



DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

TECHNISCHE OMSCHRIJVING – VRIJSTAANDE WONINGEN

Bouwnummers: 1 – 8 – 19 – 20 – 33

Versie: V1.0

Datum: 9 september 2025





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Projectgegevens	3
Het project	4
Algemeen	5
Exterieur	9
Interieur	13
Garanties SWK	20
Kleuren- en materialenstaat	21





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

PROJECTGEGEVENS

ONTWIKKELING

Koopmans Projecten b.v.
Marssteden 66
7547 TE Enschede
053 460 06 00
www.koopmans.nl

&

Walvoort Ontwikkelaars b.v.
Arnhemsestraat 17
6881 NB Velp
026 351 5299
www.walvoortontwikkelaars.nl

REALISATIE

Koopmans Bouw B.V.
Marssteden 66
7547 TD Enschede
053 4 600 600
www.koopmans.nl

MAKELAAR

Nieuw Wonen Achterhoek
Plantsoenstraat 75
7001 AB Doetinchem
085 080 15 90
www.nieuwwonenachterhoek.nl

STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN SWK

Het project is opgenomen in het register van ondernemingen die bij het SWK zijn ingeschreven.





DE BUITENTUIN VAN BAAK

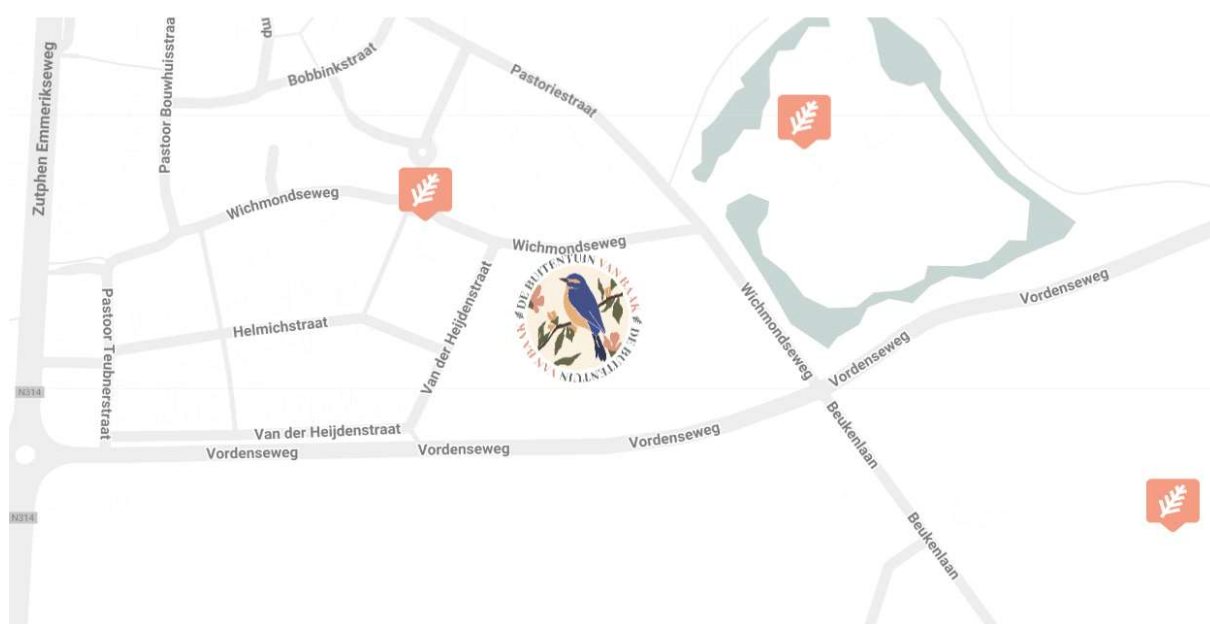
JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

HET PROJECT

Op de plek waar vroeger een tuinderij gevestigd was, bloeit nu iets anders moois: De Buitentuin van Baak. Een nieuwe sfeervolle en kleinschalige buurt aan de rand van het dorp.

Baak is een sfeervol, gezellig en landelijk gelegen dorp in de fraaie Achterhoek. Baak heeft een vriendelijke uitstraling, met mooie uitzichten over het landschap en een aantal bijzondere plekken zoals de Martinuskerk, Huize Baak en de vele historische boerderijen. In de omgeving kun je eindeloos struinen en genieten van rust, ruimte en groen.

De Buitentuin van Baak is een gevarieerd nieuwbouwplan met 46 woningen. Het project krijgt een mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, zowel koop als huur is binnen het plan goed vertegenwoordigd.



Figuur 1: Projectlocatie de Buitentuin te Baak





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

ALGEMEEN

De technische omschrijving, alsmede de verkooptekening van desbetreffend bouwnummer, zijn contractstukken. De verkoopbrochure en de impressies zijn géén contractstuk en puur sfeerbepalend en wervend. De opgenomen perspectieftekeningen geven impressies weer, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De aangegeven inrichting op de plattegronden (wasmachine, garderobe, meubels, bedden, kasten, etc.) geeft vanzelfsprekend slechts een inrichtingsmogelijkheid weer, deze zijn niet inbegrepen.

