

Technische Omschrijving



GULDENROEDE

KOM THUIS IN BERKEL-ENSCHOT

GULDENROEDE

De in dit document getoonde artist impressions, tekeningen en plattegronden zijn een artistieke weergave van het project en de omgeving. De bij de plattegronden genoemde maten zijn "circa-maten", gebaseerd op de gebruiksoppervlakte van de ruimten. Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van de architect en de adviseurs van dit plan. Er kunnen echter geen rechten ontleend worden aan de inhoud van deze brochure.

Doelstelling van deze technische omschrijving

In deze technische omschrijving vindt u de technische informatie van uw woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast heeft de technische omschrijving een contractuele waarde.

De technische omschrijving maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst is het dus noodzakelijk dat u op de hoogte bent van de inhoud van deze technische omschrijving.

Verkoopinfo



Technische omschrijving

Algemene projectgegevens

3 woningen - Guldenroede te Berkel-Enschot
Het project bestaat uit twee twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning. bouwnummers 53, 54 en 55

De bouw wordt gerealiseerd door Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V. ingeschreven onder nummer W-07267 in het Register van Deelnemers. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen d.d. 14-2-2017.

Maten en maatvoering

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

Voorrang 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 bepalingen van Woningborg.

1 Inleiding

De omgevingsvergunning voor deze woningen is in 2010 verleend onder het toen geldende Bouwbesluit. Sindsdien is de regelgeving ten aanzien van de thermische schil, de EPC en het installatiegeluid aangescherpt. Deze aanscherpingen zijn niet van toepassing op deze woningen. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016 is van toepassing op de woningen. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient voor het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Algemene informatie

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een woning. Een grote stap die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van uw woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen, want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V. bouwt uw woning namelijk met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Wat betekent de Woningborg-garantie voor u?

Als u een huis met Woningborg garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- ★ - gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels (dit is de zogenaamde insolventiewaarborg);
- ★ - de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Het bezit van een waarborgcertificaat geeft u de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen, voldoet de woning niet aan de kwaliteitsnormen en de bouwonderneming wil of kan niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg voor herstel zorggedragen (dit wordt de kwaliteitswaarborg genoemd);
- ★ - bouwondernemingen die bij Woningborg zijn aangesloten zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming;

- ★ - wanneer er vanaf drie maanden na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar de door Woningborg vastgestelde garantie- en waarborgregeling, welke is opgenomen in het boekwerk Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016, waarin alle formele regelingen zijn opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, standaard aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en dergelijke.

Dit boekje is voor u erg belangrijk en het verdient aanbeveling om het grondig door te lezen. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst is ondertekend moet de ondernemer bij Woningborg een waarborgcertificaat voor u aanvragen. Dit waarborgcertificaat wordt u dan na enige tijd rechtstreeks toegezonden.

Wat valt niet onder de Woningborg garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk) vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016. Daarnaast worden er in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

De aannemingsovereenkomst

De koop- en aannemingsovereenkomst wordt opgesteld volgens het Woningborgmodel. Door het tekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop-/aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning, conform de verkoopbrochure en technische omschrijving. De originele akte wordt naar de notaris gezonden die dan de levering kan voorbereiden.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door de zogenaamde akte van levering bij de notaris.

Vóór de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Hieruit blijkt welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten ondertekend, te weten:

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

Wat en wanneer moet u betalen?

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

Hypotheek tijdens de bouw

U ontvangt de nota's van de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldgever, die dan voor betaling zorg draagt.

Vrij op naam

De vrij op naam prijs van de woning is opgebouwd uit de koopsom van de grond en de aanneemsom voor de bouw van de woning. De volgende kosten zijn in de koop-en aanneemsom opgenomen:

- bouwkosten;
- honoraria architect en constructeur;
- notariskosten leveringsakte;
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage / verkoopkosten;
- leges omgevingsvergunning;
- kosten Woningborg;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, wko, water en riolering;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.)

De kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Eveneens zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen de entreekosten/ aansluitkosten van het centrale antennesysteem en van telefoon. Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de ondernemer.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Bijzondere aandachtspunten

In het kader van eventuele inkopen, opdrachten aan derden of dergelijke ten behoeve van de inrichting van uw woning, dient u rekening te houden met de navolgende aspecten en/of (rand-) voorwaarden. Met betrekking tot een aantal aspecten wijzen wij u ook op hetgeen is omschreven in de Woningborg brochure "Aankoop, oplevering en onderhoud van uw woning". Deze brochure wordt gelijktijdig met het Woningborg certificaat toegezonden door Woningborg.

Op de volgende pagina attenderen wij u op een aantal aandachtspunten.

Graag willen u nog expliciet wijzen op onderstaande aandachtspunten:

- ★ - Bij het inrichten van de woning dient er een ruimte onder de binnendeuren van minimaal 2 cm tot aan bovenzijde vloerafwerking gewaarborgd te blijven, dit in verband met wettelijk voorgeschreven ventilatie van de woning; de zogenaamde overstroomopening.
- ★ - De waterinstallatie en riolering in uw woning is afgestemd op de gangbare sanitaire voorzieningen. Het installeren van stortdouches, grote baden en dergelijke kan leiden tot het niet correct functioneren van de installatie, riolering en of sanitaire voorzieningen.
- ★ - Met betrekking tot het toegepaste verwarmingssysteem is nachtverlaging niet aan te bevelen, dit is ook in de installatieberekeningen niet meegenomen. Derhalve vallen klachten over het niet functioneren van de installatie, welke een relatie hebben met het toepassen van nachtverlaging, niet onder de op uw woning van toepassing zijnde Woningborg-garantie.
- ★ - Geef geen definitieve opdracht voor de levering van de keukeninrichting op basis van de maatvoering in de verkoopdocumentatie. Spreek met uw leverancier af dat deze de maten in het werk controleert / vaststelt.
- ★ - In uw woning wordt de lucht mechanisch afgezogen; op de aanwezige afvoerkanalen kunnen geen afzuigkappen met motor worden aangesloten. U dient derhalve rekening te houden met een extra investering voor het maken van een rechtstreekse buiten afvoer indien u een wasemkap met motor wenst te plaatsen.
- ★ - De vloerverwarming van uw woning wordt geregeld met een regeling per verblijfsruimte.

- ★ - Uw woning wordt voorzien van een dekvloer. Het laten verlijmen van een houten vloerafwerking kan door werking van het hout de toplaag van de dekvloer los trekken. Derhalve een losliggende vloer toepassen.
- ★ - De eerste jaren na oplevering zullen er door droging en krimp van diverse bouwdelen vrijwel altijd krimpscheuren ontstaan. Wij raden daarom af om kort na oplevering sierpleisters aan te brengen, bedoelde krimpscheuren zetten zich door in de sierpleister.
- ★ - Bij de inrichting van de tuin dient u er rekening mee te houden, dat er onder de dorpels van de kozijnen en eventuele betimmeringen altijd een ruimte circa 5cm ten opzichte van de bestrating of grondslag gewaarborgd is.

Opleveringsprognose

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Bij de verkoop van uw huidige woning / appartement doet u er goed aan om in de koopakte een clause op te laten nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook in het geval van een opzegtermijn voor een huurwoning wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk medegedeeld.

Oplevering

Door de aannemer zal de woning alleen dan aan u worden opgeleverd wanneer u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag voor de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling. Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan het Woningborg gemeld door de ondernemer.

Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u de woning uiteraard zelf verzekeren.

