Technische omschrijving

Basic

12 koopwoningen ’t Meesterhof Spoordonk

11 februari 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 7
07. Keuken 7
08. Sanitair 8
09. Tegels 8
10. Materiaal- en kleurenschema's 9
11. Installaties 12
12. Overige aandachtspunten 14
13. Tot slot 16

01. Algemeen

Deze technische omschrijving is een opsomming van de te verwerken materialen in je woning en vormt een geheel met de verkooptekening. 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 Besluit bouwwerken leefomgeving
In Nederland geldt het besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). In het BBL zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het BBL 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 BBL wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen	*Ruimtebenaming BBL*
Hal – entree – overloop – gang	Verkeersruimte
Meterkast – technische ruimte	Technische ruimte
Keuken – woonkamer – slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast – werkkast – berging	Overige gebruiksfunctie
Zolder - zolderkamer	Onbenoemde ruimte
Berging	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 besluit bouwwerken leefomgeving 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. De vrije verdiepingshoogte op de begane grond en de eerste verdieping bedraagt ca. 2600mm. De zolder wordt standaard opgeleverd als onbenoemde ruimte.

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. Onder de begane grondvloer van de woning komt een geventileerde kruipruimte die niet toegankelijk is. Deze geventileerde ruimte is ongeveer 10 tot 20 cm hoog.

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
De woning wordt voorzien van zinken dakgoten en zinken hemelwaterafvoeren conform afwerkstaat exterieur. Zinken goten uitvoeren als bakgoot. Bij eventuele dakkapellen en doorlopende kopgevels worden verholen goten toegepast. Bij de rieten daken van kavel 11 t/m 20 worden geen goten toegepast. Bij deze kavels is een grindstrook voorzien van een infiltratieriool toegepast om opspattend water te voorkomen en regenwater af te voeren.

Regenwater wordt in het plan afgevoerd naar de wadi. Hier kan het water langzaam infiltreren in de bodem. Om te voorkomen dat de wadi te vol komt te staan kan deze overstorten naar het omliggende stelsel van sloten.

03. Terreininrichting

Erfafscheidingen
Erfafscheidingen tussen kavels worden niet voorzien. Gericht naar het openbaar gebied worden de kavels voorzien van een groene erfafscheiding van ca. 180 cm hoog. Deze haag staat volledig op eigen terrein.

Beplanting
In voortuinen van kavel 7 en 10 worden per woning 3 leilindes en een lage beukenhaag geplaatst. Zoals hierboven beschreven worden zij- en achtertuinen gericht naar het openbaar gebied voorzien van een groene erfafscheiding in de vorm van een beukenhaag van 180 cm hoog. Bij kavels 11 t/m 20 zijn er erafscheidingen gericht naar de omliggende percelen (niet openbaar). Deze worden voorzien van lage haag (kavel 11 t/m 16) of hebben een bestaand bosplantsoen en/of een knotwilg op het perceel (kavel 16 t/m 20). Deze groenvoorzieningen dienen in stand

gehouden te worden. Aan de voorzijde wordt op de erfgrens een lage beukenhaag van ca. 60 cm hoog geplaatst.

Bestrating
Ter plaatsen van het achterpad van kavel 7 wordt er bestrating in de vorm van betontegels van 30 x 30 cm aangebracht.

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

Parkeerplaatsen
De kavels 7 en 10 hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De kavels 11 t/m 20 hebben één parkeerplaats op eigen terrein. Het is verplicht deze parkeerplaatsen in stand te houden.

04. Bijgebouwen

Bergingen
Alle kavels worden voorzien van buitenberging. Voor kavel 7 en 10 is dat standaard prefab tuibergingen voorzien van verduurzaamede houten delen. Voor de kavels 11 t/m 20 is de berging binnen de thermische schil in de aanbouw voorzien. Tussen de tweekappers (12-13, 14-15 en 18-19) komt een houten poort in dezelfde afwerking als de houten gevelbekleding. De houten bergingen en de garages van de woningen worden voorzien van een plafondlichtpunt met schakelaar gecombineerd met een dubbele wandcontactdoos. Deze worden allen opbouw uitgevoerd.