De op tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters, met wandafwerking is geen rekening gehouden. Maatverschillen tussen tekeningen en realiteit zijn mogelijk vanwege toleranties in de bouw. De plaatsen, aantallen en afmetingen van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen, radiatoren en installatieapparatuur zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven. Hiervoor zijn symbolen en afkortingen gebruikt die in het renvooi op verkooptekening zijn verklaard.

PROJECT SPECIFIEKE WONINGBOUW

Uw woning maakt deel uit van een projectmatige bouw met een prefab bouwmethodiek. Om het project zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen, hebben wij een koperskeuzelijst opgesteld. Hierin staan standaard kopersopties welke passen binnen het bouwsysteem, het bouwproces en de planning. Wensen buiten deze lijst om kunnen mogelijk niet gehonoreerd worden. Bijvoorbeeld als de wijzigingen de voorbereiding en/of bouw zouden vertragen. Bovendien moeten wij ons houden aan de geldende regelgeving. Een verdere toelichting hierop wordt gegeven in het voorwoord van de koperskeuzelijst.

LIGGING BOUWTERREIN

De ligging van de bouwterreinen c.q. –kavels is weergegeven op de situatietekening. De omgeving, wijkinrichting van het openbare gebied en bebouwing zijn zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Deze informatie is onder voorbehoud. Aan deze tekeningen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

GROOTTE BOUWTERREIN EN KAVELS

De grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk weergegeven op de situatietekening, verschillen kunnen voorkomen. Om die reden wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst de grootte van de kavels aangeduid als ‘circa’ of ‘ongeveer’.





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Voor nadere informatie hierover, verwijzen wij naar de concept akte van levering, als bijlage bij de koop-aannemingsovereenkomst.

UITVOERINGSDUUR

De uitvoeringsduur van de woning bedraagt 300 werkbare werkdagen gerekend vanaf de datum waarop er gestart wordt met het ontgraven van de grond van de betreffende woning (ontgraven ten behoeve van de fundatie). Onwerkbare werkdagen zijn dagen of halve dagen waarop niet aan de woning wordt gewerkt als gevolg van weersomstandigheden, feestdagen, kerstvakantie en bouwvak conform bouw cao of de gevolgen van onvoorziene omstandigheden, zoals brand-, storm- en/of waterschade.

DIVERSEN

In de afwerkvloeren van de woning zijn ter plaatse van de begane grond en alle verdiepingen elektra-/water- en verwarmingsleidingen aangebracht. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat, wanneer in de vloeren gespijkerd of geboord wordt ten behoeve van bijvoorbeeld parket of vloerbedekking op lat, deze leidingen beschadigd kunnen worden. Het is dan ook niet toegestaan om in de vloeren te boren en/of te spijkeren.

SCHILDERWERK

Houten buitenkozijnen en buitendeuren dienen regelmatig te worden geschilderd. In de woninginformatiekaart, welke u bij de schouw van de woning ontvangt, wordt hierover informatie verstrekt.

WET KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN (WKB)

Sinds 1 januari 2024 is de Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen officieel van kracht. Wat deze wet inhoudt en wat dit voor u als koper betekent leest u hieronder.

De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (WKB) heeft als doel: een verbeterde borging van de geleverde bouwkwaliteit, zodat u als koper meer inzicht krijgt in de kwaliteit van uw woning. Op basis van de Wet worden een aantal wijzigingen vanuit het Burgerlijk Wetboek doorgevoerd waarmee u – als particuliere opdrachtgever – in een betere positie komt te staan.





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

Als hoofdaannemer van uw woning is Koopmans verantwoordelijk voor de kwaliteit van uw woning, in lijn met wet- en regelgeving. Wij leveren op wat wij contractueel met u overeen zijn gekomen. Voor dit eerste wordt Koopmans met ingang van 1 januari 2024 gedurende het hele bouwproces door een onafhankelijke Kwaliteitsborger gecontroleerd, die bij oplevering een Verklaring afgeeft. In de verklaring wordt het gerechtigd vertrouwen uitgesproken dat uw woning kwalitatief in orde is. Daarnaast toetst de Kwaliteitsborger ook of Koopmans haar bouwkwaliteit in het werk op de juiste wijze heeft gekeurd en geregistreerd. Ook de gemeente is vooraf akkoord gegaan met de wijze waarop Koopmans de kwaliteit van uw woning gedurende de bouw heeft gedocumenteerd, inclusief de Verklaring, om de woning vrij te geven voor ingebruikname. Alles bij elkaar zorgt dit ervoor dat wij de woning naar volle tevredenheid aan u op kunnen leveren.

