

Technische Omschrijving

Verkoop

Kreekpark – De Hoven fase 2

Versie: 1.1
Datum: 05-06-2026





Ontwikkelaar

BPD | Bouwfonds gebiedsontwikkeling

IJsbaanpad 1

1076 CV Amsterdam

Walid Tahery | w.tahery@bpd.nl

Aannemer

ERA Contour B.V.

Zilverstraat 39

2718 RP Zoetermeer

Andy Ansems andy.ansems@eracontour.nl

Notaris

Westvaer B.V.

Galgepad 21

2671 MV Naaldwijk

Wim de Jong w.dejong@westvaer.nl

Agnes de Wolf | Westvaer a.dewolf@westvaer.nl

Makelaar

V.o.f. EKZ Makelaars o.g.

Wiegerbruinlaan 39

1422 CB Uithoorn

Peter Kruit peter@ekz.nl / uithoorn@ekz.nl



Inhoudsopgave

Algemeen	4
Exterieur	5
Interieur	8
Kleuren- en materialenstaat	16
Overige informatie	23

N.B. De gebruikte afbeeldingen zijn impressies. Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.



Algemeen

De technische omschrijving en de verkooptekening van het desbetreffend bouwnummer zijn contractstukken. De verkoopbrochure is géén contractstuk en is puur sfeerbepalend en wervend. De opgenomen perspectieftekeningen geven impressies weer, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De openbare terreinrichting, de inrichting van het mandelig terrein en achterpaden valt onder het woonrijp maken conform uitgangspunten van onder andere BPD, de gemeente en landschapsarchitect. Het ontwerp is op dit moment nog niet uitgewerkt. Hier zal later informatie over worden verstrekt. De inrichting op de impressies is slechts indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

De op tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters. Met een wand- en vloerafwerking is geen rekening gehouden, tenzij anders aangegeven in deze technische omschrijving. Maatverschillen tussen tekeningen en realiteit zijn mogelijk vanwege toleranties in de bouw. De plaatsen, aantallen en afmetingen van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen, radiatoren en overige installaties zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven. Hiervoor zijn symbolen en afkortingen gebruikt die in het renvooi zijn verklaard.

Ligging bouwterrein

De ligging van de bouwterreinen c.q. –kavels is weergegeven op de verkooptekeningen. De omgeving, wijkinrichting van het openbare gebied en bebouwing zijn zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Deze informatie is onder voorbehoud. Aan deze tekeningen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Grootte bouwterrein en kavels

De grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk weergegeven in de situatietekening, verschillen kunnen voorkomen. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als 'ongeveer'.

Parkeren

De parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in het openbaar gebied. Deze parkeervoorzieningen maken geen onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst en vallen derhalve niet onder de werkzaamheden, verantwoordelijkheid of verplichtingen van ERA Contour.

Achterpaden

Achter de rijwoningen (bouwnummers 13 t/m 23) is een achterpad gelegen. Dit achterpad maakt onderdeel uit van de binnentuin, die in mandeligheid wordt uitgegeven aan de 24 woningen die aan deze binnentuin zijn gelegen.

De eigenaren van de rijwoningen verkrijgen een recht van overpad (erfdienstbaarheid), zodat zij gebruik kunnen maken van dit achterpad.



De eigenaren van de mandeligheid (binnentuin inclusief paden) zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud hiervan. Zij zijn daarnaast verplicht het recht van overpad te dulden en het gebruik daarvan niet te belemmeren.

Op het achterpad ter hoogte van bouwnummers 1 en 35 wordt een houten pergola gerealiseerd. Dit achterpad inclusief pergola maakt onderdeel uit van de mandeligheid.

Het onderhoud, herstel en eventuele vervanging van zowel het pad als de pergola komen voor rekening en risico van de eigenaren van de 24 woningen (bouwnummers 1 t/m 12 en 24 t/m 35).

Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Omdat het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij naar de concept akte van levering, als bijlage bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Diversen

In de afwerkvloeren van de huizen zijn ter plaatse van de begane grond en/of alle verdiepingen elektra- en/of verwarmingsleidingen aangebracht. De waterleidingen worden in de kruipruimte en in de afwerkvloer van de 1^e en 2^e verdieping aangebracht. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat het niet is toegestaan om in de vloeren te boren en/of te spijkeren in verband met in de dekvloer aangebrachte leidingwerk.

Schilderwerk

Houten buitenkozijnen en buitendeuren, voor zover aanwezig, dienen periodiek te worden geschilderd. In de woonwijzer, welke bij oplevering wordt verstrekt, wordt hier meer informatie over gegeven.

Exterieur

Grondwerk

De privétuin zal zo veel mogelijk op hoogte gebracht worden met de uit het werk komende grond. Aanvullingen/ ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd, dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd, aflopend naar de erfgrans. Teelaarde wordt aangebracht in de privé-tuinen, daar waar beplanting wordt aangebracht. In de kruipruimte van de woningen zal als bodemafluiting een laag zand worden aangebracht. Bij een hoge grondwaterstand of natte weersperiodes kan het voorkomen dat er water in de kruipruimte blijft staan. Dit heeft geen gevolgen voor de bovenliggende constructie.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kan in uitzonderlijke gevallen in de toekomst zetting optreden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat privétuinen incidenteel moeten worden opgehoogd. Deze werkzaamheden maken geen deel uit van de overeenkomst.

Grondwerk, voor zover niet noodzakelijk voor de realisatie van de woningen, valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en waarborgregeling van SWK.