Wijzigingen

De contractset is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van tekeningen verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Bij de bouw vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog

wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Wij zijn echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De op tekening ingeschreven maten zijn circa maten. De indeling op de situatietekening is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V. is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting/indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen. De eventueel op de tekeningen aangegeven woninginventaris dient alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte, en is voor zover niet duidelijk in de omschrijving genoemd niet in de aanneemsom inbegrepen. De op de tekeningen aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters, en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij anders omschreven, geen armaturen geleverd. De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieftekeningen/artist-impressions geven een impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

Garage kavel 54

Kavel 54 is voorzien van een garage achter op het perceel. Deze garage is reeds gebouwd en zal in de huidige toestand, samen met de grond, notarieel worden geleverd aan de koper. Het houten kozijnen en de deur in de zijgevel, alsmede de stalen kanteldeur zullen voor oplevering nog worden geschilderd. Koper is gerechtigd de garage voor het tekenen van de koopovereenkomst te inspecteren.

2 Voorrang Woningborg -bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

3 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied op de begane grond van de woning bestaat uit:

- woonkamer
- keuken

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping van de woning bestaat uit:

- slaapkamer 1;
- slaapkamer 2;
- slaapkamer 3.

4 Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de voordeur; de juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Tilburg.

5 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, de bestrating, de riolering, de kabels en de leidingen worden de benodigde ontgravingen, leveringen van zand en aanvullingen verricht. De als tuin bestemde terreingedeelten worden zoveel mogelijk aangevuld met uitkomende grond.

6 Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Er wordt een rioleringsstelsel toegepast conform gemeentelijke voorschriften. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

7 Bestratingen

Het openbaar gebied wordt ingericht conform de voorschriften van de gemeente Tilburg. Aan het afgebeelde openbaar gebied kunnen geen rechten worden ontleend.

8

Terreininventaris

De hoekpunten van de percelen worden door middel van piketpaaltjes aangegeven. De percelen worden, daar waar aangegeven op tekening, op de perceelsgrens aan de voorzijde van de woning voorzien van een beukenhaag met een hoogte circa 50cm. Daarnaast worden de zij-erfgrens van kavel 55, daar waar aangegeven op tekening, voorzien van een beukenhaag met een hoogte 180cm.

9

Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een fundering op palen danwel op staal toegepast conform berekeningen constructeur. De funderingsstroken worden uitgevoerd in gewapend beton in de afmetingen conform berekening constructeur.

10

Scheidingsconstructies

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- opgaand metselwerk fundering: beton- of kalkzandsteenblokken;
- buitengevels: schoonwerk baksteen metselwerk;
- binnenspouwbladen: kalkzandsteen;
- woningscheidende wanden: kalkzandsteen;
- buitengevels garage: schoonwerk baksteen metselwerk
- dragende binnenwanden: kalkzandsteen;
- niet-dragende binnenwanden:
cellenbetonwanden / gipsbetonblokken (keuze aannemer)

Voor de thermische isolatie van de gevels ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) wordt minerale wol toegepast. Het voegwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd als platvol geborsteld in de kleur grijs.

De luifelconstructie in de voorgevel van kavel 53 rondom het kozijn op de begane grond wordt uitgevoerd in prefab beton en wit gekeimd.

De voorgevel van de berging van kavel 54 wordt waar aangegeven op tekening aan de buitenzijde voorzien van houten rabatdelen met een verticale profilering.

11

Vloeren

De geïsoleerde begane grondvloer van de woningen en garages (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 4 \text{ m}^2\text{K/W}$) wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloer.

De eerste en tweede verdiepingsvloeren van de woningen (inwendige scheidingsconstructie), worden uitgevoerd als breedplaatvloer.

12

Daken

De dakconstructie van de woningen (uitwendige scheidingsconstructie, $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) is als volgt samengesteld:

- stalen dakspanten, afmetingen en positie conform opgave constructeur;
- gordingen van geschaafd vurenhout, afmetingen volgens opgave constructeur;
- geïsoleerde dakelementen.

De dakplaten worden aan de onderzijde niet nader afgewerkt;

- dakbedekking van keramische dakpannen.

