

Technische omschrijving

32 semi-bungalows “De Fuus”



Technische omschrijving

32 semi-bungalows “De Fuus”

Voor u ligt de technische omschrijving van project 32 semi-bungalows “De Fuus”. In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe de woning wordt samengesteld en afgewerkt. Wij adviseren u om dit document met aandacht te lezen, zodat u goed op de hoogte bent van het project en de woning.

Locatie- en projectgegevens

De Fuus biedt een combinatie van historische charme en moderne luxe, met woningen die weinig onderhoud vereisen zodat nieuwe bewoners onbezorgd kunnen genieten. Het project biedt een thuis waar gemak en moderne voorzieningen binnen handbereik zijn. De architectuur houdt rekening met toegankelijkheid, veiligheid en het ontwerp stimuleert een gevoel van saamhorigheid, terwijl je privacy gewaarborgd blijft.

De naam ‘De Fuus’ verwijst naar een historische benaming voor melkfabrieken in Limburg, een woord dat zich ontwikkelde uit ‘centrifuge’, het apparaat essentieel voor het zuivelproces. Deze locatie, met zijn diepe wortels in de zuivelindustrie van Roermond en omstreken, was ooit een bruisend centrum waar dagelijks melkrijders hun volle melkbussen leverden.

Dit rijke verleden wordt nieuw leven ingeblazen door het gebied te transformeren in een moderne woonlocatie die eer betoont aan zijn industriële erfgoed. ‘De Fuus’ staat symbool voor de geschiedenis, de cultuur van Roermond en wordt een prachtige plek voor toekomstige bewoners.

Met 90 woningen, waaronder 32 levensloopbestendige woningen en 58 comfortabele appartementen, biedt het project perfecte opties voor mensen die gemak en kwaliteit zoeken in hun volgende levensfase.

De woningen zijn ontworpen door Janssen Wuts Architecten uit Baarlo.

Inhoudsopgave

	Locatie- en projectgegevens	2
1	Algemeen	4
1.1	Projectorganisatie	4
1.2	Duurzaamheid	4
1.3	Koperskeuze procedure	4
1.4	Oplevering.....	4
1.5	Verzekeringen	4
1.6	Woningborg	5
1.7	Bouwbesluit	5
1.8	Hoogteligging	5
1.9	Nutsvoorzieningen.....	5
1.10	Projectdocumentatie	6
2	Bouwkundig	7
2.1	Fundering	7
2.2	Skelet (constructie)	7
2.3	Daken	7
2.4	Gevels.....	7
2.5	Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen	9
2.6	Vloerafwerkingen	10
2.7	Plafondafwerkingen.....	11
3	Installaties	12
3.1	Vloeistoffen	12
3.2	Klimaatinstallaties	12
3.3	Elektra	13
3.4	Sanitair & Keuken	14
4	Terrein	15
4.1	Grondwerken.....	15
4.2	Verhardingen.....	15
4.3	Rioleringen	15
4.4	Buitenberging	15
4.5	Omheining en afwerking	15
4.6	Installaties in het terrein	16
4.7	Terreininrichting	16
5	Bijlagen	17

1 Algemeen

1.1 Projectorganisatie

Het project 32 semi-bungalows “De Fuus” is een ontwikkeling van Peelstaete 6 B.V. De bouw wordt gerealiseerd door Aannemingsbedrijf van der Burgt B.V. (hierna te noemen BurgtBouw).

De verkoop vindt plaats middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Op het moment dat u kiest voor de koop van de woning sluit u met **Peelstaete 6 B.V.** een **koopovereenkomst** en met **Aannemingsbedrijf van der Burgt B.V.** een **aannemingsovereenkomst** voor de bouw.

1.2 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van het gebouw, de materialenkeuzes en de werkzaamheden op de bouwplaats is/wordt rekening gehouden met duurzaamheid en milieu. De aandacht voor duurzaamheid en milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en onderdelen:

- isolerende voorzieningen van gevels en daken, bestaande uit
 - o gevels met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. 4,7m².K/W;
 - o daken met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. 6,3m².K/W;
 - o vloeren met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. 3,7m².K/W;
 - o (minimaal) dubbel HR++ glas;
- toepassing van duurzame materialen;
- gasloze energievoorziening voor warmte en warmtapwater, meer informatie over de energievoorziening vindt u verderop in deze technische omschrijving;
- energieopwekking middels zonnepanelen;

De installaties en bouwkundige schil van de woning zijn dusdanig dat aan een “Bijna EnergieNeutraal Gebouw” wordt voldaan.