Riolering en hemelwaterafvoer

Het vuilwater en hemelwater worden gescheiden afgevoerd via kunststof leidingen met een voldoende diameter en aangesloten op het gemeentelijk riool. Ter plaatse van de erfgrans wordt de riolering voorzien van een ontstoppingsstuk. De hemelwaterafvoer van de buitenberging wordt geloosd op een grindkoffer. De woningen en de buitenbergingen worden uitgevoerd met PVC hemelwaterafvoeren. De geschakelde buitenbergingen (bnr. 013 t/m 023) worden uitgevoerd met een enkele hemelwaterafvoer. Bouwnummers 001 en 035 worden daarnaast, ter plaatse van de uitbouw, uitgevoerd met een PVC-stadsuitloop in combinatie met een noodoverstort.

Terreininrichting en groenvoorziening

Op de situatietekening en de blocoverzichten van de gevels is aangegeven waar welke erfafscheiding wordt aangebracht.

Er komt een erfafscheiding tussen privé achtertuin en het achterpad door middel van:

- Een beukenhaag van circa 1m hoog (bnr. 001 en 035)
- Een erfafscheiding bestaande uit hardhouten palen met daartussen staalgaas van circa 1,80m hoog (bnr. 013 t/m 023);
- Een houten toegangspoort (bnr. 013 t/m 023);
- Hedera beplanting ter plaatse van het staalgaas (bnr. 013 t/m 023);
- Een houten 'pergolabalk' tussen de buitenbergingen ter hoogte van het dak (bnr. 013 t/m 023);

Er komen erfafscheidingen tussen privé voortuinen en openbaar terrein door middel van:

- Een beukenhaag van circa 1m hoog (voorkant woningen)
- Een beukenhaag van circa 1.80m hoog (zijkant bnr. 001, 013, 023 en 035)

De houten onderdelen zijn onbehandeld en zullen op termijn, mogelijk ongelijkmatig, vergrijzen. Tussen bouwnummers 001 en 035 komt een houten pergola van circa 2,7m als erfafscheiding tussen achterterrein en openbaar gebied. Erfscheiding tussen de tuinen onderling is niet inbegrepen.

De aan te brengen terreininrichting en beplanting vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Het aanbrengen van beplanting gebeurt in het plantseizoen. Hierdoor is het mogelijk dat er bij oplevering nog geen beplanting is aangebracht.

Beplanting is een natuurproduct en heeft onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing kunnen wij geen garanties verstrekken. De beplanting bestaat uit jonge aanplant en zal niet volledig dichtgegroeid zijn. Dit zal een aantal seizoenen in beslag nemen en is tevens afhankelijk van het onderhoud en de weersomstandigheden.



Terreinverharding

De voortuin van de woningen wordt voorzien van een looppad met grijze betontegels vanaf de openbare weg tot de voordeur over een breedte van circa 1,0m. De achtertuinen worden voorzien van 4 betontegels ter plaatse van de achterdeur.

Vanaf de erfafscheiding tot de achtergevel of terras worden prefab betontegels 400x600mm neergelegd als staptegels. Terreinverharding en privétuinen worden uitgevoerd conform situatietekening. Bestrating wordt aangebracht op een zandpakket, met uitzondering van de staptegels.

Heiwerk en fundering

De woningen en buitenbergingen worden gefundeerd op betonpalen. De diepte hiervan is afhankelijk van de draagkracht van de bodem. De funderingsbalken zijn van beton.

Vloeren, bouwmuren en gevels woning

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer van beton (type ribcassette). Onder de begane grondvloer van de woning bevindt zich een kruipruimte, welke via een geïsoleerd inspectieluik nabij de voordeur toegankelijk is. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor- en achtergevel. De verdieping- en dakvloer van de uitbouw (bnr. 001 en 035) van de woning worden uitgevoerd als systeemvloer van beton (type kanaalplaat).

De woningscheidende muren van de woning worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur in prefab beton. De voor-, achter-, en kopgevel van de woning wordt samengesteld uit een prefab betonnen binnenspouwblad voorzien van isolatie, een luchtspouw en een buitenspouwblad van metselwerk. Een huisnummering van zwarte metalen cijfers van circa. 125 mm hoog wordt aangebracht ter plaatse van de voordeur.

In diverse gevels worden één of meer inbouw nestkasten aangebracht voor gierzwaluwen en/of huismussen. Op de geveltekeningen staan deze voorzieningen aangegeven.

Buitenberging

De achtertuin van de bouwnummers 001 en 035 worden voorzien van;

- Een enkele buitenberging van circa 2 x 2,8m

De achtertuin van de bouwnummers 013 t/m 023 worden voorzien van;

- Een dubbele buitenberging van circa 4 x 2,8m gekoppeld over de lange zijde.
- Tussen de buitenbergingen wordt een houten pergolabalk geplaatst ter hoogte van het dak van de buitenbergingen

De berging wordt uitgevoerd als ongeïsoleerde prefab houten bergingen met een plat dak. De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd in beton. Deze berging wordt uitgevoerd met geïmpregneerde rabatdelen. Voor de ventilatie wordt een aantal blank aluminium ventilatieroosters in de gevel aangebracht. De tussenwand tussen twee buitenbergingen wordt opgebouwd uit stijl- en regelwerk met spaanplaat. Het

deurkozijn is van hardhout en voorzien van een hardhouten deur met borstwering en een glasopening voorzien van enkel gelaagd matglas en SKG** hang- en sluitwerk. Op de vloer wordt geen dekvloer aangebracht. Het platte dak van de buitenberging wordt opgebouwd uit een houten balklaag voorzien van dakbeschot, bitumendakbedekking en een mossedum afwerking. De binnenzijde van de berging wordt niet afgewerkt.

