



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

56 woningen PUUR Wonen in Meerhoven te Eindhoven

DEELNEMENDE PARTIJEN

Aannemer:
Giesbers Ontwikkelen en Bouwen
Postbus 64
6600 AB Wijchen

Ontwikkelaar:
Kalliste
Postbus 632
3430 CM Nieuwegein

Architect:
FAAM Architects
Nachtegaallaan 13M
5613 CM Eindhoven

INHOUD

1	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	2
1.1	Administratieve bepalingen	2
1.2	Nadere bepalingen	3
1.3	Peil en uitzetten	3
1.4	Grondwerk	3
1.5	Riolering	4
1.6	Bestrating	4
1.7	Erfafscheiding	4
1.8	Terreininrichting	5
1.9	Betonwerk	5
1.10	Metselwerk	5
1.11	Systeenvloeren	6
1.12	Metalen constructies	6
1.13	Kanalen	6
1.14	Kozijnen, ramen en deuren	6
1.15	Trappen en bordessen	7
1.16	Dakconstructie en dakbedekking	7
1.17	Bergingen	8
1.18	Hemelwaterafvoeren	8
1.19	Stukadoorswerk	8
1.20	Tegelwerk	8
1.21	Vloerafwerkingen	9
1.22	Metaal- en kunststof werken	10
1.23	Binnen timmerwerk en binneninrichting	10
1.24	Beglazing	10
1.25	Schilderwerk	10
1.26	Waterinstallatie en sanitair	11
1.27	Verwarmingsinstallatie	12
1.28	Mechanische ventilatie	13
1.29	Elektrische installatie	13
1.30	Algemeen	14
2	ALGEMEEN	16
3	TOT SLOT	16

1 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In Eindhoven worden in het plan PUUR Wonen in Meerhoven 56 unieke woningen gebouwd. Het plan is een ontwerp van FAAM Architects.

Waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over “woningen” worden de 56 woningen bedoeld, tenzij anders is aangegeven. Met “tekeningen” worden de verkooptekeningen van de woningen bedoeld.

1.1 Administratieve bepalingen

Voorrang Woningborg bepalingen

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 onvereenigbaar met Woningborg mocht zijn, ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Van toepassing zijn de voorschriften:

- Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het Bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Eindhoven, zoals deze voor omgevingsvergunning luiden.
- Alle volgens het Bouwbesluit van toepassing zijnde normbladen, zoals gepubliceerd door de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut.
- Indien er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de verkoopbrochure.
- Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van onder andere gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.
- De woonomgeving wordt ontworpen volgens de richtlijnen van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d., kunnen zich voordoen en vallen buiten de verantwoording van Giesbers.

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische 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. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming op de tekeningen	Ruimtebenaming volgens Bouwbesluit
Hal - entree - overloop - gang	Verkeersruimte
Meterkast - technische ruimte	Technische ruimte
Keuken - woonkamer - slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast - werkkast - hobbykamer	Overige gebruiksfunctie
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte

1.2 Nadere bepalingen

Opleveringstermijn

De oplevering van de woningen zal plaatsvinden binnen een termijn, die nader in de aannemings-overeenkomst wordt genoemd.

Toegang tot het bouwterrein

Tijdens de bouw van uw woning wordt u als koper uitgenodigd om uw woning in aanbouw te bezoeken. Het is niet toegestaan het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden in verband met veiligheidsvoorschriften.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden door personeel en/of derden die niet werkzaam zijn voor Giesbers, zijn tijdens de bouw uitdrukkelijk niet toegestaan.

1.3 Peil en uitzetten

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grond vloer van de woning. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat. Deze exacte peilmaat, evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met en op aanwijzing van 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 zal circa 35 mm worden aangehouden tussen de bovenkant van de dorpel en de bovenkant van de betonvloer, om problemen met vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) te voorkomen. Voor de vloerafwerking wordt een ruimte van ca. 15 mm gereserveerd.

1.4 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken e.d. wordt het nodige grondwerk verricht.

De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond, zoals nu reeds op het terrein aanwezig. Om te voorkomen dat overtollig regenwater niet goed wordt afgevoerd is het belangrijk om niet de gehele tuin te bestraten. Bovendien zorgt een geheel bestrate tuin voor zogenaamde 'hittestress'. De tuin en indirect het huis wordt opgewarmd en reflecteert de warmte, waardoor het niet langer aangenaam is om in de tuin te zitten. Houd hier dus rekening mee bij het inrichten van de tuin.

