



**BURGTBOUW**

PASSIE VOOR VAKMANSCHAP

---

## Technische omschrijving

19 semi-bungalows Hartje Liempde

# HARTJE LIEMPDE



Versie 21-09-2023



# Technische omschrijving

## 19 semi-bungalows Hartje Liempde

Voor u ligt de technische omschrijving van project 19 semi-bungalows Hartje Liempde. In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe de woning wordt samengesteld en afgewerkt. Wij adviseren u om dit document met aandacht te lezen, zodat u goed op de hoogte bent van het project en de woning.

### Locatie- en projectgegevens

Tussen de Kerkheiseweg en Boxtelseweg in Liempde wordt de nieuwbouwwijk Hartje Liempde gerealiseerd, bestaande uit 18 (levensloopbestendige) twee-onder-een-kap woningen en 1 (levensloopbestendige) vrijstaande woning. Het plan 19 semi-bungalows Hartje Liempde is onderdeel van plangebied Kerkweide-Oost en bestaat uit 19 koopwoningen, 1 bouwkaavel en 8 beneden-boven woningen.

Hartje Liempde (Kerkweide-Oost) sluit aan op plangebied Kerkweide-West, welke bestaat uit het planvoornemen voor 18 grondgebonden woningen en 11 appartementen. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen wordt een woonstraat aangelegd. Deze woonstraat wordt ontsloten op de Kerkheiseweg en zal ook worden aangesloten op de woonstraat van Kerkweide-West.

Alle woningen beschikken o.a. over een ruime slaapkamer met een aangrenzende badkamer en een berging/wasruimte op de begane grond, een ruime leefkeuken grenzend aan de tuin en een aparte woonkamer uitkijkend op de straat. Op de 1<sup>e</sup> verdieping is een onbenoemde ruimte en een technische ruimte aanwezig. Parkeren kan op eigen terrein.

De woningen zijn ontworpen door JYB architecten uit Waalwijk.



## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1 Algemeen.....	4
1.1 Projectorganisatie .....	4
1.2 Duurzaamheid .....	4
1.3 Koperskeuze procedure .....	4
1.4 Oplevering.....	4
1.5 Verzekeringen .....	4
1.6 Woningborg .....	5
1.7 Bouwbesluit .....	5
1.8 Hoogteligging .....	5
1.9 Nutsvoorzieningen.....	5
1.10 Projectdocumentatie .....	6
2 Bouwkundig .....	7
2.1 Fundering.....	7
2.2 Skelet (constructie).....	7
2.3 Daken .....	7
2.4 Gevels.....	8
2.5 Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen .....	10
2.6 Vloerafwerkingen .....	11
2.7 Trappen, leuningen en balustrades.....	11
2.8 Plafondafwerkingen.....	12
3 Installaties .....	13
3.1 Vloeistoffen .....	13
3.2 Klimaatinstallaties .....	13
3.3 Elektra .....	14
3.4 Sanitair & Keuken .....	15
4 Terrein.....	16
4.1 Grondwerken.....	16
4.2 Verhardingen.....	16
4.3 Omheining en afwerking .....	16



## 1 Algemeen

### 1.1 Projectorganisatie

Het project 19 semi-bungalows Hartje Liempde is een ontwikkeling van Liempde Ontwikkel B.V. De bouw wordt gerealiseerd door Aannemingsbedrijf van der Burgt B.V. (hierna te noemen BurgtBouw).

De verkoop vindt plaats middels een koop-/aannemingsovereenkomst.

### 1.2 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van het gebouw, de materialenkeuzes en de werkzaamheden op de bouwplaats is/wordt rekening gehouden met duurzaamheid en milieu. De aandacht voor duurzaamheid en milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en onderdelen:

- isolerende voorzieningen van gevels en daken, bestaande uit
  - o gevels met een gemiddelde isolatiewaarde conform BENG berekening;
  - o daken met een gemiddelde isolatiewaarde conform BENG berekening;
  - o vloeren met een gemiddelde isolatiewaarde conform BENG berekening;
  - o (minimaal) dubbel HR++ glas conform BENG berekening;
- toepassing van duurzame materialen;
- gasloze energievoorziening voor warmte, koeling en warmtapwater, meer informatie over de energievoorziening vindt u verderop in deze technische omschrijving;