Isolatiewaarden woning

De (gemiddelde) isolatiewaarden van de woningschil zijn als volgt:

- Begane grondvloer: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$, inclusief geïsoleerd inspectieluik achter de voordeur
- Platte daken: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Schuine daken: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Dichte buitengevel: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Kozijnen inclusief glas: $U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren woning

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout en zijn fabrieksmatig afgelakt. Onder de kozijnen op de verdiepingen worden prefab betonnen raamdorpels aangebracht. Onder de kozijnen grenzend aan het maaiveld worden composiet onderdorpels aangebracht.

De ramen worden als draai-kiepramen uitgevoerd. De geïsoleerde voordeur heeft een glasopening en wordt uitgevoerd met tochtklep brievenbus met borstel aan de binnenzijde. De hardhouten achterdeur wordt uitgevoerd met lage borstwering en glasopening. De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van HR++ isolatieglas.

- De ramen in de voorgevel van bnr. 035 worden uitgevoerd met geluidswerende ventilatieroosters
- De ramen in de voor- en achtergevel ter plaatse van een verblijfsruimte (woonkamer, slaapkamer) van bnr. 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023 worden uitgevoerd met geluidswerende ventilatieroosters.
- Op bnr. 023 wordt 1 te openen raam ter plaatse van de hoofdslaapkamer op de achtergevel uitgevoerd met een een glazen scherm gemonteerd op het kozijn ten behoeve van een geluidwerende spuivoorziening.



Gevelscherm (Afbeelding is ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend)



Hang- en sluitwerk buiten

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**). De deuren van de woning worden voorzien van meerpuntsluitingen en de schilden worden uitgevoerd met kerntrekbeveiliging. De cilinders van de buitendeuren van de woning en de buitenberging zijn gelijksluitend. De voordeuren worden uitgevoerd als greep/kruk garnituur. De achterdeuren als greep/greep garnituur inclusief windbeugel en windhaak.

Daken woning

De schuine daken van de woningen worden als geprefabriceerd doosdak uitgevoerd en afgewerkt met een keramische dakpan. Op de verkooptekeningen is een zonering aangegeven waar de zonnepanelen en de luchtwater-warmtepomp op het dak komen. De schuine daken als zowel de platte daken van de woningen zijn niet voorzien van valbeveiliging. In het dak worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de toe- en afvoer van ventilatielucht en de beluchting van de riolering.

- De voorgevels van bnr. 001,013, 014, 015, 016 worden uitgevoerd met een tuimeldakraam.
- De voorgevels van bnr, 017 t/m 023, 035 worden uitgevoerd met een tuimeldakraam. Deze wordt voorzien van een geluidswerend ventilatierooster.
- De uitbouw van de bnr. 001 en 035 wordt uitgevoerd als plat dak en voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Elektra buiten

Naast de voordeur wordt een belddrukker aangebracht. Ter plaatse van de voor-, achterdeur en buitenberging wordt een aansluitpunt inclusief buitenarmatuur aangebracht. De buitenberging wordt uitgevoerd met een binnen lichtpunt op schakelaar en een enkele wandcontactdoos aangesloten op de woninginstallatie.

Interieur

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden (de scheidingswanden) in de woning worden uitgevoerd als zogenoemde lichte scheidingswanden (gipsblokken). Indien aanwezig worden niet-dragende binnenwanden op de zolderverdieping uitgevoerd in metal-stud wanden met aan twee zijden een enkele gipsplaat.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlichten. Op de zolderverdieping worden de montagekozijnen zonder bovenlicht uitgevoerd. De opdek binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van aluminium krukken en schilden. Bouwnummers 013 t/m 023 worden voorzien van geluidswerende binnendeuren bij de slaapkamers op de eerste verdieping. De deuren naar de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij/bezet slot en onder deze deuren wordt een hardstenen dorpel aangebracht. De deur naar de meterkast wordt voorzien van een kastslot en heeft een dicht paneel boven de deur. De deur van de meterkasten wordt voorzien van 2 deurroosters (1 boven / 1 onder) ten behoeve van ventilatie.



Plafondafwerking

De betonplafonds worden voorzien van wit spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast en trapkast indien aanwezig. De v-naden van de betonnen kanaalplaten blijven zichtbaar in het plafond en hebben tevens als functie eventueel aanwezige hoogteverschillen (toegestaan tot 10 mm) in de onderkant van naast elkaar gelegen platen te camoufleren. De schuine daken worden afgewerkt met groene of bruine beplating, onafgewerkt. Bij bnr. 001 en 035 wordt deze beplating wit gegrond. Plaatnaden zijn niet afgewerkt.

Wandafwerking

Alle wanden in de woning worden vlak¹ afgewerkt, met uitzondering van de wanden in de meterkast en de technische ruimte.

¹ Vlak conform de oppervlaktebeoordelingscriteria 'Stukadoorswerk binnen' van het Technisch Bureau Afbouw (versie maart 2018):

De prefab betonwanden voldoen aan de criteria van groep 6; glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijke reparatie.

De overige binnenwanden voldoen aan de criteria van groep 3; glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot max. 2 mm, uitgevoerd als filmlaag dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte van 2,5mm.

Plaatselijke onregelmatigheden:

Oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan. In de aangebrachte dunpleister rondom het gerepareerde oppervlak van beton zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm.