1.5 Riolering

De binnen- en de buiten vuilwaterriolering wordt samengesteld uit kunststof buizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. De diameter van de verschillende rioleringsbuizen is volgens de voorschriften. De rioolaansluiting op het gemeenteriool wordt volgens de normen en in overleg met de gemeente uitgevoerd en zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen.

Het regenwater wordt bovengronds afgevoerd en via het omliggende plangebied afgevoerd.

Revisietekening

Informatie over de positie van uw buitenriolering wordt door de installateur op een revisietekening verwerkt en bij de oplevering aan u verstrekt.

Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin en soms nog vervelender, water in de berging. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht waterdoorlatende grond en vooral bij tuinen welke volledig zijn voorzien van bestrating.

Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken, zult u zelf afdoende maatregelen moeten nemen. Wij adviseren u dringend om bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen bij een deskundige. Houd in ieder geval bij het ontwerp en de aanleg van uw tuin rekening met het volgende:

- Zorg voor voldoende afschot van de bestrating vanaf de woning en/of berging naar de openbare perceelsgrens;
- Bestraat niet de gehele tuin, maar houd gedeeltes vrij voor groen
- Het wel of niet aanbrengen van waterdichte of -doorlatende bestrating;
- Eventueel te nemen maatregelen in de grond;
- Vrijhouden van 'stroken grond' rondom de woning, berging en eventuele overige bijgebouwen/aanbouwen;
- (On)mogelijkheden met belasting van de grond door (zwaar) transport;

Een juist afschot van uw tuin richting openbaar gebied is belangrijk. Giesbers is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

1.6 Bestrating

De woningen type Parktuin (XL) worden voorzien van een stoep van 80cm voor het huis van betontegels 40x40cm over de volle breedte van de woning. Ook wordt voor de bergingen van bnrs 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 30 een stoep van 80cm breed aangebracht met betontegels van 40x40cm. De entree naar de woningen type Parkzicht (tussen de bergingen, onder de pergola's) wordt voorzien van bestrating bestaande uit betontegels van 40x40cm.

1.7 Erfafscheiding

Daar waar op de situatietekening aangegeven worden erfafscheidingen bestaande uit een meidoornhaag met een hoogte van ca. 0,6 mtr. aangebracht. Op de zij-erfgrenzen alsmede de grenzen tussen de woningen onderling worden groene erfafscheidingen aangebracht, vanaf de achtergevel van de woning richting de achtertuin bestaande uit een gegalvaniseerd wapeningsnet met begroeiing (plantgoed Hedera/klimplanten of gelijkwaardig in een hoogte van ca. 0,6mtr.). De hoogte van deze erfafscheiding (= hoogte staafmathekwerk) is circa 180 cm. Daar waar noodzakelijk worden de erfgrenzen door middel van korte perkoenpaaltjes aangegeven.

1.8 Terreininrichting

Alle woningen zijn gelegen aan een gemeenschappelijk hof. Bij cluster B en C is dit hof autovrij. De verharding in de hoven bestaat uit halfverharding, zoals Gralux (of gelijkwaardig). De parkeerplaatsen worden voorzien van openbestrating bestaande uit open betonstenen. Ook wordt voorzien in ruime plantvakken met siergrassen, een aantal bloeiende planten en een aantal meerstammige bomen. Per hof wordt voorzien in een zitelement. Elk hof heeft toegang naar het groene omliggende openbare gebied via een trap bestaande uit treden van betonbanden, e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening.

Voor de gemeenschappelijke hoven wordt per hof een Vereniging van Eigenaren opgericht. Hierin wordt o.a. het onderhoud van de hoven geregeld. De oprichting is in de koopsom van de woningen opgenomen.

Groenvoorzieningen etc. zijn niet in de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg opgenomen. Het planten van de groenvoorzieningen is afhankelijk van het plantseizoen.

Het plan voorziet in het vergroten van de biodiversiteit. Op verschillende plaatsen in het plan zullen daarvoor nestkasten worden aangebracht voor egels en vogels.

1.9 Betonwerk

Fundering

De fundering van de woning wordt uitgevoerd in een betonnen fundering aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De woningen worden in principe zonder toegankelijke kruipruimte onder de woning gebouwd. Mogelijk wordt er vanuit de nuts (stadswarmte aansluiting) een inspectieluik geëist in de nabijheid van de meterkast. Indien van toepassing wordt dit via een erratum kenbaar gemaakt.