05. Constructie

Fundering
Aan de hand van de uitgevoerde sonderingen wordt een palenfundering ontworpen. De woningen worden gefundeerd op betonstroken op palen, waarop het gevelmetselwerk en de begane grondvloer worden aangebracht. De niet bereikbare kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor-, achter en/ of zijgevels. Vloer en fundatie volgens opgave van de constructeur.

Vloeren
De begane grond vloeren van de woningen worden uitgevoerd in een prefab betonnen ribcassette vloer. Onder de afwerkvloer wordt een 20 – 25 mm dikke isolatieplaat verwerkt. Bij de bergingen wordt geen isolatieplaat toegepast. De Rc-waarde van de begane grondvloer is minimaal 3,7 m2 k/w, exacte Rc-waarde conform de specifieke BENG-berekeningen.
De 1ste verdiepingsvloer van de woning en eventuele uitbouwen wordt uit gevoerd in een prefab betonnen bekistingplaatvloer (breedplaatvloer). De 2de verdiepingsvloer wordt uitgevoerd in een prefab betonnen bekistingplaatvloer (breedplaatvloer). De begane grond vloeren van de vrijstaande bergingen worden uitgevoerd in beton.

De vloer van het toilet en badkamer wordt afgewerkt met een cementdekvloer.

Buitenwanden
De buitengevels worden uitgevoerd conform de geveltekening en kleurschema met metselwerk of een houten gevelbekleding. Metselwerk wordt uitgevoerd met een gebakken gevelsteen in wild verband. De metselmortel tussen de stenen wordt direct doorgestreken en op de door de architect gewenste diepte afgewerkt of voorzien van voeg werk met een geschikte voegmortel.

De kavels 7 en 10 en de lage uitbouwen van de tweekappers worden uitgevoerd in horizontale zweeds rabat vuren gevelbekleding. Deze vuren gevelbekleding is thermisch verduurzaamd en dekkend donkerbruin afgewerkt.

Voor de isolatie van de gevels wordt als isolatiemateriaal steenwol toegepast. RC-waarden zijn minimaal 4.7 m2K/W, exacte Rc-waarde conform BENG-berekeningen. Daar waar op tekening aangegeven, worden rollagen, strekkenlagen, metselwerk raamkaders en/ of versieringen in het metselwerk aangebracht. De plint wordt uitgevoerd als gecementeerde plint op het metselwerk.

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

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

Kolommen en lateien
Boven raamopeningen in kalkzandsteen wanden worden vuilwerk beton lateien toegepast conform opgave constructeur. Boven de kozijnen in de tweekapper (kavel 11 t/m 20) zit daar waar op tekening aangegeven een prefab betonnen spekband.

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

Kozijnen
De kozijnen in de woning zijn standaard uitgevoerd als kunststof kozijnen. De kozijnen hebben 45 graden hoekverbindingen. Daar waar aangegeven op de verkooptekening zijn deze uitgevoerd als draai-kiepraam.

Glas
de woningen worden conform de BENG-berekening uitgevoerd met Tripel glas.

Trappen
De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt conform de tekening uitgevoerd als dichte trap in de houtsoort vuren. Trappen van de 1e verdieping naar de 2e verdieping worden uitgevoerd als open trap. De trap wordt wit gegrond opgeleverd. In het geval van een dichte trap wordt de onderzijde ook wit gegrond opgeleverd en zijn er mogelijk spijkers/ nietjes zichtbaar. De trappen, daar waar op de tekening aangegeven zijn, zijn voorzien van wit gegronde traphekken.

De aansluiting van de trap of op de steenachtige wanden wordt standaard niet afgewerkt. Wij adviseren u de trap, na het aanbrengen van de wandafwerking, te laten kitten of te voorzien van een trapboomlatje; het advies dit te doen na 1 stookseizoen. De trapgaten worden afgetimmerd met een fabrieksmatig wit gegronde beplating, de kopse kanten zijn niet nader afgewerkt.

De zolder trap wordt uitgevoerd als een open trap en wordt wit gegrond opgeleverd. Voor het door de bewoner aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap kunnen aanvullende

werkzaamheden nodig zijn zoals, plamuren en schuren. Het advies is om daarvoor bij een schildersbedrijf advies in te winnen.