De installaties en bouwkundige schil van de woning zijn dusdanig dat aan een “Bijna Energie Neutraal Gebouw” wordt voldaan. De energieprestatie wordt hierbij vastgesteld op basis van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

### 1.3 Koperskeuze procedure

In de verkooptekening vindt u een standaard indeling voor uw woning, in overleg met onze kopersbegeleider zijn diverse optiemogelijkheden beschikbaar. Als koper ontvangt u bij de koop van uw woning de zogenaamde ‘kopersoptielijst’, met daarin alternatieven/opties met bijbehorende kosten. In de handleiding koperskeuze wordt de procedure nader uitgelegd.

Het kiezen van kopersopties danwel het opgeven van alternatieven is mogelijk tot de vooraf vastgestelde sluitingsdata, deze worden bepaald op basis van de planning van de bouw. De kopersbegeleider zal u hierover informeren.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege (onder andere) het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het Bouwbesluit.

### 1.4 Oplevering

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd en vrij van stickers en merktekens.

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw worden de door u gesignaleerde gebreken op het “procesverbaal van oplevering” genoteerd, inclusief eventuele herstelwerkzaamheden of andere afspraken.

### 1.5 Verzekeringen

BurgtBouw sluit een Construction Allrisk (CAR) verzekering af tegen brand- en stormschade voor de gehele bouwfase en eindigt op de dag van de oplevering. Vanaf dat moment dient u zelf een opstal- en/of woonverzekering af te sluiten.



## 1.6 Woningborg

Voor deze woning is/wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Uw woning wordt dan ook gebouwd onder garantie van Woningborg. Het bouwplan is door Woningborg getoetst op de gestelde technische eisen.

Woningborg geeft u ook de zekerheid dat uw woning wordt afgebouwd als het bouwbedrijf onverhoopt in financiële problemen mocht komen terwijl uw woning nog niet klaar is.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## 1.7 Bouwbesluit

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik:

Bouwbesluitbegrippen	Ruimte-omschrijvingen
verblijfsruimte	woonkamer, slaapkamer(s) en keuken
verkeersruimte	entree, overloop, hal
toilet- of badruimte	toilet- en badkamer
onbenoemde ruimte	technische ruimte / zolder
overige gebruiksfunctie	berging
meterruimte	meterkast

## 1.8 Hoogteligging

Als peil (P) geldt de bovenzijde van de dekvloer. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente.

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één woningingang een maximale opstaphoogte geldt van 20mm, dit geldt voor de situatie waarin de vloerafwerking is aangebracht door de koper.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking bij ons onbekend is, wordt in de planuitwerking rekening gehouden met een vloerafwerking van 15mm + P en komt hiermee uit op de vereiste maximale opstaphoogte van 20mm.

Bij de ruimtes waar de vloer door BurtgBouw wordt afgewerkt (tegelwerk) geldt bovenkant vloer = 15mm +P.

Het peil (P) ten opzichte van de weg wordt vastgesteld op aanwijzing van de gemeente.

## 1.9 Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals elektra, riolering en water, tevens wordt voorzien in een CAI en/of glasvezel aansluiting in de meterkast. De aanlegkosten voor eerdergenoemde aansluitingen zijn in de V.O.N. prijs inbegrepen.

De kosten voor gebruik van elektra en water zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van BurtgBouw. De elektra- en watermeter(s) zullen 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 keuze, een en ander binnen de wettelijke regels daaromtrent.



## 1.10 Projectdocumentatie

De inhoud van deze technische omschrijving, de verkooptekeningen en materiaalkeuzes is met de grootste zorg - nauwkeurig - samengesteld op basis van informatie van de architect, gemeente en diverse adviseurs van dit project. Desondanks is het altijd mogelijk dat als gevolg van veranderende wetgeving er wijzigingen op het gebied van materialen en/of technieken moeten worden doorgevoerd. Ook is het mogelijk dat BurgtBouw gedwongen is om andere materialen te verwerken, bijvoorbeeld omdat de materialen niet meer leverbaar zijn of niet tijdig leverbaar zijn door schaarste en/of stakingen .

