

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

TECHNISCHE OMSCHRIJVING CASCO

01 Algemeen / voor het werk geldende voorwaarden

De technische omschrijving omvat de woningen kavel 1 t/m 6. Omschreven ruimten en/of onderdelen zijn alleen dan van toepassing als ze in de betreffende woningen voorkomen, zoals op tekeningen is aangegeven. De bijgevoegde KopersWensenProcedure is van toepassing op het project. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de klantbegeleiding van Gebr. Van Gisbergen B.V.

Voor deze woningen is door de garantie plichtige ondernemer een waarborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De bij deze regeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Woningborggarantie

De woningen worden met Woningborg garantie gebouwd. Eventuele optie(s) vallen ook onder de Woningborg garantie mits de optie(s) door de aannemer worden uitgevoerd. Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit en adviezen van woningborg. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

CASCO

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u? Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling,
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor,
- De garanties per onderdeel worden afgegeven conform de garantiestelling Woningborg,
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd,
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Exoneratie:

Aan te brengen natuurlijke materialen, zoals natuursteen, hout, etc, kunnen kleurverschillen vertonen. De aannemer is niet aansprakelijk voor kleurverschillen in natuurlijke materialen en kleurverschillen kunnen geen grondslag vormen voor aanspraken op herstel, aanpassing, schade of anderszins.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborg-regeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

De koop-/aannemingsovereenkomst volgens het Woningborg-model wordt door ons gehanteerd. Bij het contract behoren de zogenaamde Algemene Voorwaarden en de algemene toelichting. Door het tekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop-/aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot levering van de grond en tot de bouw van de woning conform de verkoopbrochure en technische omschrijving.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Voor de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om je toch volledig te informeren vind je hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen	Ruimtebenaming Bouwbesluit
Hal – entree – overloop – gang	Verkeersruimte
Meterkast – technische ruimte	Technische ruimte
Keuken – woonkamer – slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast – werkkast – berging in pandig	Overige gebruiksfunctie
Zolder - zolderkamer	Onbenoemde ruimte
Tuin Berging	Bergruimte
Garage	Bergruimte

BENG

Uw woning wordt zo gebouwd dat deze voldoet aan de geldende BENG regelgeving. Hiermee wordt bedoeld dat u een Bijna energie neutrale woning krijgt. Op basis van drie indicatoren wordt de energiezuinigheid van uw woning bepaald. Wij besteden er de grootste zorg aan om de meest kwalitatieve en up-to-date producten toe te passen, daarom behouden wij ons het recht om ten aller tijde wijzigingen te kunnen doorvoeren om tot zo efficiënt mogelijke verhoudingen te komen. De BENG-berekeningen wordt op verzoek aan u verstrekt. Het energielabel wordt direct na oplevering verstrekt. De door of via de koper aan te leggen installaties dienen te voldoen aan de installaties waarmee in de BENG berekeningen is gerekend. Alle woningen worden standaard zonder gas aansluiting uitgevoerd.

Als gevolg van uw eventuele meer- en minderwerk laten wij de BENG berekening opnieuw uitvoeren. Mogelijkerwijs kan dat gevolgen hebben, dat er aanvullende werkzaamheden of andere materialen toegepast moeten worden, zoals bv. ander glas / andere isolatie / meer- of minder zonnepanelen / etc. De gevolgen zullen met u besproken worden evenals de evt. financiële gevolgen.

Eigendomsoverdracht

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door de zogenaamde akte van levering bij de notaris. Vóór de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale verschuldigde bedrag (op die datum) is aangegeven. Hieruit blijkt welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten ondertekend, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de grond.
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de financiering heeft afgesloten.

Wat en wanneer dient u te betalen?

De koop-/aaneemsom wordt aan u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. De koop-/aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot datum van de notariële levering uitstel van betaling heeft. Op de datum van notariële levering moet u de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente voldoen. Na de notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg. De laatste termijn en meer – en minderwerk termijn dient voor oplevering te zijn voldaan.