De platdakconstructie van de aanbouwen van kavel 54 en 55 wordt uitgevoerd als breedplaatvloer, voorzien van isolatie ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking met grindlaag. De dakrand wordt afgerond met een aluminium daktrim.

De platte daken van de dakkapellen (waar van toepassing) worden uitgevoerd als vurenhouten balklaag voorzien van dakbeschot, isolatie ($R_c \geq 3 \text{ m}^2\text{K/W}$) en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking aan de ondergrond bevestigd zonder grindlaag.

De zijwangen van de dakkapellen (waar van toepassing) bestaan uit een vurenhouten regelwerk, voorzien van isolatie (uitwendige scheidingsconstructie ($R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) en aan de buitenzijde voorzien van plaatmateriaal. De dakranden van de dakkapellen worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

De voorzijde van de dakkapellen (waar van toepassing) wordt voorzien van een zinken kader.

De dakconstructie van de garages wordt uitgevoerd als vurenhouten balklaag voorzien van dakbeschot en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking met grindlaag. De dakrand wordt afgewerkt met een daktrim.

De voorgevel van kavel 53 wordt voorzien van een zinken afdekkap.



Guldenroed

Jacobsladder

13

Ventilatievoorzieningen en afvoer/rookkanalen

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met ventilatie-unit welke wordt geplaatst op de 2e verdieping en waarop zijn aangesloten voor de afzuiging:

- de toiletruimte op de begane grond;
- de keuken/woonkamer 2x;
- de badruimte;
- de toiletruimte op de eerste verdieping (kavel 55);
- de 2e verdieping (opstelplaats wasmachine).

Het is niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem.

Alle woningen worden voorzien van een hoofdbediening ter plaatse van de woonkamer. Daarnaast wordt één draadloze bediening los bijgeleverd.

De luchttoevoer in de woonkamer, keuken en slaapkamers vindt plaats via ventilatieroosters in de buitengevelkozijnen. De luchttoevoer in de badkamer en het toilet vindt plaats via de onderzijde van de deur. De luchtafvoer van de meterruimte vindt plaats via een ventilatiesleuf in het bovenlicht van het kozijn.

In de garages vindt de luchttoevoer plaats via de metalen kanteldeur, de luchtafvoer via een dakdoorvoer.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd als thermisch verzinkt plaatstalen koker en buis op de begane grond en de 1e verdieping in de schachten gemonteerd danwel in de constructieve vloer ingestort en worden op de 2e verdieping in het zicht gemonteerd.

14

Materiaalomschrijving:

Kozijnen en ramen

- buitenkozijnen en -ramen: hardhout
- binnendeurkozijnen:
fabrieksmatig afgewerkt plaatstaal met bovenlicht.

De franse balkons van kavel 53 en 55 worden voorzien van een metalen hekwerk, kleur conform opgave architect.

Deuren

- voordeur woning: stompe plaatdeur met profilering voorzien van glasopening en brievenbussleuf;
- achterdeuren woning: stompe hardhouten deur met glasopening;
- binnendeuren: fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren;
- buitendeur garage: stompe hardhouten deur met glasopening;
- kanteldeur garage: metalen kanteldeur, verticaal geprofileerd;
- bergingsdeur (kavel 54): houten deur met profilering.

Hang- en sluitwerk

De woning voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Sloten, cilinders en scharnieren op bereikbare geveldelen van de woning worden uitgevoerd conform inbraakwerendheidsklasse 2. Er wordt geen PKVW-certificaat afgegeven. De binnendeuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en afgehangen aan stalen paumelles.

Trappen

De eerste verdiepingstrap wordt uitgevoerd als dichte vurenhouten trap met stootborden van plaatmateriaal, plaats conform tekening. De tweede verdiepingstrap wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap, plaats conform tekening. De muurleuningen langs de buitenzijde van de verdiepingstrappen van hardhout Ø circa 38 mm. De traphekken van vurenhout met hardhouten bovenregel.