1.3 Koperskeuze procedure

In de verkooptekening vindt u een standaard indeling voor de woning, in overleg met onze kopersbegeleider zijn diverse optiemogelijkheden beschikbaar. Als koper ontvangt u bij de koop van de woning de zogenaamde ‘kopersoptielijst’, met daarin alternatieven/opties met bijbehorende kosten. In de handleiding koperskeuze wordt de procedure nader uitgelegd.

Het kiezen van kopersopties danwel het opgeven van alternatieven is mogelijk tot de vooraf vastgestelde sluitingsdata, deze worden bepaald op basis van de planning van de bouw. De kopersbegeleider zal u hierover informeren.

Het kan zijn dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. We doen ons uiterste best om binnen de garantievoorwaarden en het Bouwbesluit de mogelijkheden te bekijken.

1.4 Oplevering

De woning en buitenberging wordt bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd en vrij van stickers en merktekens.

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde vooropname, dienen de door u gesignaleerde gebreken op het “procesverbaal van oplevering” te worden genoteerd, inclusief eventuele herstelwerkzaamheden of andere afspraken.

1.5 Verzekeringen

BurgtBouw sluit een Construction Allrisk (CAR) verzekering af tegen brand- en stormschade voor de gehele bouwphase en eindigt op de dag van de oplevering. Vanaf dat moment dient u zelf een opstal- en/of woonverzekering af te sluiten.

1.6 Woningborg

Voor de woning is/wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 en wordt de woning dan ook gebouwd onder garantie van Woningborg. Het bouwplan is door Woningborg getoetst op de gestelde technische eisen.

Woningborg geeft u ook de zekerheid dat de woning wordt afgebouwd als het bouwbedrijf onverhoopt in financiële problemen mocht komen terwijl de woning nog niet klaar is.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.7 Bouwbesluit

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik:

Bouwbesluitbegrippen	Ruimte-omschrijvingen
verblijfsruimte	woonkamer, slaapkamer(s) en keuken
verkeersruimte	entree, hal
toilet- of badruimte	toilet- en badkamer
technische ruimte	technische ruimte / bijkeuken
overige gebruiksfunctie	buitenberging
meterruimte	meterkast

1.8 Hoogteligging

Als peil (P) geldt de bovenzijde van de dekvloer. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente.

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één woningingang een maximale opstaphoogte geldt van 20mm, dit geldt voor de situatie waarin de vloerafwerking is aangebracht door de koper.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking bij ons onbekend is, wordt in de planuitwerking rekening gehouden met een vloerafwerking van 15mm + P en komt hiermee uit op de vereiste maximale opstaphoogte van 20mm.

Bij de ruimtes waar de vloer door BurtgBouw wordt afgewerkt (tegelwerk) geldt bovenkant vloer = 15mm +P.

Het peil (P) ten opzichte van de weg wordt vastgesteld op aanwijzing van de gemeente.

1.9 Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals elektra, riolering en water, tevens wordt voorzien in een glasvezel aansluiting in de meterkast. De aanlegkosten voor eerdergenoemde aansluitingen zijn in de V.O.N. prijs/aanneemsom inbegrepen.

De kosten voor gebruik van elektra en water zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van BurtgBouw. De elektra- en watermeter(s) zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U bent als koper vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar keuze, een en ander binnen de wettelijke regels daaromtrent.