Vrij op naam

De koop-/aaneemsom van de woning is vrij op naam. De volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom aandeel in de grond;
- bouwkosten;
- honoraria architect en constructeur;
- notariskosten leveringsakte;
- makelaarscourtage;
- leges bouwvergunning;
- kosten Woningborg;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- energielabel;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.) De kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn niet in de koop-/aaneemsom begrepen. Eveneens zijn niet in de koop-/aaneemsom begrepen de entreekosten van het centrale antennesysteem en van het telefoon-telecommunicatiesysteem. Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de ondernemer.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Schoonmaken en opruimen

Vóór de oplevering van de woning zal de aannemer alle puin en kalkresten afvoeren. De vloeren worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, aanrechtbladen, betegelde wanden, vensterbanken, raamdorpels en glas worden schoon opgeleverd. Wellicht ten overvloede melden wij dat beschadigingen en eventuele beschadigingen in buitenbeglazing kunnen alleen tijdens de oplevering geconstateerd worden om aanspraak te maken op herstel / garantie. De tuin wordt ontdaan van de eventuele puinresten en overige bouwafval echter het is mogelijk dat zich in uw tuin nog kleine resten aanwezig zijn.

Opties:

Het combineren van grote ruwbouwopties (bijvoorbeeld uitbouw van 2,4 mtr. i.c.m. het realiseren van woonruimte in de garage) kan leiden tot aanpassingen in de installatie. Wanneer u kiest voor bijvoorbeeld het realiseren van een extra slaapkamer of toepassen van een badkamervergroting . Dan dient de boiler vergroot te worden als gevolg van de eisen gesteld door Woningborg. Indien dit het geval is wordt dit met u besproken en, indien noodzakelijk, verrekend. Indien u kiest voor realiseren van woonruimte in de berging bent u verplicht uiterlijk 1 jaar na oplevering van uw woning een bergingruimte, conform de eisen van het huidige bouwbesluit, voor eigen rekening te realiseren.

Bij keuze van bepaalde meerwerk opties zijn wij gerechtigd extra bouwtijd te rekenen. De extra aantal werkbare werkdagen worden vernoemd bij de betreffende opties in de koperskeuzelijst. Deze extra aantal werkbare werkdagen komen bovenop de in de Aannemingsovereenkomst vernoemde werkbare werkdagen conform artikel 5 lid 1. Bij minderwerk worden geen werkbare werkdagen afgetrokken. Bij niet standaard opties welke niet in de koperskeuzelijst zijn opgenomen wordt circa 1 dag per € 2.000,- werkbare werkdagen extra gerekend. Dit zal in de desbetreffende optie worden omschreven.

Inbraakveiligheid

De woning voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2. Dat wil zeggen dat alle bereikbare buitenramen en -deuren voorzien worden van inbraakwerend hang- en sluitwerk met weerstandsklasse SKG ** (Stichting Kwaliteitscentrum Gevelbouw).

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Technische specificatie van de woning

05 Peil maatvoering / erfgrenzen

Als peil wordt de bovenkant van de afwerkvloer (anhydrietvloer) op de begane grondvloer van de woning aangehouden. Er is circa 20 mm voor eventuele vloerafwerking voorzien. De hoogte van de vloer van een (optionele) berging kan lager vastgesteld worden. De peilmaat van uw woning wordt vastgesteld door de gemeente. De positie van de woning op het perceel wordt binnen de voorwaarden van de gemeente vastgesteld. Tussen de bouwblokken is er een mogelijk hoogteverschil in peilhoogte. Erfgrenzen worden niet in het werk aangeduid. De vrije verdiepingshoogte op de begane grond bedraagt ca. 2600 mm. De vrije verdiepingshoogte op de verdieping bedraagt ca. 2600 mm. De zolder wordt standaard opgeleverd als onbenoemde ruimte.

12 Grondwerk

Onder grondwerk wordt verstaan de nodige te verrichten grondwerken voor de funderingen en leidingen. Exclusief grondwerkzaamheden gezamenlijke tuin. De tuinen worden, indien er een overschot aan grond is, afgewerkt met uitkomende grond tot ca. 10 cm. onder peil / op een door de aannemer te bepalen niveau. De grond rondom de woning wordt niet gespit, bemest en / of omgewoeld. De tuinen zijn dan ook nog niet direct geschikt voor beplantingen, bij regenval is plasvorming mogelijk in de tuinen dan wel direct rondom de woning. U moet met uw tuinrichting rekening houden met voldoende niet verharde gedeeltes. De bestrating uitvoeren met afwateringsputjes, afvoergoten of drainage om het regenwater af te voeren. Het omspitten van de tuin behoort tot de meerwerk optie. Overtollige grond of zand wordt afgevoerd en/of gebruikt voor terreinaanvullingen. Indien er overtollige plaatselijk aangetroffen gele grond op het werk aanwezig is, wordt deze verwerkt onder inrit. Indien zich in het terrein hoogteverschillen bevinden, worden deze opgevangen d.m.v. taluds. De juiste plaats en vorm van de taluds worden ter plaatse door de aannemer bepaald. Er worden geen grondwerken t.b.v. bestratingen of inritten uitgevoerd. Onder de begane grondvloer van de woning komt een geventileerde kruipruimte die niet toegankelijk is. Deze geventileerde ruimte is ongeveer 10 tot 20 cm hoog.

