



HELDEN VAN
GORKUM

Technische omschrijving

Helden van Gorkum

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

De bouw omvat 13 rijwoningen en 13 herenhuizen verdeeld over 3 blokken te realiseren in Gorinchem.

Projectnummer: 11300587

Aantal	Type	Hoofdkenmerken
13	A	Herenhuis, 4-laags met een beukmaat van 5400 mm en tuinberging.
12	B	Rijwoning, 3-laags met een beukmaat van 5400 en 5100 mm en tuinberging.
1	C	Rijwoning, 3-laags met een beukmaat van 4800 mm en aangebouwde berging

Voor alle projecten en woningtypen geldt dat wij, indien het overeengekomen voorverkooppercentage niet wordt behaald, ons het recht voorbehouden om binnen de gestelde randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten, met in acht name van de daarin geformuleerde kwaliteit van de locatie, woningen te herontwikkelen.

Planontwikkeling

De Grienden VOF bestaande uit:

Van Wijnen Projectontwikkeling West

Bezoekadres:

Calandstraat 4
3316 EA DORDRECHT
Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:

Postbus 729
3300 AS DORDRECHT

Epicurus Real Estate B.V.

Bezoekadres:

Calandstraat 4
3316 EA DORDRECHT

Postadres:

Dorpstraat 7
4223 NA HOORNAAR

Ondernemer

Van Wijnen Stolwijk B.V.

Bezoekadres:

Benedenkerkseweg 48
2821 LD STOLWIJK
Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:

Postbus 45
2820 AA STOLWIJK

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunnen van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 17.15 uur en zaterdag van 10.00u tot 15.00 uur worden verkregen bij:

Van der Brugge Makelaardij

Bezoekadres:

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD GORINCHEM
Telefoon: 0183 - 63 50 11
info@vanderbrugge.nl

De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen.

1. PEIL EN MAATVOERING

Peil van de woning

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de woning entreedeur wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de gemeente bij de aanvang van het werk vastgesteld.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

2. GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen en bestratingen. Het bouwterrein wordt ontgraven tot de onderkant van de bodemafsluiting onder de woningen. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke. Als bodemafsluiting van de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken een laag zand van circa 100 mm aangebracht.

De tuinen worden zo veel mogelijk op hoogte gebracht met de uit het werk komende grond. Aanvullingen/ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd, dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd. U dient rekening te houden met inklinking van de grond.

De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden, kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de woningen. Koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

3. RIOLERING

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen (Komo-gekeurd) van voldoende diameter. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op

een verzamelriool en vervolgens op het gemeenteriool. Het schone hemelwater wordt, waar mogelijk, opgevangen met infiltratiekratten en/of aangesloten op het schoonwaterriool. In de achtertuinen wordt een hemelwaterleiding aangebracht conform de situatietekening.

4. TERREININRICHTING

Erfafscheidingen

Op de situatietekening staan de volgende erfafscheidingen weergegeven:

Afscheiding	Woning	Omschrijving
Gemetselde (halfsteens) tuinmuur voorzien van penanten (tuinzijde)	Bouwnummer 1 en 13 ca. 150 cm hoog en bouwnummer 14 ca. 240 cm hoog	Bouwnummer 14 met poort (stalen frame bekleed met hout)
Dubbelstaafs mathekken en poorten (stalen frame bekleed met hout)	Bouwnummers 1 t/m 13	Tuintoegang aan parkeerterrein. Aan de parkeerzijde voorzien van hagen.

Buitenberging

In de achtertuin plaatsen we conform situatietekening een ongeïsoleerde houten buitenberging. De buitenberging is regenwerend (let op: het kan nog wel vochtig worden in de buitenberging) en heeft een prefab betonvloer op zand. De wanden bestaan uit prefab houten elementen en bekleden we met horizontale rabatdelen aan de buitenzijde. De wanden voorzien we van ventilatieroosters. Het dak bestaat uit een houten balklaag, die wordt voorzien van geïmpregneerde underlayment platen en wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking voorzien van mossedum. De dakrand wordt beëindigd met een aluminium afdekkap in kleur. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde van de buitenberging niet af. De buitenberging heeft een hardhouten kozijn en deur met een ruit van (mat) veiligheidsglas.

Huisvuilophaalvoorziening

De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u hierover.