1.10 Projectdocumentatie

De inhoud van deze technische omschrijving, de verkooptekeningen en materiaalkeuzes is met de grootste zorg - nauwkeurig - samengesteld op basis van informatie van de architect, gemeente en diverse adviseurs van dit project. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van veranderende wetgeving er veranderingen moeten worden aangebracht, hiermee doelen we op veranderingen op het gebied van materialen of technieken. Ook is het mogelijk dat BurgtBouw gedwongen is om andere materialen te verwerken, bijvoorbeeld omdat de materialen niet meer leverbaar zijn of niet tijdig leverbaar zijn door schaarste en/of stakingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening. Bij verschil tussen tekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

De bouwondernemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen in het plan aan te brengen indien dit noodzakelijk blijkt. Met de nadrukkelijke voorwaarde dat de veranderingen geen afbreuk doen aan de woningwaarde, kwaliteit van de woning, het uiterlijk en bruikbaarheid. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van meer- of minderkosten. Dit soort wijzigingen worden vastgelegd in een erratum.

Wij adviseren u om maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden als u de maten in de woning kunt opmeten. De reden hiervoor is dat de aangegeven maatvoering (op verkooptekening) is gebaseerd op niet-afgewerkte wanden. Tevens kunnen er geringe maatverschillen optreden tijdens de bouwwerkzaamheden als gevolg van materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De op verkooptekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten, maatafwijkingen worden voorbehouden.

Het meubilair, kasten, garderobe en de apparatuur zijn als interieursuggesties opgenomen in de verkooptekening en worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de omschrijving.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Artist impressions danwel sfeerplattegronden;
- Advertenties / Folders / Brochures;
- Interieursuggesties en kleurgebruik in plattegronden en/of artist impressions;
- Omgeving-impressies;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasmachine en/of droger;
- Posities van technische installaties in de woning (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities en aantallen van ventilatie ventielen in het plafond (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van technische installaties op de daken (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van regenwaterafvoeren aan de gevels (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Tekeningen danwel impressies over de inrichting van openbaar gebied.

2 Bouwkundig

2.1 Fundering

Bodemvoorzieningen

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.

Fundering

De fundering van de woning bestaat uit betonnen funderingsstroken en/of betonnen poeren die op vaste grondslag rusten. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructie, eventuele grondverbetering en dergelijke worden bepaald door de constructeur.

De niet-constructieve begane grondvloer wordt eveneens uitgevoerd op vaste grondslag.

2.2 Skelet (constructie)

Wanden

De woningscheidende en dragende wanden worden in kalkzandsteen uitgevoerd. Waar nodig worden er dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de leverancier, LET OP: het is mogelijk dat deze dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse van deze dilatatie een (krimp)scheur ontstaat.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, zonder isolatie.

Constructieve vloeren en draagconstructie

De constructieve dakvloer is een betonnen vloer en wordt daar waar nodig geïsoleerd. Daar waar constructief noodzakelijk, wordt de vloer ondersteund door wanden, liggers en/of kolommen, bepaald door de constructeur.

2.3 Daken

Dakafwerkingen

De platte daken worden voorzien van isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking met een ballastlaag van grind. De doorvoeren ten behoeve van de hemelwaterafvoeren, noodoverstorten, rioolontluchting en de mechanische ventilatie worden opgenomen in de dakconstructie.

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

2.4 Gevels

Buitenwanden

Woningtype A01 t/m A03, Bouwnummer ... t/m ...

Woningtype D01 t/m D11, Bouwnummer ... t/m ...

De op verkooptekening aangegeven metselwerk gevels worden uitgevoerd in metselwerk en verwerkt in wildverband. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van voegwerk. *Definitieve steenkeuze, type voegwerk en voegkleur conform opgave architect.*

In het metselwerk worden -waar noodzakelijk- dilataties aangebracht om het krimpen en uitzetten van materialen te voorkomen. Plaats van de dilataties wordt bepaald op advies van de stenenleverancier en in overleg met constructeur.

De op verkooptekening aangegeven gevelbekleding wordt aan de buitenzijde voorzien met verticale houten delen op een hiervoor geschikte achterconstructie (regelwerk, isolatie en folie). *Kleur en materialisatie conform opgave architect.*

Ter plaatse van de aansluiting van de gevelbekleding op maaiveld wordt voorzien in een kantplank. *Kleur en materialisatie conform opgave architect.*

De op verkooptekening aangegeven gevelstuc gevels worden uitgevoerd als geïsoleerd gevelstucstelsel, verlijmd of geboord op het binnenspouwblad, *kleur conform opgave architect.* Ter plaatse van de aansluiting van gevelstuc op maaiveld wordt voorzien in een kantplank. *Kleur en materialisatie conform opgave architect.*



Woningtype B01 t/m B14, Bouwnummer ... t/m ...