1.10 Metselwerk

Buitenmetselwerk

De buitengevels worden gedeeltelijk uitgevoerd in gevelstenen, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. Dilatatievoegen worden niet nader afgewerkt. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie en het metselverband wordt uitgevoerd in wildverband. Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door stalen lateien, kleur conform het kleurschema. Het voegwerk wordt licht verdiept (doorstrijk) uitgevoerd met doorstrijkmortel, kleur conform het kleurschema.

Dragende binnenwanden, voor en achtergevels en lichte scheidingswanden

CLT wat staat voor **C**rossed **L**aminated **T**imber is volledig massief opgebouwd van meerdere lagen hout. Door lagen in dwarsrichting en lagen in lengterichting te verlijmen, wordt het "werken" van het hout tot op een te verwaarlozen niveau verlaagd. Zo wordt zeker voldaan aan de eisen die aan modern bouw materiaal worden gesteld. CLT is een massief geprefabriceerd onderdeel van hout, dat de warmteoverdracht remt en tegelijkertijd krachten kan doorstaan. Het is brandveilig en werkt goed geluiddempend. Het kan snel droog worden gebouwd en heeft een positieve invloed op het welbehagen van de mens.

De toepassing is eenzijdig zichtkwaliteit "AB" Deze zichtkwaliteit wordt toegepast op onder meer woningen, scholen, en kantoren. De zichtlaag is van vuren hout. Deze wordt eenzijdig geschuurd en niet nader afgewerkt.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in een licht binnenwandsysteem van metalstud met gipsplaten zonder achterhout. De binnenwanden worden behang klaar afgewerkt met uitzondering van daar waar tegelwerk is voorzien.

De voor- en achtergevels en de dakopbouwen worden uitgevoerd in HSB (houtskeletbouw), voorzien van een Fermacell beplating of gelijkwaardig materiaal en behangklaar uitgevoerd.

1.11 Steemvloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen steemvloer.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een massief houten vloer (CLT). De onderzijde van de vloeren wordt opgebouwd met houtklasse 'zichtwerk' en wordt niet nader afgewerkt.

De toepassing is eenzijdig zichtkwaliteit "AB" Deze zichtkwaliteit wordt toegepast op onder meer woningen, scholen, en kantoren. De zichtlaag is van vurenhout. Deze wordt eenzijdig geschuurd en niet nader afgewerkt.

Alle vloeren op de begane grond (beton), eerste verdieping en eventuele tweede verdieping (hout), met, worden afgewerkt met een circa 70 mm dikke cementdekvloer. Op de houten vloer(en) wordt deze zwevend gelegd.

1.12 Metalen constructies

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, lateien, kolommen, liggers en spanten, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht volgens opgave van de constructeur.

1.13 Kanalen

Afvoerkanalen

Het mechanisch ventilatiesysteem wordt geplaatst in de technische ruimte. De aan- en afvoer van de mechanische ventilatie en de riool ontluuchtingsleidingen worden tot bovendaks doorgetrokken. In verband van de ligging van de woning kan het noodzakelijk zijn, dat de aanzuig van de mechanische ventilatie niet door het dak mag worden gevoerd. Bij deze woningen zal de toevoer via de zijgevel gebeuren direct achter de opstelling van de mechanische ventilatie.

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem in de vorm van WTW (WTW staat voor Warmte Terug Wining). Hierbij vindt zowel inblazen als afzuiging van lucht door wand- of plafondventielen plaats.

De afzuigventielen zullen volgens de geldende voorschriften berekend en geplaatst worden in de daartoe behorende ruimtes. In de technische ruimte wordt het ventiel nabij de ventilatiebox geplaatst.

Op de verkooptekening zijn de afzuig- en inblaaspunten indicatief aangegeven. Het exacte aantal en de exact positie van de punten worden afhankelijk van de constructieve mogelijkheden/eisen installateur bepaald en kunnen niet verplaatst worden.

1.14 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout met isolerende meerlaagse-beglazing voorzien van zonwerende beglazing (licht getint), behoudens de bergingen. De buitenkozijnen en ramen worden voorzien van de benodigde betimmeringen, spouwlaten en folies. De paneelvulling tussen de kozijnen is voorzien van Rockpanel.

De draai(kiep)ramen als aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als naar binnendraaiende draai/kiepramen van hardhout.

