






Technische omschrijving

Groene Vaart fase 3 (bouwnummers 1 t/m 16)
Oudenbosch

Levensloopbestendige woningen Beukmaat 7200 mm	Twee-onder-een-kapwoningen Beukmaat 6000 mm	Vrijstaande woningen Beukmaat 6000 mm
		
Blok 02	Blok 03	Blok 01
Blok 05	Blok 06	Blok 04
Blok 07		
Blok 08		

Planontwikkeling

Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V.

Bezoekadres:

Boschdijk 770

5624 CL Eindhoven

Telefoon: **(073) 699 43 30**

Ondernemer

Van Wijnen Breda B.V.

Bezoekadres:

Van de Reijtstraat 51

4814 NE Breda

Telefoon: **(076) 562 19 40**

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunt u verkrijgen bij:

Van de Water Makelaars

Bezoekadres:

Keizerstraat 91

4811 HL Breda

Telefoon: **(076) 524 24 00**

breda@vandewatergroep.nl

www.groenevaart.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. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

Inhoudsopgave

Peil	5
Maatvoering	5
Grondwerk.....	5
Rioleringen	6
Struweelstrook (van toepassing bij bouwnummers 1 t/m 10)	6
Terreinverhardingen.....	6
Huisvuilophaalvoorzieningen	6
Erfgrens.....	7
Buitenberging gemetseld	7
Funderingen	7
Metselwerk, gevels en wanden	7
Vloeren	8
Daken	8
Vloer-, wand- en plafondafwerking	8
Staalconstructies en metaalwerken	9
Kozijnen, ramen en deuren	9
Hang- en sluitwerk	10
Trappen en traphekken	11
Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren.....	11
PV-panelen	11
Sanitair, tegels en kunststeen	12
Binnenriolering	13
Aftimmerwerken	13
Schilderwerk.....	13
Keukeninrichting.....	14
Verwarmings- en koelingsinstallatie.....	14
Waterinstallatie.....	15
Ventilatie.....	16
Elektra	16

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen	17
Rookmelders	17
Ruimte afwerkstaat	18
Kleur- en materiaalstaat	19
Toelichting.....	21
Algemeen	21
Opleveringsvolgorde	21
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	21
<i>Krijtstreepmethode</i>	22
BENG	23
TO-juli.....	23
SWK-bepalingen	23
Veiligheid tijdens de uitvoering	23
Veiligheid na oplevering	24
Voorkom wateroverlast rondom de woning.....	24
Inhoud consumentendossier	26

Peil

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de entree van de woning. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald na overleg met de gemeente.

Bij het uitwerken van uw woning houden we rekening met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij bouwnummers 1, 4 t/m 6, 9 en 10 adviseren wij op de eerste verdieping een maximale vloerafwerking van 11 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen. De maximale dikte van de vloerafwerking van 11 en 15 mm is ook van belang voor de luchtstroom onder de binnendeuren in uw woning.

De peilmaten van het openbare gebied kunnen afwijken van de peilmaat van de woningen. De verantwoordelijkheid voor de peilmaten van het openbaar gebied ligt bij de gemeente.

Maatvoering

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

Grondwerk

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt. De kruipruimte onder de vloer van de begane grond heeft een bodemafluiting van zand.

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

De tuin brengen we op hoogte en egaliseren we met grond van de bouwplaats. We verwijderen eventuele bouwresten. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Wij adviseren om de grond in de tuin direct na oplevering goed en diep door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavels zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Wij adviseren niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm. Kijk ook op de revisietekening, die u bij oplevering krijgt, voor de ligging van deze leidingen. De ligging is op deze tekeningen indicatief weergegeven.

Rioleringen

In de nieuwe woonwijk wordt geen hemelwaterriool aangelegd. In plaats daarvan wordt al het hemelwater opgevangen en afgevoerd naar de diverse wadi's in de woonwijk.

De buitenriolering voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten. De binnenriolering is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd. Vanuit de gemeente ligt er een eis dat er minimaal 22 mm neerslag per m² perceel geborgen wordt. Voor bouwnummers 1 t/m 10 wordt het water geborgen in een struweelsloot. Bij bouwnummers 1 t/m 16 worden infiltratiekratten aangebracht.

