

# DOETINCHEM KEPPELPLANTSOEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING **WONINGEN**  
VERSIE 1.0 DATUM 29-11-2022



# Inhoudsopgave

<b>ALGEMENE INFORMATIE</b> .....	<b>4</b>
Begripsbepalingen Bouwbesluit .....	4
Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) .....	4
Afwijking mogelijkheden.....	5
Wijzigingen .....	5
Voorbehouden .....	5
Krijtstreepmethode / daglichttoetreding .....	6
Energieprestatie en zomercomfort .....	6
Kopersbegeleidingsproces.....	7
Oplevering .....	7
Krimp .....	7
Verzekering .....	7
<b>GRONDWERKEN/ TERREININRICHTING</b> .....	<b>8</b>
Peil en hoogtemaatvoering .....	8
Grondwerk .....	8
Huisafval.....	8
Bestrating .....	8
Houten berging .....	8
Erfafscheidingen/ Groen/ Poorten .....	9
Vuilwaterriolering .....	9
Hemelwaterriolering .....	9
<b>CONSTRUCTIE</b> .....	<b>10</b>
Fundering .....	10
Vloeren .....	10
Wanden .....	10
Kolommen en lateien .....	10
Dakconstructie .....	10
<b>GEVEL- EN DAKAFWERKING</b> .....	<b>11</b>
Gevelmetselwerk .....	11
Gevelafwerking .....	11
Buitenkozijnen .....	11
Beglazing.....	11
Waterslagen .....	12
Buitenschilderwerk.....	12
Dakafwerking .....	12

<b>INTERIEUR</b> .....	<b>12</b>
Binnenwanden .....	12
Binnenkozijnen .....	12
Binnendeuren .....	12
Trappen .....	13
Meterkast.....	13
Aftimmerwerken.....	13
Dorpels / vensterbank.....	13
Binnenschilderwerk.....	13
Plafondafwerking .....	13
Wand- en vloerafwerking .....	14
Keuken aansluitingen.....	14
<b>INSTALLATIES</b> .....	<b>15</b>
Algemeen .....	15
Verwarming/ Koeling.....	15
Waterinstallatie .....	16
Binnenriolering.....	16
Sanitair .....	16
Ventilatie.....	17
Elektrische installatie .....	17
PV-panelen.....	18
Telefoon en TV .....	18
Branddetectie.....	18
Aansluitkosten .....	19
<b>AFWERKSTAAT</b> .....	<b>20</b>
<b>KLEUR- EN MATERIAALSTAAT</b> .....	<b>21</b>
Rijwoningen .....	21
Levensloopbestendige woningen.....	22
Twee-onder-een-kap en Vrijstaande woningen.....	23

## ALGEMENE INFORMATIE

Dit gedeelte van de verkoopdocumenten bevat de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de tekeningen een contractuele waarde. De verkoopdocumenten maken immers onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de verkoopdocumenten.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Voor meer informatie over het SWK en de reglementen kunt u kijken op [www.swk.nl](http://www.swk.nl).

### Begripsbepalingen Bouwbesluit

De woning voldoet aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Benamingen van vertrekken op de verkooptekeningen, als bijvoorbeeld woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het onderstaande overzicht staan de benamingen zoals deze worden gehanteerd in het Bouwbesluit.

<i>Bouwbesluit</i>	<i>Verkooptekening</i>
Verblijfsruimte	Woonkamer, Slaapkamer(s), Keuken
Verkeersruimte	Gang, Overloop
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Bergruimte	Berging, Zolder
Buitenruimte	Terras

### Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 van toepassing. Dit wil zeggen dat, in het geval Ten Brinke Bouw B.V. tijdens de aanbouwperiode van uw woning in financiële moeilijkheden zou komen, uw woning zonder meerkosten voor u afgebouwd wordt. SWK regelt dit voor u in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Ten Brinke Bouw B.V. vanaf drie maanden na de oplevering de bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Ten Brinke Bouw B.V. verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld minderwerk en keukens) zijn uitgesloten van de garantie.