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen. Bij verschil tussen tekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

De bouwondernemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen in het plan aan te brengen indien dit noodzakelijk blijkt. Met de nadrukkelijke voorwaarde dat de veranderingen geen afbreuk doen aan de woningwaarde, kwaliteit van de woning, het uiterlijk en bruikbaarheid. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van meer- of minderkosten. Dit soort wijzigingen worden vastgelegd in een erratum.

Wij adviseren u om maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden als u de maten in de woning kunt opmeten. De reden hiervoor is dat de aangegeven maatvoering (op tekening) is gebaseerd op niet-afgewerkte wanden. Tevens kunnen er geringe maatverschillen optreden tijdens de bouwwerkzaamheden als gevolg van materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De op tekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten, maatafwijkingen worden voorbehouden.

Het meubilair, kasten, garderobe en de apparatuur zijn als interieurstuggesties opgenomen in de tekening en worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de omschrijving.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Artist impressions danwel sfeertekeningen;
- Advertenties / Folders / Brochures;
- Interieurstuggesties en kleurgebruik in plattegronden en/of artist impressions;
- Omgeving-impresies;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasmachine en/of droger;
- Posities van technische installaties in de woning (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van ventilatie ventielen in het plafond (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van technische installaties op de daken (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- De hoeveelheid, legrichting en positie van zonnepanelen op de daken (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van hemelwaterafvoeren aan de gevels (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Tekeningen danwel impressies over de inrichting van openbaar gebied.



## 2 Bouwkundig

### 2.1 Fundering

#### Bodemvoorzieningen

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.

#### Fundering

De fundering van de woning bestaat uit betonnen funderingsbalken en/of betonnen poeren, die op funderingspalen rusten. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructie, lengte van funderingspalen en dergelijke worden bepaald door de constructeur.

### 2.2 Skelet (constructie)

#### Wanden

De woningscheidende en dragende wanden worden in kalkzandsteen uitgevoerd. Waar nodig worden er dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de leverancier, LET OP: het is mogelijk dat deze dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse van deze dilatatie een (krimp)scheur ontstaat.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, zonder isolatie.

#### Constructieve vloeren en draagconstructie

De begane grondvloer van de woning wordt als geïsoleerde vrijdragende vloer uitgevoerd en wordt niet voorzien van kruipluik.

De constructieve verdiepingsvloeren en dakhellingen zijn betonnen vloeren en worden daar waar nodig geïsoleerd. Daar waar constructief noodzakelijk, worden de vloeren ondersteund door wanden, liggers en/of kolommen, bepaald door de constructeur.

#### Hellende dakconstructie

De hellende dakconstructie bestaat uit een systeemkap met een geïntegreerde draagconstructie met constructieve knieschotten (daar waar op verkooptekening aangegeven). Deze knieschotten mogen niet verwijderd worden. De onderzijde van de dakplaten, betimmeringen en knieschotten zijn fabrieksmatig wit afgewerkt en worden niet nader afgewerkt. De knieschotten worden uitgevoerd met max. 1 demontabel inspectieluik per zijde.

Eventuele stalen spanten/gelamineerde ondersteuningsbalken en overige hulpconstructies blijven in het zicht. Plaatnaden worden afgewerkt met een kunststof strip of onafgewerkte aftimmerlatten.

De (eventuele) stalen spanten van bouwnummer 07 worden fabrieksmatig voorzien van een coating en worden niet nader afgewerkt.

Let op: indien u na oplevering dakramen en/of dakkapellen gaat realiseren, zijn aanpassingen in de dakconstructie noodzakelijk.

### 2.3 Daken

#### Dakopeningen

De zolders van de bouwnummer 02, 03, 06, 09, 10, 13, 15, 17 en 18 worden, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, voorzien van een dakraam.

Zoals aangegeven op de verkooptekening worden op het hellende dakvlak van de bouwnummers 01, 04, 05, 08, 11, 12, 14, 16 en 19 één of meerdere dakkapel(en) aangebracht. De binnenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met plaatmateriaal, gelijkend aan de systeemkap. De buitenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met een zinken zetwerk. Bij de bouwnummers 01, 04, 08, 11, 12, 14, 16 en 19 loopt het zinken zetwerk (op de begane grond) door naast de kozijnen die zijn gelegen 'onder' de betreffende dakkapel(len).