15 Bestratingen / terreinverharding

Er wordt standaard geen bestrating geleverd of aangebracht.

17 Schuttingen / hekwerken / poorten / groenvoorzieningen / buitenbergingen

Hekwerken

Zijferfgrens beide hoekwoningen, kavel 1 en kavel 6, voorzien van gaashekwerk zwart, 1,8m hoog. Achtererfgrens alle woningen, kavels 1 t/m 6, voorzien van gaashekwerk zwart 1,8 meter hoog. Halverwege de tuin bij kavel 1 t/m 6 komt een zwart gaashekwerk van 1,5m hoog voorzien van een looppoort in hetzelfde materiaal als het gaashekwerk. Hoekwoningen, kavel 1 en 6, worden voorzien van één looppoort van ca. 1,8m hoog. Erfafscheidingen tussen kavels worden niet voorzien.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Groenvoorzieningen

De zijerfgrens van kavel 1 wordt voorzien van een biodiverse haag. De zijerfgrens van kavel 6 wordt voorzien van groenblijvende klimplanten. Achtererfgreens van kavel 1 t/m 6 wordt voorzien van biodiverse haag. Halverwege de tuin bij kavel 1 t/m 6 worden voorzien van beukenhagen. In de voortuin wordt geen beplanting aangebracht.

Bergingen

De kavels zijn standaard voorzien van een geïsoleerde bergruimte waarin het niet mogelijk is uw auto of gemotoriseerd voertuig te stallen. Er wordt geen buitenverlichting voorzien ter plaatse van bergingen.

20 Fundering

De woningen en bergingen worden gefundeerd met (boor)palen met hierop balken fundering (paalfundering) waarop het gevelmetselwerk en de begane grondvloeren worden aangebracht.

22 Gevels en binnenwanden

Buitengevelmetselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd conform de geveltekening en kleurenschema met een gebakken gevelsteen handvorm (waalformaat) in wild verband. Accenten in het metselwerk zullen uitsteken cf. details. De metselmortel tussen de stenen wordt direct doorgestroken en op de door de architect gewenste diepte afgewerkt of voorzien van voegwerk met geschikte voegmortel naar inzicht aannemer. De gevelstenen worden mogelijk uitgevoerd in diversen kleurstellingen. In de buitengevels worden dilatatievoegen aangebracht volgens opgave constructeur en steenleverancier. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. Indien er verspringend metselwerk is toegepast kan algengroei optreden. Voor de isolatie van de gevels wordt als isolatiemateriaal steenwol toegepast. RC-waarden zijn minimaal 4.7 m² k/w, exacte RC-waarde conform BENG-berekeningen. In de spouw zijn spouwankers opgenomen. De ventilatie van eventueel aanwezige bergingen wordt middels natuurlijke ontluchting in het dak geregeld en/of via open stootvoegen of roosters (hoog en laag geplaatst) in de gevel. Daar waar op tekening aangegeven, worden rollagen, strekkenlagen, metselwerk raamkaders en/of versieringen in het metselwerk aangebracht. Indien gekozen wordt voor een geïsoleerde berging (optioneel) dan bestaan de buitengevels uit dezelfde gevelafwerking als het hoofdgebouw. Indien u in de optionele sfeer kiest om de berging als woonfunctie in te vullen bent u verplicht voor eigen rekening uiterlijk 1 jaar na oplevering een bergruimte te realiseren conform bouwbesluit.

Binnenspouwbladen & stabiliteitswanden

De binnenspouwbladen van woning en inpandige bergingen, woningscheidende wanden alsmede de stabiliteitswanden, worden opgetrokken in kalkzandsteen lijmelementen. Dikte conform opgave van de constructeur. Niet dragende binnenwanden op zolder worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Niet dragende binnenwanden

De op tekening aangegeven separatiewanden (niet dragend) worden uitgevoerd in cellenbeton separatiepanelen (of indien nodig metal-stud wand) in een totale dikte van 100mm (zonder afwerking). Voorzetwanden en leidingschachten worden mogelijk uitgevoerd met een dikte van 70 mm i.p.v. 100 mm. Daar waar het technisch noodzakelijk is, worden in de wanden dilatatievoegen aangebracht.