Als Ten Brinke Bouw B.V. zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kunt u in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- Bij faillissement van Ten Brinke Bouw B.V. na het ingaan van de garantietermijn.
- Indien Ten Brinke Bouw B.V. verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen, SWK kan bemiddelen tussen u en Ten Brinke Bouw B.V. en daarnaast biedt de garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Ten Brinke Bouw B.V. evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

## Afwijking mogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

## Wijzigingen

Alle wijzigingen, die in opdracht van de koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt Ten Brinke Bouw B.V. zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.

## Voorbehouden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld 'naar de gegevens en tekeningen' van de gemeente, de architect en overige adviseurs. De maten welke op de verkooptekeningen en contracttekeningen staan betreffen 'circa'-maten, aangegeven in millimeters, en zijn onder voorbehoud van wijzigingen die tijdens de bouwfase worden uitgevoerd, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken.

Er is bij de maatvoering geen rekening gehouden met enige afwerking zoals wand- en vloertegels en dergelijke. De ervaring leert dat in werkelijkheid afwijkingen van deze maten kunnen ontstaan. Wij adviseren derhalve om de maatvoering op de tekeningen niet te gebruiken voor het bestellen van vloerafwerkingen, gordijnen, meubilair et cetera, maar altijd ter plaatse de maat op te nemen. De op de verkooptekeningen aangegeven alternatieven c.q. opties, meubilair et cetera behoren niet tot de levering.

Voor zover er arceringen voor bijvoorbeeld metselwerk of gevelbeplatingen op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn dit tekenarceringen en geen exacte weergave voor de te realiseren materialen, lagenmaat, plaatverdeling of dergelijke.

De op tekening aangegeven apparatuur, schakelaars, licht- en ventilatiepunten, radiatoren en dergelijke zijn indicatief, de juiste plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering.

Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen, wensen en goedkeuring van overheden en/ of nutsbedrijven.

Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeningen van meer-/ minderkosten of ontbinding van de overeenkomst. Artist impressions, project website, brochures en andere verkoop informatie zijn niet bindend. Alleen aan de contractstukken kunnen rechten worden ontleend.

Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven. De juiste gegevens met betrekking tot de straatnaam en huisnummering zullen door de gemeente worden vastgesteld en tijdig aan u bekend worden gemaakt.

## Krijtstreepmethode / daglichttoetreding

Het ontwerp en de woning indeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

## Energieprestatie en zomercomfort

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van de woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Wanneer koeling wordt toegepast dan is een TOjuli berekening niet nodig. Een toelichting op deze eisen is:

**BENG 1** = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft de woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

**BENG 2** = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft de woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc.

**BENG 3** = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, verwarmingstoestellen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

### ENERGIELABEL

Wij zijn wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van uw woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-

indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Ten Brinke Bouw B.V. maakt, voordat de bouw van de woning kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de standaardwoning, zoals deze in verkoop staat. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw woning en wat u in uw consumentendossier ontvangt.

## Kopersbegeleidingsproces

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de woning nader aan te passen e.e.a. volgens de keuzes die in de optielijst staan omschreven.

Na het ondertekenen van de aannemersovereenkomst nodigen wij u uit voor een kennismakingsgesprek met uw persoonlijke kopersbegeleider van Ten Brinke Bouw B.V. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw kopersbegeleider u verder informeren over de deadlines en de procedure meer- en minderwerk voor dit project.

## Oplevering

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (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 van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt Ten Brinke Bouw B.V. niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

## Krimp

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 worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

## Verzekering

De door de Ten Brinke Bouw B.V. afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren.

# GRONDWERKEN/ TERREININRICHTING

## Peil en hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte dekvloer van de begane grondvloer ter plaatse van de gang, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal in de woning extra ruimte (ca. 15 mm) worden aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen.

## Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, elektriciteitsleidingen en erfafscheidingen worden de nodige grondwerken verricht.

