



Technische omschrijving & smartwoningen.

VOOR EEN GOEDE START

30 april 2019

VAST BOUW

Samen bouw je beter

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekening(en).

De woningen zijn met zeer veel zorg ontwikkeld en worden met aandacht gebouwd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn hierbij belangrijke thema's. Al deze aspecten zijn samengebracht in de 8 smartwoningen in het plan De Tuinen van Ursem.

Kopersbegeleiding via Volgjewoning.nl

Het gehele traject van kopersbegeleiding verloopt via het platform Volgjewoning.nl. Na de koop van uw woning ontvangt u per e-mail de inloggegevens voor dit platform. In volgjewoning.nl staat de standaard koperskeuzelijst vermeld, inclusief bijbehorende prijzen en deadlines. Verder heeft u binnen dit platform één aanspreekpunt, kunt u alle (verkoop)documentatie en contracten inzien, heeft u een eenvoudig kostenoverzicht en wordt er gebruik gemaakt van een digitale handtekening voor het definitief indienen van uw keuzes. Kortom alles overzichtelijk in één online woningdossier.

Casco uitvoering

Daar waar in deze technische omschrijving een * staat kunt u ook kiezen voor een casco uitvoering.

Situering en peil

Het peil van de woning komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Op de situatietekening is de onderlinge ligging van de percelen aangegeven. Op de prijslijst wordt de kaveloppervlakte aangegeven, die zo nauwkeurig mogelijk is bepaald. De juiste afmetingen van de percelen zullen echter pas bekend zijn nadat deze ter plekke door het kadaster zijn ingemeten.

Grondwerk

Voor de fundering en riolering worden ontgravingen verricht. Aanvullingen worden gedaan met de uitkomende grond.

Riolering en hemelwaterafvoer

De riolering van de woning wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, dit volgens plaatselijke voorschriften. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC dat tot 90°C hitte bestand is. De in het zicht zijnde hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden uitgevoerd in PVC. Het rioleringssysteem wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De regenafvoeren van de woning en berging

worden aangesloten op een overstort naar de openbare weg/oppervlaktewater.

Terreininrichting

De perceelgrenzen worden op de hoekpunten/kruisingen gemarkeerd.

De overgang tussen de privé tuin en de openbare weg wordt ter plaatse van de voor- en zijgevel begrensd door een beukenhaag.

Terreinverharding bestaat uit betontegels 600x400 mm, kleur grijs, voor het terras met een afmeting van 5700x2400 mm en een looppad vanaf het terras naar de erfgrans, breed 1200 mm.

De bergingen bevinden zich vrijstaand en in cluster van 8 aan de zijkant van bouwnummer 7 en 8. De buitenwanden zijn aan de toegangszijde afgewerkt met stijl en regelwerk voorzien van verduurzaamd vurenhouten rabatdelen, onbehandeld en horizontaal aangebracht. De buitenwanden van de zij- en achtergevel bestaat uit schoonmetselwerk halfsteens, conform de woningen. De tussenwanden bestaan uit stijl en regelwerk voorzien van spaanplaat. De vloer is een betonvloer en het dak wordt voorzien van dakbedekking met daktrim. De bergingen zijn voorzien van lichtarmatuur, schakelaar en wandcontactdoos.

Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur. De kruipruimte wordt

geventileerd door middel van roosters in de voorgevel.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer (isolatiewaarde $rc = 3,5$ conform EPC berekening) met kruipruimte. In de cementdekvloer is, nabij de entreedeur, een kruipluik die toegang geeft tot de kruipruimte. De verdiepingsvloer bestaat uit prefab betonnen kanaalplaatvloeren.

Bouwmuren

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, waardoor een goede geluidsisolatie wordt verkregen. De woningscheidende wanden bestaan uit kalkzandsteen lijmelementen, dik 12 cm. De totale opbouw van de wand is: 12 cm kalkzandsteen – 6 cm luchtspouw – 12 cm kalkzandsteen. Op de verdieping is de woningscheidende wand uitgevoerd in houtskeletbouw.

