

Technische omschrijving

Basic

27 koopwoningen De Rogse Wieken Hooge Mierde

5 januari 2026

vanGisbergen
gewoon goed.

bouw en ontwikkeling

Inhoudsopgave

01. Algemeen	3
02. Grondwerken	4
03. Terreininrichting	4
04. Bijgebouwen	5
05. Constructie	5
06. Binneninrichting	6
07. Keuken	6
08. Sanitair.....	7
09. Tegels	7
10. Materiaal- en kleurenschema's	8
11. Installaties	11
12. Overige aandachtspunten	14
13. Tot slot	15

01. Algemeen

Deze technische omschrijving is een opsomming van de te verwerken materialen in je woning en vormt een geheel met de (losse) verkooptekening(en). De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen ten opzichte van de verkooptekening of technische omschrijving mogelijk zijn, vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Indien er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de verkoopbrochure, dan prevaleert deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening boven de gevelbeelden en tekeningen in de verkoopbrochure. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekening(en).

Woningborg-bepalingen

De woning wordt met Woningborg garantie gebouwd. Eventuele optie(s) vallen ook onder de Woningborggarantie mits de optie(s) door de aannemer worden uitgevoerd. Hiervoor gelden de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. 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 Woningborg.

Afwerking en beperkte Woningborg garantie

De woningen worden standaard afgewerkt als 'Basic'. Als de keuken vervalt in de woning geldt een gelimiteerde Woningborg garantie voor het niet plaatsen van de keuken, aangezien de woning zonder dit onderdeel wordt opgeleverd. Hiervoor ontvang je een limitering op je Woningborgcertificaat. Met inachtneming van de limitering op het Woningborgcertificaat, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Begripsbepalingen 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

Hal – entree – overloop – gang
Meterkast – technische ruimte
Keuken – woonkamer – slaapkamer
Toilet
Badkamer
Kast – werkkast – berging
Zolder - zolderkamer
Berging
Garage

Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Overige gebruiksfunctie
Onbenoemde ruimte
Bergruimte
Bergruimte

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).

02. Grondwerken*Peil- en uitzetten*

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van het peil, de rooilijn en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering wordt ca. 30 á 35 mm aangehouden om problemen met vloerafwerkingen (zoals vloertegels en houten vloeren) te voorkomen.

Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen en bestratingen worden de nodige grondwerken verricht. Grondaanvullingen worden verricht met uitgekomen grond. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Eventuele tuinaarde, straatzand en/of compost dien je zelf aan te brengen. De tuin wordt vóór oplevering niet omgespit.

Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften uitgevoerd met een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterriolering wordt gescheiden van de hemelwaterriolering aangesloten op de openbare riolering. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled/ recyclebaar pvc en voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

Hemelwater

Het hemelwater van de woning en de berging wordt aan de voorzijde ondergronds aangeboden middels een gescheiden systeem. Het hemelwater zal eerst op een infiltratievoorziening lozen, alvorens het, indien nodig, overstort op het hoofdriool van de gemeente.

03. Terreininrichting*Erfafscheidingen*

Erfafscheidingen tussen kavels worden niet voorzien. Erfafscheidingen om de achtertuinen zijn wel voorzien. Hiervoor wordt een hekwerk met hederav van 200 cm hoog geplaatst. Voor de rijwoningen die met hun achtertuin aan het achterpad grenzen is er een looppoort voorzien in het hekwerk. Er wordt geen buitenverlichting voorzien op erfafscheidingen.

Beplanting

Op de kavels wordt geen beplanting aangebracht.

Bestrating

Bij de kavels 1 t/m 4, 7 t/m 10 en de kavels 11 t/m 19 wordt een achterpad aangebracht. Deze wordt voorzien van betontegels 30x30cm.

Verlichting

Bij de voordeur en achterdeur wordt een lichtpunt aangebracht. Verlichting op straat is cf. openbaarverlichtingsplan.

Parkeerplaatsen

Kavel 1 heeft een parkeerplaats op eigen terrein onder de carport bij de achtertuin. De kavels 5,

6 hebben een parkeerplaats op eigen terrein aan de voorzijde onder de carport. De kavels 30 t/m 37 hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen dienen in stand gehouden te worden. Bij oplevering zijn deze nog niet voorzien van bestrating.

