

Technische Omschrijving Koop Aannemingsovereenkomst 40 Woningen Het Land Fase 13 Alle woningtypes

Verkooptekeningen en overige contractstukken

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de overige contractstukken. Deze stukken vullen elkaar aan en zijn zoveel als mogelijk op elkaar afgestemd. Wanneer in deze technische omschrijving wordt verwezen naar de verkooptekeningen betreft dit de tekeningen zoals opgenomen in de contractstukken en als zodanig vermeld in de Aannemings Overeenkomst. Wij hechten eraan expliciet te vermelden dat de artist impressions en ingekleurde, gemeubileerde plattegronden geen onderdeel zijn van de contractstukken.

Duurzaamheid

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen een prominente rol bij de ontwikkeling en bouw van de woningen. Bij het ontwerp van de woning, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu.

Bouwafval wordt niet alleen gescheiden ingezameld en afgevoerd, maar ook zal het afval tijdens de uitvoering worden beperkt door zoveel mogelijk met prefab onderdelen te werken.

De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Verbeterde EPC van 0
- Gasloze installatie
- Toepassen van een luchtwarmtepomp;
- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken;
- Zoveel mogelijk recyclebare en geprefabriceerde materialen
- Hout waar mogelijk met FSC keurmerk.

Energie

Door over te schakelen van fossiele brandstoffen op hernieuwbare energie profiteert u van dubbel voordeel: u bewijst niet alleen het milieu een dienst, maar bespaart óók nog eens geld. Alle woningen zijn daarom voorzien van een warmtepomp en zijn standaard volledig elektrisch.

Met een warmtepomp kunt u de hernieuwbare energiebronnen in uw omgeving benutten om het perfecte binnenklimaat te creëren. De warmtepomp levert direct milieuvoordelen op in de vorm van een lager energieverbruik en minder CO₂-uitstoot. De hoeveelheid benodigde elektriciteit is relatief laag doordat elektriciteit niet de voornaamste energiebron voor de warmtepomp is. Er is alleen elektriciteit nodig voor de aandrijving van de warmtepomp, die gebruikmaakt van hernieuwbare energie uit de buiten (type 7,3 m) of binnen (overige typen) lucht.

Type Palladium, Magnesium, Wolfram en Platina (beukmaat 4,8m, 5,4 m, 6,0 m rij- en 2-1 kap)

De intelligente modulerende Nibe ventilatielucht/water warmtepomp is een compacte alles in één modulerende unit t.b.v. verwarming, wamtapwater en ventilatie. Door de accessoire SAM 40 kan ook de toegevoerde ventilatielucht worden verwarmd. Hierdoor is deze unit geschikt voor balansventilatie en wordt een optimaal binnenklimaat gecreëerd.

Voor het warmtapwater wordt gebruik gemaakt van de ingebouwde 180 liter boiler.

Door gebruik te maken van deze hedendaagse, zuinige warmtepomptechnologie verlaagt u uw energiekosten en bewijst u het milieu een dienst.

Type Titanium (beukmaat 7,3 m)

Een lucht/water warmtepompinstallatie van NIBE omvat een buitenunit en een binnen unit met boiler. Samen vormen deze componenten een compleet klimaatsysteem dat eenvoudig is te installeren, te gebruiken en te onderhouden. De buitenunit F2040 van de NIBE lucht/water warmtepomp wordt gecombineerd met een NIBE VVM 320 binnen unit en is voorzien van een 180 liter boiler.

Warmtepomptechnologie is gebaseerd op een eenvoudig en bekend principe, dat bijvoorbeeld ook wordt toegepast in een koelkast. Door warmte-energie aan de buitenlucht te onttrekken – zelfs bij lagere temperaturen – kan een lucht/water warmtepomp van NIBE uw woning van warmte en warmtapwater voorzien. Door de werking om te keren, kan de warmtepomp in de warmere maanden van het jaar bovendien actief koelen.

Door gebruik te maken van deze hedendaagse, zuinige warmtepomptechnologie verlaagt u uw energiekosten en bewijst u het milieu een dienst.

Zonnepanelen (alle types)

Het exacte aantal zonnepanelen en de uiteindelijke positie zijn afhankelijk van de oriëntatie van uw woning en de gekozen opties. De zonnepanelen worden in “volle vlakken” aangebracht op het dakvlak. Het is niet mogelijk hierin wijzigingen aan te brengen.

Peil van de woning en maatvoering

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De hoogte hiervan en de hoogte van de straat worden bepaald door de gemeente Nissewaard.

De maatvoeringen op de tekeningen zijn “circa” maten waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven dan is daarbij geen rekening gehouden met enige afwerking.

Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van de funderingen, grondleidingen en paden. Het terrein ter plaatse van de woning en garage (optie) wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein egaal of op afschot wordt opgeleverd.

Terreininrichting

Waar aangegeven op de verkooptekening worden hagen en gaashekwerk met hedera aangebracht. De overige erfafscheidingen worden gemarkeerd met perkoenpaaltjes.

De voortuinen worden vlak opgeleverd. Daar waar aangegeven op de verkooptekening worden grijze betonnen staptiegels aangebracht. Deze tegels zijn 40 x 60 cm. groot.

Het parkeren vindt deels op eigen terrein en deels in het openbaar gebied plaats zoals op de situatietekening aangegeven. Op eigen terrein wordt, bij een deel van de woningen, een opstelplaats voor één auto gerealiseerd en dient in stand gehouden te worden. Deze opstelplaats bestaat uit twee rijbanen van betontegels. De tegels zijn 40 x 60 cm groot.

Nabij de deur van de berging en de achterdeur van de woning worden twee betontegels geplaatst van 40 x 60 cm. groot.

De achterpaden worden voorzien van grijze betontegels en putten. Deze putten worden aangesloten op het gemeenteriool. De tegels zijn 30 x 30 cm. groot.

De inrichting van het openbaar gebied is op de situatietekening globaal aangegeven. De definitieve inrichting zal in overleg tussen de gemeente en de architect worden vastgesteld. Aan deze tekening kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Buitenriolering

Het afvalwater van de woning en het hemelwater worden met een gescheiden stelsel afgevoerd naar het eveneens gescheiden gemeenteriool.

De riolering van de woning wordt aangesloten op het gemeenteriool voor vuil-water, de hemelwaterafvoeren van de woning worden aangesloten op het gemeenteriool voor schoon-water.

De hemelwaterafvoeren van de tuinbergingen worden aangesloten op het schoonwaterriool in de achterpaden.

Berging

De berging heeft een betonnen vloer en een houten opbouw.

De deur van de berging is voorzien van een glasvlak en is goed afsluitbaar.

De buitenzijde van de berging krijgt een lichte kleur als afwerking zoals aangegeven in de kleur en materiaalstaat.

In de berging wordt een lichtpunt en een stopcontact aangebracht.

De hemelwaterafvoer en de goot van de berging zijn van kunststof.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt het funderingssysteem bepaald. Alle funderingsconstructies worden met goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht uitgevoerd.

De woningen en bergingen worden gebouwd op een betonnen funderingsconstructie.

Wanden

De constructieve (woningscheidende) wanden en de binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De vloer van de eerste- en tweede verdieping is een betonnen breedplaatvloer.

Daken

De daken worden uitgevoerd in een geïsoleerde houten kap, bedekt met dakpannen. Aan de binnenzijde is de kap voorzien van groene of bruine spaanplaat en niet nader afgewerkt.

De platte daken van de woningen worden, wanneer van toepassing, uitgevoerd met geïsoleerde bitumineuze dakbedekking voorzien van grind. Dit met uitzondering van de daken van eventuele dakkapellen.

De platte daken van de bergingen worden voorzien van on-geïsoleerde dakbedekking.

De goten en luifels uitgevoerd in aluminium volgens de detaillering van de architect.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in grijs PVC met hergebruikgarantie.

Gevels

De gemetselde gevels worden uitgevoerd in baksteen, met halfsteens metselwerk.

De gemetselde gevels worden uitgevoerd in de kleur zoals aangegeven op de tekening en in de kleur- en materiaalstaat. De werkelijke kleur van de gevel kan uiteraard iets afwijken van de impressies en tekeningen. Proef panelen van de werkelijke steen zijn aanwezig bij de makelaar en uw wooncoach.

In de gevels worden op sommige plaatsen accenten in het metselwerk aangebracht door toepassing van spekbanden, rollagen of accentlagen. Dit zoals aangegeven op de verkooptekening.

In de gemetselde gevels worden boven de kozijnen stalen lateien of geveldragers toegepast.

Deze worden in kleur gecoat.

Het metselwerk wordt uitgevoerd met een terug liggende voeg.

De waterslagen worden uitgevoerd in prefab beton.

In de 5.4 meter woningen worden de waterslagen uitgevoerd als keramische dorpels zwart verglaasd.