Woningtype C02 t/m C04, Bouwnummer ... t/m ...

De op verkooptekening aangegeven metselwerk gevels worden uitgevoerd in metselwerk en verwerkt in wildverband. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van voegwerk. *Definitieve steenkeuze, type voegwerk en voegkleur conform opgave architect.*

In het metselwerk worden -waar noodzakelijk- dilataties aangebracht om het krimpen en uitzetten van materialen te voorkomen. Plaats van de dilataties wordt bepaald op advies van de stenenleverancier en in overleg met constructeur.

De op verkooptekening aangegeven gevelbekleding wordt aan de buitenzijde voorzien met gevelbeplating op een hiervoor geschikte achterconstructie (regelwerk, isolatie en folie). *Kleur en materialisatie conform opgave architect.*

Buitenwandafwerkingen

Uw woning wordt aan de buitengevel voorzien van een nader te bepalen huisnummer.

Buitenwandopeningen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof. Daar waar op verkooptekening is aangegeven, zijn in of naast de entreedeuken glasstroken aanwezig. De glasopeningen in de gevelkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing, daar waar noodzakelijk uitgevoerd als zonwerende beglazing. De voordeur wordt voorzien van een brievenbus, aan de buitenzijde voorzien van een briefplaat.

De gevelkozijnen die doorlopen tot op maaiveld worden voorzien van een kunststeen/kunststof onderdorpel in een afwijkende kleur van de gevelkozijnen.

Conform Bouwbesluit wordt daar waar nodig veiligheids- en doorvalveilige beglazing toegepast.

Het toe te passen hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen is inbraakwerend en voldoet aan het SKG keurmerk (2 sterren). Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntssluitingen en veiligheidsbeslag op de buitendeuren, waarbij de voordeur/entree deur wordt voorzien van een deurkruk aan de binnenzijde en een knop of greep aan de buitenzijde, de schuifdeur wordt voorzien van een hefschuifgreep aan binnen- en buitenzijde;
- scharnieren op de voordeur en ramen;
- raamsluitingen;

Alle deuren worden, indien mogelijk, per bouwnummer voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

Gevellateien

Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt opgevangen door een stalen latei of geveldrager. *Kleur conform opgave architect.*

Afwerking neggekanten buitenkozijnen

Ter plaatse van aansluiting van de buitenkozijnen op de binnenmuren wordt de neggekant behangklaar afgewerkt.

Zonwering

Er is geen buitenzonwering opgenomen.

2.5 Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen

Binnenwanden

Alle als zodanig aangegeven niet-dragende separatiewanden worden als lichte scheidingswanden uitgevoerd. Indien noodzakelijk volgens de bouwregelgeving worden er isolerende of geluid beperkende materialen toegepast.

Binnenwandafwerkingen

Binnenwandafwerkingen in de woning

Woonkamer / keuken	Behangklaar ¹
Toiletruimte	Wandtegels en te betegelen wandhoogte cf. tegelflyer met daarboven behangklaar
Entree / hal	Behangklaar ¹
Badkamer	Wandtegels en te betegelen wandhoogte cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Behangklaar ¹
Technische ruimte / bijkeuken	Behangklaar ¹
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)

Binnenwandafwerking in de individuele berging

Individuele berging Wanden niet nader afgewerkt
Kabels, leidingen en kanalen worden tegen de wanden bevestigd en blijven in het zicht.

De uitwendige hoeken van betegelde wanden worden voorzien van tegelhoekprofielen cf. tegelflyer; Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

De wandtegels worden ingewassen met een bij de tegel passende voegmortel cf. tegelflyer. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit.

In de bijlage van deze technische omschrijving is de tegelflyer te vinden van de standaard tegels die worden toegepast. Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de showroom, waar u ook eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar kunt maken. Het realiseren van andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

Meterkastruimte

In de meterkast wordt de achterwand voorzien van plaatmateriaal.