De niet te bebouwen terreingedeelten en tuinen worden aangevuld met uitgekomen grond (de grond kan mogelijk een fractie puin bevatten). Op de erfgronden kunnen hierdoor hoogteverschillen ontstaan.

## Huisafval

Huisvuil dient aangeboden te worden via vuilcontainers die u van de gemeente ontvangt. De opstelplaatsen t.b.v. de afvalinzameling van de vuilcontainers vindt u indicatief terug op de situatietekening.

## Bestrating

Bij de woning wordt geen bestrating of zandbed gelegd en/ of geleverd.

T.b.v. de woningtypen rij- en levensloopbestendig wordt nabij de woningen een parkeervoorziening aangelegd in het openbaar gebied zoals aangegeven op de situatietekening. De achter-/ en tussenpaden behoren tot het openbaar gebied.

## Houten berging

De rij-, levensloopbestendige en blok R van de twee-onder-een-kap woningen worden in de achtertuin voorzien van een ongeïsoleerde berging met verduurzaamde houten rabatdelen (conform verkooptekening). Deze berging wordt geplaatst op een (niet onderheide) betonvloer.

Het lessenaarsdak is opgebouwd uit houten gordingen en afgewerkt met golfplaten. Het plafond wordt onbehandeld opgeleverd.

Het kozijn en de deur van de berging wordt uitgevoerd in hardhout, de deur wordt voorzien van enkel mat veiligheidsglas.

Het lichtpunt en de wandcontactdoos van de berging wordt als opbouw uitgevoerd.



## **Erfafscheidingen/ Groen/ Poorten**

Langs de perceelgrenzen met het openbaar gebied wordt eenmalig een haag geplant (4 stuks per meter), een en ander zoals aangegeven op de situatietekening.

De instandhoudingshoogte van de haag is op de situatietekening aangegeven, de aanplanhoogte van de haag wijkt hiervan af. De koper dient deze haag zelf in stand te houden en te onderhouden. In de leveringsakte is hierover een kwalitatieve verplichting opgenomen ten behoeve van behoud en onderhoud van de hagen.

De rij- en levensloopbestendige woningen worden voorzien van een tuinpoort naar de achtertuin, zoals aangegeven op de verkoop- en situatietekening. De poort is bekleed met verticaal geplaatste verduurzaamde houten delen. De scharnierzijde van de poort wordt bevestigd aan de berging, de sluitstijl van de poort aan een houten regel. De scharnier- en sluitstijl zijn aan de bovenzijde met elkaar verbonden d.m.v. een houten regel. De poort wordt voorzien van een cilinderslot.

Om de eigendomsgrenzen te markeren zullen op de hoekpunten in het terrein paaltjes worden aangebracht.

Tussen de woningen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht.

## **Vuilwaterriolering**

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en t.p.v. de erfgrans voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

## **Hemelwaterriolering**

Het hemelwater van de woning zal aan de voor- of achterzijde van de woning t.p.v. de erfgrans middels een afkoppeltegel op het openbaar straatwerk aangeboden worden. Via het openbaar straatwerk wordt het hemelwater afgevoerd naar het openbaar infiltratieriool welke uitkomen in de wadi's gelegen binnen het plangebied.

De positie van de afkoppeltegel is indicatief op de situatietekening aangegeven.

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zink en voorzien van een loofafscheider. Het aantal en de posities van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekening zijn indicatief.

De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen worden uitgevoerd in kunststof, deze hemelwaterafvoeren worden niet aangesloten op de afkoppeltegel.

De koper is zelf verantwoordelijk voor periodieke controle en onderhoud.

# CONSTRUCTIE

## Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd als een gewapend betonnen fundering. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

## Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer.

De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters.

De kruipruimte is mogelijk niet toegankelijk. Indien de kruipruimte wel toegankelijk is wordt de toegang voorzien van een geïsoleerd vloerluik.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen systeemvloer met V-naden aan de plafondzijde. Ter plaatse van de trapgaten zullen raveelijzers worden aangebracht.