Aftimmerwerk

- de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van de benodigde betimmeringen;
- de dakoverstek van kavel 55 wordt voorzien van een betimmering van plaatmateriaal;
- de dakkapellen (waar van toepassing) worden voorzien van een betimmering van plaatmateriaal;
- de meterruimte wordt voorzien van de nodige betimmeringen;

Dorpels en vensterbanken

Onder de raamkozijnen, daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet aangebracht uitgezonderd waar vensterbanken in wandtegels vallen. Aan de buitenzijde onder de raamkozijnen, daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden keramische raamdorpels toegepast.

Er worden ter plaatse van de binnendeurkozijnen geen dorpels aangebracht, met uitzondering van de badruimte en de toilet ruimte, hier een kunststeen dorpel. Onder de buitendeuren (met uitzondering van de garage kanteldeur) worden kunststeen dorpels toegepast

Goten en hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren van PVC naar gescheiden rioleringssysteem. De goten worden uitgevoerd als zinken mastgoot, bij kavel 53 en 54 voorzien van muurbeugels. De aansluiting van de hemelwaterafvoer op de platte daken van de dakkapellen (waar van toepassing) en garages geschiedt met behulp van dakafvoeren.

15 **Vloer-, wand en plafondafwerking**

Vloerafwerking.

De gehele woning wordt voorzien van een dekvloer met uitzondering van daar waar vloertegels worden aangebracht. (zie hoofdstuk 16)

Wandafwerking (indien niet betegeld)

Boven de betegelde wanden in het toilet wordt spuitwerk van structuurpleister aangebracht. De rest van de wanden in de woning wordt behangklaar afgewerkt, met uitzondering van de meterruimte, de bergruimte onder de trap (waar van toepassing), de garages en de berging (kavel 54).

Plafondafwerking

Plafonds van de begane grond van de woning worden afgewerkt met spuitwerk van structuurpleister met uitzondering van de meterruimte en de bergruimte onder de trap (waar van toepassing).

De plafonds van de eerste verdieping worden afgewerkt met spuitwerk van structuurpleister.

De onderzijde van de dakplaten op de 1e verdieping (kavel 53 en 54) worden voorzien van plaatmateriaal en spuitwerk. De onderzijde van de dakplaten op de 2e verdieping en het plafond van de garage worden niet nader afgewerkt.

De V-naden van betonnen plafonds worden niet dichtgezet.

16 **Tegelwerken**

De vloeren van de toiletruimte en de badruimte op worden afgewerkt met vloertegels 45x45 cm.

De wanden van de toiletruimte en de wanden van de badruimte op worden afgewerkt met wandtegels 40x25 cm, liggend en niet strokend verwerkt.

Wandtegelwerk in de volgende ruimten:

- toiletruimtes tot circa 160 cm boven vloerafwerking (afgerond op hele tegels)
- badkamer verdiepingshoog

17 **Overige voorzieningen**

Niet van toepassing.

18

Keuken Apparatuur

De woningen worden standaard opgeleverd met een keukenopstelling, inclusief de volgende inbouwapparatuur:

- combi magnetron/oven;
- vaatwasser;
- koelkast;
- elektrische kookplaat;
- recirculatie afzuigkap.

Bij de makelaar en de kopersbegeleider is meer gedetailleerde informatie beschikbaar. (de keukenopstellingen zoals aangegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief).

Aansluitpunten elektra:

De keuken bevat de volgende standaard elektrapunten:

- 1 x wandcontactdoos t.b.v. kookplaat op aparte groep 2x230 V;
- 1 x wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep 230 V;
- 2 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad 230 V;
- 1 x wandcontactdoos t.b.v. magnetron/oven op aparte groep 230 V;
- 1 x wandcontactdoos t.b.v. koelkast 230 V;
- 1 x wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap 230 V;
- 1x loze leiding t.b.v. boiler.

