

Technische omschrijving

Villapark De Bousberg fase 3 en 4 te Landgraaf



NB: aan bovenstaande impressie kunnen geen rechten worden ontleend.

Versie 1.0 d.d. 27-05-2024

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Bepalingen	4
3 Ruimtebenaming	4
4 Peil van de woning.....	5
5 Grondwerk	5
6 Rioleringswerken	5
7 Bestratingen	6
8 Terreininventaris.....	7
9 Funderingen	7
10 Metselwerken	7
11 Vloeren	8
12 Prefab beton	8
13 Staalconstructies	8
14 Daken, goten en hemelwaterafvoeren	8
15 Ventilatievoorzieningen.....	9
16 Kozijnen.....	10
17 Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	11
18 Tegelwerken.....	12
19 Overige voorzieningen.....	12
20 Beglazing en schilderwerk	12
21 Keukeninrichting	13
22 Waterinstallatie	13
23 Sanitair	14
24 Elektrische installatie	14
25 Verwarmingsinstallatie / warmtapwater installatie	16
26 Afwerkstaat.....	16
27 Kleur- en materiaalstaat exterieur	18
28 Consumentendossier	18

1 Inleiding

Deze technische omschrijving is van toepassing op het project Villapark de Bousberg fase 3 en 4 te Landgraaf. Het project bestaat uit 23 projectmatige woningen en 11 vrije bouwkavels. Deze technische omschrijving is alleen van toepassing op de 23 projectmatige woningen. De technische omschrijving vormt één geheel met de bijbehorende verkooptekeningen d.d. 22-05-2024 tezamen vormen deze documenten de contractstukken van de woning.

Algemeen:

Wij willen u uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van SWK, de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen is hetgeen omschreven in deze technische omschrijving bepalend.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of het SWK waarvan tijdens de uitvoering blijkt dat deze noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderkosten.
- De aangegeven maatvoeringen, uitgedrukt in mm, zijn ter indicatie en derhalve circa-maten en zijn excl. wandafwerking. Aan de opgeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u de maten van uw woning ter plaatse op te nemen. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.
- Bovenstaande geldt ook voor de positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de zonnepanelen, inblaas- afzuigventielen, radiator (badkamer), vloerverwarmingsverdelers, elektrapunten en lichtpunten. Op maatvoering is een tolerantie van toepassing.
- Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw kopers contract wordt u hierover geïnformeerd middels de zogenoemde registratielijst.
- Daar waar in de technische omschrijving en op tekeningen merknamen en/of houtsoorten zijn vermeld, dient achter de merknamen of gelijkwaardig te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Aan de inhoud van de verkoopbrochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het terrein rondom de woning wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. De patio tuin wordt schoon opgeleverd zonder voorzieningen.

- De aanleg- en aansluitkosten ten behoeve van de installaties zijn in de aannemingsovereenkomst begrepen. De leveringsaanvragen voor water en elektriciteit dienen door de koper zelf te worden verzorgd. De kosten van het gebruik zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de aannemer.
- Alle als zodanig aangegeven constructies worden uitgevoerd met de benodigde wapening, verankering e.d. een en ander conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van gemeente Landgraaf.
- Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheids- en zettingsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als spuitwerk of stucwerk op de wanden wordt aangebracht.

2 Bepalingen

SWK

De woningen worden gebouwd onder SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) garantie en zijn ingeschreven via SWK. Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Bouwbesluit

Van toepassing is het bouwbesluit met de bijbehorende ministeriële besluiten, welke 3 maanden voor aanvraag bouwvergunning van toepassing zijn alsmede de geldende bouwverordening en de plaatselijke aanvullingen.

Nuts

Alle installaties worden geheel volgens voorschriften en ten genoegen van de plaatselijke nutsbedrijven uitgevoerd.

3 Ruimtebenaming

In verband met het van kracht zijn van het Bouwbesluit, worden benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. In de Garantie- en Waarborgregeling 2020 van SWK wordt uitgegaan van de terminologie zoals wordt gebruikt in het Bouwbesluit.