## Wanden

De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De woning scheidende kalkzandsteen wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur, conform de geldende geluidsisolatievoorschriften uit het Bouwbesluit, ten tijde van de vergunningsaanvraag. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.

## Kolommen en lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken en gepoedercoate stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien toegepast.

Kolom en latei constructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

## Dakconstructie

De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als een prefab geïsoleerde systeemkap en voorzien van dragende knieschotten met uitschroefbare luiken. De exacte positie van de knieschotten zal volgen uit de berekening van de leverancier. De prefab dakelementen en knieschotten worden aan de binnenzijde fabrieksmatig voorzien van een groene/bruine beplating. De naden tussen de dakelementen onderling wordt afgewerkt met vuren aftimmerlatten.

De dakconstructie van de geïsoleerde platte daken (bergingen van de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) wordt samengesteld als een systeemvloer van beton.

De dakconstructie van de (optionele) houten platte daken van de dakkapel/ erker/ carports worden samengesteld uit een houten balklaag, plaatmateriaal en indien nodig een isolatielaag. Het dak is voorzien van een bitumineuze/pvc of epdm dakbedekking. De vrijstaande woningen zijn standaard voorzien van een dakkapel.

## **GEVEL- EN DAKAFWERKING**

### **Gevelmetselwerk**

De buitengevels worden uitgevoerd met een gevelsteen, conform verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De gevels worden in wildverband gemetseld. Het voegwerk wordt licht verdiept uitgevoerd met voegmortel, kleur conform kleur- en materialenstaat.

In het gevelmetselwerk worden enkele verfraaiingen opgenomen middels bijvoorbeeld rollagen, staand metselwerk en betonbanden.

### **Gevelafwerking**

De woningtypen rij-, twee-onder-een-kap en vrijstaand wordt voorzien van een polyester bakgoot en het woningtype levensloopbestendig van een zinken mastgoot. De luifels van de rijwoningen worden uitgevoerd in onderhoudsarme polyester.

De overstekken worden afgewerkt met polyester windveren. De (optionele) erkers, dakkapellen en carports worden tevens afgewerkt met polyester boeidelen.

De wangen van de dakkapellen worden afgewerkt met onderhoudsarme gevelbekleding.

Aan de voorgevel van de woning zal een RVS huisnummer worden aangebracht op het gevelmetselwerk zoals op de verkooptekening aangegeven.

### **Buitenkozijnen**

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof, met uitzondering van de houten buitenbergingen van de rij-, levensloopbestendige- en blok R van de twee-onder-een kap woningen. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur zonder brievenleuf, model deur zoals aangegeven op de verkooptekening.

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten met de zogenaamde meerpuntssluitingen, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

### **Beglazing**

Met uitzondering van de vrijstaande houten bergingen worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569

(veiligheidsbeglazing). Bij het toepassen van gelaagd en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint-/kleurverschil waarneembaar zijn.

## **Waterslagen**

Onder de raamkozijnen worden betonnen waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op maaiveld e.e.a. conform kleur- en materialenstaat.

## **Buitenschilderwerk**

Het kozijn en de deur van de buitenberging worden met een dekkende verf behandeld, overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat. Het buitenschilderwerk zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, vanwege lage temperaturen en/of hoge luchtvochtigheid, dan geschiedt dit binnen een termijn van 9 maanden daarna.

## **Dakafwerking**

De hellende daken worden afgewerkt met dakpannen inclusief de benodigde hulpstukken en verankeringen. Ten behoeve van de ontluchting van de riolering, installaties en af- en toevoer mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren op het dak geplaatst.

De platte daken van de bergingen (m.u.v. de houten bergingen) worden afgewerkt met een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze dakbedekking, dit is alleen van toepassing bij de woningtypen twee-onder-een-kap en vrijstaand.

De dakramen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, worden voorzien van isolerende beglazing, afgewerkt met beplating gelijk aan de binnenzijde van de dak elementen.

# **INTERIEUR**

## **Binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in cellenbeton, gips, houtskeletbouw en/of metal stud. De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondplint of strip.