Geluidsbelasting

Sommige gevels binnen het project worden geluidwerend uitgevoerd. Dit om te zorgen dat binnen in de woning geen sprake is van geluidhinder van buitenaf. Indien vanuit het akoestisch onderzoek blijkt dat dit het geval is wordt de geluidwering van de gevels verhoogd door het toepassen van zwaardere beglazing.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De gevelkozijnen inclusief draaiende delen (ramen en deuren) zijn van hout. De draaiende delen worden voorzien van kierdichting en al het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren noodzakelijk is. De draairichting van de draaiende delen wordt, waar van toepassing, aangegeven op de geveltekeningen.

De kleur van de kozijnen, ramen en deuren is overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat.

Binnenwanden

Lichte separatiewanden in de woningen worden uitgevoerd in cellenbetonblokken.

De binnenwanden worden uitgevoerd volgens onderstaande demarcatie:

- Verblijfsruimte – verblijfsruimte 70 mm. dik geluidwerend;
- Verblijfsruimte – installatieruimte 70 mm. dik geluidwerend;
- Leidingkoker - verblijfsruimte 70 mm. dik geluidwerend;
- Badkamer 70 / 100 mm. dik conform tekening;
- Overige binnenwanden 70 mm. dik normaal.

De dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen, behoudens het kozijn van de trapkast, zijn fabrieksmatig afgelakte stalen kozijnen met bovenlicht. Het kozijn van de trapkast wordt uitgevoerd zonder bovenlicht.

Ter plaatse van de binnenkozijnen van de badkamer en de toiletruimte wordt een kunststenen dorpel aangebracht. De overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdek deuren.

In de bovenlichten van de kozijnen van de bergruimte en de meterkast worden witte panelen aangebracht. De overige bovenlichten worden voorzien van on-geïsoleerde heldere beglazing

Hang- en sluitwerk

De binnendeuren van toegankelijke ruimtes zijn voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden met uitzondering van de badkamer- en toiletdeur. Deze hebben een vrij- en bezetslot.

De binnendeuren van de meterkast en de trapkast worden uitgevoerd met een kastslot.

Sloten van alle buitendeuren zijn voorzien van gelijksluitende cilinders. Het hang- en sluitwerk van de woning heeft inbraakwerendheidsklasse 2, conform het Bouwbesluit.

Trappen

De woning wordt uitgevoerd met van begane grond naar eerste verdieping een dichte vurenhouten trap. Van de eerste naar de tweede verdieping een open vurenhouten trap. De trappen en hekwerken worden behoudens de trap treden en de delen in de trapkast, afgelakt. De treden en delen in de trapkast zijn fabrieksmatig gegrond.

Beglazing

De buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van blanke isolerende HR++ beglazing.

In de bovenlichten van de binnenkozijnen wordt on-geïsoleerde heldere beglazing toegepast zoals omschreven in de paragraaf binnenkozijnen.

Wandafwerking

Niet betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt en niet voorzien van plinten. De wanden in de meterkast, de bergruimte in de hal en de trapkast worden niet nader afgewerkt.

De wanden van de toiletruimte en badkamer worden standaard voorzien van tegelwerk. In het toilet tot ca. 1,5 meter boven de vloer, in de badkamer tot aan het plafond. Boven het tegelwerk in het toilet wordt tot aan het plafond structuurspuitwerk aangebracht.

Er is keuze uit verschillende kleuren standaardtegels (Kogros Inca).

De standaard wandtegel is 20x40 cm. (h x b) en wordt liggend aangebracht.

Standaard worden de wand- en vloertegels niet strokend aangebracht. De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van een kunststof hoekprofiel.

Via de showroom is het mogelijk om, indien gewenst, ander tegelwerk te kiezen.

Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden voorzien van een afwerkvloer. Deze afwerkvloer wordt in alle ruimtes aangebracht, behoudens achter de knieschotten op zolder en in de meterkast.

Standaard worden de vloeren van de toiletruimte en badkamer voorzien van vloertegels.

Er is keuze uit verschillende kleuren standaardtegels (Kogros Inca). De standaard vloertegel in het toilet en de badkamer is 33 x 33 cm. groot. Ter plaatse van de douchehoek wordt een tegel van 15 x 15 cm. toegepast.

Via de showroom is het mogelijk om, indien gewenst, ander tegelwerk te kiezen.

In de vloeren mag niet gefreesd, geboord, gehakt of gespijkerd worden in verband met de aanwezige c.v. leidingen, waterleiding en vloerverwarmingsleidingen. De vloerverwarmingsleidingen liggen dicht tegen het oppervlak van de vloer op een onderlinge afstand van ca. 15 cm. waardoor het risico van beschadigen aanzienlijk is. Schade als gevolg hiervan valt buiten de garantie.

Achter de voordeur wordt een geïsoleerd vloerluik aangebracht in de begane grondvloer.