5. BESTRATING / BEPLANTING

De woningentree grenst aan openbaar gebied. Bij woningtype A (Herenhuizen) middels een zogenaamde 'Delftse stoep'. De parkeervakken en bijbehorende rijbaan wordt voorzien van waterpasserende klinkerbestrating.

De hagen bij de bouwnummers 1 t/m 13 worden aangebracht conform de situatietekening.

6. FUNDERING

De fundering van de woning bestaat uit een balkenfundering op palen.

7. BETONWERK

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- de funderingspalen
- de funderingsbalken
- de begane grond geïsoleerde systeenvloer. Voor toegang tot de kruipruimte wordt in de entreehal een sparing opgenomen in de begane grondvloer, die wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik, voorzien van een verzonken luikring; daar waar nodig voor de bereikbaarheid van vloerdelen wordt een extra kruipluik (op een nader te bepalen plaats) aangebracht
- stabiliteitswanden
- de verdieping breedplaatvloeren. De naden aan de onderzijde van de vloeren blijven in het zicht
- ongeïsoleerde kruipruimteloze tuinbergingsvloer

8. METSELWERK

Dragende binnenwanden

De woningscheidende ankerloze bouwmuren zijn van gelijkde kalkzandsteenelementen, ter plaatse van de verdiepingvloer worden de betonvloeren van twee naast elkaar gelegen woningen mogelijk met wapeningsstaal constructief doorgelast. Dit heeft geen gevolgen voor eventuele geluidsoverdracht.

De voor- en achtergevel zijn ook van kalkzandsteen. In de woningen van bouwnummers 1 t/m 13 staat een stabiliteitswand op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping.

Gevels

Deze bestaan uit:

- een buitenspouwblad van metselwerk in baksteen waalformaat in kleur volgens kleurenschema
- een spouwisolatie van minerale wol, bevestigd op het binnenspouwblad
- een binnenspouwblad van kalkzandsteen elementen
- kozijnkaders en daklijsten in aluminium

In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw.

Op een aantal plaatsen in het metselwerk vind u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

Op een aantal plaatsen worden nestkasten voor mussen (bouwnummers 23 t/m 26) en vleermuizen (bouwnummers 14, 20 en 22) aangebracht.

Staalwerk

Stalen lateien in kleur gemoffeld voor opvang metselwerk.

Bouwnummer 22 heeft op de begane grond een stalen portaalconstructie.

Ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie van de kruipruimte worden kunststof ventilatiekokers met roosters opgenomen in de voor- en achtergevel.

Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden bestaan uit cellenbetonblokken en/of gipsbetonblokken van 70 mm of 100 mm dik.

9. DAKCONSTRUCTIES

Hellende daken (hout)

De hellende daken van de woningen bestaan uit houten dakelementen, waarin de isolatie is opgenomen. De onderzijde van de dakelementen wordt aan de ruimtezijde niet nader afgewerkt. De daken zijn gedekt met keramische dakpannen in kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De (verholen) dakgoten worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren van de herenhuizen worden aan de voorzijde en achterzijde van de woning uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren van de rijwoningen worden aan de voorzijde uitgevoerd in zink en aan de achterzijde van de woning in kunststof. De hemelwaterafvoeren van de tuinbergingen worden uitgevoerd in kunststof.

De op de verkoopgeveltekeningen aangegeven hemelwaterafvoeren zijn ter indicatie en zijn afhankelijk van de verdeling in de totale gevel.

10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Gevelkozijnen- en ramen

Alle gevelkozijnen en –ramen worden uitgevoerd in hout en dekkend geschilderd met uitzondering van de schuifpuien. Deze worden uitgevoerd in aluminium. De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepraam en/of draairaam en voorzien van een tochtwering. De draairichting van deuren en ramen is op de tekeningen aangegeven.

Woningtoegangsdeur

De toegangsdeur van de woning is een geïsoleerde houten deur voorzien van een brievenleuf. Aan de buitenzijde een vaste greep en aan de binnenzijde een draaibare kruk.