## **Binnenkozijnen**

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van doorzichtig enkel floatglas. De meterkast en trapkast wordt voorzien van een afgelakt dicht paneel in het bovenlicht.

Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnenkozijnen geen dorpels toegepast.

## **Binnendeuren**

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke - fabrieksmatig afgelakte - opdek deuren, kleur wit.

Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behoudens de deur van de meterkast deze wordt voorzien van een kastslot. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

## Trappen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een fabrieksmatig wit gegronde trap en wordt uitgevoerd in vurenhout. Bij de woningtype rij- en levensloopbestendig wordt deze als een dichte trap uitgevoerd en bij de woningtype twee-onder-een-kap en vrijstaand wordt deze als een open trap uitgevoerd.

De fabrieksmatig gegronde trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt eveneens uitgevoerd in vurenhout en is als een open trap uitgevoerd.

Waar installatietechnisch benodigd zal de trap worden voorzien van een lepe hoek.

De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in hout, daar waar het vereist is worden de traphekken uitgevoerd met een dichte plaat. Langs de wanden van de trap komt een houten leuning op aluminium leuningdragers.

## Meterkast

De meterkast wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van een houten achterwand en ventilatie(roosters) boven en onder in de deur of in het paneel.

## Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden bij o.a. kozijnen, trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. De woning wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

## Dorpels / vensterbank

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. In de badkamer en toilet zal deze terug liggend worden aangebracht i.v.m. ventilatie eisen.

Op de gemetselde borstweringen van de buitenkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht circa 20mm dik en circa 30 mm overstekend, met uitzondering van het kozijn in de badkamer.

## Binnenschilderwerk

Er zal geen schilderwerk worden uitgevoerd in de woning. Het houtwerk wordt op de bouwplaats gegrond aangeleverd. De verkrijger dient zelf het schilderwerk inclusief plamuren uit te voeren.

## Plafondafwerking

De betonnen plafonds van alle ruimten, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven in het zicht. De betonnen plafonds van de bergingen (van de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen worden niet afgewerkt.

## Wand- en vloerafwerking

De ruwe betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer, waarin leidingen voor verwarming, elektra en water worden aangebracht. Achter de knieschotten op zolder wordt geen dekvloer aangebracht.

De binnenwanden worden behangklaar (dus niet saus- en of muurverf klaar) opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en trapkast, deze worden niet afgewerkt.

*Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister, etc. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.*

De wanden boven het tegelwerk op het toilet worden afgewerkt met spuitwerk.

### Tegelwerk

Voor dit project is er in samenwerking met Villeroy & Boch een Sanitair- en Tegelvisualisatie opgesteld. Zowel het standaard tegelwerk als de verschillende keuze mogelijkheden voor dit project zijn in deze visualisatie weergegeven. Indien u andere wensen heeft kunt u er ook voor kiezen om de badkamer en het toilet casco uit te voeren.

De badkamer en toilet worden voorzien van vloertegels (conform afwerkstaat) in de afmetingen 30x30 cm. De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs.

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels (hoogte conform afwerkstaat) in de afmeting 20x40 cm (liggend verwerkt). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht.

## Keuken aansluitingen

De keuken wordt casco opgeleverd, dat wil zeggen: zonder keuken, tegel- en kitwerk. De aansluitingen van water en riool worden op ca. 150 mm boven de ruwe vloer en vóór de wand afgedopt, op de positie als aangegeven op de verkooptekening. Onder het keukenblok wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- Spoelvoorziening
- Elektrische kookplaat, Perilex 16A - 2 fase
- Vaatwasser
- Magnetron 900 Watt
- Koel/vries combinatie
- Recirculatie afzuigkap [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik
- 1x loze leiding pvc 16mm

# INSTALLATIES

## Algemeen

Op de verkooptekening staat een 'zone techniek' aangegeven. In deze zone zullen de installatietechnische onderdelen opgesteld worden, zoals bijvoorbeeld de verwarming- en ventilatie onderdelen. De leidingen, afvoeren en kanalen worden grotendeels in deze zone in 'opbouw' uitgevoerd, dat wil zeggen niet weggewerkt in de wand, de vloer of het plafond.