Dak
De dakconstructie van de hellende dakvlakken wordt uitgevoerd als scharnierkap. De dakplaten worden aan de binnenzijde in de woningen wit gegrond afgewerkt. Schuine daken van de kavels 1 t/m 10 worden afgewerkt met keramische pannen. De kavels 11 t/m 20 worden afgewerkt met en rieten dakbedekking. De rieten daken worden aan de binnenzijde afgewerkt met een brandwerende beplating. Op de eerste verdieping is deze behangklaar afgewerkt, op de zolder is deze onafgewerkt.

Platte daken van bergingen, aanbouwen en eventuele erkers worden uitgevoerd met bitumendakbedekking. Platte daken van aanbouwen en erkers worden uitgevoerd met EPS en/ of PUR/PIR isolatie. Platte daken binnen de thermische schil worden voorzien van een isolatie met een gemiddelde Rc-waarde van 6.3 m2K/W van de buitenbergingen worden praktisch geïsoleerd met circa 30-50mm EPS-isolatie.

06. Binneninrichting

Binnendeuren
De woning krijgt standaard fabrieksmatig afgewerkte plaatstalen kozijnen met bovenlicht voorzien van blank glas boven de deur. Binnendeuren zijn dichte en standaard fabrieksmatig gelakte opdekdeuren. De vrije ruimte onder de deuren bedraagt ongeveer 35cm ten opzichte van de onafgewerkte vloer, zodat 15 mm beschikbaar is voor de vloerafwerking. De overgebleven ruimte onder de deur is nodig voor de juiste werking van het ventilatiesysteem.

Alle binnendeuren worden voorzien van een standaard fabrieksslot. Toilet- en badkamerdeur worden opgeleverd met een vrij- en bezetslot.

07. Keuken

In de VON-prijzen is een keukencheque opgenomen. De keukenshowroom is Nuva Bergeijk, hier staan diverse keukenopstellingen die toepasbaar zijn in jouw woning. Wil je als koper de keukencheque laten vervallen? Dan wordt er 75% van de omschreven keukencheque als minderprijs vergoed. De aansluitingen worden dan standaard afgedopt opgeleverd.

Keukeninrichting koopwoningen (kavels 7 en 10 t/m 20):
Stelpost € 5.485, - inclusief BTW.

De keuken wordt altijd na oplevering van de woning geplaatst i.v.m. mogelijke beschadigingen aan de keukenmeubels. Leidingen worden daarom tijdens de bouw afgedopt. Je kan nader aangeven waar de afgedopte leidingen – binnen de keukenzone – aangebracht worden. De op verkooptekening aangeduide positie van de keuken is indicatief en is bedoeld om het keukengebied te accentueren.

Alle woningen worden in de keuken voorzien van de volgende aansluitpunten;
- koud- en warmwater en afvoer t.b.v. de gootsteen;
- enkele wandcontactdoos (perilex 2x230V) voor inductiekookplaat;
- enkele wcd voor afzuigkap;
- enkele wcd voor koelkast;
- enkele wcd voor combi-oven op een aparte groep;
- enkele wcd voor vaatwasser op een aparte groep;
- 2 dubbele wcd voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad);
- loze leiding t.b.v. boiler (loze leiding).

08. Sanitair

In de woningen wordt sanitair geleverd door Schonkeren. 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.

Sanitair aansluitpunten worden aangesloten op de binnenriolering en waterleidingnet. De navolgende aansluitpunten voor de sanitaire toestellen worden aangelegd:

- Zwevende closetpot met witte kunststof zitting in het toilet en de badkamer
- Fonteintje met fonteinkraan in het toilet
- Rvs-doucheputje waarboven een standaard douchekraan warm/koud, glijstang, doucheslang en handdouche in de badkamer.
- Wastafel met chromen sifon, wastafelmengkraan en ronde spiegel in de badkamer
- Eventuele separate toiletten op de verdieping zijn niet voorzien van een fonteintje

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.