04. Bijgebouwen

Houten tuinberging

De kavels 1 t/m 19 en kavels 31 t/m 40 worden voorzien van een buitenberging. Voor deze kavels 1 t/m 15 is dit een standaard prefab buitenberging van 5m² met verduurzaamde vuren delen. De berging is voorzien van een houten deur en kozijn.

Bij de kavels 16 t/m 19 wordt er een houten geschakelde berging toegepast in een afwijkende maat, conform verkooptekening. Deze bergingen worden uitgevoerd in verduurzaamde vuren delen. De berging is voorzien van een houten deur en kozijn.

De kavels 31 t/m 37 krijgen een ongeïsoleerde berging uitgevoerd in metselwerk. De kavels 31 t/m 36 hebben een enkele deur, kavel 37 is voorzien van een Dubbele deur.

Carport kavel 5 en 6 en kavel 31 t/m 36

Aan de garage of berging is een carport voorzien. De carport wordt voorzien van een plat dak en een enkele stalen kolom. Indien 2 aan elkaar grenzende kavels een carport hebben wordt 1 enkele kolom geplaatst. De balklaag van de carport blijft in het zicht. Het dak wordt afgewerkt met een bitumendakbedekking. De carport wordt voorzien van een lichtpunt, aangesloten op een schemerschakelaar. Er wordt geen bestrating onder carport aangebracht.

05. Constructie

Fundering

De fundering van het gebouw wordt uitgevoerd als strokenfundering. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde (prefab) betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een (anhydriet) dekvloer. De 1^e verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen breedplaatvloer met V-naden aan de plafondzijde en worden eveneens afgewerkt met een (anhydriet) dekvloer. De benodigde wapening voor de vloer wordt door de constructeur bepaald.

De vloer van de badkamer worden afgewerkt met een cementdekvloer.

De vloer van de prefab houten tuinberging is een prefab betonvloer, welke ook dient als fundering voor de berging. De vloer van de beringen van kavel 16 t/m 19 is een in het werk gestorte betonvloer.

Wanden

De dragende wanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en zo nodig voorzien van dilataties. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een kalkzandsteen spouwmuur. De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een gemetselde baksteen. Daar waar op tekening aangegeven zijn nestkasten opgenomen. Daar waar op tekening aangegeven wordt de gevel voorzien van een gevelbetimmering.

Kolommen en lateien

Stalen lateien, kolommen, balken en spanten worden conform berekening en tekening

constructeur aangebracht. Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien toegepast. Mocht dit niet noodzakelijk zijn, dan worden de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd.

Kozijnen

De kozijnen in de woning zijn standaard uitgevoerd als kunststof kozijnen. Daar waar aangegeven op de verkooptekening zijn deze uitgevoerd als draai-kiepraam.

Dak

De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als scharnierkap. De dakplaten worden aan de binnenzijde in de woningen wit gegrond afgewerkt.

Platte daken worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer, welke wordt afgewerkt met een afschotisolatie en bitumineuze dakbedekking.

Dakvenster

Daar waar aangegeven op de verkooptekeningen wordt een dakvenster of dakraam aangebracht. Dit dakvenster of raam wordt aangebracht in het zij- of achterdakvlak en wordt uitgevoerd met afmeting circa 78x118 centimeter wanneer het dakraam in een verblijfsruimte zit. Dakramen op de zolders worden uitgevoerd met afmeting circa 55x78 cm.

06. Binneninrichting

Binnendeuren

De woning wordt voorzien van binnendeuren incl. kozijnen. Dit is een verdiepingshoog plaatstalen kozijn voorzien van een bovenlicht. Hierin wordt een opdekdeur geplaatst. Het garnituur van deze deuren bestaat uit een kruk voorzien van rozetten. De badkamer en toilet wordt daarbij ook voorzien van een vrij-bezet slot.

Op de zolders zijn de binnendeuren niet voorzien van een bovenlicht.

