Hertoghave
projectontwikkeling

Technische omschrijving

Vierkapper,
Aardsbroek Kronenberg

Kavel 12 t/m 15

www.hertoghave.nl

Algemene Projectgegevens:

Het project bestaat uit 4 woningen in het plan ‘Aardsbroek’ te Kronenberg

Opdrachtgever	Hertoghave Projectontwikkeling Hintham 156 5246 AK 's-Hertogenbosch Tel. 0 73 692 4432 www.hertoghave.nl info@hertoghave.nl
Architect:	Arvalis Villafloraweg 1 5928 SZ Venlo www.arvalis.nl
Projectontwikkelaar	Hertoghave Projectontwikkeling Hintham 156 5246 AK 's-Hertogenbosch Tel. 0 73 692 4432 www.hertoghave.nl info@hertoghave.nl
Constructeur:	Verhaegh Advies B.V. Baarlosestraat 29a, 5993 AV Maasbree www.meijl.nl
Aannemer:	Reindonck Bouw Expeditiestraat 5 5961 PX Horst Tel. 077 354 1898 www.reindonck.nl info@reindonck.nl

Inhoudsopgave.

Algemene Projectgegevens:..... 2
Inhoudsopgave..... 3
12. Grondwerken. 4
14. Buitenriolering en infiltratie..... 4
15. Terreinverhardingen. 4
17. Terreininrichting..... 4
21. Betonwerken..... 5
22. Metselwerken. 5
23. Prefab betonelementen 6
24. Ruwbouw timmerwerken. 6
25. Staalconstructie. 6
30.1 Buiten kozijnen, deuren en vleugels. 6
30.2 Binnen kozijnen en deuren. 7
32. Trappen en balustraden..... 7
33. Dakbedekkingen..... 8
34. Beglazing. 8
35. Natuur- en kunststeen 8
40. Stucwerken 8
41. Tegelwerken..... 9
42. Dekvloeren. 9
43. metaal- en kunststofwerken. 10
45. Afbouw timmerwerken. 10
46. Schilderwerken..... 10
47. Binneninrichting..... 10
50. Loodgieterswerken. 11
60. Verwarmingsinstallatie. 12
61. Ventilatie en luchtbehandeling 13
70. Elektrische installatie. 13
90. Algemeen. 14
91. Kopers keuzes: 15
93. Disclaimer..... 15
Bijlage..... 15
92. Afwerkstaat extern..... 16
92. Afwerkstaat intern. 16
93. Ruimte afwerkstaat..... 17

12. Grondwerken.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.
De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is. Voor oplevering worden de omliggende gronden van het kavel gespit/omgewoeld.
Hoogteverschillen in de voortuin c.q. zij- en achtertuin kunnen opgevangen worden door middel van taluds. Niet op tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen ten tijde van de oplevering te respecteren en in stand te houden. Eventuele tuinaarde en/ of compost dient de koper zelf aan te brengen.

14. Buitenriolering en infiltratie.

Buitenriolering:
Riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem in pvc-buizen inclusief de benodigde hulp- en ontstoppingsstukken.
De aanleg en aansluitkosten van het vuilwater op het gemeenteriool zijn inbegrepen.

Infiltratie:
De regenafvoeren worden aangesloten op een regenwaterinfiltratiesysteem zodat het water op eigen perceel in de bodem kan infiltreren. De positie van dit systeem in de achtertuin wordt door de aannemer bepaald. In de hemelwaterafvoeren worden bladafscheiders geplaatst, en het regenwaterinfiltratiesysteem wordt voorzien van een zandvanger welke bereikbaar moet blijven voor onderhoud.

15. Terreinverhardingen.

Bestratingen, verhardingen, e.d. zijn niet opgenomen behoudens:

Stoep voordeur:
Stoep voordeur voorzien van betontegels 30 x 30 x 4,5 cm en betonnen opsluitband 6 x 15 x 100 cm aangebracht op een verdicht zandpakket.

Bergingsvloer:
Buitenbergingen voorzien van betontegels 30 x 30 x 4,5 cm aangebracht op een verdicht zandpakket.

Mandelige achterpaden:
Achterpaden voorzien van betontegels 30 x 30 x 4,5 cm en betonnen opsluitband 6 x 15 x 100 cm aangebracht op een verdicht zandpakket.
De achterpaden worden niet voorzien van hemelwater riolering.

Openbare bestrating:
De inrichting van het openbaar gebied buiten het kavel zal door de gemeente worden aangebracht.