Vanuit het Burgerlijk Wetboek verandert er met de ingang van de WKB ook het een en ander voor u. Zo zullen wij samen met u de meerwerkopties doornemen en u tijdig en schriftelijk melden wanneer er onvolkomenheden in de contractstukken en/of het meer- en minderwerk voor zouden komen, bijvoorbeeld wanneer u een combinatie van opties kiest die niet kunnen worden uitgevoerd op basis van de regelgeving. Eventuele onvolkomenheden of wijzigingen in het bouwplan zullen voor alle kopers middels een erratum en/of nota van wijzigingen worden meegedeeld.

Tevens melden wij u dat u een woning met zekerheid gekocht heeft die onder de Garantie- en Waarborgregeling van SWK valt. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de website van SWK: www.swk.nl.





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

Uiterlijk bij oplevering van uw woning ontvangt u het digitale consumentendossier in HomeDNA.

In dit dossier treft u minimaal de volgende documenten aan:

- Bestellijst (opdrachtbevestiging) incl. showroomoffertes en kopersoptietekening
- Presentatie opleverbijeenkomst
- Proces Verbaal van Oplevering
- Woonwijzer
- Energielabel
- Meetrapport ventilatie
- Kleur- en materiaalstaat
- Overzicht onderaannemers/leveranciers
- Groepenkaart meterkast
- Legplan vloerverwarming t.b.v. zone-indeling
- Gebruikershandleiding warmtepomp
- Gebruikershandleiding balansventilatie (WTW)
- Gebruikershandleiding pv-panelen / omvormer
- Gebruikershandleiding (kamer)thermostaat
- Gebruikershandleiding boiler
- Onderhoudsadvies binnendeuren en -kozijnen
- Onderhoudsadvies gevelkozijnen
- Onderhoudsadvies rookmelders

De onderhoudsperiode na oplevering bedraagt drie maanden. Bij het verstrijken van de onderhoudsperiode vervalt de 5% bankgarantie, tenzij deze in overleg (gedeeltelijk) langer wordt aangehouden. Twee maanden na oplevering zal Koopmans u schriftelijk informeren over het verstrijken van de onderhoudsperiode, alsmede het vrijvallen van de bankgarantie en de voorwaarden waaronder deze eventueel (gedeeltelijk) aangehouden kan worden. Indien u geen invulling geeft aan deze voorwaarden, gaat Koopmans ervan uit dat u instemt met het vrijvallen van de bankgarantie en niet langer gebruik wenst te maken van dit opschortingsrecht.

Disclaimer

Krijtstreepmethode: Om een verblijfsruimte (bijv. woonkamer, keuken, slaapkamer) te laten voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor bijv. daglichttoetreding, mag gebruik worden gemaakt van de zgn. "Krijtstreepmethode". Dit is een methode om de oppervlakte van een ruimte rekentechnisch kleiner aan te houden om te kunnen voldoen aan de regelgeving. In de praktijk heeft dit geen nadelige gevolgen voor het functionele gebruik van de ruimte.





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

EXTERIEUR

GRONDWERK

De tuin zal zo veel mogelijk op hoogte gebracht worden met de uit het werk komende grond. Aanvullingen/ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd, dat het tot de kavel behorende terrein geëgaliseerd wordt opgeleverd, aflopend naar de erfgrans. De buitenzijde van de balkfundatie wordt voorzien van een worteldoek en in de kruipruimte van de woningen zal als bodemafluiting een laag zand worden aangebracht.

RIOLERING EN HEMELWATERAFVOER

Vuilwaterriolering en hemelwaterriolering worden gescheiden afgevoerd. De vuilwaterriolering zal uitgevoerd worden in kunststof en aangesloten worden op het gemeenteriool, ter plaatse van de voorerfgrans wordt het riool voorzien van een ontstoppingsstuk. De vuilwaterriolering van bouwnummer 01 & 08 wordt ondergronds naar de achtererfgrans geleid (VWA door achtertuin).

De hemelwaterafvoer (HWA) van de woning zal worden uitgevoerd in zink. Het hemelwater van alle dakvlakken van de woning wordt ondergronds, middels kunststof buis, naar één centraal punt op de kavelgrans gebracht. Het ondergrondse stelsel van hemelwaterafvoeren mondt uit in een uitstroomtegel in de voortuin. De uitstroomtegel ligt op eigen terrein, waarbij het hemelwater op openbaar gebied geloosd wordt.

TERREININRICHTING

Erfafscheidingen tussen de woningen zijn in de basis niet opgenomen, tenzij anders op verkooptekeningen is aangegeven. De grenspunten van de kavel zullen door het Kadaster worden uitgezet. Op de grens tussen het openbaar- en privé terrein, worden groenvoorzieningen aangebracht conform de situatietekening.

TERREINVERHARDING

In basis wordt er een looppad (betontegel 600x400mm¹) voorzien vanaf openbaar gebied naar de woning toegangsdeur. Het looppad is 1,2m breed en wordt aangebracht op een zandpakket van 150mm¹. Voor parkeren op eigen terrein wordt er een zandpakket van 150mm¹ aangebracht, dit vergemakkelijkt de aanleg van bestrating in eigen beheer.