07. Keuken

In de VON-prijs is een keukencheque opgenomen ter waarde van € 5.485,- (incl. 21% BTW) of € 2.700,- (incl. 21% BTW) voor de starterswoningen. De keuken showroom is Das Keukens, hier staan diversen keukens opstellingen die toepasbaar zijn in uw woning. Wilt u als koper de keukencheque laten vervallen? Dan wordt er 75% van de omschreven keukencheque als minderprijs vergoed. De aansluitingen worden dan standaard afgedopt opgeleverd. De keuken wordt altijd na oplevering van de woning geplaatst i.v.m. diefstal van apparatuur of mogelijke beschadigingen aan de keukenmeubels.

Keukeninrichting starterswoningen 3, 7 t/m 9, 12 t/m 14 en 17:

Stelpost € 2.700,- inclusief BTW .

Keukeninrichting kavels 1, 2, 4 t/m 6, 10, 11, 15, 16, 19 en 30 t/m 37 :

Stelpost € 5.485,- inclusief BTW .

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

- koud- en warmwater en riool afvoer t.b.v. de spoelbak;
- enkele Perilex wandcontactdoos (wcd) voor inductiekookplaat (2x230Volt);
- enkele wcd voor afzuigkap;
- enkele wcd voor koelkast;
- enkele wcd voor combi-oven; (Niet van toepassing bij de starterswoningen)
- enkele wcd voor vaatwasser; (Niet van toepassing bij starterswoningen)

- 2 dubbele wcd voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad);
- loze leiding t.b.v. boiler (loze leiding).
- koudwaterkraan en riool afvoer voor vaatwasser in spoelkast.

08. Sanitair

In de woningen wordt sanitair geleverd door Plieger. Per type woning is het sanitair en de kranen nader omschreven in de separate brochure. De op de verkooptekening aangegeven positionering en afmeting van de radiator is ter indicatie. De exacte plaats en afmeting van de radiator wordt door de installateur nader bepaald. Voor alle woningen wordt standaard uitgegaan van het Basic pakket sanitair.

De toiletruimte op de begane grond voor het Basic pakket is uitgerust met:

- wit kristalporseleinen hangende toiletspot met inbouwreservoir en witte kunststof zitting met deksel;
- wit kristalporseleinen fontein met verchroomde kraan, verchroomde bekiersifon.

De badkamer voor het Basic pakket is uitgerust met:

- douchegedeelte met doucheput, verchroomde standaard douchekraan warm/koud met kunststof verchroomde doucheslang en handdouche op een kunststof verchroomde glijstang met opsteekhaak;
- wit kristalporseleinen wastafel met verchroomde wastafelmengkraan, verchroomde bekiersifon en rechthoekige spiegel;
- wit kristalporseleinen hangende toiletspot met inbouwreservoir en witte kunststof zitting met deksel;
- elektrische designradiator

09. Tegelwerk

In de woning wordt wand- en vloertegelwerk aanbracht in het toilet en de badkamer van de separate tegelwerk brochure. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. De vensterbank van het kozijn in de badkamer (indien van toepassing) wordt aan de binnenzijde betegeld. Voor alle woningen wordt uitgegaan van het Basic pakket.

Wandtegels

De wanden in het toilet worden betegeld tot circa 125 cm boven de vloer met wandtegels, overige wandgedeelten worden voorzien van behangklaar stucwerk. De wanden in de badkamer worden tot een hoogte van 2,10 meter betegeld met wandtegels hierboven behangklaar stucwerk. De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur wit en worden standaard “staand” geplaatst.

Wandtegels, keuze uit:

- Wandtegel, kleur glans wit, afmeting 20 cm x 25 cm
- Wandtegel, kleur mat wit, afmeting 20 cm x 25 cm

Vloertegels, keuze uit:

- Vloertegel, kleur antraciet, afmeting 30 cm x 30 cm
- Vloertegel, kleur grijs, afmeting 30 cm x 30 cm
- Vloertegel, kleur beige grijs, afmeting 30 cm x 30 cm

