



BURGTBOUW

PASSIE VOOR VAKMANSCHAP

Technische omschrijving

4 beneden- en 4 bovenwoningen Hartje Liempde

HARTJE LIEMPDE



Versie 24-05-2024



Technische omschrijving

4 beneden- en 4 bovenwoningen Hartje Liempde

Voor u ligt de technische omschrijving van project 4 beneden- en 4 bovenwoningen Hartje Liempde. In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe de beneden- of bovenwoning 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 beneden- of bovenwoning.

Locatie- en projectgegevens

Tussen de Kerkheiseweg en Boxtelseweg in Liempde wordt de nieuwbouwwijk Hartje Liempde gerealiseerd. Het plan 4 beneden- en 4 bovenwoningen Hartje Liempde is onderdeel van plangebied Kerkweide-Oost en bestaat uit 19 levensloopbestendige woningen, 1 bouwkaavel en 8 beneden-bovenwoningen.

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.

De beneden-bovenwoningen 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
1.11 Vereniging van Eigenaars (VvE)	7
2 Bouwkundig	8
2.1 Fundering.....	8
2.2 Skelet (constructie).....	8
2.3 Daken	8
2.4 Gevels.....	8
2.5 Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen	10
2.6 Vloerafwerkingen	11
2.7 Trappen, leuningen en balustrades.....	12
2.8 Plafondafwerkingen.....	12
3 Installaties	13
3.1 Vloeistoffen	13
3.2 Klimaatinstallaties	13
3.3 Elektra	14
3.4 Sanitair & Keuken	16
4 Terrein.....	17
4.1 Grondwerken.....	17
4.2 Verhardingen.....	17
4.3 Buitenberging.....	17
4.4 Omheining en afwerking	18
4.5 Terreininrichting	18
5 Bijlagen.....	19



1 Algemeen

1.1 Projectorganisatie

Het project 4 beneden- en 4 bovenwoningen 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 m² gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² 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.

Het kan zijn dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. We doen ons uiterste best om binnen de garantievoorwaarden en het bouwbesluit de mogelijkheden te bekijken.

1.4 Oplevering

De beneden- of bovenwoning wordt bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd en vrij van stickers en merktekens.

Bij de oplevering van de beneden- of bovenwoning, 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 woonverzekering af te sluiten.



1.6 Woningborg

Voor deze beneden- of bovenwoning is/wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024. 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 beneden- of bovenwoning 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
overige gebruiksfunctie	Berging / kast
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 beneden- of bovenwoning 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 verkooptekening 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 verkooptekening. Bij verschil tussen verkooptekeningen 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 beneden- of bovenwoning kunt opmeten. De reden hiervoor is dat de aangegeven maatvoering (op verkooptekening) 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 verkooptekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten, maatafwijkingen worden voorbehouden.

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

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Artist impressions danwel sfeerplattegronden;
- Advertenties / Folders / Brochures;
- Interieursuggesties en kleurgebruik in plattegronden en/of artist impressions;
- Omgeving-impresies;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasmachine en/of droger;
- Posities van technische installaties in de beneden- of bovenwoning (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.



1.11 Vereniging van Eigenaars (VvE)

Alle eigenaren van de beneden- en bovenwoningen worden van rechtswege (automatisch) lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), omdat u samen eigenaar bent van het gebouw. Alle eigenaren van de beneden- en bovenwoningen zijn in de toekomst gezamenlijk verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud van het gebouw en groenvoorzieningen. Als uitgangspunt wordt de splitsingsakte gehanteerd, hierin zijn alle rechten en plichten van de diverse leden (eigenaren) vastgelegd.

U maakt in de jaarlijkse vergadering afspraken over bijvoorbeeld de schoonmaak en het onderhoud en legt deze afspraken vast in het huishoudelijk reglement.

Als bijdrage in de kosten van de VvE dient u maandelijks een voorschotbijdrage te betalen aan de vereniging. Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- Opstal- en aansprakelijkheidsverzekering (van de VvE);
- Algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke;
- Onderhoud groenvoorziening;
- Reserveringen voor groot onderhoud;
- Energieverbruik algemene verlichting en installaties (lift etc.).