Struweelstrook (van toepassing bij bouwnummers 1 t/m 10)

De hemelwaterafvoer van de woningen zal door het talud d.m.v. een buis op de struweelstrook lozen. Hemelwater wordt in het lagergelegen gedeelte van de strook opgevangen en infiltreert in de bodem. Bij hevige buien zal vanuit een overstort overtollig hemelwater afgevoerd worden richting het openbaar gebied.

De struweelstrook is een strook van 3 à 4 meter breed, waarvan de weerskanten voorzien zijn van een talud van ca. 1 meter. Het talud wordt beplant met robuuste struiken zoals (wilde liguster, spaanse aak, haagbeuk, krentenboompje, kornoelje, vuilboom en hazelaar). Deze strook heeft de dubbelfunctie van een wadi. De struweel is toegankelijk door de poort op de locatie conform de situatietekening.

Terreinverhardingen

We brengen straatwerk aan bij de woningen. Het straatwerk bestaat uit een pad naar de voordeur en berging van 120cm breed. In onderstaande tabel geven wij weer waar we welk straatwerk aanbrengen. Onder de bestrating ligt een laag vulzand van ongeveer 20 cm. De bestrating brengen we aan volgens de situatietekening. De gemeente legt het openbare gebied rondom uw woning aan. Dit is indicatief weergegeven op de situatietekening.

	Pad naar voordeur en berging	Opstelplaats auto
Bnr 01 t/m 10	X	X
Bnr 11 t/m 16	X	

Huisvuilophaalvoorzieningen

De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u hierover. U dient op eigen terrein een opstelplaats voor de containers te creëren en te behouden.

Erfgrens

Waar mogelijk geven we de erfgrans aan met houten paaltjes op de hoeken van het gekochte perceel. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrans. Dit vindt na oplevering plaats.

Op de situatietekening staat aangegeven waar we gaashekken en hagen plaatsen. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating. Het later aanbrengen van de beplanting kan niet aangemerkt worden als oplevergebrek.

De projectmatig aangebrachte hagen en gaashekwerken dienen door de kopers in stand te worden gehouden.

Buitenberging gemetseld

Bij de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woning bouwen we een gekoppelde ongeïsoleerde stenen berging, zoals op de situatietekening is aangegeven. De berging heeft een ongeïsoleerde prefab betonnen vloerplaat. De wanden bestaan uit metselwerk, volgens de baksteen van de woning en zijn tweezijdig gevoegd. Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten en een bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde niet af. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de berging. U dient hier rekening mee te houden met de spullen die u opslaat/stalt in de berging.

De berging heeft een ongeïsoleerde stalen kanteldeur aan de voorzijde. De kanteldeur heeft een gelijksluitende cilinder met de woning (deze deur kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De enkele wandcontactdoos en de schakelaar monteren we op de wand. Het plafondlichtpunt monteren we tegen het houten dak. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. Alle leidingen blijven zichtbaar. De berging sluiten we aan op de elektrische installatie van de woning. De leidingen van de warmtepompinstallatie brengen we ook in het zicht aan.

Funderingen

De fundering van de woning en gemetselde berging bestaat uit een prefab betonnen balkenfundering op prefab betonnen palen.

Metselwerk, gevels en wanden

Uw woning heeft een bakstenen gevel. Het binnenspouwblad van de woning, de dragende (stabiliteits)wanden en de ankerloze woningscheidende wanden zijn van prefab beton.

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 vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur en/of architect voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

Ter ondersteuning van het metselwerk bij gevelopeningen worden gevel ondersteunende elementen aangebracht in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De spouwruimte in de gevels voorzien we van minerale wol-isolatieplaten, bevestigd aan het binnenspouwblad.

De niet-dragende binnenwanden in de woningen zijn lichte scheidingswanden.

In de gevels van bouwnummers 01 t/m 11, 13, 14 en 16 metselen we vogel- en/of vleermuiskasten in.

Vloeren

De begane grond voorzien we van een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Onder de vloer bevindt zich een beperkt toegankelijke kruipruimte, die u bereikt via een geïsoleerd kruipluik. Roosters in de gevel zorgen voor ventilatie in de kruipruimte. De kruipruimte van de berging is niet bereikbaar.