Kleurverschillen:

Toegestaan

Vlakheidstolerantie:

Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.



De wanden in de badkamer en het toilet worden voorzien van wit tegelwerk met een afmeting van circa 150x300mm voor bnr. 013 t/m 023 en circa 200x400mm bij bnr. 001 en 035, liggend verwerkt. In het toilet wordt het wandtegelwerk tot een hoogte van circa 1200mm boven de vloer aangebracht. In de badkamer wordt het wandtegelwerk aangebracht tot het plafond. Boven het tegelwerk worden de wanden voorzien van wit spuitwerk. Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen wordt, ter plaatse van de borstweringen, een composiet vensterbank aangebracht.

De knieschotten op de zolderverdiepingen worden als volgt afgewerkt:

- Bouwnummers 001 en 035 worden uitgevoerd met knieschotten bestaande uit regelwerk met aftimmering, voorzien van 1 afschroefbaar luik per zijde. De zichtzijde is gegrond, behoudens de technische ruimte. Plaatnaden zijn niet afgewerkt.
- Bouwnummers 013 t/m 023 worden uitgevoerd met knieschotten bestaande uit regelwerk met onafgewerkte groene of bruine beplating, voorzien van 1 afschroefbaar luik per zijde. Plaatnaden zijn niet afgewerkt.

Vloerafwerking

Op de vloeren binnen de woning wordt een anhydriet dekvloer² aangebracht met uitzondering van de badkamer. Hier wordt een cementdekvloer³ aangebracht. De vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk met een afmeting van circa 300x300mm bij bnr. 013 t/m 023 en van circa. 450x450mm bij bnr. 001 en 035. De vloertegels van de douchehoek zijn circa. 150x150mm en zullen 1 tegel verdiept en op afschot worden getegeld richting de doucheput. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht. De uitwendige hoeken worden afgewerkt met een rond PVC profiel in een witte kleur.

Keukenopstelling

De woning wordt zonder keukenopstelling opgeleverd. Standaard aansluitpunten ter plaatse van de keukenopstelling zijn wel opgenomen en aangebracht:

Afwijking van de rechte (haakse) hoek:

- Lengte < 0,25 meter: 3 mm
- Lengte \geq 0,25 < 0,5 meter: 5 mm
- Lengte \geq 0,5 < 1 meter: 6 mm
- Lengte \geq 1 < 3 meter: 8 mm

² De dekvloer wordt uitgevoerd conform de NEN 2741, tabel 1, klasse 4. In de onderstaande tabel zijn de maximale afwijkingen in de vloerhoogte opgenomen.

	Maximale afwijking (mm) bij afstand tussen meetpunten van:			
Klasse	0,5 meter	1 meter	2 meter	4 meter
4	4mm	5mm	7mm	10mm

³ De dekvloer wordt uitgevoerd conform de NEN 2741, tabel 1, klasse 4. In de onderstaande tabel zijn de maximale afwijkingen in de vloerhoogte opgenomen.

	Maximale afwijking (mm) bij afstand tussen meetpunten van:			
Klasse	0,5 meter	1 meter	2 meter	4 meter
4	4mm	5mm	7mm	10mm

- Een elektra-aansluiting voor een 'keukenbox';
- Een elektra-aansluiting voor elektrisch koken;
- Een elektra-aansluiting voor een afzuigkap (recirculatie);
- Een water-(koud en warm) en rioolaansluiting voor een spoelbak met kraan en voor een vaatwasser;
- Een kraan met beluchter en terugslagklep voor een vaatwasser;
- Twee stuks dubbele wandcontactdoos voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad).

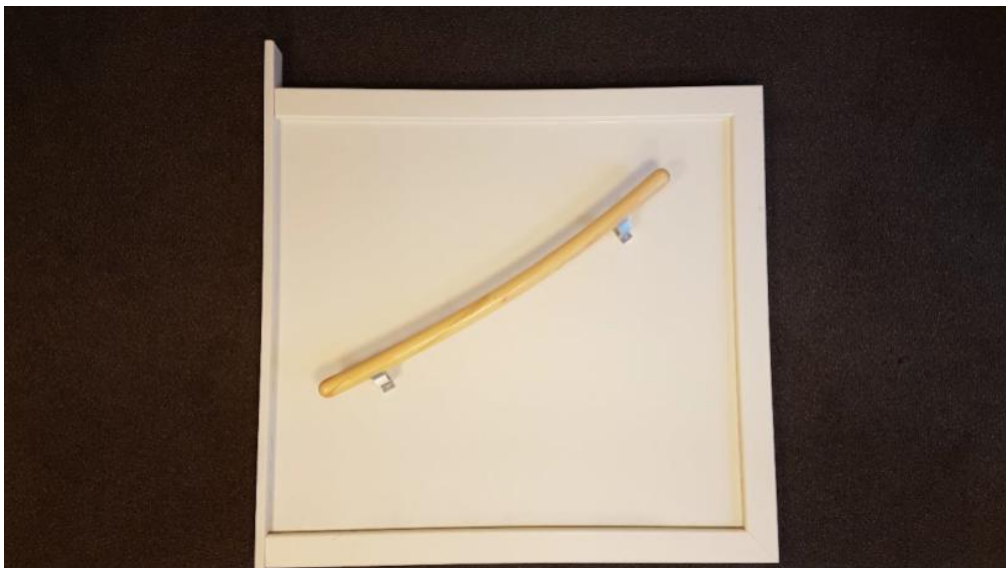
Wasmachine- en drogeraansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger bevindt zich op zolder op de tweede verdieping bij bnr. 013 t/m 023 en in de badkamer op de begane grond voor bnr. 001 en 035. De opstelplaats bestaat uit twee enkele wandcontactdozen op een aparte groep, een wasmachine kraan met keerklep en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

Trap

De trappen in de woning worden uitgevoerd in vurenhout.