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

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 01-10-2020;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Gewoonlijk bekend als:

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Entree, hal, gang, overloop
Berging
Toilet of wc
Badkamer, douche
Kasten
Technische ruimte, meterkast

Volgens Bouwbesluit:

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Bergruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte
Technische ruimte

Krijtstreepmethode

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

4 Peil van de woning

Het peil -P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de cementdekvloer op de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de gemeente Landgraaf.

Bij het uitwerken van uw woning hebben we rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen.

5 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. Eventuele grondverbetering onder de funderingen wordt uitgevoerd conform opgave constructeur. De tuinen worden afgewerkt met grond die op het terrein aanwezig is. Aan de gevels wordt de grond aangevuld tot ca. 10 cm onder peil. Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging, eventuele taluds, terreinafwerking en terreinvoorzieningen zijn schematisch op de situatietekening weergegeven en worden in overleg met de gemeente in het werk bepaald. Bij oplevering is de patio tuin geëgaliseerd.

Eventuele hoogteverschillen met aangrenzende percelen worden in het werk bepaald, waardoor een aanleg van een talud / grondkering op het perceel noodzakelijk kan zijn.

6 Rioleringswerken

De aanleg en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop / c.q. aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in gerecyclede PVC-

buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. Het hemelwater wordt opgevangen middels een infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening wordt aangebracht, middels lavakoffers of kratten, onder de opritten van de woningen met een noodoverloop naar het openbaar gebied.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De binnenriolering wordt zoveel als mogelijk in de betonvloer en schachten opgenomen. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

7 Bestratingen

Bestratingen zijn geen onderdeel van de koopsom en dienen door de kopers, conform het geldende beeldkwaliteitsplan, zelf aangelegd te worden.

Vanaf de perceelgrens wordt standaard, over een breedte van 3m1 een korrelmixpakket aangebracht, waarop de kopers zelf de bestrating kunnen laten aanbrengen. Onder dit korrelmixpakket wordt de infiltratievoorziening aangebracht. Ontgravingen van dit grondpakket brengt het risico met zich mee op beschadigingen van de infiltratievoorziening.

8 Terreininventaris

Berging

De buitengevels van de berging worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur. Het dak van de berging bestaat uit een breedplaatvloer. Het dak wordt aan de binnenzijde van de berging niet nader afgewerkt. Het dak wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking inclusief isolatie en een ballast laag van grind en wordt op afschot aangebracht naar de aansluiting van de zinken hemelwaterafvoer. De dakranden worden afgewerkt met aluminium dakkralen.

In de berging wordt een elektra-installatie aangebracht zoals op tekening is aangegeven, de leidingen worden opbouw in het zicht uitgevoerd.

De berging wordt natuurlijk geventileerd middels openingen in gevels en/of een platdak ontluchting. Ondanks deze voldoende en goede ventilatievoorzieningen bestaat de mogelijkheid dat de berging vochtig zal blijven, waardoor deze niet geschikt is voor opslag van goederen die vocht- en vorstgevoelig zijn.

In de berging wordt geen centrale verwarming of mechanische ventilatie aangelegd.

9 Funderingen

De fundering wordt uitgevoerd conform het funderings-advies van de constructeur. Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een fundering op staal met waar nodig een grondverbetering toegepast.

10 Metselwerken

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels woningen

Het gevelmetselwerk van de voor-, achter-, en zijgevels van de woningen wordt uitgevoerd in baksteen; afmetingen en kleur volgens monster. De buitengevels worden gevoegd, volgens monster.

In de spouw van de gemetselde gevels wordt een minerale spouwisolatie aangebracht in een dusdanige dikte dat er een totale isolatiewaarde ($R_c 4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$) wordt bereikt conform de BENG berekening.

Geveldilataties

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

Op advies van de fabrikant/leverancier kunnen de binnenwanden worden voorzien van dilataties. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking van de wand zichtbaar blijven en ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Binnenspouwbladen

De dragende- en niet-dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen, conform opgave constructeur. Indien er gekozen is voor een woning met souterrain dan zullen de binnenspouwbladen van het souterrain uitgevoerd worden in beton.

Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen conform opgave constructeur.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden van de woning worden uitgevoerd in cellenbeton paneelwanden.

11 Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer met een isolatiewaarde (R_c 3,7 m².k/W) conform de BENG-berekening. De kruipruimten onder de geïsoleerde systeemvloeren zijn niet toegankelijk.

De begane grondvloer boven het souterrain, indien er gekozen is voor een woning met souterrain, en de dakvloer van het platte dak wordt uitgevoerd als geprefabriceerde betonnen systeemvloer, type breedplaat, voorzien van een betonnen druklaag. De dikte van de breedplaatvloer wordt uitgevoerd conform opgave van de constructeur. Ten behoeve van de opvang van de dakvloer worden, conform tekening en opgave constructeur, stalen kolommen en balken aangebracht. De stalen kolommen in de woonkamer zullen in een door de architect op te geven kleur gepoedercoat worden.

12 Prefab beton

De raamdorpels onder de buitenkozijnen zijn van beton. Onder de buitenkozijnen tot aan maaiveld / peil worden kunststenen dorpels toegepast.

13 Staalconstructies

In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen en als spouwafdichting, worden daar waar nodig betonnen c.q. stalen lateien aangebracht, plaats en afmeting volgens opgave constructeur.

De gevellateien worden, in verband met het buitenklimaat, thermisch verzinkt conform de kleur- en materiaalstaat.

Stalen kolommen, liggers en overige hulpconstructies worden afgewerkt zoals op tekening is aangegeven c.q. in deze technische omschrijving nader omschreven. Daar waar nodig wordt het staal, welke in aanraking komt met de buitenlucht, thermisch verzinkt.

14 Daken, goten en hemelwaterafvoeren

Daken

De constructie van de hoofddaken van de woningen is als volgt samengesteld:

- platdak: breedplaatvloeren met een gemiddelde isolatie waarde van R_c 6,3 m² K/W
- bitumineuze dakbedekking voorzien van een ballastlaag van wit grind.

In de dakvlakken worden waar nodig doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie, rioolontluchting, hemelwaterafvoeren en spuwers. Langs de vlakke dakranden worden ronde aluminium daktrimmen aangebracht.

Waar nodig worden de vereiste noodoverstorten aangebracht. De positie wordt nader bepaald door de constructeur.

Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de daken zijn rond en worden tegen het gevelvlak gemonteerd, uitgevoerd in een zinken buis. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de eigen infiltratievoorziening op het perceel. Middels een overloop is de infiltratievoorziening aangesloten op het gemeentelijk schoonwater-riolerings-systeem.

15 Ventilatievoorzieningen

De ventilatie in de woning wordt geregeld middels een gebalanceerd WTW ventilatiesysteem. WTW staat voor “warmte terug winning”. Dit systeem regelt de verversing van de lucht in de woning zonder dat hiervoor een raam geopend hoeft te worden.

In de woonkamer en slaapkamers (verblijfsruimten) zijn conform tekening luchttoevoer ventielen opgenomen. In de keuken, het toilet, de badkamer en technische ruimte zijn afzuigventielen opgenomen. De positie van toe- en afvoerventielen zijn indicatief op tekening weergegeven en kunnen als gevolg van de verdere technische uitwerking door de installateur verplaatst worden. Van buiten wordt bovendaks verse lucht de woning ingeblazen. Deze lucht wordt verwarmd via een warmtewisselaar die de afgezogen lucht tegelijkertijd de woning uitblaast. Deze afgezogen relatief warme lucht verwarmt de verse ingezogen koude buitenlucht, waardoor in de woonkamer en slaapkamers enigszins verwarmde verse lucht uit de luchttoevoer ventielen stroomt. De verse lucht en vuile lucht worden niet gemengd tijdens de warmtewisseling.

Een handmatige hoofdbediening is aangebracht in de woonkamer. De badkamer wordt voorzien van een pulsschakelaar.