10. Materiaal- en kleurenschema's**INTERIEUR**

Element	Plaats	Materiaal/type	Afwerking	Kleur
Dragende Wanden	Dragende wanden	Kalkzandsteen	Behangklaar*	wit
Niet-dragende Wanden	Begane grond, V1, V2	Cellen- of gipsbeton, 100mm dik	Behangklaar*	wit
Plafonds	Plafonds	Beton	Spuitpleisterwerk (muv meterkast, trapkast en zolder	wit
Vloerafwerking	BG, V1, V2 (m.u.v. badkamer)	Anhydriet vloer	Onafgewerkt	Naturel
	Badkamer	Cementdekvloer	v.z.v. tegels	Keuze koper
Dakelementen	Onderzijde hellende daken	Prefab geïsoleerd dakelement	Wit gegrond	Wit
	badkamer		Voorzien van gipsplaten plafondafwerking; bahangklaar afgewerkt.	wit
Binnenkozijn	Binnenwanden	plaatstaal met bovenlicht	Fabrieksmatig afgelakt	Wit
Binnendeur	In binnenkozijnen	opdekdeur	Fabrieksmatig afgelakt	Wit
Trap	BG naar V1; alles kavels m.u.v. kavel 11, 15 en 37	Vurenhout – dichte trap	Gegrond, mogelijk spijkers/nietjes zichtbaar onderzijde trap	Wit
Trap	BG naar V1; kavel 11, 15 en 37	Vurenhout – open trap	Gegrond	Wit
Trap	V1 naar V2; kavels 1 t/m 10, 11, 15 en 31 t/m 40	Vurenhout – open trap	Gegrond	Wit
Traphekken	Trappen	Hout	Gegrond	Wit
Trapleuning	Trapopgang	Hout, aluminium leuningdragers	Blanke lak gegrond	Naturel houtkleur
Binnendeurbeslag	Binnenkozijnen	Aluminium kruk met rozet	Fabrieksmatig	Naturel
Binnendeursloten	Toilet en badkamer Meterkast Overige deuren	Vrij/bezet slot Kastslot Loopslot	Fabrieksmatig	
Binnendorpel	Toilet en badkamer	Kunststeen		Antraciet

Vensterbank	Borstwering buitenkozijnen	Kunststeen		Crystal White
Ventielen ventilatiesysteem	Plafonds/wanden	Kunststof	Fabrieksmatig	Wit
Elektra onderdelen	Wanden	Kunststof	Fabrieksmatig	Wit
Dagkantafwering	Binnenzijde buitenkozijnen	Kunststof profiel/gips	Geen	
Overige aftimmerwerken	Rondom trappen, koven, leidingkokers. Dit geldt niet voor de zolder. Er worden geen plinten geleverd	Hout	Geground	Wit
*Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dien je zelf te verwijderen. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.				

EXTERIEUR

Element	Plaats	Materiaal/type	Afwerking	Kleur
Metselwerk	Gevels kavel 1 t/m 5, 33 en 34	Baksteen wildverband	Verdiepte voeg	Rood Bruin
	Gevels kavel 6 t/m 10, 30, 35 t/m 37	Baksteen wildverband	Verdiepte voeg	Bruin
	Gevels kavel 11 t/m 19, 31, 32	Baksteen wildverband	Verdiepte voeg	Oranje Rood
Gevelbekleding	Gevels	Verduurzaamd vuren	Dekkend geschilderd	Grijsbeige
Kantplank	Daar waar houten gevels tot op de grond lopen	Prefab geïsoleerde kantplank	Fabrieksmatig	Grijs
Dakkapel	Kavel 37	Aluminium Felsbanen	Gepoedercoat op kleur	Grijs
Buitenkozijnen	In metselwerk, kavel 1 t/m 10 en 30 t/m 37	Kunststof	Fabrieksmatig, Houtnerf afwerking kozijnen met 45° kozijnverbindingen.	Grijs
	Draaiende delen, kavel 1 t/m 10 en 30 t/m 37			Grijs
	In metselwerk, kavel 11 t/m 19			Grijsbeige