Binnenwandopeningen (ramen, deuren, puien)

Binnendeurdorpels in de woning

De binnendeuropeningen van het toilet en badkamer worden voorzien van een (kunst-)stenen dorpel, de overige binnendeuropeningen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Binnendeur(kozijnen) in de woning

De binnendeurkozijnen zijn nagenoeg verdiepingshoge fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen in de kleur wit. Er worden geen bovenlichten toegepast.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren in een witte kleur. Daar waar volgens de bouwregelgeving noodzakelijk, worden geluidsisolerende deuren toegepast.

¹ = behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand, met behang van voldoende dikte en kwaliteit. U zult wel voorbereidende werkzaamheden moeten verrichten, bijvoorbeeld het verwijderen van kleine oneffenheden, vullen van kleine gaten, stofvrij maken. Bij o.a. glasvlies behang, scan of sauswerk adviseren wij u de wanden van een extra afwerklaag te voorzien.
Tevens is de onderste 60mm van de wand uitgezonderd van afwerking i.v.m. plintheogte.

Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren bestaat uit:

- stalen paumelles op de binnendeuren;
- deursluitingen met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren;
- vrij- en bezetslot op de deuren van de badkamer en toiletruimte;
- loopsloten op alle overige binnendeuren.

Meterkast(deur) in de woning

De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

2.6 Vloerafwerkingen

Vloerafwerking in de woning

Woonkamer / keuken	Dekvloer
Toiletruimte	Tegelwerk cf. tegelflyer
Entree / hal	Dekvloer
Badkamer	Tegelwerk cf. tegelflyer
Slaapkamer(s)	Dekvloer
Technische ruimte / bijkeuken	Dekvloer
Meterkast	onafgewerkt

De douchehoek wordt onder afschot uitgevoerd (ca. 900x900mm)

De dekvloeren worden niet door ons geschuurd, indien noodzakelijk voor de door u gekozen vloerafwerking, dient u zelf de dekvloeren te schuren en/of voorbehandelen.

Er worden geen plinten aangebracht en geleverd in de woning.

Vloerafwerking in de individuele berging

Individuele berging Vloerafwerking conform Hoofdstuk Terrein

Vloeren algemeen

De vloertegels worden ingewassen met een voegmortel cf. tegelflyer. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit. Dit geldt tevens voor de aansluiting tussen vloertegels en douche afvoer.

In de bijlage van deze technische omschrijving is de tegelflyer te vinden van de standaard tegels die worden toegepast. Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de showroom, waar u ook eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar kunt maken. Het realiseren van andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

Bij de keuze voor de vloerafwerking moet -in verband met de vloerverwarming rekening worden gehouden met de isolatiewaarde/warmteweerstand van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier van de vloerafwerking naar de geschiktheid in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling.

Wegens de aanwezige verwarmingsleidingen in de dekvloer is het niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren dan wel te boren.



2.7 Plafondafwerkingen

Plafondafwerking in de woning

Woonkamer / keuken	Spackspuitwerk ²
Toiletruimte	Spackspuitwerk ²
Entree / hal	Spackspuitwerk ²
Badkamer	Spackspuitwerk ²
Slaapkamer(s)	Spackspuitwerk ²
Technische ruimte / bijkeuken	Spackspuitwerk ²
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)

Plafondafwerking luifel/overkraging boven entree

Woningtype A01 t/m A03, Bouwnummer ... t/m ...

Woningtype B01 t/m B14, Bouwnummer ... t/m ...

Woningtype C02 t/m C04, Bouwnummer ... t/m ...

Luifel / overkraging	Plafondbeplating op een hiervoor geschikte achterconstructie (regelwerk, isolatie en folie). <i>Kleur en materialisatie conform opgave architect.</i>
----------------------	---

Plafondafwerking in de individuele berging

Individuele berging	Niet nader afgewerkt Kabels, leidingen, kanalen worden tegen het plafond bevestigd en blijven in het zicht. Hierdoor kan de vrije hoogte plaatselijk verminderd worden.
---------------------	--

² = De v-naden ter plaatse van de aansluiting van de betonnen vloerplaten blijven in het zicht. In verband met installaties in de vloeren is het niet mogelijk om dieper dan 4cm te boren in de plafonds.