De afzuig- en toevoerventielen worden uitgevoerd als instelbare ventiel. De ventielen in het WTW systeem zijn ingeregeld naar de behoefte van de ruimte waarin de ventielen hangen. Na het schoonmaken hiervan moeten deze ventielen op dezelfde positie en in dezelfde inregelstand worden teruggeplaatst.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte aangehouden voor de doorstroming van lucht. Als de deur gesloten is, vindt hierdoor nog steeds uitwisseling van lucht plaats, waarmee het WTW systeem in balans blijft. In deze vrije ruimte is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm waardoor er voldoende ruimte over blijft voor ventilatie.

De afzuiging van kooklucht in de keuken kan niet worden aangesloten op het gebalanceerde ventilatiesysteem. Het afzuigen van kooklucht (afzuigkap) dient te worden geregeld door het

aanbrengen van een recirculatiekap in de keuken. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters en brengt deze weer terug in de ruimte.

16 Kozijnen

Buitenkozijnen, ramen, deuren

De buitenkozijnen, ramen en glasdeuren als op de tekening zijn aangegeven worden uitgevoerd in kunststof in de uitvoering volgens monster. Plaats van de open deuren is als aangegeven op verkooptekening. De stelkozijnen en spouwlaten zijn van vuren, daar waar nodig behandeld met milieuvriendelijke grondverf. Rondom de kozijnen wordt een waterkerende aansluiting van DPC folie aangebracht.

In de sponningen van draaibare delen zijn tochtkaders aangebracht.

De deurmodellen zijn zoals op tekening is aangegeven.

Binnenkozijnen

In de woningen worden stalen montagekozijnen zonder bovenlicht aangebracht en zijn fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit.

Binnendeuren

De stompe binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in kleur wit en zijn circa 231 cm hoog.

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast. Verder worden er in de woning geen dorpels aangebracht.

De meterkast wordt voorzien van een binnendeurkozijn en binnendeur zoals de overige binnendeuren. Ten behoeve van de meterkast wordt ventilatie voorzien volgens de geldende voorschriften.

Bergingspoort

Er wordt standaard een sectionaalpoort geplaatst in de berging, e.e.a. conform de verkooptekening. De bijbehorende gevelbekleding wordt uitgevoerd conform materialisatie van de sectionaalpoort

Deze sectionaal poort is handmatig te bedienen. Kleur poort conform de kleurenstaat.

Hang en sluitwerk

De buitendeuren van de woningen worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. De scharnieren, sloten en beslag voldoen aan de politie keurmerk veilig wonen SKG**. Draai-/kiepramen worden voorzien met afsluitbaar draai-/kiepbeslag. De buitendeuren van de woning zijn voorzien van meerpuntssloten.

De voordeur is aan de buitenzijde voorzien van een greepschild en aan de binnenzijde voorzien van een deurkruk. Alle buitendeuren en ramen zijn voorzien van aluminium beslag.

De binnendeuren van de badruimten en toiletten zijn voorzien van een vrij-/bezetslot en de deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren in de woning zijn voorzien van een loopslot. Het deurbeslag op de binnendeuren bestaat uit aluminium krukken en schilden.

De woningen worden niet voorzien van een brievenbus. De brievenbus dient door de kopers zelf geleverd en aangebracht te worden conform de richtlijnen van PostNL.

Aftimmerwerk binnen

De standleidingen in de woning worden afgetimmerd behoudens in de berging, meterkast en techniekruimte. Rondom buitenkozijnen zijn kunststof afwerklijsten aangebracht. Er worden géén plinten geleverd en aangebracht in verband met de door kopers na oplevering zelf te kiezen en aan te brengen vloerafwerkingen zoals vloerbedekking, vloertegels etc..

Trappen (bij woningen voorzien van een souterrain):

In de woning plaatsen we vurenhouten trappen. De trap naar het souterrain is 'open' (zonder stootborden). De boven- en onderzijde van de trap treden inclusief stootborden zijn standaard fabrieksmatig wit gegrond,. De spil, bomen en traphekken worden in het werk geschilderd.