	Draaiende delen kavel 11 t/m 19			Grijsbeige
	Panelen tussen kozijnen	Onderhoudsarme beplating	Fabrieksmatig	Cf. kleur kozijnen.
Voordeur	In buitenkozijn, Kavel 1 t/m 10 en 30 t/m 36	Kunststof	Fabrieksmatig, gladde afwerking	Grijs
	In buitenkozijn, Kavel 11 t/m 19			Grijsbeige
	Kavel 37			Donker grijs
Overige deuren	Achtergevel, Kavel 1 t/m 10 en 30 t/m 37			Grijs
Beglazing	In buitenkozijnen- en deuren	Geïsoleerd HR- glas conform BENG- berekeningen (m.u.v. bergingen)	Veiligheidsglas waar wettelijk vereist conform NEN 3569.	
Hekwerken	Franse balkons, kavel 11 t/m 19	Metaal	Gepoedercoat op kleur	Grijsbeige
Ventilatioerooster	In raamkozijnen	Aluminium	Fabrieksmatig	Blank geanodiseerd
Lateien	Boven kozijn	Plaatstalen hoeklijn	Gepoedercoat in kleur	Cf. kleur kozijn
Waterslagen	Onder raamkozijn; Daar waar in metselwerk gepositioneerd	Prefab beton	fabrieksmatig	Naturel
	Daar waar in de houten gevel gepositioneerd en bij alle kozijnen van kavel 11 t/m 19	Aluminium	Gepoedercoat in kleur	Grijsbeige
Kaders/ spekbanden	Om- of nabij kozijnen	Prefab beton	Fabrieksmatig	Naturel
Buitendeur- garnituur	Buitenkozijnen	Aluminium	Fabrieksmatig	Naturel
Brievenbus	voordeur	Aluminium	Fabrieksmatig	Naturel
Buitendorpels	Onder deurkozijn	kunststeen	Fabrieksmatig	Zwart/Antraciet
Dakbedekking	Hellende daken	Betonnen sneldekpan	Fabrieksmatig	Antraciet/ zwart
Boeiboorden	Overstekken dak, Kavel 1 t/m 10 en 30 t/m 37	Onderhoudsarme beplating	Fabrieksmatig op kleur	Grijs
	Kavel 10 t/m 19			Grijsbeige
Dakbedekking	Platte daken	Bitumen	Fabrieksmatig	Zwart

*Kleurverschillen kunnen voorkomen ten gevolge van verschillende methoden van afwerken (in het werk aangebracht/fabrieksmatig aangebracht) en ten gevolge van verschillen in materialisatie.

Het is helaas niet mogelijk reeds in het ontwerpstadium alle kleuren definitief te bepalen. De genoemde kleuren worden tijdens het bouwproces door de architect nader op elkaar afgestemd. Alle genoemde kleuren zijn onder voorbehoud goedkeuring gemeente en de bouwdirectie.

11. Installaties

Centrale verwarming

De kavels 1 t/m 19 worden voorzien van een ventilatielucht-water warmtepomp met een 190 liter boilervat. Deze warmtepomp haalt zijn warmte uit de afgezogen ventilatielucht.

De kavels 30 t/m 37 worden voorzien van een duurzaam lucht-water warmtepomp voorzien in combinatie met een elektrische boiler. Dit boilervat heeft een inhoud van 180 liter. Dit systeem wint warmte uit de buitenlucht.

De warmte wordt gebruikt om het water voor de vloerverwarming van de begane grond te verwarmen en water in de elektrische boiler voor te verwarmen. Indien als gevolg van opties (bijvoorbeeld baden, grote douches of extra slaapkamers) een groter boilervat benodigd zal zijn wordt dit kenbaar gemaakt en u aangeboden als meerwerk. Afwijkend van de woningborg 2024 regeling, maar wel in overleg met Woningborg, wordt de boiler temperatuur verhoogd van 55 naar 65 graden.

De begane grond, eerste verdieping en worden verwarmd middels vloerverwarming. De zolders die worden bereikt met een vaste trap worden ook voorzien van vloerverwarming. Zolders bereikbaar via een vlizotrap worden niet voorzien van vloerverwarming. Voor het verdelen van vloerverwarmingsleidingen wordt een verdeler aangebracht op de begane grond in de kast onder de trap. Voor de kavels kavel 11, 15 en 37 geldt echter dat deze onder de open trap geplaatst wordt. De minimale boiler grootte wordt door Woningborg bepaald aan de hand van het aantal slaapkamers en de aanwezigheid van een douche of bad, het gekozen type warmtepomp voldoet minimaal aan deze eis.

De warmtepomp wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de eisen, ten aanzien van opwarm snelheden.