Bouwnummers 001 en 035 worden uitgevoerd met 'dichte' trap met stootborden. Op de bouwnummers 013 t/m 023 wordt zowel de trap van de begane grond naar de eerste verdieping als de trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping uitgevoerd als 'open' trap. Langs de muurzijde van de trappen wordt een houten leuning gemonteerd. Ter plaatse van trapgaten wordt bij de open zijde van de trappen een houten spijlenhek gemonteerd. Indien de houten leuning gemonteerd wordt op het hekwerk, dan wordt deze als dicht paneel uitgevoerd conform de regelgeving. In de hoek wordt, waar nodig, een zogenoemde 'lepe' hoek gemaakt ten behoeve van leidingwerk. Deze hoek wordt afgetimmerd met een plaatmateriaal. Vloerranden en trapgaten worden afgetimmerd. De naden langs de trapbomen en wanden worden niet dichtgezet.



Voorbeeld Dicht paneel traphek met leuning



In de treden kunnen gebruikssporen, zoals scheurtjes en/of kale plekken zitten die niet verder worden afgewerkt of dichtgezet. De trap is niet zonder meer geschikt om direct te schilderen.

Een houten trap is een natuurproduct en 'werkt'. Hierdoor kan de trap kraken.

Binnentimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de nutsbedrijven en regelgeving. Onder de trap op de begane grond wordt de verdeler van de vloerverwarming voorzien van een omtimmering. De vloerrand ter plaatse van de trapgaten wordt afgetimmerd. In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

Schilderwerk

De trapboom, trapspil, vloerrandaftimmering en hekwerken worden dekkend wit geschilderd. De traptreden, stootborden en de lepe hoek worden, voor zover aanwezig, fabrieksmatig behandeld met grondverf, hierdoor blijven de bevestigingsgaatjes in het zicht. De onderzijde van de trap in de woonkamer inclusief de omtimmering van de verdeler worden wel dekkend geschilderd. De houten leuning langs de muurzijde van de trappen wordt fabrieksmatig transparant gebeitst. De in het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd.

Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. De inrichting van de sanitaire ruimten is zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. Het standaard sanitair is van het merk Duravit in de kleur wit en te bezichtigen in de projectshowroom.

Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie aangelegd, inclusief een watermeter. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten zoveel mogelijk in de leidingschacht, vloeren en/of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf.

De volgende wateraansluitingen worden gerealiseerd:

Koudwateraansluiting:

- Kraanaansluiting in de keuken
- Reservoir van de toiletten
- Wastafelkraan in de badruimte
- Douchekraan in de badruimte
- Tapkraan van de wasmachineaansluiting
- Vaatwasser aansluiting
- Lucht-water warmtepomp

Warmwateraansluiting:

- Kraanaansluiting in de keuken
- Wastafelkraan in de badruimte
- Douchekraan in de badruimte



Verwarmingsinstallatie

De woningen worden aangesloten op een individuele lucht-water warmtepomp inclusief buffervat met warmwatervoorziening van 180 liter. De binnenunit hiervan staat op zolder, de buitenunit op het dak.

De warmteafgifte wordt geregeld door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer en ruimtethermostaten in de slaapkamers.

- Bouwnummers 001 en 035 worden op de begane grond en slaapkamer op de 1^e verdieping voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst.
- Bouwnummers 013 t/m 023 worden op de begane grond, de eerste verdieping en zolderverdieping voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst.

De lucht-waterwarmtepomp kan ook koelen. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. Met deze koeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd. De verdeler voor de begane grond is gesitueerd onder de trap of naast de voordeur. De verdeler voor de verdiepingen is gesitueerd ter plaatse van de techniekopstelling op de zolderverdieping.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van de SWK-garantieregeling (module II U). Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is de installatie in staat de navolgende temperaturen te bereiken en te behouden, voor zover er in de betreffende ruimte een verwarming is aangebracht:

- Hal, toilet, overloop 18°C
- Zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop 18°C
- Woonkamer, slaapkamer, keuken 22°C
- Badkamer 22°C
- Inpandige bergruimte 15 °C
- Buitenberging onverwarmd

Ventilatie

De woning wordt voorzien van mechanische ventilatie met natuurlijke toevoer. In de buitenkozijnen zitten (al dan niet geluidwerende) ventilatieroosters die zorgen voor een natuurlijke toevoer van lucht. Mechanische afvoerventielen worden geplaatst in de keuken (2x), badkamer, toilet, en installatieruimte. Met een afvoerkanaalsysteem welke is aangebracht in de leidingkokers en in de betonvloeren worden deze aangesloten op een MV-unit met interne vochtsensor. In de technische ruimte waar de MV-unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De hoofdbediening van de unit bevindt zich in de woonkamer/keuken. In de woonkamer en slaapkamers worden CO₂ sensoren geplaatst. In de badkamer wordt een draadloze timer bediening aangebracht. De posities van de afzuigventielen staan indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, de exacte posities worden door de installateurs bepaald en zijn niet naar wens te verplaatsen. De afgezogen lucht wordt bovendaks afgevoerd.