3 Installaties

3.1 Vloeistoffen

Afvoer vloeistoffen

Riolering

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem waarbij vuilwater en hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd. Alle vuilwaterrioleringsleidingen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken en uitgevoerd in recyclebaar kunststof. Bij het aanleggen van de riolering wordt deze aangesloten op de uitleggers van de gemeente.

De afvoerleidingen van de wastafels en/of fontein worden weggewerkt als buis in de muur. Overige leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleiding in de wanden en vloer weggewerkt. Indien noodzakelijk wordt hiervan afgeweken.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in standaard naturel zink (ronde uitvoering).

De op de verkooptekeningen aangegeven posities van hemelwaterafvoeren zijn ter indicatie. De definitieve positie is afhankelijk van meerdere factoren. Er kunnen, voor onder meer dit onderdeel, dan ook geen rechten ontleend worden aan de verkooptekening.

Water

In de woning wordt voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf.

Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar:

- de aansluitpunten ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan
- badmengkraan (Woningtype A01 t/m A03, Bouwnummer ... t/m ...)

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- de aansluitpunten ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting
- de toiletcombinatie
- het fonteintje in de toiletruimte
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine
- het/de aansluitpunt(en) ten behoeve van de technische ruimte

3.2 Klimaatinstallaties

Klimaatinstallatie verwarming en warm tapwater

Voor de bereiding van warm tapwater en verwarming wordt (individueel) gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp inclusief warmwater voorraadvat van tenminste 170 liter. Een lucht-water warmtepomp maakt gebruik van een buitendeel (haalt energie uit de buitenlucht) gesitueerd buiten de woning en de warmtepomp als binnendeel. De binnen-unit/voorraadvat wordt geplaatst in de technische ruimte / bijkeuken, de buiten-unit wordt geplaatst op het platte dak.

De posities van de buiten-units op de daken zijn indicatief weergegeven, de installateur bepaald de definitieve positie.

Eventuele keuzes in sanitair met betrekking tot koperskeuze(lijst) kunnen consequenties hebben voor het voorraadvat.

Vloerverwarming

In de woning wordt voorzien van vloerverwarming, conform opgave installateur.

Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrische radiator in de badkamer t.b.v. extra comfort.

De vloerverwarmingsverdelers worden geplaatst in de technische ruimte / bijkeuken. Posities van de vloerverwarmingsverdelers zijn zo goed mogelijk op verkooptekening aangegeven, doch kunnen de definitieve posities vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening.

Temperatuurregeling

De verwarming in de woning wordt aangestuurd middels een ruimteregeling in elke verblijfsruimte (conform verkooptekening).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met gesloten ramen-deuren en bij een geschikte vloerafwerking:

Temperaturen

Woonkamer / keuken	22 °C
Toiletruimte	18 °C
Entree / hal	18 °C
Badkamer	22 °C
Slaapkamer(s)	22 °C
Technische ruimte / bijkeuken	niet verwarmd

De vloerverwarming in de woning is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming, veranderingen in temperatuur gaan dan ook langzaam. De beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.

Klimaatinstallatie luchtbehandeling

In de woning wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst met Warmteterugwinning (WTW).

Verse lucht wordt middels deze WTW de woning ingebracht en gebruikte lucht wordt afgevoerd. Via een warmtewisselaar in dit apparaat wordt de warme lucht die wordt afgevoerd gebruikt om de verse (koudere) lucht die in wordt geblazen te verwarmen.

De aanvoer van verse lucht vindt plaats door middel van inblaasventielen in woonkamer en slaapkamer(s). De afvoer van gebruikte lucht vindt plaats door middel van afzuigventielen in de keuken, toiletruimte, badkamer en ruimte met wasmachine.

De posities en aantallen van de aan- en afzuigventielen in het plafond zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. De exacte posities worden op een later moment bepaald door de installateur. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt.

De mechanische ventilatie wordt aangestuurd middels een bediening met CO2-sensor in woonkamer/keuken, een CO2-sensor in slaapkamer 1 en een standenschakelaar in de badkamer.

Het afzuigsysteem in de keuken is niet geschikt om een afzuigkap op aan te sluiten.