FUNDERING

De woning wordt gefundeerd op palen, de funderingsbalken zijn van beton.





VLOEREN, BOUWMUREN EN GEVELS

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer van beton. Onder de volledige begane grondvloer van de woning bevindt zich een kruipruimte, welke via een inspectieluik nabij de voordeur en de trap toegankelijk is. Het tweede toegangsluik is onder de trap gesitueerd. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van roosters in de voor- en achtergevel.

De eerste verdiepingsvloer van de woning wordt tevens uitgevoerd als systeemvloer van beton (type kanaalplaat). De zoldervloer van de woning wordt uitgevoerd als houten balklaag, deze zoldervloer is toegankelijk middels een vlizotrap, de vloer is beloopbaar.

De bouwmuren van de woning worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur in prefab beton. De gevels van de woning worden samengesteld uit een prefab betonnen binnenspouwblad voorzien van isolatie, luchtspouw en een buitenspouwblad van gemetselde gevelsteen (halfsteens verband). De toppen van het binnenspouwblad, vanaf de zoldervloer, worden uitgevoerd in prefab HSB element.

Het metselwerk van het hoofdvolume, bouwnummer 8 & 33, wordt wit geschilderd. Op verkooptekening zijn de witte gevels weergegeven.

INPANDIGE BERGING

In de woning is een inpandige berging voorzien. De inpandige berging is zowel vanuit de woning als vanaf de tuin toegankelijk. De vloer van de berging wordt voorzien van een zandcement dekvloer. Op de dekvloer wordt in basis geen vloerafwerking aangebracht. De wanden van de berging worden vlak en behangklaar afgewerkt. Het plafond van de berging wordt voorzien van spuitwerk. De opstelplaats voor wasmachine/droger is in de inpandige berging gesitueerd. Voorziene aansluitingen voor elektra, afvoer en ventilatie zijn op de verkooptekening aangegeven.

ISOLATIEWAARDEN

De (gemiddelde) isolatiewaarden van de woningschil zijn als volgt:

- Begane grondvloer: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Hellende daken: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Platte daken, optionele aanbouw/erker/dakkapel: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Dichte buitengevel: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Kozijnen inclusief HR++ glas: $U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout (duurzaam geproduceerd) en zijn fabrieksmatig afgelakt. Onder de kozijnen worden keramische raamdorpelstenen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen grenzend aan het maaiveld, deze worden met een kunststof onderdorpel uitgevoerd. De ramen worden als draai-kiepramen uitgevoerd. De geïsoleerde voordeur is met een glaspaneel uitgevoerd. De achterdeur en bergingsdeur wordt uitgevoerd met borstwering en glasopening. De glasopening van de bergingsdeur wordt voorzien van enkel gelaagd matglas. De posities waar vanuit de BENG-berekening zonwerend glas benodigd is, zijn op de verkooptekening gemarkeerd met een symbool. Kleurgebruik van kozijnen, raamdorpelstenen, draaiende delen en deuren wordt nader toegelicht aan het einde van dit document in de kleur- en materiaalstaat, ondersteund door de verkooptekening.

HANG- EN SLUITWERK BUITEN

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**). De deuren van de woning worden voorzien van driepuntssluitingen en de schilden worden uitgevoerd met kerntrekbeveiliging. De cilinders van de buitendeuren van de woning en de berging zijn gelijksluitend.

DAKEN

De hellende daken worden uitgevoerd als prefab houten geïsoleerde dakelementen. De buitenzijde wordt voorzien van panlatten en bedekt met betonpannen. De woning wordt uitgevoerd met een zinken mastgoot. De dakelementen worden aan de binnenzijde, exclusief techniekruimte en zolder, voorzien van een witte afwerking (plaatwerk schuine zijden gesausd, gaatjes gedicht).

De kap op de aanbouw, op verkooptekening aangeduid als onbenoemde ruimte, wordt voorzien van een gipsplafond (naden en gaatjes gedicht, voorzien van spuitwerk). De plafondhoogte ter hoogte van deze onbenoemde ruimte is circa 2620mm¹, gelijk aan de overige plafondhoogtes op de verdieping. De schuine kap wordt voorzien van een witte afwerking (plaatwerk gesausd, gaatjes gedicht).

Op de verdieping worden houten knieschotten aangebracht. De knieschotten zijn ter hoogte van de verblijfsruimtes & onbenoemde ruimte wit afgewerkt (gesausd, gaatjes gedicht).

In het dakelement worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van de afvoer van ventilatielucht en de beluchting van de riolering. In het dakvlak wordt ter hoogte van de badkamer op de verdieping een dakraam aangebracht (afmeting circa 780x980 mm¹).





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

Op de daken zijn geen voorzieningen aangebracht voor valbeveiliging. Indien het dak door u of een door u ingeschakeld bedrijf betreden wordt voor inspectie of onderhoudswerkzaamheden, zullen maatregelen ter voorkoming van valgevaar getroffen moeten worden.