De maandelijkse bijdrage kan per jaar variëren, afhankelijk van wat u samen afspreekt in de jaarlijkse vergadering. De VvE wordt enkele maanden voor oplevering opgericht en de maandelijkse bijdrage wordt vanaf dit moment in rekening gebracht.



2 Bouwkundig

2.1 Fundering

Bodemvoorzieningen

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.

Fundering

De fundering 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.

Constructieve vloeren en draagconstructie

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

De constructieve verdiepingsvloer en dakvloer 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.

2.3 Daken

Dakafwerkingen

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

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met aluminium daktrim.

Daktoetreding

Voor de bereikbaarheid van het platte dak wordt in de nabijheid van een nader te bepalen dakrand voorzien in een ladderborgingspunt. Er wordt geen dakluik voorzien in de centrale entree(s) van de bovenwoningen.

Luifel

Daar waar op verkooptekening aangegeven wordt een luifel toegepast boven de voordeur(en)

2.4 Gevels

Buitenwanden

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk, verwerking in wildverband. 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.

Op sommige posities in de gevel worden betonnen spekbanden (sierelement in metselwerk) opgenomen.



Buitenwandafwerkingen

De beneden- of bovenwoning wordt voorzien van een nader te bepalen huisnummer.

Buitenwandopeningen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. Daar waar op verkooptekening is aangegeven, zijn in de entree deuren glasstroken aanwezig. De glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning worden voorzien van isolerende beglazing. *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 (gezamenlijke) voordeur 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.

Brievenbus / postkast beneden- en bovenwoning

Voor de bouwnummers 20, 21, 24 en 25 wordt een (buiten het gebouw gelegen) gecombineerde postkast voorzien nabij de voordeur(en).

Voor de bouwnummers 22, 23, 26 en 27 wordt een (buiten het gebouw gelegen) gecombineerde postkast voorzien nabij de voordeur(en).

Raamdorpels

Onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde indien nodig betonnen 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.

Afwerking neggekanten buitenkozijnen

Ter plaatse van aansluiting van de buitenkozijnen op de binnenmuren worden de neggekanten behangklaar afgewerkt.

Glasbewassing

Bewassing van de buitenzijde van ramen en deuren is mogelijk vanuit de beneden- of bovenwoning, van buitenaf op maaiveld of vanuit de algemene ruimte. Het niet bereikbare glas moet worden gewassen door middel van de zogenaamde wassteelmethode. De kosten van deze glasbewassing dienen te worden opgenomen in de jaarlijkse begroting van de Vereniging van Eigenaars.

Frans balkon

Het hekwerk van de franse balkons wordt uitgevoerd in een stripstalen hekwerk, gepoedercoat, welke is bevestigd aan het kozijn en/of metselwerk, *kleur conform opgave architect.*

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.

Binnenwandafwerkingen

Binnenwandafwerkingen in de beneden- en bovenwoning

Woonkamer / keuken	Behangklaar ¹
Toiletruimte	Wandtegels cf. tegelflyer met daarboven behangklaar
Entree / hal	Behangklaar ¹
Badkamer	Wandtegels cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Behangklaar ¹
Technische ruimte	Behangklaar ¹
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)
Inpandige kast- / wasruimte	Behangklaar ¹

Binnenwandafwerking in de individuele buitenberging

Individuele buitenberging (in het buitenbergingcomplex) Wanden niet nader afgewerkt (eventuele) Kabels, leidingen en kanalen worden tegen de wanden bevestigd en blijven in het zicht.

Binnenwandafwerking in gemeenschappelijke ruimte

Centrale entree t.b.v. Glasweefselbehang / sauswerk, *kleur conform opgave architect* bovenwoning(en)

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, puien)

Binnendeurdorpels

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

¹ = 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.



Binnendeur(kozijnen) in de beneden- en bovenwoning

De binnendeurkozijnen zijn verdiepingshoge fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen in de kleur wit. Er worden geen bovenlichten toegepast.