De temperatuur wordt geregeld middels een digitale kamerthermostaat in de woonkamer. De temperatuur is per verblijfsruimte instelbaar. Volgens de erkende berekeningsmethodiek kunnen bij de voorgeschreven buitencondities én gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en gesloten ramen en deuren, onderstaande temperaturen worden bereikt en onderhouden:

<u>Ruimte</u>	<u>Temperatuur</u>
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 Bergruimte (geïsoleerd)	15°C

De berekening van de capaciteit van de cv-installatie dient te geschieden overeenkomstig de ISSO-publicatie 51 (warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen). Dit is een berekeningsmethode voor de berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte. Hierbij wordt gerekend met een minimale toeslag voor het opwarmen, welke gebaseerd is op een 8-urige nachtverlaging/ bedrijfsbeperking en een opwarmtijd (inclusief vertragingstijd) van 2 uur.

Waterinstallaties

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. De aansluiting van de woning is $Q_n = 1,5 \cdot 1$.

(1 Door aanlevering van water door Brabant water van $Q_n = 1,5$ krijgen de klanten ca. 20 liter water per minuut. Indien de klant de showerpipe en de badkraan aanzet, zal het bij gelijktijdig gebruik niet voldoende zijn. Normering sluit gelijktijdig gebruik uit.)*

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken;
- aansluitpunt t.b.v. mengkraan op de wastafel;
- aansluitpunt t.b.v. thermostatische douchemengkraan;

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. closetcombinaties;
- aansluitpunt t.b.v. fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- vulkraan warmtepomp;
- kraan t.b.v. vaatwasser.

Rioleringswerken

De binnen rioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Afvoerleidingen worden afgedopt aangebracht voor:

- closetcombinaties;
- fonteintje in het toilet;
- gootsteen in de keuken;
- vaatwasser bij gootsteen;
- wastafel(s) in de badkamer;
- douche gedeelte in de badkamer;
- opstelplaats wasmachine;
- condensafvoer van de lucht-water warmtepomp.

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van natuurlijke

toevoer en mechanische afvoer van lucht. De toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van ventilatieroosters in het glas of op het kozijn.

De afvoer geschiedt middels plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de navolgende ruimten: de keuken, het toilet, de badkamer en opstelplaats wasmachine.

De ventilatiekanalen zijn van kunststof en de afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. De plaatsing van de afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald, de aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn ter indicatie. De afzuigkap in de keuken kan niet aangesloten worden op het afzuigstelsel. De afzuigkap in de keuken moet uitgevoerd worden als een zogenaamde recirculatie afzuigkap.

Bij de kavels 1 t/m 19 fungeert de warmtepomp ook als mechanische afzuiging. Daarom is hier geen separate ventilatie-eenheid geïnstalleerd. De warmtepomp regelt de ventilatie, maar is ook te regelen met een 3-standenschakelaar in de woonkamer.

De ventilatie-eenheid voor de kavels 30 t/m 37 wordt in de technische ruimte geïnstalleerd. Er is met zorg een geluidsarme ventilatie-eenheid geselecteerd. Deze eenheid is echter niet geruisloos. Dit stelsel is met een 3-standschakelaar te regelen. Bij deze kavels wordt bij de thermostaat in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer wordt een CO₂ meter geplaatst, welke de ventilatie aanstuurt.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. De installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw (kleur helder wit), met uitzondering van de berging en de wandcontactdoos in de meterkast, deze worden uitgevoerd als opbouw.

Tenzij anders aangegeven, worden standaard de volgende hoogtes aangehouden:

- De wandcontactdozen, aansluitpunten telefoon, data en centrale antenne op 30 cm + vloer;
- De schakelaars en combinatie schakelaar-wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- De kamerthermostaat en hoofdbediening mv-box op 150 cm + vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden op een nader te bepalen hoogte aangebracht, conform keukentekening;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 230 cm + vloer.

Loze leidingen

In de woonkamer en hoofdslaapkamer(s) worden loze leidingen gelegd ten behoeve van bijvoorbeeld telefoon, data of antenne. De woning wordt zonder signaal opgeleverd. Je dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel- en/of telefoonexploitant. Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos in de meterkast aangebracht.