#### Dakafwerkingen

De platte daken worden voorzien van isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking met een ballastlaag van grind. De doorvoeren ten behoeve van de hemelwaterafvoeren, de noodoverstorten, rioolontluchting en mechanische ventilatie worden opgenomen in de dakconstructie.





De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met daktrim.

De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen, *kleur en fabricaat conform opgave architect*.

De dakoverstekken worden uitgevoerd met een houten betimmering. De diverse (gevel)betimmeringen worden voorzien van een aflaklaag, *kleur conform opgave architect*. Schilderwerk aan de buitenzijde wordt uitgevoerd in het daarvoor geschikte seizoen.

## 2.4 Gevels

### Buitenwanden

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk, verwerking in wildverband. In dit project worden vier verschillende gevelstenen toegepast, zie legenda op de gevelaanzichten in verkooptekeningen. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van voegwerk. *Definitieve steenkeuze, type voegwerk en voegkleur conform opgave architect*. In het metselwerk worden -waar noodzakelijk- dilataties aangebracht om het krimpen en uitzetten van materialen te voorkomen. Plaats van de dilataties wordt bepaald op advies van de stenenleverancier en in overleg met constructeur.

De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen in het gevelmetselwerk.

Bij alle woningen (m.u.v. bouwnummer 07) wordt een houten betimmering aangebracht tussen entree deur en bergingsdeur, het betreft hier een houten plaatmateriaal. Ter plaatse van de aansluiting van betimmering op maaiveld wordt voorzien in een kantplank.

Bij bouwnummer 07 wordt met onderhoudsarm materiaal een verticale gevelbekleding toegepast aan de voorgevel en rechterzijgevel tussen de raamkozijnen, entree deur en bergingsdeur. Bij bouwnummer 07 wordt geen kantplank toegepast ter plaatse van aansluiting gevelbekleding op maaiveld.

### Buitenwandafwerkingen

De woningen worden voorzien van een nader te bepalen huisnummer.

### Buitenwandopeningen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. Daar waar op tekening is aangegeven, zijn in de entreedeuuren glasstroken aanwezig. De glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning worden voorzien van isolerende beglazing. Zie verkooptekeningen wat betreft de kleurstelling van de gevelkozijnen, *definitieve kleurkeuze voor gevelkozijnen en draaidelen conform opgave architect*.

De gevelkozijnen die doorlopen tot op maaiveld worden voorzien van een kunststeen/kunststof onderdorpel in een afwijkende kleur van de gevelkozijnen.

Het toe te passen hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen is inbraakwerend en voldoet aan het SKG keurmerk (2 sterren). Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntssluitingen en veiligheidsbeslag op de buitendeuren, waarbij de voordeur/entree deur wordt voorzien van een deurkruk aan de binnenzijde, overige buitendeur(en) worden voorzien van deurkruk aan binnen- en buitenzijde;
- scharnieren op de buitendeuren en ramen;
- raamsluitingen;

Alle deuren worden, indien mogelijk, per bouwnummer voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

### Raamdorpels

Onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde indien nodig aluminium waterslagen voorzien.

### Gevellateien

Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt opgevangen door een stalen latei of geveldrager, *conform opgave constructeur*.





## *Vensterbanken*

Onder de raamkozijnen (welke niet tot aan de vloer doorlopen) worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken toegepast van 20mm dik, type Bianco C kleur wit.

## *Zetwerk rondom buitenkozijnen*

Bij de bouwnummers 02, 05, 07 en 15 worden de twee gevelkozijnen in de woonkamer aan de buitenzijde (aan de zijkanten en bovenkant) voorzien van een zetwerk in de kleur wit, uitgezonderd bouwnummer 07 welke in kwartsgrijs wordt uitgevoerd.

## *Bloemkozijnen*

Bij de bouwnummers 03, 06, 09, 10, 13, 17 en 18 wordt ter plaatse van de hoek van de voorgevel en zijgevel een bloemkozijn toegepast. Dit is een kozijn waarbij het kozijn 'buiten' de gevel wordt geplaatst, door deze extra diepte ontstaat er in de woning een 'diepere' vensterbank.