Aan de wandzijde langs de trappen komen ronde trapleuningen welke worden uitgevoerd in hout voorzien van een transparante lak op aluminium leuningdragers.

Het trapgat is afgetimmerd met hout plaatmateriaal en zal worden voorzien van het benodigde schilderwerk.

[17 Vloer-, wand- en plafondafwerking](#)

Vloerafwerking

De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer, met uitzondering van de betegelde vloeren in de badkamer en het toilet. De cementdekvloer wordt 70 mm dik uitgevoerd. Onder de cementdekvloer wordt een folie aangebracht en vervolgens rechtstreeks op de constructieve vloer aangebracht. Hierin worden de benodigde leidingen ten behoeve van de verwarming, elektra, koud en warm water opgenomen. De vloeren worden niet geschuurd t.b.v. nadere vloerafwerking.

Wandafwerking

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de plaats waar wandtegels en/of spuitwerk wordt aangebracht en de ruimten die conform de afwerkstaat niet worden afgewerkt. Wandoppervlakken boven het tegelwerk worden conform de afwerkstaat afgewerkt met spuitwerk.

De wanden van de meterkast, berging en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

*** Behangklaar**

Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Standaard worden de wanden in de woning behang-klaar opgeleverd. Behang-klaar betekent dat een wand dusdanig vlak is gemaakt dat deze voorzien kan worden van behang. Een behangklare wand is niet geschikt om te sausen (voorzien van muurverf). Bij het behang-klaar maken kunnen en mogen de contouren van de lijmblokken/stenen zichtbaar blijven, zij worden immers door het behang weggewerkt. Ook bubbels, luchtgaatjes, lichte oneffenheden als resten spuitwerk kunnen zichtbaar blijven. Het kan hierdoor nodig zijn dat u de wanden voor het aanbrengen van behang nog moet ontdoen van kleine oneffenheden, door deze licht op te schuren. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Plafondafwerking

Betonnen plafonds in de woning worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit. V-naden in de betonplafonds blijven in het zicht. Het plafond in de berging, techniekruimte, kasten < 1m² en meterkast, wordt niet nader afgewerkt.

Voor diverse afwerkingen zie verder de afwerkstaat op het einde in deze technische omschrijving.

18 Tegelwerken

In de badkamer worden wandtegels over de gehele wandhoogte aangebracht tot onderkant plafond. In het toilet wordt wandtegelwerk tot circa 150 cm hoogte aangebracht. Boven het wandtegelwerk wordt tot onderkant plafond spuitpleisterwerk aangebracht, kleur wit.

Vloertegels worden aangebracht in de badkamer en toilet. Ter plaatse van de badkamer, toilet en buitenberging worden tevens kunststenen dorpels toegepast met een dikte van 20 mm.

Het wandtegelwerk wordt standaard uitgevoerd met wandtegels met afmeting 30 x 45 cm in de kleur glanswit. De wandtegels worden liggend verwerkt met voegen die worden ingewassen met voegmortel kleur grijs.

Het vloertegelwerk wordt standaard uitgevoerd met vloertegels met afmeting 45 x 45 cm in de kleur antraciet. De voegen worden ingewassen met voegmortel kleur grijs.

De inwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van neutraal gekleurde kitvoegen. De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van wit kunststof tegelhoekprofielen.

De aansluitingen van voegen van vloer- op wandtegels worden niet strokend aangebracht. Eventuele dilataties in de binnenwanden en binnenspouwbladen zijn als kitvoeg zichtbaar in het tegelwerk.

19 Overige voorzieningen

Ter plaatse van gevelkozijnen met een gemetselde borstwering worden in een lichte kleur Bianco C vensterbanken aangebracht. De dikte van de vensterbanken is ca. 2 cm. Deze vensterbanken hebben een overstek van ca. 3 cm.

20 Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De isolerende beglazing, HR++-glas, wordt toegepast conform BENG-berekening in de buitenkozijnen van de gehele woning. Waar nodig volgens wet- en regelgeving zal veiligheidsglas worden toegepast.