## Verwarming/ Koeling

### Verwarming

De verwarming, koeling en het warm tapwater wordt verzorgd door een individuele water/water warmtepomp met boilervat en een bodem warmtewisselaar systeem op basis van een gesloten bron.

*De bron, de warmtepomp, het boilervat en het monitoringssysteem behoren tot de huur- / of koopovereenkomst welke u met Klimaatgarant afsluit.*

De verwarmingsinstallatie is een lage temperatuur vloerverwarming- en hoge temperatuur vloerkoelings-systeem. In de dekvloer zijn vloer-verwarmingsslangen opgenomen, die via de vloerverwarming verdelers zijn verbonden met de warmtepomp. Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden:

Ruimte	Temperatuur
- Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
- Douche- en/of badruimte	22°C
- Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal	18°C
- Zolder in openverbinding met verkeersruimte	18°C
- Toiletruimte (onverwarmd)	18°C
- Inpandige bergruimte	15°C

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, wordt een elektrische radiator gemonteerd.

### Koeling

De warmtepomp verzorgt samen met de bodemwisselaar ook voor duurzame koeling van de woning via de vloer (hoge temperatuur koeling). Dankzij de koeling kan de temperatuur in huis 's zomers enkele graden lager zijn dan zonder koeling.

### Regeling

De verwarming is uitgevoerd met een regeling per verblijfsgebied. Met deze regeling is het mogelijk op iedere verdieping (verblijfsgebied) de temperatuur in te stellen op een thermostaat.

## **Uitgangspunten transmissieberekeningen**

Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat / tapijt) is een Rc-waarde; 0,09 m<sup>2</sup>K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m<sup>2</sup>K/W.

Wanneer een andere vloerafwerking wordt gekozen met een hogere R-waarde dan hierboven vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet behaald kan worden. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

## **Waterinstallatie**

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken;
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in keuken.
- Aansluitpunt boilervat

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden.

## **Binnenriolering**

Binnen de woning wordt een rioleringssysteem (vuilwaterafvoer) toegepast, welke wordt uitgevoerd in kunststof buizen. De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het rioolstelsel. In de woning worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine en droger (gecombineerd)
- condens afvoer ventilatietoestel
- overstort CV en inlaatcombinatie

De woningtypen rij-, twee-onder-een-kap en vrijstaand worden voorzien van een verticale douchepijp-wtw (warmte terugwinning) en het woningtype levensloopbestendige van een horizontale douchegoot wtw.

## **Sanitair**

Voor dit project is er in samenwerking met Villeroy & Boch een Sanitair- en Tegelvisualisatie opgesteld. Zowel het standaard sanitair als de verschillende keuze mogelijkheden voor dit project zijn in deze visualisatie weergegeven. Indien u andere wensen heeft kunt u er ook voor kiezen om de badkamer en het toilet casco uit te voeren.



De woning is voorzien van sanitair in het toilet en de badkamer.

- Toiletcombinatie (zoals aangegeven op de verkooptekening):
  - Diepspoelcloset: Villeroy & Boch wandhangend, kleur wit
  - Toiletbril Villeroy & Boch, softclosing, kleur wit
  - Bedieningspaneel: Wisa, kleur wit
- Fonteincombinatie (toilet):
  - Fontein: Villeroy & Boch, kleur wit
  - Sifon: Bekersifon met muurbuis, kleur chroom
  - Fonteinkraan: Grohe, kleur chroom
- Wastafelcombinatie (badkamer):
  - Wastafel: Villeroy & Boch, kleur wit
  - Sifon: Bekersifon met muurbuis, kleur chroom
  - Wastafelkraan: Grohe
  - Spiegel 60x40 cm., bevestigd d.m.v. spiegelklemmen
  - Afvoerplug
- Douchecombinatie (badkamer):
  - Douchegoot:
    - rvs rooster 700 mm breed bij woningtypen rij-, twee-onder-een-kap, en vrijstaande woning
    - douchegoot wtw bij woningtype levensloopbestendig
  - Douchemengkraan: Grohe, kleur chroom
  - Glijstang + handdouche: Grohe glijstang 60 cm., kleur chroom