Gevels

De opbouw van de buitengevels bestaat uit een gemetselde spouwmuur. De spouw is voorzien van isolatie met een $rc = 4,5$ (conform EPC berekening). De kopgevels van de eindwoningen worden uitgevoerd als schoonmetselwerk en glad terug liggend gevoegd. De overige buitengevels zijn voorzien van kunststof kozijnen en glas.

Daken

Het schuine dak van de woning bestaat uit prefab houten dakelementen met daarop dakpannen ($Rc = 6,0$ conform EPC berekening). In de schuine dakvlakken worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatie, rioolontluchting, e.d.

Binnenwanden

De binnenwanden zijn metalstudwanden, dik 100 mm. Deze wanden worden aan beide zijden bekleed met gipskartonplaat en behangklaar afgewerkt. Ten behoeve van het plaatsen van sanitair en keuken aan de wanden, worden extra voorzieningen opgenomen in de metalstudwanden.

Buitenkozijnen en buitendeuren

Alle buitenkozijnen en buitendeuren in de voor- en zijgevels worden uitgevoerd in kunststof. De buitenzijde van de kozijnen en de draaiende delen worden uitgevoerd in RAL 7035. De geveldelen ten plaatse van de verdiepingsvloer en de nokpunt in kleur ombergrijs RAL 7022. De binnenkant van de buitenkozijnen worden afgewerkt in de kleur RAL 9016.

Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen zijn metalen montagekozijnen, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit, overeenkomstig RAL9010. De deuren zijn opdekdeuren, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit, overeenkomstig RAL 9010 en voorzien van standaard deurbeslag.

Hang- en sluitwerk

Alle draaiende delen in buitenkozijnen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakpreventief hang- en sluitwerk, wat voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Trappen

De woning wordt voorzien van een dichte vurenhouten verdiepingstrap. Langs de open zijde van het trapgat op de verdieping wordt een vurenhouten balustrade aangebracht. Aan de wandzijde van de trap wordt een vurenhouten leuning aangebracht op leuninghouders. Trap en balustrade worden gegrond opgeleverd.

Beglazing

De buitendeuren en kozijnen worden voorzien van HR++ isolatieglas welke voldoen aan de NEN 6702 (doorvalveiling) en NEN3569 (letselwerend).

Schilderwerk

Buitenschilderwerk is niet van toepassing. Binnen worden de houten onderdelen gegrond opgeleverd.

Plafondafwerking

De plafonds worden, met uitzondering van de meterkast, afgewerkt met spackspuitwerk. De schuine zijden in de badkamer behoren tot het plafond en worden eveneens afgewerkt met spackspuitwerk. De schuine daksijden op de verdieping worden wit gegrond opgeleverd.

Wandafwerking

Alle wanden in de woning, behoudens van de toilet* en badkamer*, worden behangklaar opgeleverd.

De wanden in de toilet worden voorzien van wandtegels 150x300 mm, kleur volgens opgave, tot 1200mm hoog. Boven de tegels worden de muren afgewerkt met spackspuitwerk. De wanden in de badkamer worden voorzien van dezelfde wandtegels, tot aan het plafond.

Vloerafwerking

Alle vloeren in de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels, afmeting 300x300 mm, in kleur volgens opgave. De douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels geplaatst.

Binneninrichting

Ten behoeve van de keuken worden de standaard aansluitpunten, conform verkooptekening, aangebracht. Het leveren en aanbrengen van de keuken is niet bij de koopsom inbegrepen en geschiedt tevens na oplevering. De meterkasten worden ingericht conform de eisen van de nutsbedrijven.

Waterleidingen

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van de energieleverancier en volgens de geldende uitvoeringsvoorschriften.