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd als vlakke deur met een smal zijlicht. De tuindeur(en) wordt uitgevoerd in hardhout en isolerende meerlaagse-beglazing voorzien van zonwerende beglazing (licht getint) .

Alle houten kozijnen, ramen en deuren zijn fabrieksmatig afgelakt. De binnenzijde van het kozijn heeft dezelfde kleur als de buitenzijde. De buitenkozijnen die doorlopen tot op peil worden voorzien van een

kunststeen dorpel. De waterslagen onder de kozijnen in het metselwerk worden uitgevoerd in aluminium conform het kleurschema.

De tuinen aan de hofzijde worden afgesloten door middel van een metalen spijlenpoort met elektronisch slot. De poort is daarmee vanuit de woning te ontgrendelen.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden bij de bouwnummers 2, 3, 6, 11, 15, 16, 17, 18, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 49, 50, 51, 52, 53, 54 en 55 uitgevoerd met slanke bovendorpel met bovenlicht. In de meterkast en trapkast wordt deze uitgevoerd als een paneel kleur wit.

De kozijnen bij de overige bouwnummers worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

De binnendeuren worden bij alle woningen uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Deze worden afgehangen aan paumelles.

Alle binnendeuren worden voorzien van deurkrukken en langsschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van knop in plaats van een deurkruk. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast is voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van ventilatieroosters boven en onder in de deur.

Vensterbanken

Op de borstweringen onder de gevelkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken in kunststeen aangebracht (in de kleur wit), dikte 20 mm met een oversteek van 25 mm. In verband met de maximale lengte kan de vensterbank opgedeeld worden in meerdere delen. Met uitzondering van de badkamer.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit met betrekking tot inbraakwerendheid, SKG**. De voordeur en de tuindeuren worden uitgevoerd met een meerpuntssluiting, alle buitendeuren worden voorzien van gelijk sluitende cilindersloten.). Bij de woning worden 6 sleutels afgegeven.

De uitvoering van al het hang- en sluitwerk in de woning is aluminium.

1.15 Trappen en bordessen

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een fabrieksmatig gegronde dichte trap en wordt uitgevoerd in vurenhout. De fabrieksmatig gegronde open trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping (indien van toepassing) wordt eveneens uitgevoerd in vurenhout. De onder- en bovenregels en de spijlen van de traphekken worden uitgevoerd in vuren hout. De vuren trap treden, eventueel stootborden, trapbomen, lepe hoeken, de spil, aftimmeringen en traphekken zijn fabrieksmatig gegronde en worden niet afgelakt.

Langs de wanden van de trap komt een mahonie leuning op aluminium leuningdragers, de leuning wordt blank afgelakt.

1.16 Dakconstructie en dakbedekking

Platdakconstructie

Op de platte daken van de woningen worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de aan- en afvoer van de mechanische ventilatie en rioolbeluchting. Het dak van de woning wordt uitgevoerd in een CLT dakelement met isolatie op afschot afgewerkt met bitumen zonder ballast laag. De daken

van de dakopbouwen van de woningen worden uitgevoerd in HSB met isolatie op afschot afgewerkt met bitumen zonder ballast laag.

1.17 Bergingen

De woningen zijn voorzien van een ongeïsoleerde houten berging met een platdak beschot met dakbedekking en daktrim, voorzien van een zinken hemelwaterafvoer. De vloer van de berging wordt uitgevoerd in een beton. Het kozijn en de deur van de berging worden uitgevoerd in hardhout en glas. De berging wordt bij de entreedeur voorzien van een lichtpunt (zonder armatuur).

1.18 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woning en bergingen worden uitgevoerd in zink en bevestigd met de benodigde pijpbeugels op de gevels.

1.19 Stukadoorswerk

De wanden worden, tenzij anders omschreven, behangklaar*, conform STABU, hfst. 40, Bijlage A, binnen groep 2 opgeleverd. Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

CLT Wanden en plafond, de onderzijde van de vloeren en de wanden worden opgebouwd met houtklasse 'zichtwerk' en wordt niet nader afgewerkt, eenzijdig zichtkwaliteit "AB". Niet nader afgewerkt. Bij naderhand aanbrengen van stukwerk is een ondergrond van gips beplating noodzakelijk.

HSB Wanden, zijn voorzien van een Fermacell of gelijkwaardig materiaal beplating, behangklaar uitgevoerd.