De verdiepingvloeren zijn betonnen systeemvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar. De v-naad kan onderbroken zijn door het raveelijzer. Het raveelijzer vangt de vloer op ter plaatse van het trapgat.

Daken

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit prefab houten dak elementen met een isolerende werking. Dragende knieschotten ondersteunen de dak elementen. Het knieschot heeft aan elke zijde één afschroefbaar luik, waardoor de ruimte achter het knieschot bereikbaar blijft voor inspectie. De knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mag u daarom niet aanpassen of verwijderen. De onderzijde van de dak elementen op de zolder bestaat uit wit gespoten beplating. De naden, e.d. aan de onderzijde van de dak elementen worden afgetimmerd met stroken van hetzelfde materiaal. Nietjes en/of schroefgaten zijn onafgewerkt en blijven in het zicht.

In de tuitkap van de levensloopbestendige woning (bouwnummer 12) brengen wij uit constructief oogpunt een trekstang in het zicht aan.

Vloer-, wand- en plafdrafwerking

De vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen hebben een dekvloer. De dekvloer bestaat uit zandcement en wordt op de constructieve vloer aangebracht. Deze dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn toegestaan binnen de normen waar de dekvloer aan moet voldoen. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken wanneer u op zoek gaat naar uw uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat er voor uw gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatie

laag. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren óf en welke voorzieningen u moet treffen voor de definitieve vloerafwerking.

De ruimtes achter de knieschotten, achter de verdelers en de vloer van de meterkast voorzien we niet van een dekvloer.

De vloeren van de badkamer en het toilet werken we af met keramische tegels. Alle betonplafonds die in het zicht komen werken we af met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast en gemetselde berging. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden. De wanden van de technische ruimte, de gemetselde berging en de meterkast werken we niet af. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructiedelen die in het zicht komen werken we in kleur af. Waar nodig vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving werken we stalen constructieonderdelen brandwerend af.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn van kunststof. De draai-/kieprichting van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. De voordeur heeft een brievenbusopening met klep en antitochtborstel. Glasopeningen in de voordeuren maken wij zoals op de geveltekeningen te zien is. Door het architectonische beeld van de woningen, kan het raam in de keuken bij de levensbestendige woningen niet (volledig) opendraaien. De ramen kunnen wel in kiepstand geplaatst worden. Bij de overige woningen is dit alleen van toepassing als er voor de optie “tuingericht wonen” wordt gekozen.

De kozijnen en draaiende delen zijn aan de binnenzijde fabrieksmatig wit afgewerkt en aan de buitenzijde fabrieksmatig afgewerkt volgens de kleur- en materiaalstaat. Onder de raamkozijnen brengen we in de voor- en zijgevel aluminium waterslagen aan. In de achtergevel brengen we aluminium waterslagen aan.

In het schuine dak van bouwnummers, 4, 5, 9 en 10 wordt een fabrieksmatig wit afgewerkt handbediend tuimeldakraam aangebracht, met een afmeting van circa 55x78 cm. De tuimeldakramen zijn voorzien van isolerende beglazing. Het tuimeldakraam heeft de bediening aan de onderzijde en scharniert in het midden van het raam. De zijkanten van de sparing in de kapconstructie worden bekleed met

plaatmateriaal gelijk aan de afwerking van de binnenzijde van de kapconstructie. De exacte locatie is afhankelijk van de afmetingen van de dakpannen en de positie van de eventuele PV-panelen.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen zonder bovenlichten op de begane grond en fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten op de verdieping. In de montagekozijnen plaatsen we witte opdekdeuren. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieopeningen.

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

Beglazing

Het glas in de gevelkozijnen van de woning bestaat uit isolerende beglazing (HR++ glas). Daar waar nodig voeren we de beglazing uit in veiligheidsglas. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de meterkast) bestaan uit blank, helder glas.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen voorzien we van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). Dit is volgens de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving aan het hang- en sluitwerk stelt. De buitendeuren van de woning en de berging hebben gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntsluitingen op de buitendeuren met uitzondering van de houten berging. Met dit slot wordt de deur op meerdere punten tegelijk afgesloten;
- veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op:
 - o de voordeur;
 - o de achterdeur;
 - o de kanteldeur van de aangebouwde berging;
 - o de toegangsdeur van de inpandige berging bij de levensloopbestendige woningen.
- scharnieren van aluminium op de buitendeuren en ramen;
- raamsluitingen;
- deurkrukken met bijbehorende rozetten van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren (m.u.v. de meterkastdeur);
 - o loopsloten op de binnendeuren
 - o vrij- en bezetslot op de badkamer- en het toiletdeur(en);

- o een kastslot op de meterkastdeur;
- stalen paumelles op de binnendeuren.