Elektra

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt voorzien van twee aardlekschakelaars. De installatie wordt in de meterkast verdeeld over 10 groepen:

- Eén groep (2x 16A) ten behoeve van elektrisch kooktoestel
- Eén groep ten behoeve van de wasmachine
- Eén groep ten behoeve van de PV-installatie
- Eén groep ten behoeve van de wasdroger
- Eén groep (400V / 16A) ten behoeve van 'keukenbox'
- Twee groepen (230V / 16A) ten behoeve van de lucht-water warmtepomp
- Drie groepen ten behoeve van elektra algemeen (verlichting en wandcontactdozen)

De leidingen worden weggewerkt in de vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische ruimte en de buitenberging. In de woning worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type half opbouw en verticaal geplaatst, met uitzondering van de wandcontactdozen en schakelaars in de meterkast en buitenberging. Hier wordt het type opbouw toegepast. De elektra van de buitenbergingen wordt aangesloten op de meterkast van de betreffende woning.

In de woonkamer, keuken, slaapkamers en zolder worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 300 mm boven de afwerkvloer. Ter plaatse van de keukenopstelplaats worden de algemene wandcontactdozen boven het aanrecht geplaatst op circa 1250 mm. In de badkamer wordt een enkele wandcontactdoos geplaatst bij de wastafel op circa 1150mm. In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 1050 mm. Ook de lichtschakelaars worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst. De bediening van de ventilatie en thermostaat komen op circa 1500 mm boven de afgewerkte vloer. De thermostaat en CO₂ sensoren worden circa 250 tot 300mm uit elkaar geplaatst.

De woningen zijn voorzien van één loze leiding van de meterkast naar de woonkamer en één loze leiding van meterkast naar de techniekopstelling.

Rookmelders

In de woning worden volgens wet- en regelgeving rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie en worden voorzien van een back-up batterij.

Centrale antenne inrichting (CAI), glasvezel en telefoon

De verkrijger dient zelf zorg te dragen voor de aanleg en aansluiting (inclusief het dragen van de kosten) van de centraal antenne installatie (CAI), glasvezel en telefoon. Hiervoor dient tijdig een abonnement afgesloten te worden. In de woning wordt vanuit de meterkast één loos aansluitpunt in de woonkamer aangebracht. Dit aansluitpunt wordt aangebracht op 300 mm boven de vloer.

PV-panelen

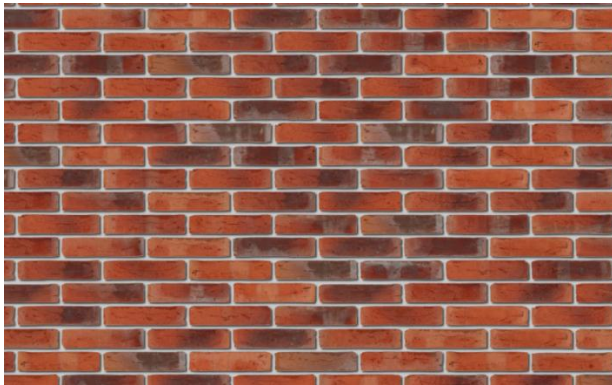
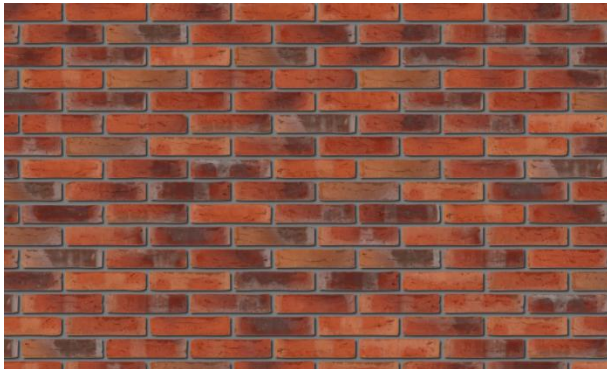
De bouwnummers worden uitgevoerd met PV-panelen, deze leveren energie aan de woningen. Hierbij wordt ruimschoots voldaan aan de BENG eisen conform wet- en regelgeving. Het uitgangspunt BENG 2 = 0 is hierin leidend. De PV-panelen zetten zonlicht rechtstreeks om in elektriciteit en worden aangesloten op een omvormer. Deze omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom. Op de verkooptekening is een ruimte-reservering voor de PV-panelen aangegeven, de definitieve positie wordt door de installateur bepaald.

Kleuren- en materialenstaat

Gevelmetselwerk en voegkleur (metselmortel)

Primaire steen, waalformaat, rood

Voegkleur: Donkergrijs of lichtgrijs conform opgave architect



Accentsteen, waalformaat, wit

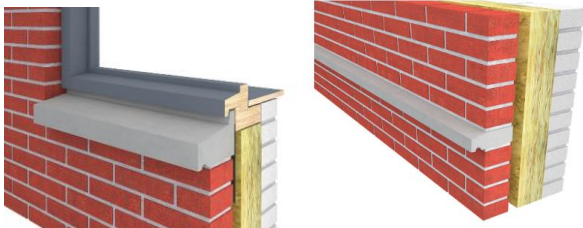
Voegkleur: Donker, conform opgave architect



Dakpan: Matzwart engobe



Conform de opgave van de architect zijn in de gevel ook betonnen spekbanden (decoratieve gevelrand) en raamdorpels opgenomen.



Binnendeuren

Plaatjes zijn indicatief en kunnen enigszins afwijken als gevolg van bijvoorbeeld productinnovaties of leveringsmogelijkheden.