Metal Studwanden binnenwanden worden voorzien van gips en behang klaar afgewerkt met uitzondering van daar waar tegelwerk is voorzien.

De wanden boven het wandtegel werk in het toilet en het plafond van de dakopbouw 2e verdieping worden afgewerkt van structuurspuitwerk in de kleur wit.

Het plafond van de berging bestaat uit een onafgewerkte houten balklaag.

** 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, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.*

1.20 Tegelwerk

Wandtegels

Voor de bouwnummers 1-4-5-7-8-9-10-12-13-14-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-30-31-37-38-42-43-44-45-46-47-48-56

De wandtegels, 600x300 mm, wit mat of glanzend, worden in een liggend patroon aangebracht. Het toilet wordt tot ca. 1,20 m hoog betegeld. De badkamer wordt tot aan het plafond betegeld. De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en wit afgevoegd.

Voor de bouwnummers 2-3-6-11-15-16-17-18-29-32-32-33-34-35-36-39-40-41-49-50-51-52-53-54-55

De wandtegels, 250x400 mm, wit mat of glanzend, worden in een liggend patroon aangebracht. Het toilet wordt tot ca. 1,20 m hoog betegeld. De badkamer wordt tot aan het plafond betegeld. De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en wit afgevoegd.

Vloertegels

Voor de bouwnummers 1-4-5-7-8-9-10-12-13-14-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-30--31-37-38-42-43-44-45-46-47-48-56.

De vloertegels worden geleverd en aangebracht op de vloeren van toilet en badkamer, niet strokend gelegd met de tegels van de wanden. De vloertegels zijn 600x600 mm, keuze in 6 kleuren. De douchehoek in de badkamer wordt op afschot gelegd richting de douchedrain.

De vloertegels worden in de kleur grijs afgevoegd.

Voor de bouwnummers 2-3-6-11-15-16-17-18-29-32-32-33-34-35-36-39-40-41-49-50-51-52-53-54-55

De vloertegels worden geleverd en aangebracht op de vloeren van toilet en badkamer, niet strokend gelegd met de tegels van de wanden. De vloertegels zijn 450x450 mm, keuze in 6 kleuren. De douchehoek in de badkamer wordt op afschot gelegd richting de doucheput.

De vloertegels worden in de kleur grijs afgevoegd.

Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling, worden bij alle woningen de voegen afgekit in bijpassende kleur wit. Uitwendige hoeken worden voorzien van aluminium jollyprofiel.

Bovenstaande wordt met u verrekend in de showroom als u niet voor het standaard tegelwerk kiest maar ander tegelwerk uitzoekt. Een andere tegel of indeling kan een ander snijverlies tot gevolg hebben. Meer snijverlies betekent dat er meer materiaal benodigd is.

Indien u voor casco kiest ontvangt u een bedrag voor het sanitair en tegelwerk retour via de koperswensen. De retour bedragen en omschrijvingen van aanpassingen aan badkamer/toilet vindt u in de koperskeuzelijst.

Dorpels

De onderdorpels ten behoeve van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in hardsteen, kleur donkergrijs/zwart.

De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

1.21 Vloerafwerkingen

De dekvloer van de begane grond, eerste - en eventuele tweede verdieping wordt uitgevoerd als zwevende cementdekvloer. Hierin worden de diverse leidingen ten behoeve van de installaties opgenomen.

Op deze dekvloer gaat u uw eigen vloer aanbrengen. Dit mag zowel harde als zachte vloerafwerking zijn. Houd bij het kiezen van uw vloerafwerking rekening met de vloerverwarming op de begane grond. U hoeft geen extra akoestische maatregelen te nemen, een extra isolatielaag onder uw eigen vloerafwerking is dus niet nodig. Dit zou juist negatieve werking hebben op zowel de akoestiek, als de vloerverwarming.

Bij het leggen van uw vloerafwerking dient u ervoor te zorgen dat de afwerking niet in direct contact komt met de muren. Houd de vloerafwerking dus enkele millimeters verwijderd van alle wanden. Plaats tevens de plint enkele millimeters boven uw vloerafwerking, zodat deze ook geen direct contact hebben. Tot slot kunt u de naad tussen plint en vloerafwerking afwerken met kit.

1.22 Metaal- en kunststof werken

Huisnummers

Op de voorgevel wordt een huisnummer aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening. De op de verkooptekening aangegeven nummeringen zijn bouwnummers. Huisnummers worden later door de gemeente Eindhoven toegewezen.

