk aan kozijn;
Latei	Stalen latei, gepoedercoat	Gelijk aan kozijn
Mastgoot met beugels	Aluminium	Antraciet RAL7016
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Antraciet RAL7016
Dakpan	vlakke keramische pan, Wienerberger, Actua LT 10	Leikleur mat engobe
Zonnepanelen	Opdak zonnepanelen (JA Solar), zoveel mogelijk dakvullend op één dakvlak	Zwarte panelen (incl. zwartgrijze (RAL7021) omlijsting en toebehoren)
Dakdoorvoeren	kunststof	Zwart
Buitendakunit WTW bij tussen- en hoekwoningen	Buitenunit van de luchtwaterwarmtepomp	Zwartgrijs RAL7021
Deur voorzijde stenen berging kavel 177	Houten deurkozijn met deur	Gelijk aan kozijn;
Deur voorzijde stenen berging (indien van toepassing)	Stalen kanteldeur, Hörnmann type 984	Gelijk aan kozijn/deur woning;
Kozijnen achterdeur stenen berging (indien van toepassing)	Hout, geschilderd	Gelijk aan kozijn;
Achterdeur stenen berging (indien van toepassing)	Hout, geschilderd	Gelijk aan kozijn;
prefab houten buitenberging Foreco (indien van toepassing)	Verticaal Houtwerk elementen Lariks, fabrieksmatig vergrijsd, 120mm breed met	Vergrijsd, naturel

Onderdeel	Materiaal	Kleur
	Loopdeur	
Gaashekwerken (indien van toepassing)	geplastificeerd	Zwart
Poort (indien van toepassing)	Stalen frame voorzien van gaas	Zwart
Plafond entree buiten (terrasvilla)	Platmateriaal	Wit RAL 9010
Spuwer bij tussen- en hoekwoningen zonder mogelijkheid om naast de woning een parkeerplaats te realiseren	 <p>Referentiebeeld (daadwerkelijke uitvoering zal iets afwijken)</p>	
Omgekeerde kolk bij 2/1-kap, vrijstaande woningen en bij hoekwoningen met mogelijkheid om naast de woning een parkeerplaats te realiseren	 <p>Referentiebeeld (straatwerk rondom wordt niet aangebracht)</p>	Referentiebeeld: (straatwerk rondom wordt niet aangebracht)