Branddetectie

Er worden rookmelders aangebracht in de hal en op de overloop en zolder van elke woning. De rookmelders zijn aangesloten op 230 V en zijn met elkaar door gekoppeld en voorzien van een back-up batterij. Indien er meer rookmelders benodigd zijn per woning, zijn deze opgenomen. Deze staan vermeld op de verkooptekening.

PV-panelen:

De woningen worden standaard voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Het aantal opgenomen PV panelen per woning is terug te zien op de verkooptekening. In de optionele sfeer

kun je kiezen voor meer PV-panelen. Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. De panelen worden op het gezamenlijke platte dak geplaatst. In de technische ruimte wordt de omvormer geplaatst, deze kan wat geluid produceren. De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. De opbrengst is namelijk afhankelijk van het weer, het aantal zonne-uren en het schoonhouden van de panelen. De opbrengst kan daarom niet gegarandeerd worden.

Duurzaamheid

De woning heeft minimaal energielabel A.

12. Overige aandachtspunten

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding kan komen. Dit geeft aanleiding om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. Dit is een wettelijk legitieme methode, die voldoet aan het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat niet over het gehele vloeroppervlak in het verblijfsgebied voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de norm. Als dit het geval is, wordt dit op de verkooptekening aangegeven door middel van een stippellijn in de ruimte.

Vloerverwarming: vloerafwerking en nachtverlaging

Doordat er in de woning een vloerverwarmingssysteem gerealiseerd wordt, zal in verband met de vloerverwarming voor de keuze van de vloerafwerking rekening moeten worden gehouden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de totale warmtegeleidingweerstand (Rd-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,13 m²K/W te bedragen. Bij vloerverwarming is nachtverlaging wel mogelijk, maar niet te adviseren. Vloerverwarming is een traag systeem. Wanneer de nachtverlaging in dient te gaan zal de verlagingstijd zo lang zijn tot nagenoeg het moment dat er weer warmte wordt gevraagd. Daarbij zal de benodigde extra opwarmtijd weer de nodige energie kosten zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging.

Schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden (indien van toepassing) 'nat afgenomen' en schoon opgeleverd. Het bij de woningen behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Wijziging tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van jou worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de Ondernemer zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.

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 op basis van gelijkwaardigheid.

Werkzaamheden & krimp

Vaak is er direct na oplevering sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Daarom is het noodzakelijk veel te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de 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. De Ondernemer is niet verantwoordelijk voor deze schade.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Verzekering & aansluitkosten

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf de oplevering dien je zelf te zorgen voor een opstalverzekering. De aanleg- en aansluitkosten voor elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van warmtelevering, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. Een nader te bepalen NUTS-leverancier plaatst de meters van warmtelevering en elektra en sluit deze aan. Je bent vrij om achteraf te kiezen voor een energieleverancier naar keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

13. Tot slot

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.

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:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvang je onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en de Nutsbedrijven.
- 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 situatietekening 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. Aan deze maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren je bij de inrichting van je woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Het is mogelijk dat de er door wijzigingen in de optionele sfeer aanpassingen gedaan moeten worden aan de BENG berekening. Het is niet mogelijk om dit vooraf te doen. De aanpassing, alsmede de gevolgen van de aanpassing zijn voor rekening van de koper. Wij zullen u hier tijdig over informeren.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- Wij verstrekken de koper een voorlopig energielabel gebaseerd op de basiswoning (zonder kopersopties).
 - Dit voorlopige energielabel is voldoende voor de hypotheekverstrekker om financiering af te sluiten.
 - We leggen naar de koper vast dat het een voorlopig energielabel betreft en dat bij oplevering een definitief energielabel volgt. Dit kan afwijken van het voorlopige energielabel door koperskeuzes. Dit heeft geen effect op de verstrekte hypotheek.
- Indien u een woning koopt met een energielabel A++++ wordt hier geen energieprestatiegarantie voor 10 jaar afgegeven op woningen met een A++++ energielabel. Het is A++++ energielabel is een uitbreiding van de BASIC variant en daarmee niet standaard.

Contactgegevens

Bouwbedrijf Gebr. van Gisbergen B.V.

't Bogtje 8

5095 CD, Hooge Mierde

Tel: 013 509 12 65

Mail: info@gisbergen.nl

Web: www.gisbergen.nl