Plafondafwerking

De horizontale plafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk waarbij de naden tussen de vloerplaten zichtbaar blijven. Het plafond in de meterkast en de trapkast wordt niet nader afgewerkt.

De plafonds op zolder zijn niet afgewerkt en de vlakke groene of bruine spaanplaat blijft in het zicht.

Schilderwerk

Schilderwerk binnen

Traptreden	Fabrieksmatig gegrond
Trapbomen, trapgat hekwerk, aftimmerwerk, trapgat aftimmering etc	Dekkend geschilderd, 2-laags
Trapdelen in de trapkast/installatieruimte onder de trap	Fabrieksmatig gegrond
Aftimmerlatten kozijnen	Dekkend geschilderd, 2-laags
Aftimmeringen trapgat en lepe hoeken	Dekkend geschilderd, 2-laags
Luik vloerverwarmingsverdeler	Dekkend geschilderd, 2-laags

Schilderwerk buiten in kleur volgens kleurenschema

Kozijnen en ramen	Dekkend geschilderd, 2-laags
Voordeur en overige buitendeuren	Dekkend geschilderd, 2-laags
Bergingsdeur en kozijn	Dekkend beschilderd, 2-laags

Keuken

In de woning wordt geen keuken geplaatst. De installaties worden aangebracht op een standaard plaats, zoals weergegeven op de verkooptekening. De leidingen worden afgedopt opgeleverd.

Bruynzeel heeft voor dit project een aantal fraaie projectaanbiedingen gemaakt waar u gebruik van kunt maken. Met de gekozen keuken wordt rekening gehouden bij de plaatsing van de aansluitingen en na oplevering wordt de keuken gemonteerd door Bruynzeel. De keukenvoorstellen treft u in de keukenleaflet.

De standaard aansluitingen in de woning ter plaatse van de keuken bestaan uit:

- 1 afgedopt aansluitpunt voor warm- en koud water (hoogte ca. 65 cm. boven de vloer);
- 1 afgedopt rioolaansluitpunt (lengte ca. 45 cm. boven de vloer);
- 2 dubbele wandcontractdozen voor huishoudelijk gebruik boven het toekomstige aanrecht (hoogte ca. 125 cm. boven de vloer);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de afzuigkap (hoogte ca. 225 cm. boven de vloer);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast (hoogte ca. 65 cm. boven de vloer);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (hoogte ca. 65 cm. boven de vloer);
- 1 loze leiding t.b.v. close-in boiler (hoogte ca. 65 cm. boven de vloer);
- 1 loze leiding t.b.v. vaatwasser (hoogte ca. 65 cm. boven de vloer).

Sanitair

De toiletruimte(n) wordt uitgerust met een wandclosetcombinatie bestaande uit een Villeroy & Boch O'Novo wandcloset, Villeroy & Boch O'Novo softclose closetzitting, Wisa XS inbouwreservoir en Wisa XSArgos bedieningspaneel. De fonteincombinatie bestaat uit een Villeroy & Boch O'Novo fontein en een Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan. De afvoerleiding van het fontein wordt uitgevoerd als pvc sifon met muurbuis.

De badkamer wordt standaard uitgerust met een wandcloset, wastafel, planchet en spiegel. De wandclosetcombinatie bestaande uit een Villeroy & Boch O'Novo, Villeroy & Boch O'Novo softclose closetzitting, Wisa XS inbouwreservoir en Wisa XSArgos bedieningspaneel. Bij sommige woningtypen bevindt het wandcloset in een separate ruimte.

In Type Platina (6,0 m woning) is een bad fabr. Villeroy & Boch O'Novo afm. 180x80 cm incl. thermostaatkraan en badset opgenomen.

De wastafelcombinatie bestaat uit een Villeroy & Boch O'Novo wastafel, Grohe Eurostyle Cosmopolitan wastafelmengkraan, Villeroy & Boch O'Novo planchet, rechthoekige spiegel van 40 bij 57 cm. De afvoerleiding van de wastafel wordt uitgevoerd als pvc sifon met muurbuis. De douchehoek krijgt een Grohe Grotherm 1000 thermostatische kraan, Grohe Tempesta glijstangset en een RVSdoucheput.

Al het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit en wordt gebruiksklaar afgemonteerd.

Via de showroom is het mogelijk om ander sanitair te kiezen. Het standaard sanitair zal dan worden verrekend met het gekozen sanitair.

Overige leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk kan hiervan worden afgeweken. Meer informatie over de geselecteerde showroom en showroom procedure treft u in deze koperscontractmap aan onder het hoofdstuk 'procedure projectshowrooms'.