1.23 Binnen timmerwerk en binneninrichting

Meterkast

In de woningen worden meterkasten geplaatst volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Keukeninrichting

De op de plattegrondtekening aangegeven keukenopstelling is indicatief en niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen. De op de verkooptekening aangegeven keukenopstellingen dienen als voorbeeld. Het standaard leidingwerk is gebaseerd op dit voorbeeld.

Al deze ingetekende aansluitpunten zijn in principe naar eigen inzicht zonder betaling van meerkosten te plaatsen binnen de keukenruimte voor sluitingsdatum. Uiteraard dient de woning wel te blijven voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving.

U dient u er rekening mee te houden dat de keuken altijd na de oplevering gemonteerd en geïnstalleerd kan worden.

Voor de bouwnummers 2-3-6-11-15-16-17-18-29-32-32-33-34-35-36-39-40-41-49-50-51-52-53-54-55 is voor de keuken een stelpost van € 3.025,- incl. BTW in de VON prijs opgenomen. Bij de showroom van NUVA keukens in Bergeijk kan deze stelpost ingezet worden. Ook kan je er voor kiezen om dit bedrag bij Giesbers te laten verrekenen met het kopersmeerwerk. Bij de andere woningen is geen stelpost in de koopsom opgenomen. NUVA keukens kan alle kopers adviseren over de mogelijkheden voor een maatwerkkeuken. Natuurlijk kan je ook naar elke andere showroom gaan voor het kopen van een keuken.

Plinten

De woning wordt niet voorzien van plinten.

1.24 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels worden voorzien van meerlaags-isolatieglas met zonwerende beglazing (licht getint) uitgevoerd conform de NEN3569 (betrouwbaar glas).

1.25 Schilderwerk

Al het binnenschilderwerk wordt volgens de ARBO-wet, uitgevoerd met een verf op waterbasis.

De trappen worden niet afgeschilderd, maar worden gegrond opgeleverd. Alle materialen welke fabrieksmatig worden behandeld, zoals (binnendeur)kozijnen en deuren, etc., worden na montage niet nader behandeld.

1.26 Waterinstallatie en sanitair

Aansluitkosten / gebruikskosten.

De aanlegkosten, de aansluitkosten en de kosten voor ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn bij de koopsom inbegrepen. De kosten voor het leveren van water zijn vanaf oplevering voor rekening van de koper.

Koudwaterleiding

In de woningen wordt, vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter in de meterkast, een koudwaterleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- fonteincombinatie in toilet;
- toiletcombinatie in het toilet;
- mengkraan in de keuken, voorbereid met filterhoekstopkraan;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;
- toiletcombinatie in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine in de inpandige bergruimte.

Warmwaterleiding

Vanaf de meterkast worden de volgende aansluitingen van warmwater voorzien:

- mengkraan in de keuken, voorbereid met filterhoekstopkraan;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkraan in badkamer;

Leidingkokers

Voor het wegwerken van leidingen op de begane grond en 1^e verdieping van de woning worden (indien nodig) verticale leidingkokers en lepe hoeken in beide trappen aangebracht, conform de verkooptekening.

Sanitair

De woningen worden voorzien van standaard sanitair conform onderstaande specificatie en bijbehorende sanitair en tegelwerk brochure d.d. 16-6-2020.

Bouwnummers 1-4-5-7-8-9-10-12-13-14-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-30--31-37-38-42-43-44-45-46-47-48-56.

Toiletruimte begane grond

- Toiletcombinatie
 - Duravit Durastyle wandcloset diepspoel en Duravit Durastyle closetzitting met deksel wit (bovenzijde toilet wordt afgekit)
 - Wisa Argos afdekplaat met duaflush, wit
- Fonteincombinatie
 - Duravit Durastyle fontein, wit, 36x22cm
 - HansGrohe Logis fonteinkraan 70, chroom

Badkamer

- Wastafelcombinatie
 - Duravit Durastyle wastafel met overloop, wit, 60x44 cm
 - HansGrohe Logis wastafelmengkraan 100, chroom
 - Alterna Square spiegel, 57x45 cm incl. spiegelklemmen RVS
- Douchecombinatie
 - Berg douchegoot 70 cm RVS
 - HansGrohe Crometta 100 vario glijstangset 65 cm, chroom
- Toiletcombinatie eerste verdieping
 - Duravit Durastyle wandcloset diepspoel en Duravit Durastyle closetzitting met deksel wit (bovenzijde toilet wordt afgekit)
 - Wisa Argos afdekplaat met duaflush, wit
- Decorradiator