17. Terreininrichting.

Erfgrens:
De erfgrenzen worden aangegeven door middel van palen op de hoekpunten van het perceel. De hoekpunten worden bij oplevering van de woning aan de koper aangewezen. Koper is zelf verantwoordelijk voor het inzichtelijk houden van de hoekpunten totdat de kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

Erfafscheiding

Er worden geen terrasafscheidingen, poorten, groenvoorzieningen o.d. geplaatst behoudens:
Op de situatietekening aangegeven locatie(s) zal een beuken(blok)haag worden aangeplant.
De aangrenzende bewoners dienen het hekwerk/ de haag te respecteren en te onderhouden.

Buitenberging:
In de tuin wordt conform tekening een prefab houten (gecombineerde) buitenberging van 2 x 3 m conform tekening geplaatst. De bergingen staan volledig op eigen terrein en worden geplaatst op een verdicht zandpakket, opsluitbanden en een vloer met betontegels.
De berging wordt voorzien van een hardhouten deurkozijn en hardhouten deur met een borstweringshoogte van ca 800 mm hoog, hang- en sluitwerk met een gelijk sluitende profielcilinder.
In de berging wordt een lichtpunt, schakelaar en enkele wandcontactdoos conform tekening in opbouw uitvoering aangebracht. Tegen de buitenzijde van de berging wordt een hemelwaterafvoer aangebracht. De hemelwaterafvoer loost op eigen terrein en rechtstreeks in een beperkte grindkoffer naast de berging. (niet aangesloten op het regenwaterinfiltratiesysteem)

Tuinaanleg:
De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen. Om in de toekomst wateroverlast op en vanuit uw perceel te voorkomen is het van essentieel belang dat u bij de inrichting van uw tuin rekening houdt met het afvoeren van regenwater. Concreet zal dit betekenen dat u uw bestrating / tuininrichting voorziet van voldoende afwateringsputjes, afvoergoten en/of extra infiltratie voorzieningen om het regenwater af te voeren.

21. Betonwerken.

De gehele betonconstructie uit te voeren conform tekening en berekening van de constructeur.

Funderingen:
Aan de hand van de resultaten van grondonderzoek wordt een betonnen fundering toegepast. Indien nodig op grondverbetering, bestaande uit een verdicht zandpakket.

Begane grondvloer:
Betonnen vloeren worden gestort op een verdicht zandpakket met p.e.-folie. Onder de vloer van de woning komt EPS-isolatie, isolatiewaarde conform voorschriften.

22. Metselwerken.

Buitengevels:
De gevels worden conform tekening uitgevoerd in schoon metselwerk wildverband, kleur gevelsteen en voegwerk conform afwerkstaat. Deze worden voorzien van details volgens opgave architect en constructeur. (dilataties en open stootvoegen)
De spouwmuren van de woning wordt voorzien van een thermische isolatie conform voorschriften.
Het schoonmetselwerk zal minimaal 3 lagen onder het nieuwe maaiveld aangezet worden.
Boven gevelopeningen worden de benodigde lateien aangebracht volgens opgave constructeur. Stalen lateien in aanraking met de buitenlucht worden verzinkt.
Onder raamkozijnen worden raamdorpels toegepast conform afwerkstaat.

Dragende binnenwanden:
Binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in vuilwerk kalkzandsteen elementen.
Wanddikten en kwaliteit volgens opgave constructeur.
In de kalkzandsteenwanden worden volgens opgave constructeur de nodige dilatatievoegen aangebracht. Deze dilataties blijven ook na door de koper aan te brengen afwerking van de wand zichtbaar.

De wanden worden geheel wit afgewerkt, conform afwerkstaat.

Lichte scheidingswanden:
Niet dragende, lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gasbeton. Waar nodig conform Bouwbesluit zullen deze uitgevoerd worden in een geluid beperkende uitvoering. Daar waar volgens leverancier vereist worden kunststof aansluitprofielen tegen wanden / plafonds aangebracht.
De wanden worden geheel wit afgewerkt, conform afwerkstaat.

23. Prefab betonelementen

Verdiepingsvloer:
Vrijdragende betonnen systeemvloer volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De onderlinge voegen worden als V naden uitgevoerd en blijven ook na afwerking zichtbaar.

Zoldervloer:
Vrijdragende betonnen systeemvloer volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De onderlinge voegen worden als V naden uitgevoerd en blijven ook na afwerking zichtbaar.

24. Ruwbouw timmerwerken.

Hellend dak woning:
De dakconstructie van het hellend dak wordt uitgevoerd als een geïsoleerde dakplaat met dragende kapconstructie op de zolderverdieping, aan de onderzijde wit.
De dakconstructie wordt niet nader afgewerkt, de naturel kleur van de platen en de spijkergaatjes blijven in het zicht.

25. Staalconstructie.

De benodigde staalconstructies worden geleverd en aangebracht volgens berekeningen en tekening constructeur. Stalen delen in aanraking met de buitenlucht verzinkt, overige stalen delen voorzien van grondverf. E.e.a. conform afwerkstaat.