Schilderwerk

Korte omschrijving van het binnenschilderwerk:

- riool-, c.v.- en waterleidingen welke in het zicht komen worden niet geschilderd;
- De stalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig in standaard wit uitgevoerd;
- De binnendeuren worden niet geschilderd en zijn voorzien van een standaard afwerklaag in de kleur wit;
- De houten trappen, indien van toepassing, worden voorzien van een witte grondlaag waarbij de trapbomen en hekwerken worden afgewerkt middels één aflaklaag in de kleur wit;
- De gevels van enkele woningen worden voorzien van wit keimwerk/schilderwerk;

21 Keukeninrichting

Uw woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. De waterleidingen en riolering wordt afgedopt op 10 cm boven de vloer.

Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de brochure keukenbrochure en de koperskeuzelijst. Indien er geen keukeninrichting bij onze showroom wordt aangeschaft worden de aansluitpunten op de standaard plaats gemonteerd (conform nultekening). Waterleiding en riolering worden afgedopt. Indien een verplaatsing of wijziging van de aansluitpunten gewenst is dan zal dit als meerwerk worden verrekend.

22 Waterinstallatie

De aanleg en kosten met betrekking tot de wateraansluiting zijn in de koop /aanneemsom inbegrepen.

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- en aftapbaar volgens de voorschriften van het Nutsbedrijf.

De warmwatervoorziening geschiedt middels een boiler die is aangesloten op de warmtepomp. Deze voorziet in warmwaterlevering volgens de richtlijnen van SWK.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- de spoelbak in de keuken
- de mengkranen op een wastafel
- de douchemengkraan
- het ligbad

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- het spoelreservoir van de toiletten
- het fonteintje
- het tappunt voor een wasmachine

- het aansluitpunt voor de warmwatervoorziening
- vaatwasser

23 Sanitair

Het toilet en de badruimte in de woning worden standaard uitgerust met een zorgvuldig samengesteld sanitair-pakket. De inrichting van de sanitaire ruimten is op tekening aangegeven. Het sanitair is grotendeels van Geberit kleur wit en de kranen grotendeels van Grohe. Zie de sanitairlijst d.d. 27-05-2024.

24 Elektrische installatie

Elektrische installatie

De aanleg en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de (koop-) aanneemsom begrepen.

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten, positie en aantallen cf. de verkooptekening. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozensysteem. In het plafond worden daarvoor de verdeelkasten aangebracht, deze verdeelkasten dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting.

De elektrische installatie in de meterkast is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);

In de meterkast plaatsen we een standaard groepenkast voor maximaal 12 groepen. In basis zijn 10 installatieautomaten opgenomen in de meterkast:

- Eén t.b.v. binnen-unit warmtepomp;
- Eén t.b.v. buiten-unit warmtepomp;
- Eén t.b.v. de WTW-installatie;
- Eén t.b.v. de kooplamp;
- Eén t.b.v. de vaatwasser;
- Eén t.b.v. de oven;
- Eén t.b.v. wasautomaat;
- Eén t.b.v. wasdroger;
- Twee t.b.v. algemene voorzieningen zoals het lichtnet, rookmelders en elektrapunten;

De installatie heeft drie aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar. Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkoopteekeningen. De leidingen werken we weg in de wand. Het toegepaste schakelmateriaal is van het fabricaat Busch&Jaeger type standaard in de kleur alpine wit. Uitzonderingen zijn de meterkast, de berging en ter plaatse van de technische installatie. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, de leidingen blijven zichtbaar. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

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

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagedozen opgenomen in de wanden en plafonds welke eindigen in de installatiepunten volgens verkooptekening en 0-tekeningen:

Het door de verkrijger afgesloten energiecontract dient in te gaan uiterlijk 1 dag na oplevering. Wettelijk mogen geen leveringen overgedragen worden, de verkrijger moet zelf een contract afsluiten voor de levering van energie.

Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een standaard belinstallatie.