Beglazing

De gevelkozijnen en draaiende delen worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR++ beglazing.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). Dit is conform de eisen die het Bouwbesluit aan het hang- en sluitwerk stelt. De buitendeuren van de woning hebben gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren met uitzondering van de buitenberging. Met dit slot kunt u een deur op meerdere punten tegelijk afsluiten. De schuifpui is voorzien van een espagnoletsluiting.
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren.
- Raamsluitingen.
- Deurkrukken van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren, met uitzondering van de meterkast.
- Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot.
- Een kastslot op de meterkast.
- Stalen paumelles op de binnendeuren.
- Alle binnendeuren worden voorzien van rozetten in geanodiseerde aluminium uitvoering.

Waterslagen, dorpels, vensterbanken

De waterslagen onder de kozijnen in de metselwerkgevels wordt uitgevoerd in natuursteen. Onder de gevelkozijnen welke doorlopen tot aan de vloer worden kantplanken toegepast. Onder de buitendeuren van de woning worden dorpels aangebracht. De vensterbanken zijn van kunststeen en 20 mm dik en worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering, behalve het kozijn in de badkamer. De vensterbank in de badkamer wordt betegeld.

Binnendeurkozijnen

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig wit afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht. Het binnendeurkozijn van de opstelruimte van de warmtepomp op de begane grond van bouwnummers 1 t/m 13 wordt uitgevoerd zonder bovenlicht. De deur van de meterkast beschikt over ventilatieopeningen.

Binnendeuren

De binnendeuren zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Onder de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast.

11. TRAPPEN EN HEKKEN

De trap van begane grond naar 1e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (met stootborden tussen de treden). De overige trappen worden uitgevoerd als open trappen. Langs de wanden wordt een houten leuning gemonteerd. Rond het trapgat en op de trapboom wordt een houten hekwerk aangebracht. De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout.

De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met plaatmateriaal en dekkend geschilderd. De trapbomen, -hekken en -spillen worden één keer dekkend geschilderd. De muurleuning wordt fabrieksmatig transparant afgelakt.

12. BINNENINRICHTING

Keukeninrichting

De woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn wel aanwezig volgens de 0-tekening van de keuken. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

Meterkastruimte

Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een plaatmateriaal aangebracht. De vloer bestaat uit een kunststof vloerplaat. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

Plinten

In de woning worden geen plinten aangebracht.

13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

Dekvloeren zijn aangebracht op de vloer van:

- de begane grond
- de 1e verdieping
- de 2e verdieping
- indien van toepassing de 3^e verdieping

De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd. Na oplevering kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken ten behoeve van uw eigen vloerafwerking.

De wanden in de woning zijn behang-klaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de onbenoemde ruimte (zolder) en de meterkast.

Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn.

14. LOODGIETERSWERK

Riolering

De binnenriolering is van kunststof. Door het dak is een dakdoorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluchting van de riolering.

Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine
- keuken (afgedopt)
- wastafelcombinatie
- douchecombinatie
- toiletcombinatie
- fonteincombinatie
- warmtepomp

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt vanuit de verwarmingsunit aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken (afgedopt)
- wastafelcombinatie
- douchecombinatie

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften. De luchtwarmtepomp (zie onderdeel 16: verwarmingsinstallatie) verzorgt ook de warmwatervoorziening. Deze voorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

Sanitair en tegelwerk

De woning wordt standaard uitgerust met het sanitair en tegelwerk dat omschreven is in de sanitair en tegelspecificatie.

15. GASINSTALLATIE

De woning is 'gasloos' en wordt dus niet aangesloten op het gasleidingnet.

16. VERWARMINGSINSTALLATIE

De woningen worden verwarmd door een luchtwarmtepomp met centraal verwarmingssysteem. De buitenunit wordt op het dak geplaatst. De woningen worden voorzien van een 200 liter warmwater voorraadvat. De begane grond en verdiepingen, behoudens de onbenoemde ruimten en toilet, worden uitgevoerd met vloerverwarming. De badkamer is tevens voorzien van een elektrische (handdoek)radiator. De temperatuurregeling vindt plaats in de woonkamer door middel van een klokthermostaat.

De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De horizontale verdeelleidingen vanaf de verwarmingsinstallatie en/of -verdelers zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. De vloerverwarming-verdelers op de begane grond van bouwnummers 14 t/m 26 worden omkast.