19

Beglazing en schilderwerk

Beglazing

Isolerende HR++ beglazing (U-waarde $\geq 1,1$ W/m²K) wordt toegepast in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen.

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatige afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een 2-laags dekkend systeem, kleur conform opgave architect.

Binnenschilderwerk

Buitenkozijnen, -deuren en ramen hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde. Het schilderwerk zal naar de eisen van een goed vakmanschap worden uitgevoerd, wat niet wegneemt dat het eindresultaat van de gebruikte acrylaatverf (op waterbasis) in vergelijking met alkydverf minder kan zijn.

Korte omschrijving binnenschilderwerk:

- de binnendeurkozijnen van de woningen worden fabrieksmatig afgewerkt in een standaard kleur helder wit;
- de binnendeuren van de woningen worden fabrieksmatig afgewerkt in een standaard kleur helder wit;
- waterleidingen in de woningen welke in het zicht komen worden afgelakt, m.u.v. de leidingen in de meterruimte, de ruimte onder de trap en op de 2e verdieping;
- de trapbomen, traptreden en stootborden worden fabrieksmatig voorzien van een grondlaag;
- trapbomen worden voorzien van een niet-slijtvaste verflaag, de treden van de trap worden niet nader afgewerkt.
- trapleuningen worden gelakt, het traphek wordt geschilderd

20

Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

| | |
|---------------------|---|
| Keukenopstelplaats: | aansluitpunt voor keukenmengkraan (afgedopt); aansluitpunt voor vaatwasmachine (afgedopt). |
| Toiletruimte: | aansluitpunt voor closetreservoir; aansluitpunt voor fontein. |
| Badruimte: | aansluitpunt voor wastafelmengkraan; aansluitpunt voor douchemengkraan; aansluitpunt voor badmengkraan; |
| 2e Verdieping: | vulkraan t.b.v. cv. aansluitpunt voor wasmachineaansluiting. |

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepompinstallatie. De volgende tappunten worden aangesloten:

| | |
|---------------------|---|
| Keukenopstelplaats: | aansluitpunt voor keukenmengkraan (afgedopt). |
| Badruimte: | aansluitpunt voor wastafelmengkraan; aansluitpunt voor douchemengkraan; aansluitpunt voor badmengkraan. |

Warmwatertoestellen:

In het warmwater wordt voorzien door combi-warmtepompstelsysteem conform § 23.



Een
Luxe
Afwerkingspakket

21

Sanitair

Het te leveren sanitair wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Kranen en sanitair kunt u bekijken in onze showroom.

Toiletcombinatie begane grond

- Wandcloset - Villeroy en Boch Architectura
- Inbouwreservoir - Geberit of gelijkwaardig
- Druktoets reservoir - Geberit Sigma 01 Chroom
- Closetzitting - Kunststof met softclosing en quickrelease

Fonteincombinatie:

- Fontein - Villeroy en Boch Architectura kleur wit
- Sifon - Chroom bekersiston
- Kraan - Talis S 80

Toiletcombinatie 1e verdieping

- Wandcloset - Villeroy en Boch Architectura
- Inbouwreservoir - Geberit of gelijkwaardig
- Druktoets reservoir - Geberit Sigma 01 Chroom
- Closetzitting - Kunststof met softclosing en quickrelease

Douchecombinatie:

- Douche afvoer - Douchegoot 70-cm
- Mengkraan - Thermostatische douchemengkraan Ecostat Comfort
- Douchegarnituur - Glijstangcombinatie Croma Select Vario

Badcombinatie:

- Badkuip - Geëmailleerd plaatstaal afm. ca. 175 x 75 cm met waste-inrichting
- Mengkraan - Thermostatische badmengkraan Ecostat 1001 met handdouche

Wastafelcombinatie:

- Wastafel - Villeroy en Boch Architectura
- Sifon - Chroom bekersiston
- Mengkraan - Talis S 100

Wasmachineaansluiting:

- Kraan - Wasmachinekraan fabrikaat Grohe

22

Elektrische installaties **Laagspanningsinstallatie**

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de aanneemsom begrepen;

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

De installatie wordt aangelegd conform NEN 1010 vanuit de meterruimte, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. De installatie van de woning wordt uitgevoerd in standaard materiaal vlak inbouw (kleur wit). In de garage, de meterruimte en de trapkast (waar van toepassing) wordt de installatie uitgevoerd als opbouw.