Wandtegels
De wanden in het toilet worden betegeld tot circa 125 cm boven de vloer met wandtegels, overige wandgedeelten worden voorzien van structuurspuitwerk. De wanden in de badkamer worden tot een hoogte van 2,10 meter betegeld met wandtegels daarboven wordt de wand voorzien van structuurspuitwerk. 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, 1e verdieping, 2e verdieping	Cellen- of gipsbeton, 100mm dik	Behangklaar*	Wit
Plafonds	Plafonds	Beton	Spuitpleisterwerk (muv meterkast, trapkast en zolder	Wit
Vloerafwerking	BG, V1, V2 (m.u.v. toilet, badkmer)	Anhydriet vloer	Onafgewerkt	Naturel
	Toilet en badkamer	Cementdekvloer	v.z.v. tegels	Keuze koper
Dakelementen	Onderzijde hellende daken	Prefab geïsoleerd dakelement	Witte afwerking cf. leverancier	Wit
Binnenkozijn	Binnenwanden	Plaatstaal met bovenlicht	Fabrieksmatig afgelakt	Gebroken wit, Ral 9010
Binnendeuren	In binnenkozijnen	Opdekdeur	Fabrieksmatig afgelakt	Gebroken wit, Ral 9010
Trap	BG naar V1	Vurenhout – dichte trap	Gegrond, mogelijk spijkers/ nietjes zichtbaar onderzijde trap	Wit
Trap	V1 naar V2	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 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
Dagkantafwerking	Binnenzijde buitenkozijnen	Kunststof profiel/ gips	Geen	Wit
Overige aftimmerwerken	Rondom trappen, koven, leidingskokers. Dit	Hout	Gegrond	Wit

	geldt niet voor de zolder. Er worden geen plinten geleverd.			
*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**
Gevel				
Metselwerk	Gevels kavel 11-20	Baksteen	Pointeren met verdiepte voeg (3mm)	Rood
Plint	Metselwerk gevels kavel 11-20	Baksteen	Gecementeerd	Naturel grijs
Gevelbekleding	Kavels 7 en 10	Verticale gevelbekleding	Dekkend geschilderd	Bruin/zwart
	Kavels 11-20	Horitzontale gevelbekleding	Dekkend geschilderd	Bruin/zwart
Plint	Houten gevels kavel 7 en 10-20	Prefab kantplant	fabrieksmatig	Grijs
Buitenkozijnen	In metselwerk kavel 7 en10	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Wit
	In metselwerk kavel 11-20	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Antraciet
	Draaiende delen kavel 7 en 10	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Licht grijs
	Draaiende delen kavel 11-20	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Antraciet
Voordeur	In buitenkozijn kavel 7 en10	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Antraciet
	In buitenkozijn kavel 11-20	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Antraciet
Overige deuren	Achtergevel kavel 7 en10	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Antraciet
	Achtergevel kavel 11-20	Kunststof	Fabrieksmatig, houtnerfstructuur	Antraciet
Beglazing	In buitenkozijnen- en deuren	Geïsoleerd HR glas conform BENG-berekeningen	Veiligheidsglas waar wettelijk vereist conform NEN 3569.	

		(m.u.v. bergingen)		
Ventilatierooster	In raamkozijnen	Aluminium	Fabrieksmatig	Blank geanodiseerd
Lateien	Boven kozijn	Plaatstalen hoeklijn	Gepoedercoat in kleur van het kozijn	Wit of Antraciet
Waterslagen	Onder raamkozijn kavel 7 en 10.	Aluminium	Fabrieksmatig	Wit
	Onder raamkozijn in houten gevelbekleding kavel 11	Aluminium	Fabrieksmatig	Antraciet
	Onder raamkozijn kavel 11 - 20	Prefab beton	Fabrieksmatig	Naturel
Buitendeur-garnituur	Buitenkozijnen	Aluminium	Fabrieksmatig	Naturel
Brievenbus	Voordeur	Aluminium	Fabrieksmatig	Naturel
Buitendorpels	Onder deurkozijn	Kunststeen	Fabrieksmatig	Zwart/ Antraciet
Spekband	Boven raamkozijn kavel 11-20	Prefabbeton	Fabrieksmatig	Natural
Gevelbekleding	Dakkapel kavel 11-20	Onderhoudsarme beplating	Fabrieksmatig	Donkergrijs
Dakbedekking	Platte daken	Bitumen	Fabrieksmatig	Zwart
Dakbedekking	Hellende daken kavel 7 en 10	Keramische dakpan OVH	Fabrieksmatig	Blauw gesmoord
	Hellende daken kavel 11-20	Riet		Naturel
Dakgoten	Kavel 7 en 10	Zinken bakgoot	Fabrieksmatig	Naturel
Hemelwaterafvoer	Gevels kavel 7 en 10	Zink		Naturel
	Platte daken kavel 11-20	Aluminium	Gepoedercoat	Antraciet
Daktrim	Platte daken 11-20	Aluminium daktrim	Gepoedercoat	Antraciet
PV-panelen	Hellende of platte daken	Cf. BENG	All black	Zwart
Gevelbekleding tuinbergingen	Kavel 7 en 10	Geïmpregneerd vuren	Horizontaal	Naturel
Kozijnen	Bergingen	Hout	Geschilderd	Wit
Deur	Bergingen	Hout	Geschilderd	Grijs
Hemelwaterafvoer	Bergingen	PVC		Grijs