30.1 Buiten kozijnen, deuren en vleugels.

Buiten kozijnen:
Buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout.
Kleur conform afwerkstaat.
De kozijnen die tot aan peil lopen worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Aan de binnenzijde van de kozijnen wordt de aansluiting tegen het binnen metselwerk afgewerkt met een afwerklat.

Buiten deuren en vleugels:
Buitendeuren en vleugels worden uitgevoerd in hardhout.
Kleur conform afwerkstaat.
De raamvleugels en deuren worden conform verkooptekening uitgevoerd met de aangegeven draairichtingen.
Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en condens profielen.
De voordeur als multiplex deur met brievenbus, overige buitendeur(en) van hardhout met stapeldorpels volgens tekening.

Hang- en sluitwerk:
Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 2

De buitendeuren van de woningen worden voorzien kerntrekbeveiliging. Alle toegepaste cilinders in de woning zijn met de zelfde sleutel te bedienen (gelijk-sluitend).

30.2 Binnen kozijnen en deuren.

Binnenkozijnen:
De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als plaatstalen, fabrieksmatig afgelakte verdiepingshoge montagekozijnen met bovenlicht en slanke bovendorpel.
Kleur conform afwerkstaat.
De bovenlichten worden voorzien van een glaspaneel. De bovenlichten van meterkast en trapkast worden voorzien van een enkelzijdig gelakt boardpaneel.
Bij vloerovergang naar tegels zal een binnen dorpel worden toegepast

Binnendeuren:
De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgelakte hardboard opdek binnendeuren vlak. Kleur conform afwerkstaat.
Voor de meterkastdeur worden de ventilatieroosters aangebracht conform voorschriften nutsbedrijven, of indien mogelijk los bijgeleverd.

Hang en sluitwerk:
Alle binnendeuren worden voorzien van stalen paumelles en aluminium deurkrukken met bijbehorende rozetten. De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige deuren worden voorzien van loopsloten.

Deuren showroom:
Bij een door de aannemer aan te wijzen (digitale)showroom voor binnendeuren en -kozijnen zal de koper de opgenomen deuren en kozijnen bekijken. Mochten de standaard deuren en kozijnen niet geheel aan de wensen voldoen, dan kan de koper bij deze showroom ook kiezen voor een andere deuren en kozijnen. De showroom zal hiervoor een offerte uitbrengen.
Bij wijzigingen zullen de in basis opgenomen kozijnen en deuren worden verrekend.

32. Trappen en balustraden.

Verdiepingstrap:
Van begane grond naar verdieping komt dichte vuren trap. Trapboom afgelakt in kleur wit
Onderzijde trap in trapkast gegrond (schroefgaten in het zicht).

Zoldertrap:
Van verdieping naar zolder komt een open vuren trap. Trapboom afgelakt in kleur wit

Afwerking traptreden
De houten traptreden worden opgeleverd met een fabrieksmatig aangebracht laag grondverf. Dit om het voor de koper mogelijk te maken om de trap te voorzien van de gewenste eindafwerking. Het verdient de aanbeveling om de traptreden te bekleden met een ruw materiaal, bijvoorbeeld tapijt. Voor het aanbrengen van de definitieve afwerking op de trap dienen aanvullende werkzaamheden uitgevoerd te worden zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc.

Balustraden en leuning:
Bij hoogteverschillen is een vuren balustrade op de vloer voorzien, en daar waar nodig worden de trappen voorzien van een spijlen hekwerk. Als de trapleuning voor het hekwerk doorloopt wordt deze als dicht paneel uitgevoerd.
Tegen de wand naast de trap wordt tegen de muur een hardhouten muurleuning bevestigd, blank gelakt.

Betimmeringen trap:
Vanwege benodigde installaties wordt er conform verkooptekening een afgetimmerde ‘lepe hoek’ in de hoek van de trap gerealiseerd.
De overgang muur-vloer wordt afgewerkt middels een trapgataftimmering

33. Dakbedekkingen.

Dakpannen:
De hellende daken worden uitgevoerd met een keramische dakpan, kleur en uitvoering conform afwerkstaat.
Het dak wordt voorzien van de nodige gevel- en vorstpannen, e.d.
Verankering dakpannen op de hellende daken conform voorschrift. Eventuele aansluitingen met opgaand gevelmetselwerk uit te voeren met loodvervanger loketten.

34. Beglazing.

Buitenbeglazing:
In de buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning wordt isolerende buitenbeglazing geplaatst, dubbel glas.
In de buitendeur van de ongeïsoleerde berging wordt enkel blank glas toegepast.
De beglazing voorzien van een kit afdichting.
De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.
In aanvulling op het bouwbesluit is de NEN 3569 “veiligheidsbeglazing in gebouwen" opgenomen, veiligheidsbeglazing is opgenomen op de te verwachten stootzijde.