- Vasco Bathline Bb-EI, elektrische radiator 750W, 50x1274 cm, wit RAL 9016

Bouwnummers 2-3-6-11-15-16-17-18-29-32-32-33-34-35-36-39-40-41-49-50-51-52-53-54-55

Toiletruimte begane grond

- Toiletcombinatie
 - Duravit D Code wandcloset diepspoel en Duravit D Code closetzitting met deksel wit (bovenzijde toilet wordt afgekit)
 - Wisa Argos afdekplaat met duaflush, wit
- Fonteincombinatie
 - Duravit D Code fontein, wit, 36x27cm
 - HansGrohe Logis fonteinkraan 70, chroom

Badkamer

- Wastafelcombinatie
 - Duravit D Code wastafel met overloop, wit, 60 cm
 - HansGrohe Logis wastafelmengkraan 100, chroom
 - Alterna Square spiegel, 57x45 cm incl. spiegelklemmen RVS
- Douchecombinatie
 - Berg doucheput 14,6x14,6 cm RVS
 - HansGrohe Crometta 100 vario glijstangset 65 cm, chroom
- Toiletcombinatie eerste verdieping
 - Duravit D Code wandcloset diepspoel en Duravit D Code closetzitting met deksel wit (bovenzijde toilet wordt afgekit)
 - Wisa Argos afdekplaat met duaflush, wit
- Decorradiator
 - Vasco Bathline Bb-EI, elektrische radiator 750W, 50x1274 cm, wit RAL 9016

Bovenstaande wordt met u verrekend in de showroom als u niet voor het standaard tegelwerk kiest maar ander tegelwerk uitzoekt.

Indien u voor casco kiest ontvangt u een bedrag voor het sanitair en tegelwerk retour via de koperswensen. De retour bedragen en omschrijvingen van aanpassingen aan badkamer/toilet vindt u in de koperskeuzelijst.

1.27 Verwarmingsinstallatie

Voor verwarming wordt gebruik gemaakt van de stadsverwarming vanuit de Biomassacentrale in Meerhoven.

De leidingen liggen zoveel mogelijk in de dekvloer en stijgen via schachten of lepe hoeken. Vanaf de stijgleidingen worden de kunststofleidingen in de vloer naar de vloerverwarming verdeler op de begane grond geleid. Positie van de verdeler is onder de trap en in de technische ruimte op de 1^e verdieping. Deze wordt niet nader afgewerkt.

De begane grondvloer wordt voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de zone onder de trap en de opstelzone van de keuken. In de toilet op de begane grond wordt een enkele lus aangebracht. Regeling gaat via een thermostaat in de woonkamer welke de stadsverwarmingsklep in de meterkast aanstuurt.

De slaapkamers op de verdieping(en) worden voorzien van wandconvectoren van het merk Jaga Tempo. De badkamer wordt voorzien van een elektrische handdoekradiator als aangegeven. Alle convectoren worden voorzien van een thermostatische kraan t.b.v. ruimteregeling.

De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een bepaalde buitentemperatuur en windsnelheid in overeenstemming met de normbladen:

- Woonkamer/keuken 22 °C,
- Hal 18 °C;
- Toilet 18 °C;
- Slaapkamers 22 °C;
- Badkamer 22 °C;
- Verkeersruimtes 18 °C;

1.28 Mechanische ventilatie

De woningen worden in de keuken, het toilet, de badkamer, technische ruimte en de zolder mechanisch afgezogen door een WTW-unit die in de inpandige technische ruimte wordt geplaatst. De afvoer van lucht vindt plaats via afvoerventielen in de wand of het plafond. De bediening van deze WTW-unit wordt in de woonkamer geplaatst. De toevoer van verse lucht wordt verzorgd middels toevoerventielen in de woonkamer en slaapkamers. Op de verkooptekeningen staan de MVA (mechanische ventilatie afvoer) en MVI (mechanische ventilatie invoer) punten indicatief aangegeven. De exacte positie kan hier van afwijken.

1.29 Elektrische installatie

Aansluitkosten/gebruikskosten

De aanlegkosten, de aansluitkosten en de ingebruikstelling van de elektra-installatie zijn bij de koopprijs inbegrepen. De kosten voor het leveren van elektra zijn vanaf oplevering voor rekening van de koper.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekeningen. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een hoofdaansluiting van 3x25A.