ELEKTRA

Ter plaatse van de voordeur wordt een bedrade deurbelinstallatie aangebracht. Naast de voordeur en naast de pui in de achtergevel wordt een aansluitpunt voor een buitenlamp voorzien. Het aansluitpunt aan de voorzijde, naast de voordeur, is voorzien van een top-down lichtarmatuur. Posities van de standaard lichtpunten en armaturen zijn op de verkooptekening weergegeven.





INTERIEUR

BINNENWANDEN

De niet-dragende binnenwanden (de scheidingswanden) in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden met een dikte van 70/100mm. Alle lichte scheidingswanden, exclusief de binnenzijde van de meterkast, worden vlak afgewerkt. Dragende binnenwanden op de begane grond en op de verdieping, die fungeren als tussensteunpunten voor de zoldervloer, worden tevens vlak afgewerkt. De dragende binnenwanden hebben een dikte van ca. 100/145mm.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, voorzien van bovenlichten. Het bovenlicht van het kozijn van de meterkast en de techniekruimte is voorzien van een dicht paneel. Het kozijn tussen overloop en de onbenoemde ruimte, heeft geen bovenlicht (de wand boven het kozijn wordt doorgezet). Indien er op de begane grond een trapkast gekozen wordt, dan wordt het bovenlicht ook uitgevoerd met een dicht paneel. De opdek binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van lichtmetalen krukken en schilden/rozetten. De deuren naar de badkamer, toilet begane grond en toilet boven, worden voorzien van een vrij/bezet slot. Onder de hiervoor genoemde drie deuren wordt een hardstenen dorpel aangebracht. De deur naar de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

PLAFONDAFWERKING

De betonplafonds op de begane grond worden voorzien van wit spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De v-naden van de betonnen kanaalplaten blijven zichtbaar in het plafond en hebben tevens als functie eventueel aanwezige hoogteverschillen (toegestaan tot 10 mm) in de onderkant van naast elkaar gelegen platen te camoufleren. De plafonds op de verdieping zijn met gipsplaten beplaat, naden en gaatjes gedicht, afgewerkt met spuitwerk.





WANDAFWERKING

Alle wanden in de woning worden vlak¹ afgewerkt, met uitzondering van de wanden in de meterkast. De wanden in de badkamer en de toiletruimtes worden voorzien van wit tegelwerk met een afmeting van circa 250x330mm, liggend verwerkt. In de toiletruimtes wordt het wandtegelwerk tot een hoogte van één tegel boven het reservoir aangebracht. Boven het tegelwerk in de toiletten worden de wanden voorzien van spuitwerk. In de badkamer wordt het wandtegelwerk aangebracht tot aan het plafond.

VLOERAFWERKING

Op de vloeren binnen de woning, met uitzondering achter de knieschotten van de hellende daken, wordt een dekvloer² aangebracht. De vloeren van de badkamer en de toiletten worden voorzien van grijs tegelwerk met een afmeting van circa 300x300mm. De douchehoek van circa 900x900mm wordt voorzien van grijs tegelwerk met een afmeting van circa 150x150mm en zal één tegel verdiept en onder afschot worden getegeld. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

¹ Vlak conform de oppervlaktebeoordelingscriteria 'Stukadoorswerk binnen' van het Technisch Bureau Afbouw (versie maart 2018):

De prefab betonwanden voldoen aan de criteria van groep 6; glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijke reparatie. De overige binnenwanden voldoen aan de criteria van groep 3; glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot max. 2 mm, uitgevoerd als filmlaag dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte van 2,5mm.

Plaatselijke onregelmatigheden:

Oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan. In de aangebrachte dunpleister rondom het gerepareerde oppervlak van beton zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm.

Kleurverschillen: Toegestaan

Vlakheidstolerantie:

Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.

Afwijking van de rechte (haakse) hoek:

- Lengte < 0,25 meter: 3 mm
- Lengte ≥ 0,25 < 0,5 meter: 5 mm
- Lengte ≥ 0,5 < 1 meter: 6 mm
- Lengte ≥ 1 < 3 meter: 8 mm

² De dekvloer wordt uitgevoerd conform de NEN 2741 (zoals vastgelegd in NEN-2747:2001 tabel 1, vlakheidsklasse 4). In de onderstaande tabel zijn de maximale afwijkingen in de vloerhoogte opgenomen.

	Maximale afwijking (mm) bij afstand tussen meetpunten van:			
Klasse	0,5 meter	1 meter	2 meter	4 meter
4	4mm	5mm	7mm	10mm





DORPELS / VENSTERBANKEN

De buitendeuren worden voorzien van een onderdorpel van kunststeen. De dorpels van toiletruimtes en badkamer zijn van hardsteen. De overige binnendeuren worden zonder dorpel uitgevoerd. Bij borstweringen van gevelkozijnen die niet tot de vloer lopen, worden aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen, in een kleur conform kleur- en materiaalstaat, aangebracht.