Trappen en traphekken

De trappen in uw woning zijn van vurenhout. Een dichte trap voorzien we van stootborden en een open trap voeren wij uit zonder stootborden. In onderstaande tabel geven wij weer waar welke trap wordt geplaatst. Bij de trappen plaatsen we leuning en vurenhouten traphekken langs de open zijde. Het traphek aan de korte zijde van de trap op de eerste verdieping en op zolder voorzien we van een dicht paneel. Ook een deel van de lange zijde voorzien we van een dicht paneel.

	Trap BG <-> 1 ^e	Trap 1 ^e <-> 2 ^e
Twee-onder-een-kapwoningen	Open	Open
Vrijstaand	Open	Open
Levensloop	Dicht	NVT

De stootborden, de boven- en onderzijde van de traptreden, de traphekken, trapbomen, de spil, de trapgataftimmering en de lepe hoek zijn fabrieksmatig gegrond en blijven verder onafgewerkt. De leuning langs de trap worden fabrieksmatig blank gelakt. De onderzijde van de trap werken we verder niet af. De schroefgaten laten we ook in het zicht.

Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken voorzien we van keramische dakpannen in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De goten zijn van zink en brengen we aan op gootbeugels. De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren aan de voorzijde van de woning zijn van zink en aan de achterzijde van zink. Het dak van de dakkapel werken we af met een bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim.

PV-panelen

De woning voorzien we van PV-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. Met deze panelen wekken we stroom op. De posities en aantallen staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Het definitieve aantal PV-panelen en de locatie hiervan worden nader bepaald aan de hand van de energieprestatieberekeningen, ook wel BENG-berekeningen genoemd. Deze brengen wij op de schuine kap aan.

	Aantal	Orientatie
Bouwnummer 1	1	Zuid
Bouwnummer 2	-	-
Bouwnummer 3	-	-
Bouwnummer 4	1	West
Bouwnummer 5	1	West
Bouwnummer 6	1	Zuid
Bouwnummer 7	-	-
Bouwnummer 8	-	-
Bouwnummer 9	2	Noord
Bouwnummer 10	1	Zuid
Bouwnummer 11	-	-
Bouwnummer 12	-	-
Bouwnummer 13	-	-
Bouwnummer 14	-	-

Het aantal PV-panelen is gebaseerd op een vermogen van circa 440 WP per paneel. Indien deze panelen niet (meer) voorradig zijn en/of het WP per paneel wijzigt, wordt het aantal WP gegarandeerd. Hiervoor worden dan meer of minder panelen op uw woning aangebracht. Het verschil wordt niet verrekend.

De PV-panelen worden gemaakt in een opdaksysteem. Het bedrag van het leveren en installeren van deze PV-panelen is met 0% btw opgenomen in de Aannemingsovereenkomst. U kunt in dit geval de BTW op de PV-panelen niet terug vragen.

Sanitair, tegels en kunststeen

De badkamer en de toiletten voorzien we standaard van sanitair en tegelwerk, een en ander volgens de sanitair- en tegelspecificatie. Het is mogelijk om het de toiletten en de badkamer naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom.

Het standaard sanitair is wit. De wandtegels zijn glanzend wit, met een formaat van 20x40 cm. De tegels brengen we liggend aan (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs. In het toilet brengen we het wandtegelwerk tot circa één hele tegel boven het inbouwreservoir aan en in de badkamer tot aan het plafond. De vensterbank van het eventuele gevelkozijn in de badkamer betegelen we ook. Op de uitwendige hoeken brengen we een wit kunststofprofiel aan.