De mogelijkheid wordt u ook geboden om de sanitaire ruimte(n) casco op te leveren. Er zal dan een gelimiteerd garantie- en waarborgcertificaat worden aangevraagd. Voor de voorwaarden verwijzen wij u naar de bijlage van de aannemingsovereenkomst.

Water en binnenriolering

Wasmachine-aansluiting

De wasmachine aansluiting bestaat uit een wasmachinekraan met keerklep, voorzien van een slangwartel. De waterafvoer wordt voorzien van een sifon.

Water

Vanaf de verbruiksmeter worden kunststof leidingen toegepast met aluminium inlage naar de hierna genoemde punten voor koud tapwater.

- De spoelinrichting van het toilet en de fontein in het toilet op de begane grond;
- De keuken (afgedopt);
- De warmtepomp tbv. voeding tapwater installatie;
- De warmtepomp met wasmachinekraan met keerklep tbv. het bijvullen van de verwarmings installatie;
- De spoelinrichting van het toilet, de wastafel en de douche op de eerste verdieping;
- Het bad bij type Platina (6,0 meter woning);
- De wasmachine aansluiting op zolder.

Vanaf de warmtepomp worden kunststof leidingen toegepast met aluminium inlage naar de hierna genoemde punten voor warmtapwater.

- De keuken (afgedopt);
- De wastafel en de douche op de eerste verdieping.

Binnen de woning wordt een riolaansluiting gerealiseerd op de volgende punten:

- Condensafvoer met sifon t.b.v. WTW op zolder;
- Wasmachineafvoer met sifon op zolder;
- Het sanitair in de badkamer;
- Condensafvoer met sifon t.b.v. warmtepomp;
- Het sanitair in het toilet;
- Het bad bij type Platina (6,0 meter woning);
- De keuken (afgedopt).

Alle types

Verwarmingsinstallatie

Voor de verwarming van de woning en het tapwater, wordt de woning voorzien van een individuele warmtepomp.

De warmte wordt afgegeven met vloerverwarming. Alle ruimten in de woning, uitgezonderd toilet, en bergingen, worden verwarmd. De verwarmingsinstallatie wordt aangestuurd door de kamerthermostaat in de woonkamer en door een na regel thermostaat in de verblijfsruimten op de etage.

De woning wordt verwarmd middels een zogenaamd lage temperatuur verwarmingssysteem, dat spaart energie.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator toegepast.

Ventilatie-installatie

Om het energieverbruik te verlagen worden de woningen voorzien van een CO₂ vraag-gestuurde mechanische ventilatie met warmte terugwinning. Hiermee wordt er alleen wanneer de luchtkwaliteit daar aanleiding voor geeft zwaarder geventileerd en wordt er niet onnodig meer (verwarmde) lucht afgezogen dan noodzakelijk.

De warmte uit de afgezogen lucht wordt gebruikt om de verse lucht voor te verwarmen en warmtapwater te bereiden. Mede hierdoor wordt het lage energieverbruik gerealiseerd.

Elektrische installatie

De woningen worden voorzien van een elektrische installatie volgens NEN 1010 en de benodigde rookmelders (geen CO melders). De wandcontactdozen en schakelaars zijn van het type inbouw, met uitzondering van de meterkast, de garage (optie), berging en de technische ruimte. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en plafonds, met uitzondering van de meterkast, de garage en de technische ruimte.

De elektrische voorzieningen worden aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening van uw woning. Het schakelmateriaal is van het merk Busch-Jaeger, type Balance SI.

Hoogte schakelmateriaal indien van toepassing:

- Lichtschakelaars in de woning ca. 1,05 m. boven de vloer;
- Wandcontactdozen, mits niet anders omschreven, ca. 0,3 m. boven de vloer;
- Gecombineerde wandcontactdozen bij lichtschakelaar op ca. 1,05 m. boven de vloer;
- Wandcontactdoos aanrecht 1,25 m. boven de vloer;
- Wandcontactdoos afzuigkap 2,25 m. boven de vloer;
- Wandcontactdoos wasmachine 0,9 m. boven de vloer;
- Wandcontactdoos droger 0.9 m. boven de vloer;
- Wandcontactdoos luchtwarmtepompinstallatie, nader te engineeren.

Aan de voorgevel en aan de achtergevel wordt een aansluitpunt voor een buitenarmatuur gemonteerd. De buitenlichtpunten op de woning kunnen van binnenuit worden bediend met een schakelaar.

Communicatie-installaties

Vanaf de meterkast zijn loze leidingen aangelegd ten behoeve van Centrale Antenne Inrichting (CAI) en telefoon tot in de woonkamer en voor één van beiden tot in slaapkamer 1. Deze leidingen worden voorzien van een zgn. controle draad.