Binnendeurkozijn Svedex Match BO - opdek



Binnendeurkozijn Svedex Match DO - opdek



Binnendeur Svedex – vlakdeur SL01

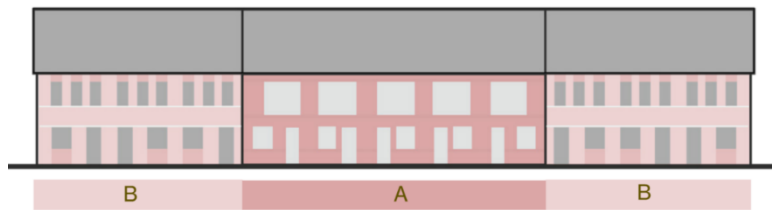


Hang en sluitwerk - binnendeuren

Buvalux D'sign met schild



Kozijnen, ramen en deuren (buiten- en binnenzijde) – RIJWONINGEN, 2-laags kap



Gevelkozijnen en bergingsdeurkozijn	Licht grijs
Gevelkozijnen, behoudens 1 ^e verd. Blok A	Donkergrijs
Gevelkozijnen, 1 ^e verd. blok A	Grijswit
Ramen in gevelkozijnen	Donkergrijs
Aanslag- en beglazingsprofielen ramen	Donkergrijs
Voordeurkozijn en woningtoegangsdeur	Olijfgroen
Terrasdeur achtergevel	Grijswit
Onderdorpel voor- en achterdeur	Antraciet
Buitenbergingsdeur	Donkergrijs
Stalen latei	Donkergrijs
Ventilatieroosters	buiten; Donkergrijs

Kozijnen, ramen en deuren (buiten- en binnenzijde) – HOFWONINGEN, 1-laags kap



Gevelkozijnen en bergingsdeurkozijn	Grijswit
Gevelkozijnen	Grijswit
Ramen in gevelkozijnen	Donkergrijs
Aanslag- en beglazingsprofielen ramen	Donkergrijs
Voordeurkozijn en woningtoegangsdeur	Olijfgroen
Terrasdeur achtergevel	Grijswit
Onderdorpel voor- en achterdeur	Antraciet
Buitenbergingsdeur	Donkergrijs
Stalen latei	Donkergrijs
Ventilatieroosters	buiten; Donkergrijs



Overige gevel en dak

Hemelwaterafvoer, rond PVC (voor- en achtergevel)	Grijs
Raamdorpel, beton	Betongrijs
Keramische dakpan	Matzwart
Boeiboord, aluminium	Grijswit
Goot - zinken mastgoot	Blank
Voegkleur, Bruil o.g. doorstrijkmortel, blok A	Licht grijs
Voegkleur, Bruil o.g. doorstrijkmortel, blok B	Donkergrijs
Voegwerk kaders witte baksteen	Licht grijs
Dakdoorvoer	Antraciet
Daktrim – aluminium, uitbouw	Donkergrijs
Daktrim – aluminium, buitenberging	Blank geanodiseerd
Buitenberging – geïmpregneerde vuren rabatdelen	Geïmpregneerd, naturel
Pergolabalk t.p.v. berging 'rijwoningen'	Geïmpregneerd, naturel
Pergola t.p.v. achtergevel 'hofwoningen'	Geïmpregneerd, naturel

Interieur

Spuitwerk plafonds	Wit
Spuitwerk boven wandtegels	Wit
Vensterbanken	Wit
Dorpels (bad- en toiletruimte) - natuursteen	Antraciet
Binnenkozijnen en -deuren	Wit
Trap en traphek	Wit
Trappleuning - grenen	Blank
Wandcontactdozen en schakelaars	Alpine wit
Radiator badkamer	Wit
Toe- en afvoerroosters ventilatie	Wit
Vloertegelwerk	Grijs
Wandtegels	Wit
Tegelprofiel	Wit

Ventilatie en verwarming

Plaatjes zijn indicatief en kunnen enigszins afwijken als gevolg van bijvoorbeeld productinnovaties of leveringsmogelijkheden.

Elektrische radiator badkamer



Ventilatieunit



Afvoerventiel Zehnder, type STK



Sanitair

Duravit D-code closetpot diepspoel



Gebert laaghangend reservoir, kunststof



Grohe Grohtherm 500 thermostatische douchemengkraan



Grohe New Tempesta glijstangset



Easy drain Aqua Compact vloerput, RVS rooster



Duravit D-code wastafel 600x460mm



HansGrohe Vernis Blend wastafelmengkraan



Viega Plugbekersifon met muurbuis



Schell stopkraan



Spiegel Mirover 570x400mm met spiegelklemmen



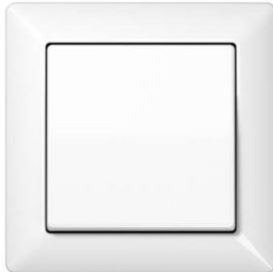
Schwab planchet, kunststof



Elektra

Jung AS500 Alpine-wit

Lichtschakelaar



Enkele wandcontactdoos



Dubbele wandcontactdoos verticaal



Buitenlamp t.b.v. buitenberging, Pragmalux type
port-M met sensor, zwart



Armatuur voor- en achtergevel, Nordlux type Canto 2,
LED 10.6W, Up & Down, zwart





Overige Informatie

Opruimen en Schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glasruiten en tegelwerken worden schoon opgeleverd.