De vloertegels zijn donkergrijs, met een formaat van 45x45 cm. De voegen zijn uitgevoerd in grijs. De vloer van de douchehoek brengen we een tegeldikte verdiept en op afschot (licht dalend richting de

doucheafvoer) aan, zodat het water naar de doucheafvoer stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x90 cm. De douchehoek werken we in de vloer af met een RVS tegelprofiel.

Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig brengen we kitvoegen aan. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we achter de binnendeur een kunststenen dorpel.

De vensterbanken van de kozijnen bestaan uit wit kunststeen, met uitzondering van het eventuele kozijn in de badkamer. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

Binnenriolering

De woning sluiten we aan op het gemeenteriool. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de technische opstelling op zolder zijn de leidingen uitgevoerd in opbouw.

De binnenriolering brengen we aan bij:

- de spoelbak, gecombineerd met een t-stuk voor de vaatwasser in de keukenzone (afgedopt);
- het toilet in de toiletruimte(n);
- het toilet in de badkamer waar deze op tekening aangegeven staat;
- het fonteintje in de toiletruimte;
- de doucheafvoer in de badkamer;
- de wastafel in de badkamer;
- de afvoer voor de wasmachine op zolder/inpandige berging waar deze op tekening aangegeven staan;
- de condensafvoer voor technische installaties.

Aftimmerwerken

De rand om het trapgat en de leidingkokers (indien aanwezig) timmeren we af met uitzondering van de zolder en de berging. De installaties op zolder en in de berging blijven in het zicht. In de meterkast monteren we een voorzetwand van hout. Uw woning voorzien we niet van vloerplinten.

Schilderwerk

De in het zicht blijvende aftimmeringen aan de binnenzijde van de woning worden dekkend geschilderd in een witte kleur, met uitzondering van de betimmeringen op zolder.

De stootborden (trap- en woonkamerzijde), de boven- en onderzijde van de traptreden, de traphekken, trapbomen, de spil, de trapgataftimmering en de lepe hoek zijn fabrieksmatig gegrond en blijven verder onafgewerkt. De leuning langs de trap worden fabrieksmatig gelakt. De onderzijde van de trap werken we verder niet af. De schroefgaten laten we ook in het zicht.

Keukeninrichting

Uw woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

Verwarmings- en koelingsinstallatie

Een luchtwarmtepomp verwarmt en koelt uw woning met behulp van buitenlucht. De luchtwarmtepomp bestaat uit twee delen: een buiten- en een binnenunit. De buitenunit zuigt buitenlucht aan, haalt hier warmte of koeling uit en geeft deze af aan het water in de binnenunit in de woning. Het leidingwerk van de binnenunit in de technische ruimte blijft zichtbaar en werken we niet verder af. De buitenunit plaatsen we op dragers aan de gevel van de woning boven de berging en op de grond op dragers op een grindkoffer in de achtertuin. In onderstaande tabel geven wij weer waar we de binnen- en buitenunit plaatsen.

	Binnenunit	Buitenunit
Twee-onder-een-kapwoningen	Zolder	Op de buitenberging
Vrijstaand	Zolder	Op de buitenberging
Levensloop	1 ^e verdieping	In de achtertuin

Uw woning voorzien we van vloerverwarming en -koeling. In onderstaande tabel geven wij weer welke verdieping is voorzien van vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. 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 vloerverwarmingverdelers op de begane grond werken wij af met een omkasting. Een thermostaat in de woonkamer zorgt voor de regeling van de verwarming. De slaapkamers op de verdiepingen worden voorzien van een thermostaat voor naregeling. De elektrische radiator in de badkamer is voorzien van een thermostaat om de temperatuur in de badkamer te kunnen regelen. De vloerverwarming in de badkamervloer wordt gebruikt om te verwarmen maar wordt niet voorzien van een aparte thermostaat.

Bij koeling wordt er water van minimaal 18 graden door de vloerverwarming gevoerd. De koeling moet handmatig worden ingesteld en kan de binnentemperatuur met ongeveer 2 à 3 graden verlagen. Er moet bij koeling rekening gehouden worden met een reactietijd van circa 48 uur. Om goed te kunnen koelen is het aan te bevelen om directe zoninstraling te voorkomen. Zodra er in de woning gekoeld gaat worden, wordt er in de badkamer niet gekoeld. Dit ter voorkoming van condensatie in/op deze vloer.