23 Prefab beton / begane grondvloer / 1^{ste} , 2^{de} verdiepingsvloer

De begane grond vloeren van de woning aanwezige geschakelde gespouwde bergingen worden uitgevoerd in een zogenaamde prefab betonnen ribcassette vloer. Onder de afwerkvloer wordt 20 - 25 mm dikke isolatieplaat verwerkt. T.p.v. bergingen wordt geen isolatieplaat toegepast. Er worden geen kruipluiken gerealiseerd. De Rc-waarde van de begane grondvloer is minimaal 3.7 m² k/w, exacte Rc-waarde conform de specifieke BENG-berekeningen. De 1^{ste} verdiepingsvloer van de woning en eventuele uitbouwen wordt uitgevoerd in een prefab betonnen bekistingplaatvloer (breedplaatvloer). De 2^{de} verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in een prefab betonnen bekistingplaatvloer (breedplaatvloer).

Prefab beton

Boven raamopeningen in kalkzandsteen wanden worden vuilwerk beton lateien toegepast conform opgave constructeur.

24 Ruwbouwtimmerwerk / kapconstructies

Hellende daken worden opgebouwd met prefab geïsoleerde prefab dakelementen.

Dakelementen samengesteld uit een binnenbeplating van spaanplaat, houten sporen, c.q gordingen, waartussen een minerale wol isolatie, tengels en panlatten, volgens advies en berekening fabrikant / leverancier. De totale isolatiewaarde (RC-waarde) van het hellend dak wordt uitgevoerd conform de BENG berekening met een gemiddelde RC-waarde van 6.3 m² k/w. De onderzijde van de dakplaten wordt wit gegrond uitgevoerd. Indien noodzakelijk volgens opgave constructeur worden er knieschotten toegepast onder de prefab dakelementen. De knieschotten worden voorzien van afschroefbare luiken op vaste posities. Het is niet toegestaan om openingen in de knieschotten te maken als deze constructief dragend zijn. Achter de knieschotten worden in veel gevallen opbouw / ventilatie / water / riool of elektraleidingen aangebracht die mogelijk op de vloer worden gepositioneerd. Optioneel is het mogelijk te kiezen voor diverse dakramen en dakkapellen van diverse afmetingen.

Dakkapellen zijn optioneel en voorzien van kunststof kozijn en dakbedekking. De zijwangen (en ook voorzijde) van dakkapellen worden samengesteld uit een houten frame met isolatie (RC -waarde conform de BENG berekening), aan de buitenzijde afgewerkt met onderhoudsarme beplating. De binnenzijde is voorzien van een gipsplaat afwerking. De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde betimmeringen sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Het plaatmateriaal wordt verwerkt volgens de voorschriften van de leverancier.

Platte daken van bijvoorbeeld aan of uitbouwen worden uitgevoerd met een betonnen vloer met afschot isolatie conform de BENG-berekening. De dakranden worden afgewerkt met gasbeton dakranden, een aluminium daktrim en een afvoer met noodafvoer.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Geïsoleerde bergingen, daar waar op tekening aangegeven of optioneel, worden uitgevoerd met een betonnen dakvloer (systeemvloer) in het zicht. Meterkasten worden voorzien van een houten achterbeplating (niet nader afgewerkt). Trapgataftimmeringen worden uitgevoerd met een houten interieurbeplating fabrieksmatig wit gegrond.

25 Metaalconstructiewerk

Stalen kolommen / liggers en of lateien welke rechtstreeks in contact komen met de buitenlucht worden verzinkt uitgevoerd. Gevel lateien worden uitgevoerd als plaatstalen lateien of geveldragers af fabriek op kleur. Afmetingen en dimensies conform opgave constructeur.