BBL

De woningen worden gebouwd overeenkomstig het Bbl, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is bij een aantal woningen gebruik gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode", wat volgens de regelgeving ook is toegestaan. Een verblijfsruimte moet voldoen aan een bepaalde hoeveelheid daglicht wat binnenkomt via het glas in de kozijnen, ramen en deuren. Soms is een verblijfsruimte dusdanig groot dat er niet voldoende daglicht binnen komt voor de gehele verblijfsruimte. De ruimte wordt dan rekenkundig qua oppervlakte opgedeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. Het deel verblijfsruimte voldoet dan aan de daglichteisen, en hiermee wordt voldaan aan de eisen van de bouwregelgeving.

Indien gewenst kunt u verzoeken om de tekening voor uw appartement specifiek aan te leveren inclusief de lijnen van 'krijtstrepen' voor zover er binnen het appartement gebruik gemaakt wordt van krijtstrepen. Op de verkooptekening staat de krijtstreep middels een stippellijn aangegeven.

Conform de eisen van het Bbl voldoen de woningen of het woongebouw aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), waarbij moet worden voldaan aan wettelijk vastgestelde waarden voor woningen en woongebouwen. De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen;

- BENG 1: Energiebehoefte voor verwarming en koeling (hoeveel warmte of koude behoefte heeft mijn woning)
- BENG 2: Primair Fossiel energieverbruik (voornamelijk het energieverbruik van de installaties)
- BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie (energie uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenluchtwarmte en biomassa)

Naast de eisen voor BENG gelden er per 1 juli 2024 aanvullende voorwaarden om aan te tonen dat het risico op oververhitting van de woning voldoende wordt beperkt.

Energielabel

Het Energielabel laat zien hoe energiezuinig een gebouw of appartement is. Het is ook bedoeld om inzicht te geven in maatregelen die energie besparen. Het energielabel kent een schaal die loopt van A++++ tot en met G. Woningen met een A++++ label zijn het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

De woningen individueel voldoen aan een energielabel A++++. Het kan voorkomen dat er verschil zit tussen woningen onderling. Dit is afhankelijk van het gebruiksoppervlak versus het verliesoppervlak, waarbij het verliesoppervlak de gevels, vloeren en daken zijn.

Bij oplevering zal voor iedere woning een eigen energielabel worden geleverd.



Salderingsregeling en terugleverkosten PV-panelen

Energie die niet voor de woning wordt gebruikt, wordt terug geleverd aan het stroomnet. Dit wordt salderen genoemd. Door verschillen in oriëntatie, hellingshoeken, vervuiling en mogelijke beschaduwning van de PV-panelen ten gevolge van dakkapellen, bomen, enzovoort, is vergelijking in opbrengsten met omliggende woningen en woningen van hetzelfde type niet mogelijk. Ogenschijnlijke gelijke woningen kunnen verschillende opbrengsten hebben. Dit geeft geen recht tot compensatie.

De opgewekte stroom wordt gebruikt voor het stroomverbruik in de woning. De opgewekte stroom die je niet zelf verbruikt wordt terug geleverd aan het elektriciteitsnet. Als zonnepaneeleigenaar kunnen terugleverkosten in rekening worden gebracht door de energieleverancier.

De salderingsregeling zorgt ervoor dat de stroom die je opwekt met PV-panelen en terug levert aan het net, wordt gesaldeerd met de stroom die je hebt afgenomen. Er is besloten deze regeling per 1 januari 2027 af te schaffen. Het is nog niet bekend hoe ze dit verder gaan uitwerken. Zekerheid rondom deze regeling zijn door ons niet te geven en geven geen recht op compensatie.

Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 “Veiligheidsbeglazing in gebouwen” is niet opgenomen in het Bbl, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking. Dit is in het project opgenomen.

Uitsluitingen van garantie

Indien woningen zonder keukeninrichting, inrichting badkamer en/of toilet worden verkocht, dan wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzonderingen van eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen, die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

De kleine lettertjes

Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. De eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.

Conform de Algemene Voorwaarden SWK versie 2024, behorend bij de koop-/aannemingsovereenkomst, is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van een financiële vergoeding.

De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de verkrijger.



Wijzigingen kunnen onder andere voortvloeien uit:

- Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften;
- Wijzigingen ter voldoening aan de eisen van de constructeur;
- Voorzieningen of wijzigingen ter voldoening aan de eisen van Nutsbedrijven.

Alle informatie in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.

De artist impressies, foto's en plattegronden zoals opgenomen in de verkoopbrochure en op de website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van het product. Hiervoor zijn de verkooptekeningen bedoeld. Verrekeningen als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens.

De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.

De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.

De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.

Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen, gaat deze omschrijving vóór de tekeningen. Als er strijdigheid is tussen de verkooptekeningen onderling, gaat de tekening met de grootste schaalverdeling voor (1:50 gaat voor 1:100, 1:100 gaat voor 1:200, enzovoort).

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 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 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) / SWK Garantie- en waarborgregeling/contractueel niveau (alleen voor woningen in Gevolgklasse 1)
- Energielabel
- Meetrapport Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

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

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp (indien van toepassing)
- MV-box / WTW-unit
- PV-panelen en omvormer
- Boiler
- Rookmelders
- Opstookprotocol (indien van toepassing)
- Etc.

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen
- Etc.

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Woonwijzer
- Overzicht garantie

Algemene ruimtes bij woongebouwen

- Onderhoudscontracten voor zover tijdelijk afgesloten
- Revisietekeningen W-installaties
- Revisietekeningen E-installaties
- Toegangscontrole installatie – keuring, handleiding, etc.
- Etc.