	Vloer begane grond	Vloer 1 ^e verdieping	Vloer 2 ^e verdieping
Twee-onder-een-kapwoningen	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd
Vrijstaand	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd
Levensloop	Verwarmd	Verwarmd	NVT

Onderstaande temperaturen kunt u, zonder nachtverlaging, bereiken bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Entree niet verwarmd.
- Woonkamer/keuken 22 °C (vloerverwarming).
- Slaapkamers 22 °C (vloerverwarming).
- Badkamer 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- Toilet niet verwarmd.
- Overloop niet verwarmd.
- Zolder/onbenoemde ruimte niet verwarmd. (behoudens onbenoemde ruimte Levensloop)
- (Buiten)berging niet verwarmd.

De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal $R=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zijn. Met het aanschaffen van vloerafwerking dient u rekening houden met deze waarde.

Waterinstallatie

De woning sluiten we aan op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk werken we de leidingen weg in wanden of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in de woning (bijvoorbeeld in de meterkast en op zolder) maken we gebruik van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De standaard koud- en warmwaterleidingen brengen we aan bij:

- De aansluitpunten van het keukenblok;
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

De lucht-warmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een 200 liter boiler. Dit betekent dat er met een standaard douchekop van 8 liter/minuut ca. 35 minuten gedoucht kan worden bij een temperatuur van maximaal 38 graden. De gemiddelde opwarmtijd is circa 1 tot 2,5 uur en is afhankelijk van de buitentemperatuur en het verbruikte warmwater. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

De standaard koudwaterleidingen brengen we aan bij:

- De spoelbak van de toiletten;
- De fonteinkraan in het toilet(ten);
- De vaatwasseraansluiting (afgedopt, inclusief kraan);
- Het tappunt voor de wasmachine;
- Een vulpunt voor de boiler van de luchtwarmtepomp.

De wasmachine- en vaatwasserkraan voeren we uit met beluchter, slangwartel en keerklep.

Ventilatie

In uw woning plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, de toiletten, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via witte inblaasventielen in alle verblijfsruimten.

Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen. Op de zolder blijven de leidingen veelal zichtbaar. Deze werken wij niet af. De afzuigpunten voorzien we van witte kunststof ventielen.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem plaatsen we in de woonkamer, deze bedrade bediening bestaat uit een schakelaar met drie standen. De afzuig- en inblaasventielen kunt u niet verplaatsen. Op de afzuigpunten in de keuken kunt u geen afzuigkap aansluiten.

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

Elektra

De elektrische installatie wordt door de installateur aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens de voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en NEN 1010.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en we passen inbouwschakelmateriaal toe.

Uitzonderingen zijn de meterkast, de buitenberging en ter plaatse van de technische installatie. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, de leidingen blijven zichtbaar. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

- | | |
|--|--------------------|
| - Hoogte schakelaars | ca. 105 cm + vloer |
| - Hoogte schakelaars met enkele wcd (hal/overloop) | ca. 105 cm + vloer |
| - Hoogte schakelaar nabij trapopgang | 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(ten) en badkamer	zie nultekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie nultekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte bedrukker	ca. 120 cm + vloer
- Hoogte schakelmateriaal gemetselde aangebouwde berging	ca. 105 cm + vloer

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer 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 volgens 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 afgaan.

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(ten)	Vloertegels (donkergrijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven behangklaar	Wit spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (donkergrijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk
Zolder	Dekvloer (achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht)	Behangklaar	Wit gespoten vezelplaat
Buitenberging	Dekvloer	Metselwerk gevoegd	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt
Berging type L	Dekvloer	Behangklaar	Plafond wit spuitwerk

Kleur- en materiaalstaat

Metselwerkcode per bouwnummer	Kleur B (Blauw paars antiek)	Plintkleur D (Ametist)	Kleur R (Oranje genuanceerd)	Kleur Z (Baltic Amber)	Kleur W (Perla)
BNR 01	X	X		X	
BNR 02 en 03	X			X	
BNR 04 en 05		X	X		
BNR 06	X	X	X		
BNR 07 en 08	X			X	
BNR 09 en 10	X	X		X	
BNR 11 t/m 16			X		X