30 Kozijnen ramen en deuren

Buitenkozijnen

Buitenkozijnen en ramen van de woning worden uitgevoerd in kunststof. Het toegepaste buitenprofiel heeft 45 graden hoekverbindingen en een houtnerfstructuur aan de buitenzijde. Als voordeur is een niet-vleugel overdekkende deur opgenomen zoveel mogelijk gelijkend volgens tekening geplaatst en is voorzien van geïsoleerd inzetpaneel (vleugeloverdekkend is optioneel mogelijk). De kozijnen zijn standaard voorzien van beglazing conform de BENG-berekeningen. De buitenzijde van de kozijnen wordt standaard voorzien van een door de architect aan te geven kleur uit het kleuren pallet van de fabrikant. Binnenzijde van de kozijnen is standaard wit en is voorzien van 45 graden hoekverbindingen. Er worden standaard blokscharnieren toegepast. Onder alle deurkozijnen en kozijnen die tot aan het maaiveld lopen worden geïsoleerde kunststeen onderdorpels aangebracht. De voordeur wordt voorzien van een standaard deurgreep. Zowel de voordeur als het overige hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoen (welke bereikbaar zijn volgens NEN 5087) aan SKG** of weerstandsklasse 2. Er is geen briefopening voorzien in uw voordeur. U hebt zelf de verplichting om een losse brievenbus te plaatsen op uw kavel. De cilinders worden gelijksluitend voorzien zodat u voor alle deuren eenzelfde sleutel kunt gebruiken. Het hang- en sluitwerk dient te voldoen aan weerstandsklasse 2. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig wonen certificaat verstrekt. Ter plaatse van de naar binnendraaiende voordeur mag het hoogteverschil, conform Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden ten opzichte van de onafgewerkte vloer, zodat 20 mm beschikbaar is voor diverse vloerafwerking. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van de keuze voor uw vloerafwerking.

Waterslagen

Worden uitgevoerd als aluminium waterslag.

Bergingsdeuren

Bergingen wordt voorzien van een geïsoleerde loopdeur in een standaard kleur. Kozijnen uitgevoerd als woning.

Binnendeurkozijnen en deuren

Er worden geen binnendeurkozijnen en binnendeuren geplaatst. De deursparing wordt verdiepingshoog opgeleverd en met een standaard breedte.

Hang- en sluitwerk

Er wordt geen hang- en sluitwerk aangebracht voor de binnendeuren.

32 Trappen

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt conform tekening uitgevoerd als open trap in de houtsoort vuren. Trappen van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping worden uitgevoerd als open trap. De trap wordt wit gegrond opgeleverd. Indien noodzakelijk voor installaties worden er lepe hoeken aangebracht om leidingen aan te brengen. Deze zijn opgebouwd uit houten beplating die gegrond worden opgeleverd. De trappen, daar waar op tekening aangegeven, zijn voorzien van wit gegronde traphekken. Standaard worden blank gelakte ronde muurleuningen met aluminiumkleurige leuningdragers aangebracht. De aansluiting van de trap op de steenachtige wanden wordt standaard niet afgewerkt. Wij adviseren u de trap, na het aanbrengen van de wandafwerking, te laten kitten of te voorzien van een trapboomlatje; het advies is dit te doen na 1 stookseizoen. De trapgaten worden afgetimmerd met een fabrieksmatig wit gegronde beplating, de kopse kanten zijn niet nader afgewerkt. De zoldertrap wordt uitgevoerd als open trap. De zoldertrap wordt wit gegrond opgeleverd. De trapgaten worden afgetimmerd met een fabrieksmatig wit gegronde beplating, de kopse kanten zijn niet nader afgewerkt. Voor het door bewoner aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken ontvetten etc. het advies is om daarvoor bij een schildersbedrijf advies in te winnen.

33 Dakbedekkingen platte daken / pannen

Schuine daken worden afgewerkt met keramische pannen conform kleurenschema exterieur. Platte daken van bergingen, aanbouwen en eventuele erkers worden uitgevoerd met bitumen dakbedekking. Platte daken van aanbouwen en erkers worden uitgevoerd met EPS en/of PUR/PIR isolatie met een gemiddelde RC-waarde van minimaal 6.3 m²K/W, exacte RC-waarden conform BENG-berekening. Platte daken van geïsoleerde bergingen worden uitgevoerd met EPS en/of PUR/PIR isolatie met een gemiddelde RC-waarde van ca. 2.5 of 6.3 afhankelijk van de functie. Een verblijfsruimte wordt geïsoleerd met een RC-waarde van 6.3, een geïsoleerde berging wordt geïsoleerd met een Rc-waarde van 2.5 m²K/W. De Dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

35 Kunststeen

Er worden geen kunststeen dorpels onder de binnendeurkozijnen van toilet en badkamer aangebracht. Er worden geen vensterbanken aangebracht.

Onderdorpels

Er zijn kunststeen onderdorpels opgenomen voor buitendeuren en buitenkozijnen die tot aan het maaiveld doorlopen.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

36 Voegvulling

Er wordt in de woning geen kitwerk verricht. Eventuele benodigde exterieurkitwerken zijn wel voorzien.