In de verblijfsruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op ca. 30 cm boven de vloer. In de verkeersruimten wordt de wandcontactdoos geplaatst op ca. 105 cm boven de vloer. In de keukenopstelplaats wordt de installatie aangelegd conform keukentekening. Schakelaars worden geplaatst op ca. 105 cm boven de vloer.

Bij oplevering zal de verkrijger een set revisietekeningen ontvangen. Aansluitpunten per vertrek: zie verkooptekening.

In de woning worden rookmelders aangesloten op het lichtnet.

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- drukknop ter plaatse van de voordeur van de woning;
- bel in de hal van de woning;
- een ingebouwde beltrafo in de meterruimte.

Telecommunicatievoorzieningen

De woning is voorzien van aansluitmogelijkheden voor telefoon en CAI (Centrale Antenne Inrichting) in de ruimte(n) volgens de staat van afwerking.

De aansluitpunten ten behoeve van telefoon en CAI worden geplaatst op circa 30 cm boven de vloer. De verkrijger dient zelf een contract af te sluiten met een leverancier ten behoeve van signaal op de aansluiting (zowel CAI als telefoon). De eventuele aansluitkosten voor CAI en telefonie worden door de aanbieder rechtstreeks in rekening gebracht bij de verkrijger en zijn niet inbegrepen in de aanneemsom.

23

Verwarmingsinstallatie

Als verwarmingsinstallatie wordt een combi-warmtepompsysteem toegepast welke tevens voorziet in warmtapwater. De centrale verwarmingsinstallatie in de woningen wordt uitgevoerd als vloerverwarming op alle verdiepingen. In de badkamer wordt tevens een elektrische badkamerventilator-kachel gemonteerd om de benodigde verwarmingscapaciteit te garanderen. De verdeelunits van de vloerverwarming worden geplaatst conform verkooptekening. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een regeling per verblijfsruimte.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

| | |
|------------------|------|
| Woon(-/eet)kamer | 20°C |
| Keuken | 20°C |
| Slaapkamers | 20°C |
| Verkeersruimten | 15°C |
| Zolder | 15°C |
| Badruimte | 22°C |

Bij oplevering zal de verkrijger een set revisietekeningen van de verwarmingsinstallatie ontvangen.

24

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop dat gaat gebeuren. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden stickervrij en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

25

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst. De ondernemer behoudt zich het recht voor om op of aan de woning die wijzigingen aan te brengen die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van de woning en zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van de kosten. Ook wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van maatafwijkingen en -wijzigingen -de maten en oppervlakten die op de tekening staan aangegeven zijn "circa"- alsmede wijzigingen die voortvloeien uit het niet meer leverbaar zijn van omschreven materialen -daar waar merknamen aangegeven zijn, kan gelezen worden "merknaam of gelijkwaardig"- en de eisen van de overheid, garantiefonds en/of energieleverende bedrijven.

3 woningen
**GULDEN
ROEDE**





De in deze technische omschrijving getoonde beelden geven een impressie van de mogelijkheden en behoren niet tot de standaard afwerking van de woning.

Meer informatie

Hopelijk beantwoordt deze informatiebrochure uw vragen.
Heeft u nog vragen mail of bel naar de makelaar.

Verkoop:**Transparant Makelaars**

Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
T. 013 467 6107
E. info@tm-makelaars.nl

Ontwikkelaar en bouwer:

Van de Ven Bouw en Ontwikkeling B.V.
Haya van Somerenstraat 4-01
5032 MK Tilburg
www.vandevenbv.nl