Aan de buitenzijde wordt het bloemkozijn afgewerkt met een houten betimmering met aan de bovenzijde een aluminium waterslag, beide in kleur wit.

Aan de binnenzijde wordt een houten rekwerk toegepast als aansluiting van het bloemkozijn op de verdiepingsvloer, het rekwerk wordt voorzien van gipsplaat met een behangklare afwerking.

## *Afwerking neggekanten buitenkozijnen*

Ter plaatse van aansluiting van de buitenkozijnen op de binnenmuren worden gipsplaten geplaatst in de neggekant. Vervolgens wordt de neggekant behangklaar afgewerkt.

## **Zonwering**

Er is geen buitenzonwering opgenomen.



## 2.5 Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen

### Binnenwanden

Alle als zodanig aangegeven niet-dragende separatiewanden worden als lichte scheidingswanden uitgevoerd. Indien noodzakelijk volgens de bouwregelgeving worden er isolerende of geluid beperkende materialen toegepast.

De plafondaansluiting van deze wanden tegen hellende daken wordt mogelijk uitgevoerd met kunststof U-profiel of plafondplint e.e.a. volgens eisen van de leverancier.

### Binnenwandafwerkingen

#### Woningen

Woonkamer / keuken	Behangklaar <sup>1</sup>
Toiletruimte	Wandtegels cf. tegelflyer met daarboven behangklaar
Entree / hal / overloop	Behangklaar <sup>1</sup>
Badkamer	Wandtegels cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Behangklaar <sup>1</sup>
Technische ruimte	Behangklaar <sup>1</sup>
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)
Onbenoemde ruimte (zolder)	Behangklaar <sup>1</sup>
Inpandige berg- / wasruimte	Behangklaar <sup>1</sup>

De uitwendige hoeken van betegelde wanden worden voorzien van tegelhoekprofielen cf. tegelflyer; Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

De wandtegels worden ingewassen met een bij de tegel passende voegmortel cf. tegelflyer. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit.

#### Tegelwerk

In de bijlage van deze technische omschrijving is de tegelflyer te vinden van de standaard tegels die worden toegepast. Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de projectshowroom. In de showroom kunt u eventueel wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Het realiseren van andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

#### Meterkastruimte

In de meterkast wordt de achterwand voorzien van plaatmateriaal.

### Binnenwandopeningen (ramen, deuren, puin)

#### Binnendeurdorpels

De binnendeurkozijnen van het toilet, badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnendeuren worden zonder dorpel uitgevoerd.

#### Binnendeuren woningen

De binnendeurkozijnen op de begane grond zijn verdiepingshoge fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen (zonder stofdorpel) in de kleur wit. Er worden geen bovenlichten toegepast. Het binnendeurkozijn op de 1<sup>e</sup> verdieping is een fabrieksmatig afgelakt metalen kozijn in de kleur wit. Er wordt geen bovenlicht toegepast.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren in een witte kleur. Daar waar volgens de bouwregelgeving noodzakelijk, worden geluidsisolerende deuren toegepast.

<sup>1</sup> = behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand, met behang van voldoende dikte en kwaliteit. U zult wel voorbereidende werkzaamheden moeten verrichten, bijvoorbeeld het verwijderen van kleine oneffenheden, vullen van kleine gaten, stofvrij maken. Bij o.a. glasvlies behang, scan of sauswerk adviseren wij u de wanden van een extra afwerklaag te voorzien. Tevens is de onderste 60mm van de wand uitgezonderd van afwerking i.v.m. plinthoogte.



Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren bestaat uit:

- stalen paumelles op de binnendeuren;
- deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren;
- vrij- en bezetslot op de deuren van de badkamer en toiletruimte;
- loopsloten op alle overige binnendeuren.