Zoals aangegeven op de verkooptekening wordt de woning voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan en vaatwasmachine (afgedopt)
- spoelreservoir toilet
- Fonteinkraan
- Douchemengkraan
- wastafelmengkraan
- opstelplaats wasmachine
- warmtepomp in de technische ruimte

Zoals aangegeven op de verkooptekening wordt de woning voorzien van een complete warmwaterinstallatie van de warmtepomp naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan (afgedopt)
- Douchemengkraan
- wastafelmengkraan

De leidingen in de badkamer en het toilet worden zoveel mogelijk achter de tegels weggewerkt.

Sanitair toilet en badkamer*

De woning wordt voorzien van Sphinx keramisch sanitair in de kleur wit (serie: Sphinx 300) en bevat volgens verkooptekening de volgende combinaties:

Closetcombinatie:

- Wandcloset (diepspoel) met inbouwreservoir en dual frontbediening
- kunststof closetzitting met deksel
- closetrolhouder (Haceka, Kosmos 25130110)

Fonteincombinatie:

- fonteinbakje met kraangat en overloop
- fonteinkraan Grohe Costa (S 204050)
- bekersistif, kleur wit

Wastafelcombinatie:

- wastafel (breed 60mm)
- wastafelkraan Grohe Eurosmart (2339410^E)
- plugbekersistif, kleur wit
- spiegel rond Ø 500 mm
- spiegelklemmen in chroom
- planchet, 500 mm in wit

Douchecombinatie:

- douchemengkraan Grohe Grohtherm (1000 34143)
- glijstang met handdouche Grohe Tempesa (2759810^E)
- kunststof metaflex doucheslang
- doucheput 150x150 mm (kleur grijs)

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt geventileerd d.m.v. een WTW (warmte-terugwin) installatie (Itho Daalderop HRU 300). De aanvoer en afzuiging wordt mechanisch geregeld door middel van een 3-standenschakelaar in de keuken.

Roosters voor de aanvoer en afzuiging bevinden zich in plafonds en wanden.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de NEN1010. Het gehanteerde centraaldozensysteem wordt weggewerkt in de wanden en vloeren. Voor het schakelmateriaal wordt gebruik gemaakt van de serie GIRA 55, wit. Schakelaars en wandcontactdozen worden, conform verkooptekening, aangebracht op 300 mm boven de vloer. De dubbele wandcontactdozen in de keuken (voor algemeen gebruik) wordt geplaatst op ca 1250 mm boven de vloer. In de woning worden de noodzakelijke rookmelders aangebracht, welke zijn aangesloten op het lichtnet.

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een transformator in de meterkast, een zoemer in de hal en een drukknop ten plaatse van de voordeur. Ter plaatse van de hoofdentree komt een aansluiting voor de buitenverlichting. Op het dak wordt een systeem met zonnepanelen aangebracht. De energetische opbrengst daarvan wordt via de meterkast, indien de opbrengst niet zelf gebruikt wordt, terug geleverd aan de energieleverancier.

Telecommunicatievoorzieningen en glasvezel

De woning wordt aangesloten op de centrale antenne inrichting, telefoon en glasvezel in de

meterkast. Vanuit de meterkast wordt een loze leiding gelegd naar de woonkamer.

Verwarmingsinstallatie

In plaats van gas wordt in de woning gebruik gemaakt van bronenergie door middel van een bodemwarmtewisselaar: warmte van het water uit de bodem onder de woning. De bodemwarmtewisselaar vervangt de traditionele, gasgestookte cv-ketel. De bodemwarmtewisselaar wordt gecombineerd met comfortabele vloerverwarming in de woning. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat. De hierna genoemde ontwerptemperaturen moeten per vertrek bereikt en onderhouden kunnen worden, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10°C, volgens ISSO 51:

- woonkamer /keuken 20°C
- hal 15°C
- slaapkamers 20°C
- badkamer 22°C

In de zomer is de temperatuur van de bronenergie laag genoeg om de woning te verkoelen. Daarbij werkt de warmtepomp als warmtewisselaar en pompt het koele water in de vloer rond. De koeling is 's zomers onbepert beschikbaar. Hoe meer u koelt in de zomer hoe meer warmte u in de winter weer uit de bodem kunt halen. Meer hierover leest u in de brochure van Klimaatgarant. Deze brochure is geen onderdeel van de technische omschrijving.