## Ventilatie

De woningen worden voorzien van een balansventilatie met WTW (warmte terugwinning). Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. De ventilatie-unit wordt opgehangen in de techniekruimte. Vanaf de ventilatie-unit wordt verse lucht aangezogen vanaf het dak en de afgezogen lucht weer via het dak uitgeblazen. De kanalen van de ventilatie-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt. In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in de woning gebracht door middel van inblaasventielen. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel.

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond / wand op de verkooptekeningen zijn indicatief en worden in een latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen.

De inblaas- en afzuigventielen zijn witte ventielen en deze zijn afwijkend van vorm en maatvoering.

De regeling van de mechanische ventilatie geschiedt door middel van een 3 standen schakelaar.

De bergingen worden natuurlijk geventileerd.

## Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een huisaansluiting van 3x25A, uitbreidbaar tot maximaal 8 groepen. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en schel. De schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de houten bergingen, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- de wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor data op 30 cm + vloer;
- de schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- de kamerthermostaat op 150 cm + vloer;
- dubbele wandcontactdoos voor een koelkast en magnetron (900 Watt) op 200 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser (aparte groep) op 70 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor elektrisch koken Perilex 16A – 2 fase (aparte groep) op 45 cm + vloer;
- enkele wandcontactdoos voor een recirculatiekap op 210 cm + vloer;
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op het blad op 120 cm + vloer;
- loze leiding pvc 16mm voor een boiler op 70 cm + vloer;
- wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.

## PV-panelen

De daken worden voorzien van PV-panelen. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal, de positie en de formatie van de PV-panelen is indicatief en kan per woning verschillen.

*De PV-panelen behoren tot de huur-/ of koopovereenkomst welke u met Klimaatgarant afsluit.*

## Telefoon en TV

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een loze leiding pvc 16mm aangebracht vanuit de meterkast. Uw woning wordt zonder aansluiting opgeleverd. U dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van apparatuur bijv. een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

## Branddetectie

Er worden rookmelders aan de plafonds aangebracht conform voorschriften. De rookmelders zijn onderling doorgekoppeld, worden aangesloten op het lichtnet en zijn tevens voorzien van een noodvoeding.

## Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen.

Bijkomende aansluitkosten voor het verwarmingstoestel en waar van toepassing de PV-panelen zijn in de aanneemsom inbegrepen. Voor de huur en onderhoud van de installatie sluit u een huurovereenkomst met Klimaatgarant.

De kosten voor gebruik van energie zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Ten Brinke Bouw B.V.

De elektrameter zal worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U bent als koper vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar uw keuze binnen de wettelijke regels.

## AFWERKSTAAT

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Hal	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Woonkamer	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Keuken	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Slaapkamer(s)	Spuitwerk	Behangklaar	Dekvloer
Toiletruimte	Spuitwerk	Tegelwerk tot ca. 1.40 m daarboven spuitwerk	Tegelwerk
Badkamer(s)	Spuitwerk	Tegelwerk tot plafond	Tegelwerk
Techniek/ wasruimte	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Meterkastplaat
Zolder	Onafgewerkt	Behangklaar	Dekvloer

# KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

## Rijwoningen

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen (plint en opgaand) - blok A, E, F - blok B, C - blok D	Oranje gesinterd Alems bont Geel bont mangaan gesint.	Baksteen waalformaat Baksteen waalformaat Baksteen waalformaat
Rollagen / staand metselwerk	In kleur metselwerk	Baksteen waalformaat
Voegwerk - t.p.v. gevelmetselwerk - t.p.v. plint en staand metselwerk	Grijs Antraciet	Voegmortel (zand / cement) Voegmortel (zand / cement)
Raamdorpels	Beton grijs	Prefab beton
Dak (afwerking)	Zwart	Pan
Dakranden/ Overstekken	Wit	Polyester
Dakgoot (bakgoot)	Wit	Polyester
Hemelwaterafvoeren	Naturel	Zink
Gevelmakelaar (hoekwon. dwarskap)	Wit	Polyester
Buitenkozijnen - kozijnen - draaiende delen - deuren	Wit Wit Zwartgrijs (buitenzijde) Wit (binnenzijde)	Kunststof Kunststof Kunststof
Buitenbergingen - rabatdelen, horizontaal - kozijn - deur - dakbedekking - tuinpoort, verticaal	Naturel Wit Zwartgrijs Donkergrijs Naturel	Verduurzaamd hout Hardhout Hardhout Golfplaat Verduurzaamd hout
Huisnummers	Naturel	RVS

Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven bij de verschillende bouwblokken.

## Levensloopbestendige woningen

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen blok S en T - plint en opgaand werk - opgaand werk tuitgevel	Alems bont Wit genuanceerd	Baksteen waalformaat Baksteen waalformaat
Rollagen / gevelband	In kleur opgaand metselwerk	Baksteen waalformaat
Voegwerk - t.p.v. gevelmetselwerk - t.p.v. plint en accenten - t.p.v. tuitgevel opgaand werk	Grijs Antraciet Lichtgrijs	Voegmortel (zand / cement) Voegmortel (zand / cement) Voegmortel (zand / cement)
Raamdorpel	Beton grijs	Prefab beton
Dak (afwerking)	Zwart	Pan
Dakranden/ Overstekken	Wit	Polyester
Dakgoot (mastgoot)	Naturel	Zink
Hemelwaterafvoeren	Naturel	Zink
Rand tuitgevel	Grijs	Aluminium
Buitenkozijnen - kozijnen - draaiende delen - deuren	Wit Wit Zwartgrijs Wit (binnenzijde)	Kunststof Kunststof Kunststof
Buitenbergingen - rabatdelen, horizontaal - kozijn - deur - dakbedekking - tuinpoort, verticaal	Naturel Wit Zwartgrijs Donkergrijs Naturel	Verduurzaamd hout Hardhout Hardhout Golfplaat Verduurzaamd hout
Huisnummers	Naturel	RVS

Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven bij de verschillende bouwblokken.

## Twee-onder-een-kap en Vrijstaande woningen

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelsteen (plint en opgaand) - blok G, H, I, J, K, P, Q, X - blok L, M, N, O, U, V, W - blok R	Oranje gesinterd Alems bont Geel bont mangaan gesint.	Baksteen waalformaat Baksteen waalformaat Baksteen waalformaat
Rollagen / staand metselwerk	In kleur opgaand metselwerk	Baksteen waalformaat
Voegwerk - t.p.v. gevelmetselwerk - t.p.v. plint en staand metselwerk	Grijs Antraciet	Voegmortel (zand / cement) Voegmortel (zand / cement)
Raamdorpel	Beton grijs	Prefab beton
Dak - afwerking - afwerking berging (m.u.v. blok R)	Zwart Naturel zwart	Pan Bitumen
Dakranden/ Overstekken/ Smetrand	Wit	Polyester
Dakgoot (bakgoot)	Wit	Polyester
Dakkapel (vrijstaande woning) - dakbedekking - dakranden - wangen	Naturel zwart Wit Wit	Bitumen Polyester Onderhoudsarme gevelbekleding
Hemelwaterafvoeren	Naturel	Zink
Buitenkozijnen - kozijnen - draaiende delen - deuren	Wit Wit Zwartgrijs Wit (binnenzijde)	Kunststof Kunststof Kunststof
Buitenbergingen (blok R) - rabatdelen, horizontaal - kozijn - deur - dakbedekking	Naturel Wit Zwartgrijs Donkergrijs	Verduurzaamd hout Hardhout Hardhout Golfplaat
Huisnummers	Naturel	RVS

Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven bij de verschillende bouwblokken.