*Meterkast(deur)*

De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

## 2.6 Vloerafwerkingen

*Woningen*

Woonkamer / keuken	Dekvloer
Toiletruimte	Tegelwerk cf. tegelflyer
Entree / hal / overloop	Dekvloer
Badkamer	Tegelwerk cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Dekvloer
Technische ruimte	Dekvloer, met uitzondering van de ruimtes achter de knieschotten.
Meterkast	Onafgewerkt
Onbenoemde ruimte (zolder)	Dekvloer, met uitzondering van de ruimtes achter de knieschotten.
Inpandige berg- / wasruimte	Dekvloer

De douchehoek wordt onder afschot uitgevoerd (ca. 900x900mm)

De vloeren van de woningen worden voorzien van dekvloeren, deze worden niet door ons geschuurd, indien noodzakelijk voor de door u gekozen vloerafwerking, dient u zelf de dekvloeren te schuren.

### Vloeren algemeen

De vloertegels worden ingewassen met een voegmortel cf. tegelflyer. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit. Dit geldt tevens voor de aansluiting tussen vloertegels en douche afvoer.

Bij de keuze voor de vloerafwerking moet -in verband met de vloerverwarming en vloerkoeling-rekening worden gehouden met de isolatiewaarde/warmteweerstand van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier van de vloerafwerking naar de geschiktheid in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling.

Wegens de aanwezige verwarmingsleidingen in de dekvloer is het niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren dan wel te boren.

Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de projectshowroom. In de showroom kunt u eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar maken. Het realiseren van andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

### Vloerplinten

Er worden geen plinten aangebracht en geleverd in uw woning.

## 2.7 Trappen, leuning en balustrades

### Verdiepingstrappen

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap, inclusief de benodigde trap- en vloerhekken. De leuning is van hout.

De trapgatranden wordt afgewerkt met plaatmateriaal (voorzien van fabrieksmatig aangebrachte grondverf in een lichte kleur)

De trapbomen, trap treden, stootborden, de onderzijde van de trap, lepe hoeken en overige trapaftimmeringen worden fabrieksmatig voorzien van een lichte kleur grondverf. Schroef- en nietjesgaten worden niet gedicht.



## 2.8 Plafondafwerkingen

### Woningen

Woonkamer / keuken	Sputpleisterwerk <sup>2</sup>
Toiletruimte	Sputpleisterwerk <sup>2</sup>
Entree / hal / overloop	Sputpleisterwerk <sup>2</sup>
Badkamer	Sputpleisterwerk <sup>2</sup>
Slaapkamer(s)	Sputpleisterwerk <sup>2</sup>
Technische ruimte	zie hellende dakconstructie in paragraaf 2.2
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)
Onbenoemde ruimte (zolder)	zie hellende dakconstructie in paragraaf 2.2
Inpandige berg- / wasruimte	Sputpleisterwerk <sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> = De v-naden ter plaatse van de aansluiting van de betonnen vloerplaten blijven in het zicht. In verband met installaties in de vloeren is het niet mogelijk om dieper dan 4cm te boren in de plafonds.



## 3 Installaties

### 3.1 Vloeistoffen

#### Afvoer vloeistoffen

##### Riolering

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem waarbij vuilwater en hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd. Alle vuilwaterrioleringsleidingen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken en uitgevoerd in recyclebaar kunststof. Bij het aanleggen van de riolering wordt deze aangesloten op de uitleggers van de gemeente.

De afvoerleidingen van de wastafels en/of fontein worden weggewerkt als buis in de muur. Overige leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleiding in de wanden en vloer weggewerkt. Indien noodzakelijk wordt hiervan afgeweken.

##### Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in standaard naturel zink (ronde uitvoering). De op de verkooptekeningen aangegeven posities van hemelwaterafvoeren zijn ter indicatie.

#### Water

De woning wordt voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf.

Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar:

- de aansluitpunten ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- de toiletcombinatie
- het fonteintje in de toiletruimte
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine

### 3.2 Klimaatinstallaties

#### Klimaatinstallatie verwarming, koeling en warm tapwater

Voor de bereiding van warm tapwater, koeling en verwarming wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp inclusief warmwater voorraadvat van minimaal 200 liter. Een lucht-water warmtepomp maakt gebruik van een buitendeel (haalt energie uit de buitenlucht) en de warmtepomp als binnendeel.

De binnen-unit/voorraadvat wordt geplaatst in de technische ruimte, de buiten-unit wordt geplaatst op het platte dak.

De posities van de buiten-units op het platdak zijn indicatief weergegeven, de installateur bepaald de definitieve positie.