35. Natuur- en kunststeen

Buitendeur dorpels:
Onder de buitendeuren van de woning wordt een kunststenen buitendeurdorpel.

Binnendeurdorpels:
Bij vloerovergang naar tegels wordt bij de binnendeuren een kunststenen dorpel toegepast.

Vensterbanken:
Onder de raamkozijnen met aan de binnenzijde een steenachtige borstwering, worden uitgezonderd bij betegelde wanden, kunststeen vensterbanken toegepast met een overstek van ca 3 cm conform afwerkstaat.

40. Stucwerken

Wandafwerking:
De wanden van de woning worden geheel wit afgewerkt, conform afwerkstaat.
T.p.v. overgangen van verschillende materialen cq twee verschillende wanden gaaswerk toepassen. Aansluiting wand-plafond (verschillende materiaal) worden ingesneden.
Indien in de afwerkstaat een wandafwerking behangklaar wordt omschreven wordt hieronder verstaan dat de wanden worden geheel voorzien van een dunne filmlaag (stuclaag), afwerkingsklasse 3, ondergrond volgend. Deze is geschikt voor het aanbrengen van een dikker behang, sierpleister en dergelijke. De behangklaar afgewerkte wanden worden in de plintzone over een hoogte van ca 50 mm niet afgewerkt.
De installatiewand achter de technische toestellen wordt niet afgewerkt.

Plafondafwerking:

De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk, conform afwerkstaat. De v-naden tussen de verdiepingsvloeren onderling blijven in het zicht aanwezig. Plafonds van de meterkast en ruimten onder de dakplaat worden niet nader afgewerkt.

41. Tegelwerken.

Tegelwerk:
Het tegelwerk wordt uitgevoerd met keramische wand- en vloertegels.
Wand- en vloertegels aan te brengen conform afwerkstaat.
Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.
In de verdeling van de tegels worden tegels kleiner als een halve tegel zoveel als mogelijk vermeden. Tegels zullen ten opzichte van het midden van het te betegelen vlak voor zover als mogelijk symmetrisch worden verdeeld.
Wand - wand aansluiting in de douchehoek over gehele hoogte alsook wand – vloer aansluiting over een lengte van 150 cm uit de inwendige douchehoek voorzien van kimfixatie.
De wand-, vloer- en plafondaansluitingen worden afgekit.

Wandtegelwerk:
Voor de levering van de wandtegels is een stelpost opgenomen van € 20,- per m2 incl.. btw. De wanden in badkamer worden volledig tot plafond voorzien van wandtegels 20x25 cm. De wanden in het toilet worden tot een hoogte van ca. 1,2 meter voorzien van wandtegels 20x25 cm.
De buitenhoeken worden in basis voorzien van een kunststof hoekprofiel.
Binnenhoeken en daar waar noodzakelijk dilatatievoegen aangebracht worden in het tegelwerk, worden deze voorzien van een kitvoeg.

Vloertegelwerk:
Voor de levering van de vloertegels is een stelpost opgenomen van € 25,00 per m2 incl. btw. In de badkamer en toilet worden vloertegels 30x30 cm aangebracht. Ter plaatse van de verdiepte douchehoek worden tegels 15x15 cm aangebracht. De badkamervloer wordt enigszins op afschot aangebracht. Alle vloertegels worden gelijmd op ondergrond, uitgezonderd de douchehoeken, deze worden op afschot in de specie aangebracht. Voegwerk van tegelwerk in natte ruimten wordt water werend uitgevoerd. Rondom de Douchegoot met epoxy voeg inwassen.

Tegel showroom:
Bij een door de aannemer aan te wijzen showroom voor tegelwerk zal de koper de invulling van de opgenomen tegels bekijken. Mochten de standaard tegels niet geheel aan uw wensen voldoen, dan kan de koper bij deze showroom ook kiezen voor een andere tegel. De showroom zal hiervoor een passende offerte uitbrengen.
Bij wijzigingen zal het in basis opgenomen tegelwerk dan worden verrekend.

42. Dekvloeren.

Vloerafwerking:
De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdek- óf anhydrietvloer naar keuze van de aannemer. Kwaliteit C12, vlakheidsklasse 3 of gelijkwaardig.

Begane grondvloer:
Op de ruwe betonnen begane grondvloer van de woning wordt een isolatieplaat van 2 cm aangebracht, met daarop de vloerverwarmingsslangen en de ca. 7 cm dikke dekvloer óf
Op de ruwe betonnen begane grondvloer van de woning wordt een wapeningsnet aangebracht, met daarop de vloerverwarmingsslangen en de ca. 7 cm dikke dekvloer
naar keuze van de aannemer

Verdiepingsvloer:
Op de ruwe betonnen verdiepingsvloer van de woning wordt een wapeningsnet aangebracht, met daarop de vloerverwarmingsslangen en de ca. 7 cm dikke dekvloer.