40 Stukadoorswerk

Er wordt geen behangklaar stucwerk op de wanden aangebracht. Er wordt geen spuitwerk op de plafonds aangebracht. De kalkzandsteen lijmelementen worden onafgewerkt opgeleverd. De plafonds worden onafgewerkt opgeleverd. Eventuele beschadigingen dient u zelf bij te (laten) werken. De dragende kalkzandsteen wanden worden vanuit de voorschriften van de fabrikant, in verband met de lengte van de wand, mogelijk voorzien van een dilatatie. Deze is zichtbaar op de wand. De positie van deze dilatatie wordt door de fabrikant bepaald. De dagkanten bij de buitenkozijnen blijven onafgewerkt.

41 Vloer- en wandtegels

Er worden geen wand- en vloertegels aangebracht in de badkamer en toilet.

42 Afwerkvloeren

Er worden geen afwerkvloeren aangebracht ook niet in de berging/garage. De ruwe betonvloer blijft onafgewerkt.

43 Metaalwerk- en kunststofwerken

Er wordt achter de voordeur geen matrand aangebracht.

45 Aftimmerwerk algemeen

De dakplaten zijn aan de muurzijden afgetimmerd met eenzelfde plaatmateriaal als de binnenplaat van de kapconstructie. Er worden geen architraven t.p.v. binnenkozijnen aangebracht. Er worden geen plinten aangebracht. Er worden geen houten aftimmerlatten rondom de buitenkozijnen aangebracht, de dagkanten bij de buitenkozijnen blijven onafgewerkt.

46 Schilderwerk

Er is geen schilderwerk, te weten aflakwerkzaamheden of bijwerken van grondlaksystemen en/of kopse kanten opgenomen.

47 Keuken

Er wordt geen keukeninrichting aangebracht.

Alle woningen worden in de keuken voorzien van de volgende aansluitpunten;

- Riool afvoer t.b.v. de gootsteen;

50 W-installatie (buiten – en binnenriolering, goten en hemelwaterafvoeren, waterinstallatie, verwarmings- installatie, sanitair en mechanische ventilatie)

Buitenriolering

De buitenriolering wordt van PVC-buis samengesteld en door ons aangesloten op de reeds aanwezige aansluiting op het hoofdriool (afgetakte hoofdaansluiting) van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden rioolstelsel (hemelwater- en vuilwater riool). De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° hittebestendig is. Het rioleringsysteem wordt belucht en het is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Binnenriolering

Binnenriolering wordt van PVC-buis samengesteld. Tevens wordt voorzien in een afvoer/overstortcombinatie voor de warmtepomp. Voor de wasmachine wordt een afvoerset met sifon en kunststof afvoerbuis geplaatst. De ontluchting van de riolering wordt vanaf de standleiding door het dak gevoerd middels een pijpje op het dak. Er wordt binnenriolering aangelegd onder de begane grondvloer en in de verdiepingsvloeren tot aan de plaats van de aansluitpunten voor sanitair, keuken en installaties zoals in de basiswoning op de verkooptekening is aangegeven.

Goten en hemelwaterafvoeren

De woning wordt voorzien van zinken goten en zinken hemelwaterafvoeren conform afwerkstaat exterieur. Bij eventuele dakkapellen en doorlopende kopgevels worden verholten goten toegepast. Infiltratiekragen en overstort put wordt op de erf grens voorzijde van woning gerealiseerd. De infiltratiekragen komen onder de toekomstige oprit.

Koud- en warmwaterinstallatie

Er worden geen waterleidingen aangebracht.

Verwarmingsinstallatie, warmtapwater en mechanische ventilatie

Er wordt geen warmtepomp aangebracht. Er worden geen vloerverwarmingslangen aangebracht. Er worden geen vloerverwarmingsverdelers aangebracht. Er worden geen elektrische radiatoren aangebracht op de zolder verdieping.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Middels kanalen in de vloer en leidingkokers eindigen deze kanalen op de zolderverdieping. Het exacte verloop van kanalen en positie van de ventielen in het plafond wordt bepaald door de installateur.