De installatie is erop berekend de verschillende vertrekken te verwarmen tot de volgende temperaturen:

- Entree 15 °C (vloerverwarming)
- Woonkamer/keuken 20 °C (vloerverwarming)
- Slaapkamers 20 °C (vloerverwarming)
- Badkamer 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- Toilet niet verwarmd
- Zolder niet verwarmd
- Buitenberging niet verwarmd

17. VENTILATIE-INSTALLATIE

Het mechanische ventilatiesysteem bestaat uit één ventilatie-unit met warmte-terugwinning geplaatst op de 2^e of 3^e verdieping, waarop zijn aangesloten:

- de keuken
- het toilet
- de badkamer
- de opstelplaats voor de wasmachine

De keuken is voorzien van een bediening van de mechanische afzuiging.

Voor de luchttoevoer zijn alle verblijfsruimten voorzien van inblaaspunten. Het aantal, afmeting en plaats van deze inblaaspunten zijn indicatief wordt in een latere fase door de installateur bepaald.

De buitenberging wordt door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd, via ventilatieopeningen in de gevel.

18. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De woningen worden voorzien van elektragroepen in de meterkast.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en er passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen zijn de meterkast, de buitenberging en ter plaatse van de technische installatie. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaar nabij trap	ca. 140 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine en -droger	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte bedrukker	ca. 120 cm + vloer

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer en slaapkamer 1 plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad.

Rookmelders

De woning voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij. Alle in de woning aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.

PV-panelen

Een aantal woningen worden uitgevoerd met PV-panelen (ook wel zonnepanelen genoemd). Plaats en aantal is aangegeven op de verkooptekeningen. Met een omvormer sluiten we de PV-panelen aan op het elektriciteitsnetwerk, waarmee de opgewekte stroom omgezet wordt in bruikbare stroom.

Wanneer u kiest voor bepaalde opties, zoals een uitbouw, dakkapel of een bepaalde indelingsvariant, is het mogelijk dat wij extra PV-panelen moeten plaatsen, zodat uw woning blijft voldoen aan het EPC-uitgangspunt. Het aantal extra PV-panelen ten gevolge van de gekozen opties worden bepaald aan de hand van berekeningen van de installatieadviseur. Bij vragen neem hierover contact op met uw wooncoach.

CVZ-kast

De CVZ-kast welke is aangegeven op de situatietekening is gedeeld eigendom van alle woningeigenaren.

Ruimte afwerkstaat

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels met kunststenen dorpel	Wandtegels tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven Wit spuitwerk	Wit spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels met kunststenen dorpel	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk
Zolder	Dekvloer	Onafgewerkt	Groene / bruine vezelplaat
Buitenberging	Beton	Houtskeletbouw, binnenzijde onafgewerkt	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt
Binnenberging bouwnummer 22	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk A	Baksteen	Donkerbruin / grijs
Metselwerk B	Baksteen	Lichtbruin / grijs
Metselwerk C	Baksteen	Bruin / rood
Voegwerk gevels	Mortel	Grijs
Waterslagen en muurafdekker dakterras	Natuursteen	Antraciet
Lateien, frans balkon en balustrades	Staal	Donkergrijs
Raamkaders	Aluminium	Donkergrijs
Kozijnen		
Kozijnen	Hardhout	Donkergrijs
Ramen en deuren	Hardhout	Donkergrijs
Schuifpui	Aluminium	Donkergrijs
Voordeur	Geïsoleerde houten deur	Blank gelakt
Tuintoegang (bouwnummer 14)	Hout op stalen frame	Donkergrijs
Poort achterpad (bouwnummer 14 t/m 26)	Hout op stalen frame	Donkergrijs
Binnenkozijnen en deuren	Metaal	Wit
Dorpel badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Daken		
Dakpannen	Keramisch	Bruin en Argentique
Dakgoten	Zink	Zink
Hemelwaterafvoer voorzijde	Zink	Zink
Hemelwaterafvoer achterzijde	Zink (bouwnummer 1 t/m 13)	Zink
Hemelwaterafvoer achterzijde	Kunststof (bouwnummer 14 t/m 26)	Grijs
Dakdoorvoeren	Kunststof	Zwart
Dakkapelafwerking	Aluminium	Zink-look
Bergingen		
Gevelbetimmering	Hout, verduurzaamd	Naturel
Kozijnen	Hardhout	Donkergrijs
Deuren	Hardhout	Donkergrijs
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Dakbedekking	Bitumineus	Mossedum
Dakrandprofielen	Aluminium trim	Donkergrijs
Diversen		
Bestrating gemeenschappelijk parkeerterrein	Betonklinker	Bruin en mangaan

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

Toelichting

Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontlene; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontlene aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in de woning voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer / keuken / slaapkamer
- Entree / gang / overloop
- Toilet of WC
- Badkamer / douche
- Zolder
- Bergingen
- Meterkast / technische ruimte / trapkast

Benaming volgens Bouwbesluit

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

Een “onbenoemde ruimte” betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen. Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden.