Zoldervloer:
Op de ruwe verdiepingsvloer wordt, een ca. 5 cm dikke dekvloer aangebracht.

43. metaal- en kunststofwerken.

Huisnummerbordjes:
Huisnummerbordjes zijn niet voorzien.

Invoerleidingen meterkasten:
Voor de invoer van nutsaansluitingen worden afzonderlijke mantelbuizen tot in de meterkast aangebracht. De invoeren worden luchtdicht aangesloten.

45. Afbouw timmerwerken.

Vloerplinten:
Vloerplinten zijn niet voorzien.

Meterkast
In de meterkast wordt een houten achterwand aangebracht conform voorschrift nutsbedrijven.

46. Schilderwerken.

Buiten schilderwerk:
Geschilderd worden:
Houten buitendeurkozijnen, vleugels en deuren van de woning en berging. kleur volgens materiaal- en kleurenschema.
Het buitenschilderwerk wordt conform afwerkstaat uitgevoerd in een dekkend systeem in een standaard RAL-kleur.
Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud is, met name daar waar de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Binnen schilderwerk:
Geschilderd worden:
Houten buitendeurkozijnen en deuren aan de binnenzijde incl. aftimmerlatten. De binnenzijde van de buitendeuren wordt geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde van de deze deur.
Eventuele aftimmeringen en panelen in de woning worden aan de binnenzijde wit afgelakt.
De vuren houten trappen incl. hekwerken en leuningen worden afgelakt.
De houten traptreden worden opgeleverd met een fabrieksmatig aangebracht laag grondverf, aflakwerk dienen door de kopers zelf uitgevoerd te worden.
Het binnen schilderwerk wordt dekkend uitgevoerd in een water gedragen systeem, kleur conform afwerkstaat.

47. Binneninrichting.

Keukeninrichting:
Er is geen keukeninrichting opgenomen.

Aansluitingen en afvoeren worden op de standaard posities aangebracht. Deze positie wordt gecommuniceerd middels de 0-tekening keukenaansluitingen.
Op basis van deze tekening wordt door de koper elders de keuken gekocht en na oplevering geplaatst.
Indien er aan de aansluitingen wijzigingen wenselijk zijn worden deze door de koper gecommuniceerd middels een tijdig aan te leveren aangepaste tekening keukenaansluitingen van de keukenleverancier met maatvoeringen. De gewenste aanpassingen worden verrekend op de keuze optielijst.

Woning wordt niet voorzien van een afvoer naar buiten voor de afzuigkap. Uitgangspunt is dat de keuken wordt voorzien van een recirculatie afzuigkap.
Het na oplevering alsnog toepassen van een mechanische afzuigkap met motor wordt afgeraden aangezien hiermede een grote hoeveelheid warme lucht (energie) aan de woning wordt onttrokken.

50. Loodgieterswerken.

Dakgoot + hemelwaterafvoeren:
Aan de pannen daken zijn zinken goten voorzien. De verticale hemelwaterafvoeren van de woning en bergingen worden uitgevoerd met zinken hemelwaterafvoeren voorzien van bladvangers.

Binnen riolering:
De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC en worden aangesloten op de vuilwaterriolering van de gemeente.
Alle leidingen en kanalen op de installatiewand achter de technische toestellen worden opbouw uitgevoerd. De wand wordt hier niet afgewerkt.
De riolering is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden en wordt belucht middels een ontspanningsleiding tot bovendaks.

Waterleidingen:
De aanleg- en aansluitkosten zijn inbegrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
De waterleiding wordt uitgevoerd in koperen of kunststof leidingen e.e.a. ter beoordeling van de aannemer. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
Aantal aangesloten tappuntenkoud- en warmwater conform afwerkstaat

Sanitair:
In de woning wordt sanitair aangebracht zoals opgenomen in de afwerkstaat.

- Toiletcombinatie:
  - Wandcloset bovenzijde (porselein) op ± 40 cm boven de afgewerkte vloer
  - 1 wit porseleinen diepspoel wandcloset Geberit 300, kleur wit
  - 1 kunststof closetzitting softclose, kleur wit
  - 1 inbouwreservoir Geberit Duofix standaard
  - 1 frontbedieningspaneel Geberit type Sigma 01, kleur wit
- Fonteincombinatie:
  - Fonteintje bovenzijde op ± 90 cm boven de afgewerkte vloer;
  - 1 wit porseleinen fonteinbakje Geberit 300, kleur wit
  - 1 lage fonteinkraan Grohe Costa-S, chroom
  - 1 bekersifoncombinatie Viega Project, chroom
  - 1 hoekstopkraantje Schell 15x10, chroom
- Wastafel:
  - Wastafel bovenzijde op ± 90 cm boven de afgewerkte vloer;
  - 1 wit porseleinen wastafel Geberit 300, kleur wit
  - 1 wastafelmengkraan Grohe Costa-L, chroom
  - 1 plug-bekersifoncombinatie Viega met muurbuis en rozet, chroom