Dakkappen

Op het plat dak worden meerdere schoorstenen aangebracht ten behoeve van de diverse installaties. Posities en aantallen van dakdoorvoeren op de daken zijn indicatief weergegeven. De installateur bepaalt de definitieve posities en aantallen van de dakdoorvoeren.

3.3 Elektra

Centrale elektrotechnische voorzieningen

De elektrische installatie wordt, aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De meterkast wordt aangesloten op een 3 x 25 ampère aansluiting. Schakelaars worden op ca. 105 cm boven de vloer geplaatst.

Wandcontactdozen en loze leidingen t.b.v. data in woonkamer en slaapkamer(s) worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst.

Rookmelder(s) met alarmfunctie worden overeenkomstig de gelden voorschriften aangebracht. Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als wit inbouw schakelmateriaal uitgevoerd met uitzondering van de eventuele wandcontactdoos/dozen en eventuele schakelaar(s) in de meterkast en de buitenberging welke als opbouw worden uitgevoerd.

De wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting worden geplaatst conform de standaard keukentekening.



Verlichting

Ter plaatse van de buitenruimte van de woning wordt een aansluitpunt voor een verlichtingsarmatuur aangebracht, schakelbaar vanuit de woning. Het aansluitpunt wordt standaard niet voorzien van een armatuur.

Ter plaatse van de entree van de woning wordt één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het aansluitpunt wordt standaard niet voorzien van een armatuur.

In de woning zijn op de aangegeven plaatsen centraaldozen / lichtpunten voorzien, echter worden er geen verlichtingsarmaturen voorzien.

Zonnepanelen

Op het dak worden PV panelen aangebracht. De hoeveelheid PV-panelen is afhankelijk van de BENG berekening. De PV panelen worden rechtstreeks aangesloten op de elektrameter van de woning, waarmee de opgewekte stroom ten gunste komt voor de woning. Er worden geen optimizers voorzien.

De omvormer wordt in de technische ruimte / bijkeuken geplaatst.

Belinstallatie

In de woning wordt een belinstallatie aangebracht, bestaande uit een beldrukker nabij de entree van de woning en een schel nabij de meterkast.

Communicatie

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een bedrade leiding naar de meterkast voorzien voor een datapunt.

Beveiliging

Niet van toepassing

Gebouwbeheervoorzieningen

Niet van toepassing

3.4 Sanitair & Keuken

Sanitair

Het sanitair in de woning wordt voorzien conform de sanitairbrochure, welke als bijlage is toegevoegd aan deze technische omschrijving.

Het sanitair wordt niet voorzien van kitafdichting ter plekke van naden tussen het sanitair en het omliggende oppervlakte.

Keuken

In de woning wordt geen keuken aangebracht en maakt dan ook geen onderdeel uit van de koopsom.

Om u bij het ontwerp, levering en plaatsing van de keuken te ondersteunen is ingeschakeld als preferred supplier. Zij zijn op de hoogte van dit project en kunnen u na de aankoop van de woning begeleiden bij het ontwerpen van uw ideale keuken.

In de bijlagen vindt u een keukenbrochure/projectaanbieding van afgestemd op de standaard aansluitpunten.

De positie(s) en het aantal aansluitpunten van elektra, water en riolering worden standaard aangebracht volgens de standaard keukentekeningen (incl. installatievoorstel) die door de kopersbegeleider overhandigd worden.

De keuken wordt na oplevering van de woning geleverd en geplaatst.

4 Terrein

4.1 Grondwerken

De tuin wordt afgewerkt met de uitkomende zwarte grond uit de ontgravingen onder en rondom de woning tot een niveau van ca. 15cm onder het peil van de woning.
Er worden door ons geen spitwerkzaamheden verricht voor uw tuin.

Na afloop van de bouw wordt het terrein schoongemaakt en wordt bouwafval verwijderd. Toch bestaat er een kans dat u incidenteel nog bouwresten tegenkomt. Deze dient u zelf te verwijderen en af te voeren.

De grond kan verdicht zijn door de bouwactiviteiten, waardoor de waterdoorlatendheid verminderd. Ons advies is om de tuin voldoende diep om te spitten.