Krijstreepmethode

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woningen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde ‘krijstreepmethode’, een wettig legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Aan het ontwerp van de woningen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 13-06-2017;
- nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- bepalingen van de nutsbedrijven;
- bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Energie Prestatie Coëfficiënt

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de toepassing van hoogwaardige isolatie, het gebruik van PV-panelen en een uitstekende installatie haalt de woning een EPC van 0,40.

Wanneer u kiest voor bepaalde opties, zoals een uitbouw, dakkapel of een bepaalde indelingsvariant, is het mogelijk dat wij aanvullende maatregelen moeten treffen, zodat uw woning blijft voldoen aan de EPC-waarde.

SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2014, module IE en IIP.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

Termijnregeling

In de koop- en aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt, eventuele technische begrippen worden verderop in dit document nader toegelicht.

Omschrijving termijn:

Stand van het werk:

Aanvang bouw woning:

Het inrichten en/of voor de bouw gereed maken van het bouwterrein.

Ruwe begane grondvloer:

De ruwe begane grondvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht. N.B.: de factuurdatum van de declaratie van deze termijn is de datum waarop het overeengekomen aantal werkbare werkdagen begint te tellen.

Ruwe 1^e verdiepingvloer:

De ruwe 1^e verdiepingvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.

Ruwe 2^e verdiepingvloer:

De ruwe 2^e verdiepingvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.

Ruwe 3 ^e verdiepingsvloer (type A):	De ruwe 3 ^e verdiepingsvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Dak woning waterdicht:	Bij het schuine dak van de woning zijn de dakpannen aangebracht. Goten en boeiboorden kunnen nog ontbreken. Bij het plat dak van de dakkapel is de bitumineuze dakbedekking aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken.
Stuc-, spuit- en tegelwerk:	Tegel-, spuit- en stucwerk gereed. Indien gekozen is voor casco ruimten (geen sanitair en tegelwerk) vervalt deze termijn bij het gereedkomen van stuc- en spuitwerk. Zo niet, dan vervalt deze termijn na gereedkomen van het tegelwerk.
Oplevering:	Te declareren bij oplevering van het huis, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht van het huis.

Losse bouwonderdelen, zoals tuinbergingen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldata van de termijnen.

Bouwonderdelen, die opgedragen zijn vanuit de optiekeuzelijst, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel individueel meerwerk. Overeenkomstig artikel E van de Aanvullende Bepalingen bij de koop- en aannemingsovereenkomst is hiervoor bij opdracht 25% van de kosten declarabel. Het resterende deel (75%) wordt bij oplevering in rekening gebracht, en dient vóór de oplevering en sleuteloverdracht van het huis betaald te zijn.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Voorkom wateroverlast rondom de woning

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wateroverlast blijkt vaak van tijdelijke aard. Immers, de bodemstructuur is 'verstoord'. Deze structuur herstelt zich in één tot enkele jaren op natuurlijke weg met behulp van in de bodem aanwezige organismen die een belangrijke bijdrage leveren aan het wateropnemend vermogen van de bodem.

Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin, advies in te winnen bij een deskundige. Met tenminste de volgende zaken moet u rekening houden en afdoende maatregelen treffen:

- zo mogelijk voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of tuinberging naar de openbare perceelsgrens of achterpad
- keuzes met betrekking tot waterdichte en/of doorlatende bestrating
- (voorzorg)maatregelen in de grond
- vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, tuinberging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen
- (on)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport
- onderhoud aan eventueel aanwezige drainages, molgoten e.d.
- beperkingen m.b.t. het aansluiten van bijvoorbeeld putjes of hemelwaterafvoeren op het drainagesysteem
- etc.

De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.