2 hoekstopkraantje Schell 15x10, chroom

- Douchecombinatie:
  Douchemengkraan aansluitpunt ± 105 cm boven de afgewerkte vloer.
  1 doorlopende tegelvloer draingoot, rvs
  1 thermostatische douchemengkraan, Grohe, chroom
  1 glijstang lang 60 cm, merk Grohe, chroom
  1 doucheslang lang 175 cm, grijs
  1 Waterbesparende handdouche, chroom
- E-radiator:
  1 stralingspaneel, kleur wit
  1 wcd tbv deze radiator conform verkooptekening
- Keukenopstelling:
  1 rioolafvoer afgedopt met speciekap
  2 hoekstopkraantje Schell 15x10, chroom
- Wasmachine kraan:
  1 wasmachine kraan
  1 rioolaansluiting
  1 wcd op aparte groep conform verkooptekening
- Vulkraan verwarmingsinstallatie
  1 vulkraan kraan

Sanitair showroom:
Bij een door de aannemer aan te wijzen sanitair showroom zal de koper het opgenomen sanitair bekijken. Mochten het standaard sanitair niet geheel aan uw wensen voldoen,
dan kan de koper bij deze showroom ook kiezen voor een andere sanitair. De showroom zal hiervoor een passende offerte uitbrengen.
Bij wijzigingen zal het in basis opgenomen sanitair dan worden verrekend.

60. Verwarmingsinstallatie.

Warmte afgifte:
De verwarmingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd als vloerverwarming op de begane grond en de verdieping. De badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator. De temperatuurregeling op de begane grond vindt plaats door middel van een kamerthermostaat welke wordt geplaatst in de woonkamer. Op de individuele slaapkamers worden thermostaten geplaatst.
Optioneel kan er gekozen worden om de temperatuurregeling in deze ruimten te voorzien van afzonderlijke ruimte thermostaten. Deze worden dan separaat op de verdeler aangesloten waardoor de verwarming in deze ruimtes onafhankelijk van de kamerthermostaat kan functioneren.
Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- woon-/zitkamer, eethoek, keuken 20 °C
- verkeersruimte en toilet 15 °C
- trapkast onverwarmd
- slaapkamers 20 °C
- badkamer 22 °C
- onbenoemde ruimte / zolder onverwarmd
- buitenberging onverwarmd

Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft (’s nachts) niet lager te worden ingesteld. De eindafwerking van de vloer heeft invloed op de mate van warmteafgifte, vraag hiervoor advies bij uw vloeren leverancier.

Warmte opwekking:

De warmtebron in de woning bestaat uit een lucht/water warmtepomp. De luchtwaterwarmtepomp bestaat uit een warmtepomp unit, incl. boiler, in de woning en een buitenunit welke buiten de woning wordt geplaatst. De positie van de binnen en buitenunit is schematisch op de verkooptekening aangegeven.
De buitenunit produceert geluid dat vooral afkomstig is van de compressor en ventilator. Het geluidsniveau varieert afhankelijk van de warmte vraag en kan mogelijk als hinderlijk ervaren worden.

61. Ventilatie en luchtbehandeling

Ventilatie:
De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht. De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem met mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. Zowel de luchttoevoer als luchtafvoer vind plaats via een centrale mechanische WTW installatie (Warmte-Terug-Winning).
Verse buitenlucht zal worden toegevoerd door roosters op de wand of in het plafond in de slaapkamers, woonkamer etc. Aanwezige binnenlucht zal worden afgezogen door roosters op de wand of in het plafond in op de zolder, badkamer, toilet, en nabij de keuken. De verse lucht wordt bij warmtevraag voorverwarmd met de afgezogen binnenlucht, zonder dat vermenging op zal treden. Hierdoor gaat de energie in de afgezogen lucht niet verloren, maar blijft deze in de woning aanwezig. Exacte plaats en aantal roosters volgens opgave installateur.
Onder de binnendeuren is een vrije ruimte aanwezig, waardoor de lucht vanaf de inblaasrooster zijn weg zal vinden naar de afzuigroosters.
Voor de bediening van het ventilatie systeem wordt in de badkamer de bedieningsschakelaar gemonteerd.
De positie van de ventilatie-unit is schematisch op de verkooptekening aangegeven en aangesloten op een dak- en/of geveldoorvoer.
De toe te passen luchtkanalen zijn vervaardigd van plaatstaal. De ventilatiekanalen naar de roosters worden grotendeels ingestort in de verdiepingsvloeren. Op de zolder worden de kanalen grotendeels als opbouw uitgevoerd.