KEUKENOPSTELLING

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. Wel worden de volgende standaard aansluitpunten ter plaatse van de keukenopstelling aangebracht:

- Een elektra-aansluiting voor een koelkast;
- Een elektra-aansluiting voor elektrisch koken;
- Een elektra-aansluiting voor een afzuigkap (recirculatie);
- Een elektra-aansluiting voor een vaatwasser;
- Een elektra-aansluiting voor een oven;
- Een water-(koud-warm) / rioolaansluiting voor een spoelbak met kraan;
 - Aftakking/wateraansluiting ten behoeve van de vaatwasser
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad)

WASMACHINEAANSLUITING

De opstelplaats voor de wasmachine bevindt zich in de inpandige berging. De opstelplaats zal bestaan uit een enkele wandcontactdoos op separate groep, een waterkraan en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

TRAP

De trap in de woning wordt uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als 'open' trap zonder stootborden. Indien in de optiesfeer een trapkast gekozen wordt, dan wordt de trap 'dicht' uitgevoerd. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als vlizotrap. Langs de muurzijde van de vaste trap wordt een houten leuning gemonteerd. Ter plaatse van het trapgat wordt bij de open zijde van de trap een houten spijlenhek gemonteerd. Indien de houten leuning gemonteerd wordt op het hekwerk, dan wordt deze als dicht paneel uitgevoerd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Op de tweede verdieping, rondom het trapgat van de vlizotrap, wordt geen hekwerk gemonteerd.

Leidingwerk/kanalen worden ter hoogte van de trap weggewerkt middels lepe hoeken. Indien lepe hoeken benodigd zijn voor het verloop van het leidingtracé, dan is dit op verkooptekening weergegeven.





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

BINNENTIMMERWERK

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de nutsbedrijven en regelgeving. De vloerverwarmingsverdeler onder de trap op de begane grond wordt voorzien van een houten omkasting. De vloerrand ter plaatse van het trapgat wordt afgetimmerd. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

SCHILDERWERK

De trap en de lepe hoeken worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden. De treden worden fabrieksmatig voorbehandeld met een dekkende grondverf. De houten leuning langs de muurzijde van de trap wordt fabrieksmatig transparant gebeitst. De in het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd.

SANITAIR

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. De basis inrichting van de sanitaire ruimten is op verkooptekening weergegeven. Het standaard sanitair is van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit en is te bezichtigen in de projectshowroom. Voor dit project wordt gebruik gemaakt van de online omgeving van UHUW. Een fysieke showroom bezoeken behoort ook tot de mogelijkheden, hiervoor is Gevier in Bunnik de aangewezen projectshowroom.

WATERINSTALLATIE

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie aangelegd, inclusief een watermeter. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf.

De volgende wateraansluitingen worden gerealiseerd:

Koudwater:

- Kraanaansluiting in de keuken (filterstopkraan)
- Kraanaansluiting vaatwasser (aftakking afgedopt)
- Inbouwreservoirs van de toiletten
- Fonteinje in de toiletruimtes
- Wastafelkraan in de badruimte
- Douche kraan in de badruimte
- Tapkraan van de wasmachineaansluiting in de inpandige berging
- Lucht-water warmtepomp wateraansluiting

Warmwater:

- Kraanaansluiting in de keuken (filterstopkraan)
- Wastafelkraan in de badruimte
- Douche kraan in de badruimte





VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt uitgerust met een individuele lucht-water warmtepomp, inclusief een buffervat en een warmwatervoorziening met een bruto inhoud van 200 liter. Het binnendeel van de warmtepomp wordt geplaatst op de verdieping, in de technische ruimte nabij de trap. De buitenunit wordt aan de zijkant van de woning opgesteld. Tussen het binnen- en buitendeel wordt leidingwerk aangebracht, dat grotendeels in leidingkokers of -schachten wordt weggewerkt. In de techniekruimte en op zolder blijft een deel van het leidingwerk zichtbaar.

De begane grond en de eerste verdieping wordt voorzien van vloerverwarming. De in pandige berging op de begane grond, de techniekruimte op de verdieping en de onbenoemde ruimte op de verdieping worden in basis niet voorzien van vloerverwarming. De verdeler voor de vloerverwarming op de begane grond is gesitueerd onder de trap. De verdeler onder de trap wordt van een houten omkasting voorzien, in de kleur wit. De verdeler voor de eerste verdieping is gesitueerd in de technische ruimte, deze wordt niet voorzien van omkasting. De verwarming op de begane grond is regelbaar door middel van een thermostaat in de woonkamer en in de slaapkamer. De verwarming op de eerste verdieping wordt geregeld door middel van een thermostaat in slaapkamer twee & drie. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst. De vloerverwarming van de badkamer op de verdieping draait mee op de thermostaat van de woonkamer.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van de SWK-garantieregeling. Zie voor toelichting de van toepassing verklaarde Modules SWK zoals benoemd in de KAO.