#### Vloerverwarming

De woningen worden voorzien van vloerverwarming, conform opgave installateur.

Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrische radiator in de badkamer t.b.v. extra comfort.

De vloerverwarmingsverdelers worden geplaatst in de berging (begane grond) en in de technische ruimte (1<sup>e</sup> verdieping). De plaatsen van de vloerverwarmingsverdelers zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen de definitieve posities vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

#### Temperatuurregeling

De woning wordt voorzien van een zoneregeling in elke verblijfsruimte (conform verkooptekening).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met gesloten ramen-deuren en bij een geschikte vloerafwerking:



## Temperaturen

Woonkamer / keuken	22 °C
Slaapkamer(s)	22 °C
Badkamer	22 °C
Entree / hal	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Berging	18 °C
Onbenoemde ruimte (zolder)	18 °C

Uw woning heeft vloerverwarming en is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming, veranderingen in temperatuur gaan dan ook langzaam. De beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.

Wanneer in bijv. de slaapkamer(s) geen verwarming is gewenst, kan de knop van de betreffende ruimte(groep) op de vloerverwarmingsverdeler worden dichtgezet.

## **Klimaatinstallatie luchtbehandeling**

De woning wordt geventileerd middels mechanische ventilatie met Warmteterugwinning (WTW).

Verse lucht wordt middels deze WTW de woning ingebracht en gebruikte lucht wordt afgevoerd. Via een warmtewisselaar in dit apparaat wordt de warme lucht die wordt afgevoerd gebruikt om de verse (koudere) lucht die in wordt geblazen te verwarmen.

De aanvoer van verse lucht vindt plaats door middel van inblaasventielen in woonkamer en slaapkamer(s). De afvoer van gebruikte lucht vindt plaats door middel van afzuigventielen in de keuken, toiletruimte, badkamer en ruimte met wasmachine.

De posities van de aan- en afzuigventielen in het plafond zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte posities worden op een later moment bepaald door de installateur. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt.

De mechanische ventilatie wordt aangestuurd middels een bediening met CO<sub>2</sub>-sensor in woonkamer/keuken, een CO<sub>2</sub> sensor in slaapkamer 1 en een standenschakelaar in de badkamer. Het afzuigstelsel in de keuken is niet geschikt om een afzuigkap op aan te sluiten.

## **Dakkappen**

Op het hellend dak worden losse dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de diverse installaties. Posities en aantallen van dakdoorvoeren op de daken zijn indicatief weergegeven. De installateur bepaalt de definitieve posities en aantallen van de dakdoorvoeren.

## **3.3 Elektra**

### **Centrale elektrotechnische voorzieningen**

De elektrische installatie wordt, aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De meterkast wordt aangesloten op een 3 x 25 ampère aansluiting. Schakelaars worden op ca. 105 cm boven de vloer geplaatst.

Wandcontactdozen en loze leidingen t.b.v. data in woonkamer en slaapkamer(s) worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst.

De wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting worden geplaatst conform de 0-tekening van de project keukenleverancier, uitgaande van aansluitpunten voor:

- inductie kookplaat (perilex wandcontactdoos, 2x 230V)
- (combi) oven-magnetron (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- vaatwasser (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- koelkast met vriesvak (enkele wandcontactdoos op een algemene eindgroep);
- verlichting/afzuigkap (dubbele wandcontactdoos op een algemene eindgroep);

Verder wordt er rekening gehouden met twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad voor algemeen gebruik.

Rookmelder(s) met alarmfunctie worden aangebracht overeenkomstig de geldende voorschriften.



Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als wit inbouw schakelmateriaal uitgevoerd met uitzondering van de dubbele wandcontactdoos in de meterkast welke als opbouw wordt uitgevoerd.

## Verlichting

Iedere woning heeft per buitenruimte een aansluitpunt voor een verlichtingsarmatuur, schakelbaar vanuit de woning. Het aansluitpunt wordt standaard niet voorzien van een armatuur.

Ter plaatse van de entree van de woning wordt één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het aansluitpunt wordt standaard niet voorzien van een armatuur.

In de woningen zijn op de aangegeven plaatsen centraaldozen / lichtpunten voorzien, echter worden er geen verlichtingsarmaturen voorzien.