De groepenkast wordt uitgevoerd met 7 groepen, bestaande uit 3 lichtgroepen, 1 groep voor een oven, 1 groep voor elektrisch koken, 1 groep voor een wasmachine en 1 groep voor een wasdroger. De groepenkast wordt uitgevoerd met 3 aardlekschakelaars.

De woning wordt voorzien van belinstallatie, bestaande uit een draadloze bedrukker en zoomer.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn geheel inbouw en van het merk Busch Jaeger Balance SI standaard wit (RAL9010).

De elektra in de berging wordt uitgevoerd als opbouw. Opbouw elementen en de wandcontactdoos voor het koken kunnen van een afwijkend fabricaat worden uitgevoerd.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen en loze en bedrade aansluitpunten voor bijvoorbeeld telefoon en centrale antenne op 30 cm + vloer;
- De schakelaars, combinatieschakelaars en wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- De kamerthermostaat in de woonkamer en slaapkamer 1 op 150 cm + vloer;
- De hoofdbediening WTW-unit op 150 cm + vloer;
- De aansluitpunten in de keuken worden op hoogte aangebracht conform de verkooptekening / nultekening keukenleverancier;
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer, behoudens in de badkamer, deze zit op 180 cm + vloer.

Centrale antenne- en/of telefoon-installatie

Ten behoeve van de antenne- en/of telefoon installatie worden in diverse ruimten, conform de verkooptekeningen, inbouw contactdozen (bedrade leidingen) aangebracht. De leidingen worden bedraad met CAT5E kabels.

Het is in dit stadium nog niet bekend wie de netbeheerder wordt voor telefoon/TV/internet/glasvezel, maar er zal een aansluiting met glasvezel in de meterkast aanwezig zijn. Het contract met een provider, de daadwerkelijke aansluiting dient door de koper zelf te worden afgesloten.

Branddetectie

In de woning worden de benodigde rookmelders conform de geldende regelgeving aangebracht. De rookmelders zijn onderling gekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet. Ook zijn deze voorzien van een alkaline back up (batterij).

1.30 Algemeen

Schoonmaken

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

Oplevering

U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip van oplevering.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt Giesbers 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. Hiervan zal in dit geval een erratum worden verzonden.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittreidend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt Giesbers niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Giesbers is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor deze krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen verkrijgbaar in de handel.

Verzekering

De door de Giesbers afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water, warmte en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de Giesbers. Meters van elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nutsleverancier. U als koper bent vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar keuze, een en ander binnen de wettelijke regels.

Kleuren en materialenstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel metselwerk	Baksteen, waalformaat	Licht Grijs genuanceerd
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Licht Grijs
Gevel houten bekleding	Houten beschieting	Naturel (vergrijzend)
Houten kaders/veranda's	Houten beschieting	Naturel (vergrijzend)
Raamdoorpels	Aluminium	Grijswit RAL 9002
Buitenkozijnen	Hardhout	Grijswit RAL 9002
Draaiende delen buitenkozijnen	Hardhout	Grijswit RAL 9002
Vlakke voordeur	Hout	Grijswit RAL 9002
Achterdeur/puien/Schuifpui	Hardhout	Grijswit RAL 9002
Berging kozijn	Hardhout	Steengrijs RAL 7030
Berging deur	Hardhout	Steengrijs RAL 7030
Paneel tussen de kozijnen	Rockpanel	Grijswit RAL 9002
Frans balkon hekwerk	Staal	Grijswit RAL 9002
Lateien/geveldragers	Staal	Steengrijs RAL 7030
Daktrimmen	Aluminium	Steengrijs RAL 7030
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Dakdoorvoer	Aluminium	Naturel
HWA (woningen)	Zink	Naturel
HWA (Bergingen)	Zink	Naturel
Pergola	Hout	Naturel (vergrijzend)
Tuinmuren / Keerwanden	Beton	Verticaal motief, licht grijs
Entreepoort (Type Parkzicht)	Staal	Steengrijs RAL 7030

2 ALGEMEEN

- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen veranderen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

3 TOT SLOT

Aangezien er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Eindhoven, alsmede de Nutsbedrijven.
- De tuinafwerking inclusief verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan de Artist Impressions kunnen derhalve 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 situatie zijn 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.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.