VENTILATIE

De woning wordt voorzien van een warmteterugwin-systeem. Bij dit systeem wordt de vervuilde lucht door afzuigpunten in de keuken, in pandige berging, badkamer en de toiletruimtes uit de woning afgezogen. De afgevoerde lucht stroomt langs een warmtewisselaar. Het warmteterugwin-systeem gebruikt de warmte uit de afgevoerde lucht vervolgens om de ingevoerde lucht van buiten voor te verwarmen. De unit wordt aangesloten op een toevoer en afvoer- kanaalsysteem welke zijn aangebracht in de leidingkokers, in de betonvloeren en in de zoldervloer. In de technische ruimte, waar de unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd, ditzelfde geldt voor de zolder. De bediening van de unit bevindt zich in de badkamer op de verdieping. De posities van de afzuig- en toevoerventielen zijn op verkooptekening bij benadering aangegeven en zijn niet te verplaatsen.





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

In de volgende ruimten zijn afzuig ventielen aanwezig:

- Keuken
- Toilet
- Badkamer
- Ter plaatse van de opstelplaats wasmachine (inpandige berging)

In de volgende ruimten zijn toevoer ventielen aanwezig:

- Woonkamer
- Slaapkamer(-s)

ELEKTRA

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt voorzien van twee aardlekschakelaars. De installatie is in basis als volgt opgebouwd:

- Eén Hoofschakelaar
- Twee Aardlekschakelaars
- Drie groepen ten behoeve van verlichting en wandcontactdozen
- Eén groep ten behoeve van de wasmachine
- Eén groep ten behoeve van de PV-panelen
- Twee groepen ten behoeve van de Perilex voor elektrisch koken
- Eén groep ten behoeve van de vaatwasser
- Eén groep ten behoeve van de oven
- Eén groep ten behoeve van de lucht-water warmtepomp
- Eén groep ten behoeve van Beltrafo 8V

De leidingen in de woning worden weggewerkt in de vloeren en wanden. Uitzonderingen hierop zijn de leidingen in de meterkast, bij de technische opstelling op de verdieping, de loze leiding in de inpandige berging en op zolder; deze blijven zichtbaar. Wandcontactdozen en schakelaars worden standaard als inbouw uitgevoerd. Alleen in de meterkast en de technische ruimte wordt opbouw materiaal toegepast. In de woonkamer, keuken, slaapkamers en de onbenoemde ruimte worden wandcontactdozen op een hoogte van 300 mm boven de afgewerkte vloer geplaatst. In de keuken, ter plaatse van het werkblad, komen deze op 1.250 mm hoogte. In overige ruimten worden wandcontactdozen op 1.050 mm aangebracht, lichtschakelaars worden eveneens op 1.050 mm boven de vloer geplaatst.

Voor de badkamer geldt een hoogte van 1.150 mm voor de wandcontactdoos en schakelaar. De lichtschakelaars in de toiletruimtes worden op een hoogte van 1.150 mm gemonteerd. De bediening van de mechanische ventilatie en de thermostaat komen op een hoogte van 1.500 mm boven de afgewerkte vloer.





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

ROOKMELDERS

In de woning worden volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie en worden voorzien van een batterij back-up. Posities van rookmelders zijn op de verkooptekening aangegeven.

CENTRALE ANTENNE (CAI), GLASVEZEL, TELEFOON & LOZE VOORZIENINGEN

In basis wordt de beschikbare aansluiting tot in de meterkast aangebracht. De verkrijger dient zelf zorg te dragen voor de verdere aanleg en aansluiting (inclusief het dragen van de kosten) van de centraal antenne installatie (CAI), glasvezel en telefoon. Hiervoor dient tijdig een abonnement afgesloten te worden. In de woning worden vanuit de meterkast drie loze aansluitpunten aangebracht. Twee loze leidingen bevinden zich in de woonkamer en één in de inpandige berging. De montagedozen (loze leidingen) in de woonkamer worden aangebracht op 300 mm¹ boven de vloer. De loze leiding ter hoogte van de inpandige berging is van het type opbouw.

ZONNEPANELEN

De woningen worden voorzien van PV panelen op het dak. Deze PhotoVoltaïsche zonnecellen zetten licht rechtstreeks om in elektriciteit. De panelen worden aangesloten op een centrale omvormer, mocht het aantal panelen minimaal zijn dan worden de panelen aangesloten op een micro omvormer. Deze omvormer verandert de opgewekte gelijkstroom in wisselstroom. De werkschakelaar van de PV-installatie wordt in de technische ruimte op de eerste verdieping geplaatst.

De mogelijkheid om terug te leveren is afhankelijk van de beschikbare netcapaciteit van de netbeheerder. Het exacte aantal PV panelen volgt uit de BENG berekening. Op de verkooptekening is een ruimtereservering voor de PV panelen aangegeven. De BENG eisen conform wet- en regelgeving zijn hierbij leidend.