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Baksteen (B)	Waalformaat, wildverband	Blauw Paars Antiek
Baksteen (D)	Waalformaat, wildverband	Ametist
Baksteen (R)	Waalformaat, wildverband	Oranje genuanceerd
Baksteen (W)	Waalformaat, wildverband	Perla
Baksteen (Z)	Waalformaat, wildverband	Baltic Amber
Voegwerk (B/R/Z)	Mortel, terugliggend	Grijs/donkergrijs
Voegwerk (D)	Mortel, terugliggend	Grijs/donkergrijs
Voegwerk (W)	Mortel, terugliggend	Wit
Lateien (B, D, R en Z)	Staal	RAL 7016
Lateien (W)	Staal	RAL 9010
Waterslagen	Aluminium	RAL 9010
Kozijnen		
Kozijnen	Kunststof	RAL 9010
Binnenzijde kozijnen	Kunststof	RAL 9010
Draaiende delen	Kunststof	RAL 5004, 6009, 7016 en 7039

Kanteldeur aangebouwde berging	Staal	RAL 6009, 7016 en 7039
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
Daken		
Dakpannen	Keramisch, gegolft	Zwart engobe / mat zwart engobe
Dakgoten	zink	naturel
Hemelwaterafvoer	zink	naturel
Boeidelen/overstekken	Kunststof	RAL 7016
Dakdoorvoeren	Kunststof	
Bergingen		
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Dakbedekking	Bitumineus	
Dakrandprofielen	Aluminium trim	RAL 7042
Diversen		
Erfafscheiding volgens situatie		
Bestrating	Beton	Grijs

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit of een andere wit-tint 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 ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de inrichting van de openbare ruimte buiten de kavel, de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d.

Verrekening ten gevolge van deze wijzigingen is niet mogelijk.

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 ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Besluit bouwwerken leefomgeving is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bbl 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 Bbl 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 Bbl

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

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldaan kan worden. De gedeeltes van de woning waar de krijtstreepmethode is toegepast staan gearceerd weergegeven in de verkooptekeningen.

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

- Bepalingen volgens het Bbl (2024);
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

BENG

Met ingang van 1 januari 2021 is de EPC vervallen en moeten de woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Waar staat BENG voor, wat zijn de nieuwe eisen en wat verandert er voor de woningbouw. BENG wordt op drie indicatoren bepaald, Deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

TO-juli

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding (TO-juli genoemd) gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw woning is gekozen om vloerkoeling toe te passen op de warmtepomp. Dit is niet vergelijkbaar met een volledige airco, maar geeft u op warme zomerdagen wel verkoeling in de woning.

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), volgens de SWK garantie- en waarborgregeling 2024, module I-2024.

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.

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 kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels een nieuwsbericht zullen de data van deze kijkmomenten bekend gemaakt worden gemaakt.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen en onderhoud van installaties is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien werkzaamheden door een erkend bedrijf worden 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

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw woning te maken krijgt met wateroverlast in de tuin of vrijstaande buitenberging. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in de tuin. Zwaar transport kan er namelijk voor zorgen dat de grond hard wordt en geen regenwater meer doorlaat;
- Spit de grond van de tuin direct na oplevering goed en diep door. Dit verbetert de waterdoorlating;
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt. Het afschot van de gevel af. Dat wil zeggen dat het hoogste punt ter plaatse van de gevel is;
- Toch een groot deel van de tuin bestraten? Neem dan maatregelen, zoals een waterdoorlatende bestrating of drainage;
- Leg geen waterdichte bestrating rondom vrijstaande bergingen, maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating;
- Onderhoud van de eventuele ondergrondse infiltratievoorziening.

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

Inhoud consumentendossier

Van Wijnen verstrekt bij oplevering van uw woning een digitaal opleverdossier. In afwijking van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW geldt het volgende:

De Ondernemer zal aan de Verkrijger, uiterlijk een maand na de oplevering van de woning, een dossier overleggen met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen, dat hiervoor bedoelde opleverdossier minimaal zal bestaan uit de volgende documenten:

Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp
- WTW-unit
- PV-panelen en omvormer (indien toegepast)
- Rookmelders

Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (SWK)