Schoonmaak en oplevering

Minimaal 2 weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering zal plaatsvinden. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazingen worden schoon opgeleverd. Het bijbehorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Woningborg, garantie en waarborgregeling

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. 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 Woningborg.

Algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten hiervan zijn bij de koopprijs inbegrepen. De aansluitkosten van telecom en centrale antenne zijn niet in de koopprijs begrepen. Deze verkoopdocumentatie is met zorg samengesteld. Alle in deze brochure verwerkte gegevens zijn verstrekt door deskundigen die bij het project betrokken zijn

zoals architect, aannemer, adviseurs, gemeente en de ontwikkelaar. Omdat de ontwikkeling van een bouwproject vaak een langdurig en gecompliceerd proces is en gebonden is aan wettelijke en maatschappelijke regels kan het zijn dat er soms wijzigingen optreden die eerder in het proces niet door de betrokken partijen te voorzien waren.

De verkopende partij behoudt zich het recht voor geringe wijzigingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie door te voeren. Eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

De maatvoering betreft "circa" maten. De afgebeelde perspectieftekeningen zijn zogenoemde artist impressions. Ze geven een goede indruk van de te bouwen woning. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

Afwerkstaat

Zie volgend blad.

Een goede garantie

Als u een woning koopt, wilt u de garantie dat uw woning in perfecte staat en overeenkomstig uw wensen wordt afgeleverd. Deze garantie is wettelijk geregeld door Woningborg N.V.

Woningborg garantie- en waarborgregeling 2016

Om deze garantie te kunnen geven, is Vastbouw aangesloten bij Woningborg N.V. Dit instituut hanteert strenge selectienormen bij het inschrijven van bouwondernemers. Deze normen betreffen onder andere vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders en kredietwaardigheid.

Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg N.V. wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut gesteld worden, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan al deze eisen wordt voldaan, mag het appartement onder Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de overeenkomst het garantiecertificaat.

Wat doet Woningborg N.V. voor u?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

1. Met aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg-certificaat verplicht de bouwondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. Deze is zes jaar van kracht. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld één jaar op schilderwerk).

2. De tekst van de koop/aannemings-overeenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg N.V.; u heeft dus altijd een veilig contract.

3. De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg N.V.

4. Bij het tekenen van de koop-/aannemings-overeenkomst ontvangt u het door Woningborg N.V. uitgegeven boekje 'Garantie- en waarborgregeling 2016', waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en Woningborg garantie- en waarborgregeling kunt vinden.

5. U blijft nooit met een half afgebouwd appartement zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximumbedrag door Woningborg N.V. wordt gedragen.

6. Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning, kan Woningborg N.V. een bepaalde uitspraak doen, die bindend is voor koper en bouwer.



Afwerkstaat

ruimte	vloer	wand	plafond
hal	cementdekvloer	behangklaar	spackspuitwerk
woonkamer	cementdekvloer	behangklaar	spackspuitwerk
keuken	cementdekvloer	behangklaar	spackspuitwerk
overloop/slaapkamer	cementdekvloer	behangklaar	onafgewerkt, geground
toilet	Cementdekvloer tegelwerk 300x300 mm*	spackspuitwerk tegelwerk 150x300 mm, tot 1200 mm*	spackspuitwerk
badkamer	cementdekvloer tegelwerk 300x300 mm*	tegelwerk 150x300 mm, tot plafond* (excl. schuine zijden)	spackspuitwerk (incl. schuine zijden)
buitenberging	Prefab beton	onafgewerkt	onafgewerkt



Contact

Vastbouw Oost BV
Postbus 240
NL 7460 AE RIJSSEN

Tel. +31 (0) 548 539 999
info@vastbouw.nl
www.vastbouw.com

Kopersbegeleiding

Linda Bebseler
Bereikbaar via www.volgjewoning.nl