Aardingsvoorziening

De aarding van de badkamer wordt aangesloten op de aardings-voorziening.

Rookmelders

Op diverse plaatsen zullen rookmelders conform verkoop-tekeningen worden aangebracht.

PV (zonne)-panelen

De woning is voorzien van pv-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. Met deze panelen wordt stroom opgewekt. De posities en aantallen pv-panelen zijn gebaseerd op de BENG berekening welke minimaal noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Het definitieve aantal pv-panelen en de locatie hiervan worden nader bepaald aan de hand van de energieprestatieberekeningen, ook wel BENG-berekeningen genoemd. De pv-panelen worden als op-dak systeem uitgevoerd.

Telecommunicatie-voorzieningen

De woningen zijn voorzien van standaard aansluitmogelijkheden voor telefoon en kabeltelevisie conform verkooptekeningen.

De individuele (aansluit)kosten van de telefoon en CAI voortvloeiend uit de abonnementskosten zijn voor rekening van de verkrijger. Bij oplevering is er geen signaal op de telefoon- en CAI-aansluitingen.

25 Verwarmingsinstallatie / warmtapwater installatie

De woning wordt voorzien van een individuele lucht-water warmtepompinstallatie om de woning te voorzien van warmwater en verwarming. Meer informatie hierover vindt u in het “Informatieblad Energieconcept”, zoals toegevoegd aan de verkoopstukken. De hoofdregeling (thermostaat) wordt aangebracht in de woonkamer waarbij in de slaapkamers een na-regeling wordt geplaatst. De gehele woning wordt, behoudens de berging, voorzien van vloerverwarming, als hoofdverwarming. De buitenunit wordt op het dak opgesteld conform de verkooptekening.

De werking van de vloerverwarming komt het best tot zijn recht als u kiest voor een harde (keramische) vloerafwerking, zoals bijvoorbeeld vloertegels. Voor een houtenvloerafwerking of vloerbedekking gelden specifieke voorschriften van uw leverancier.

De verdeelunit van de verwarming wordt in de technische ruimte geplaatst. De verdelers worden niet voorzien van een omkasting.

De badkamer wordt naast de vloerverwarming ook voorzien van een elektrische radiator, conform sanitairlijst, om zo te kunnen voldoen aan de vereiste minimale temperatuur.

De te behalen en te handhaven temperaturen (warmte-eis) in de woningen zijn conform de wet- en regelgeving van het Bouwbesluit en als voorgeschreven door het Waarborg- en Garantiefonds SWK (in overeenstemming met het SWK module I en IIA).

- Hal/entree/overloop (verkeersruimten)	18°C
- Keuken (verblijfsruimte)	22°C
- Woonkamer en slaapkamers (verblijfsruimten)	22°C
- Toiletruimte	18°C
- Badkamer (badruimte)	22°C
- Onbenoemde ruimte	18°C
- Technische ruimte / berging (in pandig)	15°C
- Berging (buiten thermische schil)	Niet verwarmd

26 Afwerkstaat

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Begane grond:			
Hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
Toilet	Vloertegels	Wandtegels 150 cm hoog / structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk

Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Berging	Afwerkvloer	Geen afwerking	Geen afwerking
Technische ruimte	Afwerkvloer	Geen afwerking	Geen afwerking
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk

27 Kleur- en materiaalstaat exterieur

Zie kleurenschema van architect d.d. 22-05-2024

28 Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- Verklaring van de kwaliteitsborger per woning dat deze voldoet aan Bouwbesluit/SWK Garantie- en waarborgregeling/contractueel niveau
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie (per woningtype)

Tekeningen en berekeningen

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

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp met boilervat
- WTW unit
- PV-panelen en omvormer
- Rookmelders
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen

Service

- Overzicht garantie

Duurzaam

Duurzaamheid betekent onder meer het zinvol omgaan met schaarse middelen, zoals energie. Zorg voor het milieu gaat daarbij hand in hand met kostenbesparing en comfort voor de toekomstige bewoners. Een aangenaam klimaat in uw nieuwe woning staat hierbij centraal.