4.2 Verhardingen

De voor-, achter- en (eventuele) zijtuin van de woning wordt niet voorzien van verhardingen.

De gemeenschappelijke achterpaden worden voorzien van tegelbestrating, bestaande uit betontegels met de afmeting ca. 50x50cm, *kleur standaard grijs*.

De bestratingswerkzaamheden (en overige inrichtingen) rondom de gebouwen worden bepaald in samenspraak met gemeente Roermond, deze werkzaamheden vallen buiten deze technische omschrijving. De werkzaamheden zullen na de oplevering van uw woning worden uitgevoerd.

4.3 Rioleringen

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis.

Het gemeenschappelijke achterpad wordt indien nodig, voorzien van de benodigde terreinriolering.

4.4 Buitenberging

Voor de woning is een individuele buitenberging toegewezen buiten de woning. De prefab houten berging wordt geplaatst volgens de situatietekening en heeft de onderstaande kenmerken:

- De vloer van de ongeïsoleerde berging bestaat uit een betonnen vloerplaat;
- De wanden van de buitenberging worden opgebouwd uit stijl- en regelwerk van verduurzaamd vuren hout en worden aan de buitenzijde afgewerkt met horizontaal aangebrachte bezaagde rabatdelen van vuren hout, *kleur conform architect*;
- Houten dak met dakbedekking, dakrand wordt afgewerkt met een metalen afdekkap;
- Hardhouten kozijn met deur;
- De elektrische installatie (bestaande uit een verlichtingspunt, wandcontactdoos en een schakelaar) is aangesloten op de meterkast van de woning;
- De hemelwaterafvoer van de buitenberging(en) wordt uitgevoerd in PVC en aangesloten op het hemelwater riool van de woning of de terreinriolering;

Woningtype C02 t/m C04, Bouwnummer ... t/m ...

- Omwille van veiligheid komt er aan de buitenzijde van de berging(en) een buitenlichtpunt met schemerschakelaar, deze lichtpunten dienen de algemene veiligheid en mag u niet verwijderen.

4.5 Omheining en afwerking

Ter plaatse van de achtererfgrens en zijerfgrens (bouwnummer A01, A03, B01, B07, B08, B14, C01, C04 en D01) wordt een metalen gaashekwerk uitgevoerd van tenminste 180cm hoog, indien er buitenbergingen 'op' de achter- en/of zijerfgrens staan, wordt hier geen hekwerk gerealiseerd.

Woningtype A01, Bouwnummer ...

Woningtype B01 t/m B14, Bouwnummer ... t/m ...

Woningtype C02 en C04, Bouwnummer ... en ...

Bovengenoemde woning(en) krijgen een metalen draaiport met een hoogte van tenminste 180cm hoog.



De koper is verplicht om de bij de woning behorende erfafscheidingen en beplantingen (zoals deze bij oplevering aanwezig zijn) te handhaven en te onderhouden.

Indien de erfafscheidingen niet duidelijk worden bepaald door de vaste erfafscheidingen c.q. belendende bouwwerken, zullen de ontbrekende erf grenzen worden gemarkeerd bij oplevering. Erfafscheidingen tussen de woningen dienen door de kopers te worden gerealiseerd.

4.6 Installaties in het terrein

Het hemelwater wordt opgeslagen in een bodeminfiltratie voorziening op eigen perceel.

4.7 Terreininrichting

Openbaar gebied

De terreinwerkzaamheden rondom de gebouwen worden bepaald en uitgevoerd in samenspraak met gemeente Roermond, deze werkzaamheden vallen buiten deze technische omschrijving. De werkzaamheden zullen na de oplevering van de woning worden uitgevoerd.

Afvalinzameling

Afvalinzameling van huishoudelijk afval zal geschieden door gebruik te maken van persoonlijke mini-containers ofwel 'kliko', welke u zelf bij de afvalinzamelingdienst moet aanvragen.

Groenaanleg

Rondom de gebouwen wordt voorzien in beplanting, welke in samenspraak met de gemeente Roermond zullen worden bepaald.



5 Bijlagen

Bijlage 01: Tegelflyer

Bijlage 02: Sanitair brochure (referentie)

Bijlage 03: Keukenbrochure (moet nog opgesteld worden)