11. Installaties

Centrale verwarming
De kavels worden voorzien van een 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. Deze 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 een groter boilervat nodig is zal dit kenbaar gemaakt worden en aangeboden worden als meerwerk. Afwijkend van de woningborg 2021 regeling, maar wel in overleg met woningborg, wordt de boilertemperatuur verhoogd van 55 naar 65 graden. De buitenunit van de warmtepomp van kavel 11 t/m 20 wordt op het dak van de uitbouw geplaatst. Voor de kavels 7 en 10 komt deze in het dak middels een Unimount indaksysteem.

De 1e en 2e verdieping worden ook verwarmd middels vloerverwarming. De bergingen blijven onverwarmd. Voor het verdelen van de vloerverwarmingsleidingen wordt een verdeler aangebracht op de begane grond, in de meeste gevallen zit deze onder de trap. Op de verdieping komt de verdeler in de kleinste slaapkamer. De verdeler wordt dan voorzien van een omtimmering. Verdelers onder een dichte trap of in de technische ruimte worden niet voorzien van een omtimmering. De badkamer wordt bijverwarmd d.m.v. een elektrische handdoek radiator. Deze bijverwarming is in de badkamer noodzakelijk om de gevraagde ruimtetemperatuur te halen. De plaats en afmeting worden door de installateur nader bepaald.

De temperatuur wordt geregeld middels een digitale kamerthermostaat in de woonkamer. De temperatuur is per verblijfsruimte naregelbaar. 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:

Ruimte	Temperatuur
Verblijfsgebied in de zin van het besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers-, en/of bergruimte	22°C
Verblijfsruimte in de zin van het BBL, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	22°C
Verkeersruimte in de zin van het BBL, 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
Garage of houten tuinberging (niet geïsoleerd)	geen eis

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 Qn = 1,5 *1.

(1 Door aanlevering van water door Brabant water van Qn = 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 rioleringssysteem 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;
- douchegedeelte 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 geschied middels plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de navolgende ruimten: de keuken, het toilet, de badkamer en opstelplaats wasmachine. Voor de afvoer van ventilatielucht wordt er een ventilatiebox in de technische ruimte geplaatst. Deze is voorzien van een 3-standschakelaar en CO_2-sturing.

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 afzuigsysteem. De afzuigkap in de keuken moet uitgevoerd worden als een zogenaamde recirculatie afzuigkap.

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:
- Wandcontactdozen dubbel 300mm boven de vloer (in de meterkast waar ruimte is).
- Schakelaar op 1050mm boven de vloer (schakelaar zolder opbouw op spil trap).
- Schakelaar gecombineerd met enkele wandcontactdoos op 1050mm boven de vloer.
- Dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad op 1250mm boven de vloer.
- Thermostaat op 1500mm boven de 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 mee PV-panelen. Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. 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.
De woning heeft een A++++ energie label.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). De krijtstreepmethode betekent dat niet over het gehele vloeroppervlak in het verblijfsgebied voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de norm.

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 warmtegeleiding weerstand (Rc-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking kleiner of gelijk is aan 0,10m2K/W. Bij vloerverwarming is nachtverlaging wel mogelijk, maar niet te adviseren. Vloerverwarming is een traag systeem. Wanneer de nachtverlaging in dient te gaan zal de verlagingtijd 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 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 krimpscheuren. 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.
- Er wordt geen energieprestatiegarantie voor 10 jaar afgegeven op woningen met een A++++ energielabel.

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