Voor het ontwerp van uw verwarmingsinstallatie (door derden na oplevering) dient u de navolgende temperaturen aan houden. Bij een buitentemperatuur van -10° C, windsnelheid van 5m/sec en gelijktijdige verwarming van alle vertrekken kunnen onderstaande temperaturen worden bereikt:

Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers-, en/of bergruimte	22°C
Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop	18°C
Zolder in open verbinding met een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals hal en overloop	18°C
Toiletruimte	18°C
Douche- en/of badruimte	22°C
Inpandige berging (geïsoleerd)	15°C
Garage of houten tuinberging (niet geïsoleerd)	geen eis

Mechanische toe- en afvoer (WTW)

Er wordt geen WTW-installatie gemonteerd. Enkel de kunststof kanalen welke ingestort worden in de verdiepingvloeren worden aangebracht. De afzuig en inblaasventielen uit te voeren in kunststof rode tijdelijke afdekdeksel. Er worden geen witte kunststof ventielen gemonteerd.

Sanitair

Er wordt geen sanitair aangebracht. De riolering voor de sanitair toestellen worden wel ingestort in de verdiepingvloeren en onder de begane grondvloer worden op de standaard positie conform verkooptekening afgedopt opgeleverd.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

70 Elektrische installatie, zonnepanelen en elektrische verwarming

- Er wordt geen elektrische installatie geleverd en aangebracht. Er worden ook geen rookmelders geleverd en aangebracht. Er komt geen nutsaansluiting voor elektra en er komt geen elektrameter. Wel komt er een mantelbuis tot in de meterkast voor het invoeren van de dienstleiding voor elektra.
- In de verdiepingsvloeren worden centraaldozen voor elektra opgenomen op plaatsen zoals bij de basiswoning aangegeven is. De “zakeinden” zijn zichtbaar tot circa 5 cm onder het plafond op de standaard posities conform verkooptekening. Het aanvragen van een elektra-aansluiting bij het nutsbedrijf is voor rekening van de koper van de woning.

Bergingen:

De bergingen aan de woningen worden voorzien van een plafondlichtpunt met schakelaar gecombineerd met een dubbele wandcontactdoos. Deze worden allen opbouw uitgevoerd.

Zonnepanelen

Er worden geen zonnepanelen aangebracht.

Elektrische radiatoren

Er worden geen elektrische radiatoren aangebracht.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

99.1 Afwerkstaat binnenzijde

Element	Plaats	Materiaal/type	Afwerking	Kleur
Dragende Wanden	Dragende wanden	Kalkzandsteen	Geen	Naturel
Niet-dragende Wanden	Begane grond, V1, V2	Cellen- of gipsbeton, 100mm dik	Geen	Naturel
Plafonds	Plafonds	Beton	Geen	Naturel
Vloerafwerking	BG, V1, V2 (m.u.v. toilet, badkamer), berging)	Geen	Onafgewerkt	Naturel
Dakelementen	Onderzijde hellende daken	Prefab geïsoleerd dakelement	Witte afwerking cf. leverancier	Wit
Binnenkozijn	Binnenwanden	Geen	n.v.t.	
Binnendeur	In binnenkozijnen	Geen	n.v.t.	
Trap	BG naar V1	Vurenhout – open trap	Gegrond	Wit
Trap	V1 naar V2	Vurenhout – open trap	Gegrond	Wit
Traphekken	Trappen	Hout	Gegrond	Wit
Trappleuning	Trapopgang	Hout	Blanke lak gegrond	Naturel houtkleur
Binnendeurbeslag	Binnenkozijnen	Geen	n.v.t.	

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Binnendorpel	Toilet en badkamer	Geen		
Vensterbank	Borstwering buitenkozijnen	Geen		
Ventielen ventilatiesysteem	Plafonds/wanden	Geen		
Elektra onderdelen	Wanden	Geen		
Dagkantaferwerking	Binnenzijde buitenkozijnen	Geen		
Overige aftimmerwerken	Rondom trappen, koven, leidingkokers. Dit geldt niet voor de zolder. Er worden geen plinten geleverd	Hout	Geground	Wit