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

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.

Woningtoegangsdeur bovenwoning

De woningtoegangsdeur van de bovenwoning, wordt uitgevoerd als een stompe deur voorzien van een spion, opgenomen in een houten of metalen kozijn en wordt zelfsluitend uitgevoerd en voorzien van een vrijloopdranger (dit is een deurdranger die in de normale situatie niet actief is, maar pas wordt geactiveerd bij brand). De voordeur/entree deur wordt voorzien van een deurkruk aan de binnenzijde (van de bovenwoning).

Meterkast(deur) in de benedenwoning

De meterkast van de benedenwoning wordt voorzien van een kastslot.

Meterkast(deur) voor de bovenwoning

De meterkast van de bovenwoning wordt voorzien van een kastslot met cilinderslot.

2.6 Vloerafwerkingen

Vloerafwerkingen in de beneden- en bovenwoning

Woonkamer / keuken	Dekvloer
Toiletruimte	Tegelwerk cf. tegelflyer
Entree / hal	Dekvloer
Badkamer	Tegelwerk cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Dekvloer
Technische ruimte	Dekvloer
Meterkast	Onafgewerkt
Inpandige kast- / 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.

Er worden geen plinten aangebracht en geleverd in uw woning.

Vloerafwerking in de individuele buitenberging

Individuele buitenberging (in Vloerafwerking conform paragraaf Terrein het buitenbergingcomplex)

Vloerafwerking in gemeenschappelijke ruimte

Centrale entree begane grond Schoonloopmat
t.b.v. bovenwoning(en)

Centrale entree 1^e verdieping Tegelwerk
t.b.v. bovenwoning(en)



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.

2.7 Trappen, leuning en balustrades

Verdiepingstrap gemeenschappelijke ruimtes

De trap naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd in prefab beton, *kleur beton grijs*. De bovenzijde van de prefab trap wordt voorzien van een antislip en de onderzijde wordt niet afgewerkt. Daar waar nodig worden de posities van de hijsogen afgewerkt.

Leuning

De leuning wordt uitgevoerd met gepoedercoat staal of aluminium.

2.8 Plafondafwerkingen

Plafondafwerkingen in de beneden- en bovenwoning

Woonkamer / keuken	Spuitleisterwerk ²
Toiletruimte	Spuitleisterwerk ²
Entree / hal	Spuitleisterwerk ²
Badkamer	Spuitleisterwerk ²
Slaapkamer(s)	Spuitleisterwerk ²
Technische ruimte	Spuitleisterwerk ²
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)
Inpandige kast- / wasruimte	Spuitleisterwerk ²

Plafondafwerking in de individuele buitenberging

Individuele buitenberging (in het buitenbergingcomplex)	Niet nader afgewerkt Kabels, leidingen, kanalen worden tegen het plafond bevestigd en blijven in het zicht. Hierdoor kan de vrije hoogte plaatselijk verminderd worden.
---	--

Plafondafwerking in gemeenschappelijke ruimtes

Centrale entree t.b.v. bovenwoning(en)	Spuitleisterwerk ² en waar nodig akoestisch spuitpleisterwerk
--	--

² = 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 van de platte dakvlakken worden in de leidingschachten opgenomen. De luifels bij de voordeuren worden voorzien van een spuwer indien benodigd.

Water

De beneden- of bovenwoning 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 aansluitpunten ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting
- 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 tenminste 180 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.

Eventuele keuzes in sanitair met betrekking tot koperskeuze(lijst) kunnen consequenties hebben voor het voorraadvat.

Vloerverwarming

De beneden- of bovenwoning wordt 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 vloerverwarmingsverdeler wordt geplaatst in de technische ruimte. De positie van de vloerverwarmingsverdeler is zo goed mogelijk op verkooptekening aangegeven, doch kan de definitieve positie vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening.