Onbalans:
Doordat het ventilatiesysteem voorziet in een toe- en afvoer van lucht welke in balans is, is het van belang om zoveel als mogelijk de woning gesloten te houden in de winterperiode.
Deuren en ramen mogen gewoon worden opengezet, echter zal hierdoor het rendement van de Warmte-Terug-Winning afnemen.
Om onbalans te voorkomen is in de keuken uitgegaan van een recirculatie afzuigkap.

Meterkast:
Voor de meterkastdeur worden de ventilatieroosters aangebracht conform voorschriften nutsbedrijven, of indien mogelijk los bijgeleverd.

70. Elektrische installatie.

Elektrische installatie:
De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften en voorzien van standaard schakelmateriaal in de kleur wit. Daar waar wanden behangklaar worden opgeleverd, worden leidingen en schakelaars ingebouwd. Overige leidingen en dozen komen op de wand.
Dubbele wandcontactdozen en wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars zullen in een dubbele inbouwdoos geplaatst worden. De wandcontactdozen voorzien van randaarde.
De opgenomen aansluitpunten en de positie zijn opgenomen in de verkooptekeningen.
Montagehoogten vanaf afgewerkte vloer (cm):

- Schakelaars ca. 105 cm
- Wandcontactdozen in verblijfsruimten ca. 30 cm

- Overige wandcontactdozen ca. 105 cm
- Voorzieningen keuken conform 0-tekening

Data en Telecommunicatievoorzieningen:
De aanleg van de aansluiting op het data- of telefoonnetwerk is niet in de koopsom inbegrepen. Wel worden deze aansluitingen aangevraagd, gelijktijdig met de electra- en wateraansluitingen. In de praktijk lopen deze aansluitingen vaak in dit traject mee. De individuele (aansluit)kosten van de data- en telefoonnetwerk voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de koper.
Op tekening is aangegeven in welke ruimte een loze leiding voor data/telecom is opgenomen. In de loze leidingen wordt controle draad opgenomen naar de meterkast.
De aansluitingen in de ruimten worden afgewerkt met een zelfklemmende afdekplaat op een inbouwdoos.
De opgenomen aansluitpunten en de positie zijn opgenomen in de verkooptekeningen.
Montagehoogten vanaf afgewerkte vloer (cm):
- Loze leidingen tbv CAI telecom of data: ca. 30 cm

Zwakstroominstallatie:
De woning wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie. De installatie bestaat uit een beldrukker, een trafo in de meterkast en een schel.
De opgenomen aansluitpunten en de positie zijn opgenomen in de verkooptekeningen.
Montagehoogten vanaf afgewerkte vloer (cm):
- Deurbeldrukker: ca. 150 cm
- Schel boven meterkastdeur

PV panelen:
De woning wordt voorzien van PV panelen, conform de verkooptekeningen.
Positie, oriëntatie en aantal conform verkooptekeningen. Exacte positie en afmetingen van de panelen zijn indicatief en kan nog wijzigen.
De PV panelen zullen energie opwekken welke via een omvormer gebruiksklaar worden gekoppeld aan het elektriciteitsnet van uw woning.
De kosten voor deze PV-installatie incl. de elektrotechnische onderdelen zal separaat aan u worden gefactureerd zodat u eventueel gebruik kunt maken van geldende subsidies.
De opgenomen aansluitpunten en de positie zijn opgenomen in de verkooptekeningen.

90. Algemeen.

Bezichtiging:
De aannemer is voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt verantwoordelijk. Daarom is de te bouwen woning afgeschermd middels bouwhekken. Het bouwterrein is niet vrij toegankelijk.
Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden in goed onderling overleg. Hierover wordt de koper tijdig op de hoogte gesteld.

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:
Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers formeel schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. De meterstanden en de eventuele geconstateerde herstelwerkzaamheden of gebreken worden op het proces-verbaal van oplevering genoteerd.
Voordat deze formele oplevering zal plaatsvinden organiseert de bouwer een informele vooroplevering om zoveel mogelijke onvolkomenheden op te kunnen lossen voordat de woning overgedragen wordt.

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

Werkzaamheden direct na oplevering:
Direct na oplevering is er sprake van een vochtig klimaat in de woning, als gevolg van vocht wat tijdens de bouw in de woning is gebracht (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen en afdekken van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht. "opgesloten" wordt. U kunt de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Vraag hiervoor advies bij uw diverse leveranciers.
Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning door de koper worden dichtgezet.