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

99.2 Afwerkstaat exterieur

Element	Plaats	Materiaal/type	Afwerking	Kleur
Metselwerk	Gevels woningen	Baksteen handvorm waalformaat wildverband	Pointeren met verdiepte voeg (2-3mm)	Licht grijs genuanceerd n.t.b.
Metselwerk	Gevels bergingen	Baksteen handvorm waalformaat wildverband	Pointeren met verdiepte voeg (2-3mm)	Donker grijs genuanceerd n.t.b.
Buitenkozijnen	In metselwerk	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Zwart / grijs
	Draaiende delen	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Zwart / grijs
Voordeur	In buitenkozijn	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Zwart/grijs
Overige deuren	Achtergevel	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Zwart/grijs
Beglazing	In buitenkozijnen- en deuren	Geïsoleerd HR glas conform BENG-berekeningen (muv bergingen)	Veiligheidsglas waar wettelijk vereist conform NEN 3569.	
Lateien	Boven kozijn	Stalen hoeklijn		Zwart / grijs
Waterslagen	Onder raamkozijn	Aluminium		Zwart/grijs
Buitendeur-garnituur	Buitenkozijnen	Aluminium	Fabrieksmatig	Naturel
Buitendorpels	Onder deurkozijn	Holonite	Fabrieksmatig	Antraciet
Dakbedekking	Hellende daken	Keramische gewelfde pan		Grafiet grijs
Dakbedekking	Platte daken	Bitumen		Zwart
Goten		Bakgoot B37		Grijs, blank

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Hemelwaterafvoer	Gevels incl. bladvanger	Zink	rond	Grijs uit het zicht
Daktrim	Platte daken	Aluminium		Grijs
PV panelen	Hellende daken	Cf. BENG		Zwart
Dakrandafwerking	Bergingen	Aluminium		als woning
Hemelwaterafvoer	Bergingen	Zink als woning		grijs

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

Tenslotte

Er wordt voortdurend gestreefd naar perfectionering van de woonproducten. Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg door Gebr. Van Gisbergen b.v. samengesteld op basis van tekeningen en gegevens verstrekt door de bouwteamleden en adviseurs van dit plan.

Aangezien echter ten tijde van het samenstellen van deze informatie nog niet alle vergunningstrajecten volledig zijn afgerond, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de planrealisatie voor wat betreft het definitief verkrijgen van de wettelijk benodigde vergunningen en vrijstellingen.

Bovendien moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, alsmede in de situatie rondom de woningen, zonder dat deze afbreuk doen aan de kwaliteit. Wij behouden ons het recht voor om bouwkundige kokers / alsmede lepe hoeken in trappen te wijzigen t.o.v. van de verkooptekeningen, indien dit bouwkundig / installatietechnisch noodzakelijk is, u wordt hierover tijdig geïnformeerd. De technische omschrijving kan afwijken wanneer u voor bepaalde opties hebt gekozen.

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat je iets over het hoofd ziet. Daarom willen we je uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De aangegeven nummers op de situatie zijn kavel- of bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd, kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief).
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de koopovereenkomst.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten. Hier is geen rekening gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren je bij de inrichting van je woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Alle meer- en minderwerk kunnen gevolgen hebben voor de BENG berekening van uw woning. De aanvullende eisen die worden gesteld aan uw woning op basis van de nieuwe berekening worden aan u doorberekend.

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

De op tekening ingeschreven maten zijn ‘circa’ maten, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De technische omschrijving prevaleert in geval van tegenstrijdigheden boven de verkooptekeningen. De plaats en afmeting van de elektravoorzieningen, ventilatievoorzieningen en verwarmingsinstallatie zijn ‘bij benadering’, onder voorbehoud van de berekeningen van de installateur. Bovenstaande wijzigingen zullen geen aanleiding geven tot enige verrekening met de koper.

De perspectieftekeningen in deze verkoopdocumentatie zijn artistieke impressies. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bij oplevering dient de woning voorzien te zijn van sanitair, tegelwerk. Deze voorzieningen zitten standaard in de woning. Het is tegen verrekening mogelijk om bij een door ons aan te wijzen leverancier een andere keuken, ander sanitair of ander tegelwerk te kiezen. De standaard prijzen worden dan met uw keuze verrekend. Als u een pakket “Comfort” of “Luxe” heeft gekozen bent u verplicht om bij de door ons aangewezen leveranciers (keuken, sanitair en tegelwerk) een keuze te maken. Bij keuze van het pakket “Basic” bent u vrij in de keuze van de leverancier voor uw keuken, sanitair en tegelwerk.

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op nader vast te stellen kijkdag of op afspraak via kopersbegeleiding. Binnen de huidige wetgeving (“ARBO-wet) is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Afwijkingsmogelijkheden

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

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen-/termijnen zijn omschreven in e brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg zenden;
- er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een

Technische omschrijving – Koopwoningen plan 6 woningen Hoeve Zuid Veldhoven

noodsituatie

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van (meer dan normale) verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht “opgesloten” wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas geruime tijd na oplevering uitgevoerd te worden. Indien vroegtijdig uitgevoerd, raadpleeg uw leverancier voor eventuele extra/preventieve maatregelen.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.