## Zonnepanelen

Op het dak worden PV panelen aangebracht. De hoeveelheid PV-panelen is afhankelijk van de BENG berekening. De PV panelen worden rechtstreeks aangesloten op de elektrameter van de woning, waarmee de opgewekte stroom ten gunste komt voor de woning. Er worden geen optimizers voorzien. De omvormer wordt op de zolderverdieping geplaatst in de technische ruimte.

## Belinstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker nabij de entree van de woning en een schel nabij de meterkast.

## Communicatie

In de woonkamer, zolderruimte en slaapkamer 1 wordt een loze buisleiding naar de meterkast voorzien t.b.v. het laten bedraden voor een tv of telefoon aansluiting.

## Beveiliging

Niet van toepassing

## 3.4 Sanitair & Keuken

### Sanitair

Het sanitair in de woning wordt voorzien conform de sanitairbrochure, welke als bijlage is toegevoegd aan deze technische omschrijving.

### Keuken

De keukeninrichting in de woning wordt voorzien conform de keukenbrochure, welke is toegevoegd als bijlage met een omschrijving en impressie van de standaard keukeninrichting en -uitstraling. Daarnaast is het mogelijk om deze keuken aan te passen naar uw wensen.

De positie(s) en het aantal aansluitpunten van elektra, water en riolering worden standaard aangebracht volgens de standaard keukentekening (incl. installatievoorstel) die door de kopersbegeleider overhandigd wordt.

De keuken wordt na oplevering van de woning geleverd en geplaatst.





## 4 Terrein

### 4.1 Grondwerken

De tuin wordt afgewerkt met de uitkomende zwarte grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning tot een niveau van ca. 15cm onder het peil van de woning.  
Er worden door ons geen spitwerkzaamheden verricht voor uw tuin.

Na afloop van de bouw wordt het terrein schoongemaakt en wordt bouwafval verwijderd. Toch bestaat er een kans dat u incidenteel nog bouwresten tegenkomt. Deze dient u zelf te verwijderen en af te voeren.

De grond kan verdicht zijn door de bouwactiviteiten, waardoor de waterdoorlatendheid verminderd. Ons advies is om de tuin voldoende diep om te spitten.

### 4.2 Verhardingen

Het toegangspad naar uw woning (voorzijde) wordt voorzien van een pad á ca. 60cm breed, bestaande uit betontegels met de afmeting ca. 60x40cm, *kleur standaard grijs*.

De opstelplaats voor uw auto wordt voorzien middels 2 rijstroken á ca. 60cm breed (2 rijen per opstelplaats), bestaande uit betontegels met de afmeting ca. 60x40cm, *kleur standaard grijs*.

Er wordt door BurtgBouw geen bestrating aangelegd in de achtertuin.  
Indien u kiest voor veel bestrating in de achtertuin, dient u voorzieningen te treffen voor een goede afwatering.

### 4.3 Omheining en afwerking

Ter plaatse van de achter- en zij-erfgrenzen zijn bestaande erfafscheidingen aanwezig, hier worden geen nieuwe erfafscheidingen geplaatst. Bij de onderlinge perceelsgrenzen worden eveneens geen erfafscheidingen geplaatst. Ter plaatse van de erfgrans 'tussen' de woning en openbaar gebied bij bouwnummers 01, 06, 07, 09, 10 en 17 wordt conform verkooptekening een gaashekwerk uitgevoerd met een hoogte van circa 200cm, ter plaatse van bouwnummer 10 en 17 wordt tevens een tuinpoort voorzien.

De koper is verplicht om bij de woning behorende erfafscheidingen (zoals deze bij oplevering aanwezig zijn) te handhaven en te onderhouden.  
Indien de erfafscheidingen niet duidelijk worden bepaald door de vaste erfafscheidingen c.q. belendende bouwwerken, zullen de ontbrekende erfgrnzen worden gemarkeerd bij oplevering.

Bij een aantal woningen is er een hoogteverschil t.o.v. achter- en naastliggende percelen. Hier worden betonnen keerwanden/betonbanden toegepast.



## Bijlage 01: Tegelflyer



## Bijlage 02: Sanitairbrochure



## Bijlage 03: Keukenbrochure