91. Kopers keuzes:

Kopers keuzes:
Uiteraard bestaat de mogelijkheid om persoonlijke wensen te verwerken in de woning, mits er geen (regel)technische of bouwkundige beperkingen zijn.
De woning moet bij oplevering voldoen aan de garantienormen en aan het Bouwbesluit. Alle wijzigingen moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.
Nadat overeenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor de koper de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen, de zogenaamde kopers keuzes.
Voor gewenste wijzigingen worden mogelijk extra kosten in rekening gebracht. Om overzicht te houden in het aantal individualisaties middels de kopers keuze zal er gewerkt worden met een kopers keuze lijst.
Samen met de kopersbegeleiding wordt deze lijst doorgenomen en wensen besproken.
Ook worden de invullingen naar aanleiding van het showroombezoek op deze lijst verwerkt.

Uit- en aanbouwen en erfdienstbaarheden:
In de kopers keuzes worden keuzes aangeboden en besproken, waarbij de woningen tegen meerprijs uit te breiden zijn. Bij de keuze “Uitbouw achterzijde woonkamer/keuken” zal het binnen spouwblad van de uitbouw in het vlak van de standaard binnenmuur doorlopen. Indien de koper van de naastgelegen woning niet voor de uitbouw kiest, dan zal de zijkant van de uitbouw de erfgrens van de woning zonder uitbouw met ca 30 cm overschrijden. De zijkant van uitbouw staat dan voor een klein deel op het naastgelegen perceel. In de akte van levering is door de notaris onder het hoofdstuk “erfdienstbaarheden” vastgelegd dat buren dit van elkaar moeten gedogen.

93. 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 overheden en/of nutsbedrijven, of andere aanpassingen die uit bouwkundig of installatietechnisch oogpunt noodzakelijk zijn.

Bijlage.

Verkooptekeningen woning 12, VT12 d.d. 02-07-21

Verkooptekeningen woning 13, VT13 d.d. 02-07-21
Verkooptekeningen woning 14, VT14 d.d. 02-07-21
Verkooptekeningen woning 15, VT15 d.d. 02-07-21
Verkooptekeningen mandelig pad, VT31 d.d. 02-07-21

92. Afwerkstaat extern.

22	Gevelsteen plint	Baksteen	donker in wildverband
22	Gevelsteen opgaande gevel	Baksteen	Rood genuanceerd in wildverband
22	Voegwerk	Zand-cement	Naturel grijs platvol
22	Raamdorpelsteen	Gres	Zwart
25	Latei in gevel	Staal	Verzinkt naturel
30	Kozijnen	Hardhout	Wit
30	Voordeur	Hardhout	Antraciet
30	Overige deuren	Hardhout	Wit
30	Vleugels	Hardhout	Wit
33	Dakpannen	Keramisch	Leigrijs
34	Beglazing	Glas	Blank
43	Ventilatieopeningen	Aluminium	Zwart
50	Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
50	Mastgoot	Zink	Naturel
50	Dakdoorvoeren	Kunststof / metaal	Zwart
60	Warmtepomp	Buitendeel	Wit/grijs
70	PV-panelen	Aluminium PV-cel	Zwart-blauw

92. Afwerkstaat intern.

24	Onderkant dakplaat	Hout	Wit
24	Kapconstructie	Vuren hout	Naturel
30	Kozijnen	Hardhout	Wit
30	Voordeur	Hardhout	Antraciet
30	Overige buitendeuren	Hardhout	Wit
30	Vleugels	Hardhout	Wit
30	Binnenkozijnen	Fabrieksmatig gelakt	Wit
30	Binnendeuren	Fabrieksmatig gelakt	Wit
32	Trappen	Hout	Wit(gegrond)
35	Vensterbanken	Natuursteen	Wit

93. Ruimte afwerkstaat.

01 Hal	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
02 Meterkast	Vloer	Cementdekvloer / onafgewerkt
	Wanden	Multiplex rug / onafgewerkt
	Plafond	Onafgewerkt
03 Toilet	Vloer	Vloertegels
	Wanden	Wandtegels tot ca1,2 meter / boven tegels behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
	Sanitair	1x Toiletcombinatie, 1x Fonteincombinatie
04/05 Keuken/Woonkamer	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
	Sanitair	Riool en 2x hoekstopkraantje keuken
06 Trapkast	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Onderkant trap gegrond
11 Overloop	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
12 Badkamer	Vloer	Vloertegels
	Wanden	Wandtegels tot ca1,2 meter / boven tegels behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
	Sanitair	1x Toiletcombinatie, 1x wastafelcombi, 1x douchecombi
13 Slaapkamer 1	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
14 Slaapkamer 2	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
15 Slaapkamer 3	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Spuitwerk
21 Zolder	Vloer	Cementdekvloer
	Wanden	Behangklaar
	Plafond	Dakplaat wit / kapconstructie in het zicht
	Sanitair	1x wasmachinekraan en riool, 1x vulkraan en riool