Temperatuurregeling

De beneden- of bovenwoning wordt voorzien van een zoneregeling 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	22 °C
Badkamer	22 °C
Entree / hal	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Inpandige kast- / wasruimte	18 °C

Uw beneden- of bovenwoning 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 geen verwarming is gewenst, kan de knop van de betreffende ruimte(groep) op de vloerverwarmingsverdeler worden dichtgezet.

Klimaatinstallatie luchtbehandeling

De beneden- of bovenwoning 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 verkooptekening. De exacte posities worden op een later moment bepaald door de installateur. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt.

Het afzuigstelsel in de keuken is niet geschikt om een afzuigkap op aan te sluiten.

Dakkappen

Op het plat dak worden verzamelschoorstenen 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.

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 en de schakelaars/lichtpunten/wandcontactdozen van de individuele buitenbergingen welke als opbouw wordt uitgevoerd.



Verlichting binnen

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

Per gemeenschappelijke entree van de bovenwoningen wordt op circa 280cm boven maaiveld één wandlichtpunt met armatuur toegepast, welke continu brand op tenminste 20% en bij detectie van beweging op 100% en wordt aangesloten op meterkast van respectievelijk bouwnummer 24 en 26. Op de eerste verdieping wordt per gemeenschappelijke entree één plafondlichtpunt met armatuur toegepast, welke continu brand op tenminste 20% en bij detectie van beweging op 100% en wordt aangesloten op meterkast van respectievelijk bouwnummer 25 en 27.

Verlichting buitengevel

Iedere benedenwoning 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 benedenwoning wordt (nabij de voordeur) één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht, voorzien van een armatuur inclusief schemerschakeling en wordt aangesloten op meterkast van de benedenwoningen (bouwnummers 20 t/m 23).

Ter plaatse van het gangpad naast bouwnummer 20 worden twee aansluitpunten voor buitenverlichting aangebracht, voorzien van een armatuur met schemerschakeling en wordt aangesloten op de meterkast van bouwnummer 20.

Ter plaatse van het gangpad tussen de individuele buitenbergingen en erfafscheiding met poorten wordt verlichting toegepast, hiervoor verwijzen wij u naar hoofdstuk Terrein.

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 beneden- en bovenwoning, waarmee de opgewekte stroom ten gunste komt voor de woning. Er worden geen optimizers voorzien. De omvormer wordt geplaatst in de technische ruimte.

Toegangscontrole

Bovenwoning

De bovenwoning wordt voorzien van een videofooninstallatie. De intercom met beeldscherm wordt als opbouwmodel geplaatst in de bovenwoning conform verkooptekening. De camera met spreekinstallatie nabij de entree wordt uitgevoerd conform verkooptekening.

Belinstallatie

Benedenwoning

De benedenwoning is voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker nabij de entree van de benedenwoning en een schel nabij de meterkast.

Communicatie

In de woonkamer 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

In de beneden- of bovenwoning wordt geen keuken aangebracht en maakt dan ook geen onderdeel uit van de koopsom.

Om u bij het ontwerp, levering en plaatsing van de keuken te ondersteunen is Keukencentrum Berkers met vestigingen in Deurne en 's-Hertogenbosch ingeschakeld als preferred supplier. Zij zijn op de hoogte van dit project en kunnen u na de aankoop van de woning begeleiden bij het ontwerp van uw ideale keuken. In de bijlagen vindt u een keukenbrochure/projectaanbieding van Keukencentrum Berkers.

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

Benedenwoning

De tuin van de benedenwoning wordt afgewerkt met de uitkomende zwarte grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning(en) 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

Als toegangspad naar de voordeur(en) van de benedenwoning en de toegangsdeur(en) van centrale entree wordt voorzien van een bestrating conform de verkooptekening, bestaande uit betontegels met de afmeting ca. 30x30cm, *kleur standaard grijs*.

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

Het achterpad naar de buitenbergingen wordt voorzien van een bestrating conform de verkooptekening, bestaande uit betontegels met de afmeting ca. 30x30cm, *kleur standaard grijs*. De werkzaamheden zullen (deels) na de oplevering van de beneden- of bovenwoning worden uitgevoerd.