Voor de woningen in Villapark De Bousberg fase 3 en 4 geldt dat een uitgebreid pakket aan maatregelen en voorzieningen worden getroffen. Wij noemen u hieronder alvast de belangrijkste:

Lucht-water warmtepomp



In Villapark De Bousberg fase 3 en 4 wordt “gasloos” gebouwd. In plaats van de bekende CV-ketel zal uw woning worden verwarmd met een individuele warmtepompinstallatie. Deze installatie bestaat uit twee belangrijke onderdelen: 1. Een buitenunit en 2. een binnenunit. De buitenunit onttrekt de energie uit de buitenlucht en geeft deze door middel van een koudemiddelleiding af aan de binnenunit. Vanuit de buitenunit lopen er leidingen naar de binnenunit. De binnenunit zet de energie om in verwarming van de woning en het warm tapwater. Dit is een bijzonder efficiënte en duurzame wijze van verwarmen.

Laagtemperatuur vloerverwarming



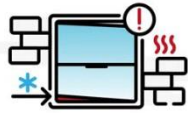
Bij vloerverwarming komt de warmte in uw woning niet van radiatoren aan de muur, maar van de vloer onder uw voeten. Heerlijk comfortabel! Bovendien zijn er geen radiatoren meer nodig, wat ruimte bespaart en u meer vrijheid geeft om uw woning in te delen. Vloerverwarming is energiezuiniger dan radiatoren. Dankzij het grote verwarmingsoppervlak van de vloer kan de warmte namelijk op een lagere temperatuur verspreid worden. Wat anders is dan bij een traditioneel systeem met radiatoren, is dat het systeem minder snel reageert. Geadviseerd wordt om de ruimtetemperatuur gedurende de dag en nacht, zo veel mogelijk gelijk te houden. Gedurende de nacht kan de temperatuur ca. 2 - 3°C worden verlaagd. Vloerverwarming reageert trager dan conventionele verwarming waardoor het stookgedrag hierop enigszins moet worden aangepast. Om vloerverwarming op temperatuur te krijgen is circa 1 a 2 uur nodig. Proefondervindelijk is vastgesteld dat er meer energie is benodigd voor het op temperatuur brengen van een te koude vloer dan dat men gedurende de nacht de vloerverwarming continu in bedrijf blijft.

Goede isolatie



Goede isolatie werkt als een warme deken om uw woning. Daardoor is er minder energie nodig om uw woning op temperatuur te houden in de winter. Uw muren zijn daardoor ook warmer, wat in de winter zorgt voor een aangename temperatuur in uw woning.

Kierdichting



Bij de bouw van uw nieuwbouwwoning letten wij extra op kierdichting. Dit voorkomt ongewenste luchtstromen. Zo bespaart u op energiekosten en blijft uw woning in de winter lekker warm en in de zomer heerlijk koel.

Isolatie glas



De ramen bestaan uit meerdere lagen (HR++) glas. Hierdoor isoleert het glas uitstekend en bespaart u aanzienlijk op het energieverbruik van uw woning. Het is ook extra comfortabel, omdat er niet tot nauwelijks kou van het glas af straalt.

Gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning



Voor een goede luchtkwaliteit moet uw huis het hele jaar door geventileerd worden. In uw nieuwbouwwoning wordt gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning toegepast. Met een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning wordt de warmte van de afvoerlucht gebruikt om de verse buitenlucht op te warmen. Hierdoor is de lucht die in uw woning komt warmer. Dat voelt aangenamer aan en het scheelt behoorlijk in de energiekosten om uw huis te verwarmen. Met dit systeem zijn er geen luchtroosters in de gevel nodig, waardoor geluiden van buiten niet eenvoudig de woning in kunnen komen. Vanzelfsprekend kunt u ook in alle ruimten van uw woning ramen openen om te ventileren als u dat wenst.

BENG

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

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

De eerste eis waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen, betreft de **hoeveelheid energie** die nodig is om het gebouw te **verwarmen en te koelen**. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

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

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

TO juli

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