4.3 Buitenberging

Voor de beneden- of bovenwoning is een individuele buitenberging toegewezen buiten de beneden- of bovenwoning. De houten buitenberging wordt geplaatst volgens de verkooptekening en heeft de onderstaande kenmerken:

- De vloer van de ongeïsoleerde buitenberging bestaat uit een betonnen vloerplaat of betontegels 30x30cm;
- De wanden van de buitenberging worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk van vurenhout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met horizontaal aangebrachte bezaagde rabatdelen van vurenhout, *kleur conform architect*;
- Houten dak met dakbedekking, dakrand wordt afgewerkt met een daktrim;
- Hardhouten kozijn met deur;
- De elektrische installatie (bestaande uit een verlichtingspunt, wandcontactdoos en een schakelaar) is aangesloten op de meterkast van de beneden- of bovenwoning;
 - o Omwille van veiligheid komt er aan de buitenzijde van enkele buitenbergingen een buitenlichtpunt met schemerschakelaar, deze lichtpunten dienen de algemene veiligheid en mag u niet verwijderen. Deze lichtpunten worden aangesloten op de meterkast van de betreffende bouwnummers 21, 22 en 23.
- De hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt uitgevoerd in PVC;



4.4 Omheining en afwerking

Ter plaatse van de (zij)erfgrens ‘tussen’ de beneden- en bovenwoning en naastgelegen Plandeel Kerkweide-West wordt een gaashekwerk uitgevoerd conform de verkooptekening.

Ter plaatse van de achtererfgrens bij de achtertuin van bouwnummer 23 wordt een houten schutting gerealiseerd conform de verkooptekening.

Ter plaatse van de (zij)erfgrens tussen bouwnummer 23 en naastgelegen bouwnummer 01 wordt een gaashekwerk uitgevoerd conform de verkooptekening.

Ter plaatse van de achtererfgrens bij gemeenschappelijke buitenruimte wordt een houten schutting gerealiseerd conform de verkooptekening.

Ter plaatse van de erfgrens tussen de gemeenschappelijke buitenruimte en de privétuinen wordt een gaashekwerk gerealiseerd en wordt tevens één tuinpoort voorzien conform de verkooptekening.

Ter plaatse van de onderlinge grenzen tussen de privé-tuinen worden geen erfafscheidingen geplaatst.

De koper is verplicht om bij de woning behorende erfafscheidingen (zoals deze bij oplevering aanwezig zijn) te handhaven en te onderhouden.

4.5 Terreininrichting

Openbaar gebied

De terreinwerkzaamheden binnen het plangebied worden bepaald en uitgevoerd door gemeente Boxtel, deze werkzaamheden vallen buiten deze technische omschrijving. De werkzaamheden zullen (deels) na de opleveringen van de beneden- of bovenwoning worden uitgevoerd.

Afvalinzameling

Afvalinzameling van huishoudelijk afval zal geschieden door gebruik te maken van persoonlijke containers ofwel ‘klike’, welke u zelf bij de afvalinzamelingdienst moet aanvragen. Opstelplaats van de containers in de individuele buitenberging en bij de benedenwoningen is er de mogelijkheid tot plaatsing in de privétuin.

Groenaanleg

Bij de gezamenlijke buitenruimte van bouwnummer 24 t/m 27 wordt ter plaatse van de achtererfgrens conform verkooptekening een aantal leilindes geplaatst, deze hebben een instandhoudings- en onderhoudsplicht vanuit de VvE.

De op verkooptekening aangegeven groeninrichting aan de voorzijde van het gebouw wordt voorzien van een nader te bepalen groeninrichting, deze groeninrichting heeft een instandhouding- en onderhoudsplicht vanuit de VvE.

De tuin van de benedenwoning wordt niet voorzien van beplanting. Dit dient de koper zelf te realiseren.



5 Bijlagen

Bijlage 01: Tegelflyer

Bijlage 02: Sanitairbrochure

Bijlage 03: Keukenbrochure