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

GARANTIES SWK

De garanties worden conform de uitgangspunten van het SWK aangeboden. De startdatum van de garantie is 3 maanden na de oplevering (onderhoudstermijn) van de desbetreffende woning.

Hoofdstuk	Omschrijving	Garantie (jaren):
14. Buitenriolering	Buitenriolering	2
15. Terreinverharding	Bestrating (verzakken, slijtage, breuk)	-
22. Metselwerk	Gevelsteen	6
	Voegwerk	6
23. Vooraf vervaardigde steenachtige elementen	Fundering	10
	Prefab beton	10
24. Ruwbouw timmerwerk	Dakelementen	6
	Gevelbekleding	6
30. Kozijnen, ramen en deuren	Houten kozijnen, ramen en deuren	6
	Deuren en kozijnen binnen	6
	Deuren buiten	6
	Kromtrekken beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen (meer dan 10 mm)	1
	Hang- en sluitwerk	1
	Beglazing, isolerend	3
	Beglazing, enkel	-
32. Trappen en balustraden	Houten trappen	6
	Traphekken	6
	Stalen hekwerken	6
33. Dakbedekkingen	Bitumen dakbedekking	3
	Dakpannen	6
36. Voegvulling	Kitvoegen	6
40. Stukadoorswerk	Stukadoorswerk, spuitwerk	0,5
41. Tegelwerk	Wand- en vloertegels	6
42. Dekvloeren	Cementdekvloer	6
46. Schilderwerk	Buitenschilderwerk	1
	Binnenschilderwerk	1
50. Dakgoten en HWA's	Goten (zink)	3
51. Binnenriolering	Binnenriolering	2
52. Waterinstallaties	Waterleidingen	2
53. Sanitair	Sanitair	1
60. Verwarmingsinstallaties	Warmtepomp-installatie, warmwatervoorziening	2
	(Elektrische) radiatoren, kranen	2
61. Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie	Mechanische luchtverversing (wtw)	2
70. Elektrotechnische installatie	Elektrische installatie,	2
	Belinstallatie	0,5





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT

GEVELMETSSELWERK BOUWNUMMERS 1 – 19 - 20

De hierboven genoemde bouwnummers hebben in hoofdmoot een roodbruine metselsteen.

Conform de verkooptekening worden de woningen voorzien van een donker trasraam, spekband en accentvlakken, deze worden uitgevoerd in donkerbruine metselsteen. Ter hoogte van de witte kaders en accentvlakken wordt een schildersteen voorzien, deze wordt wit geschilderd.

Metselsteen roodbruin hoofdvolume:



Metselsteen trasraam, spekband & accentvlak:



Schildersteen kaders & accentvlak:



** Afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend*



GEVELMETSSELWERK BOUWNUMMERS 8 – 33

De hierboven genoemde bouwnummers hebben een combinatie van een geschilderde gevel en een roodbruine metselsteen. Conform de verkooptekening worden de woningen voorzien van een donker trasraam, spekband en accentvlakken, deze worden uitgevoerd in donkerbruine metselsteen. Ter hoogte van de witte kaders en accentvlakken wordt een schildersteen voorzien, deze wordt wit geschilderd.

Metselsteen roodbruin hoofdvolume:



Metselsteen/schildersteen wit hoofdvolume:



Schildersteen kaders & accentvlak:



Metselsteen trasraam, spekband & accentvlak:



** Afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend*



RAAMDORPELSTEEN

Onder de kozijnen, daar waar deze niet grenzen aan het maaiveld, wordt een keramische raamdorpelsteen aangebracht. Ter hoogte van het reguliere metselwerk wordt deze in de kleur bruin uitgevoerd. Daar waar een kozijn omringd wordt door een wit kader, wordt de raamdorpelsteen in de kleur wit uitgevoerd.

Raamdorpelsteen bruin:



Raamdorpelsteen wit:



DAKPANNEN BETON

De woningen worden uitgerust met een zwarte betonpan.



** Afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend*





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

BINNENDEUREN

Binnendeurkozijn Berkvens – Berdo BA opdek



Binnendeur Berkvens – Berklon 900



HANG EN SLUITWERK - BINNEN

Berkvens BS.01 deurbeslag, ronde rozet uitvoering:

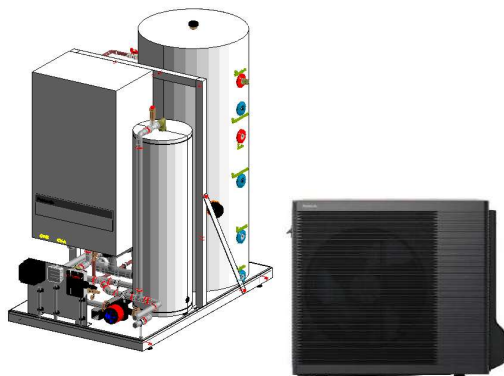


* Afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend



VENTILATIE EN VERWARMING

Lucht-water warmtepomp,
Afbeelding indicatief



Elektrische radiator badkamer,
Basis 600W afmeting 763*600mm¹



WTW-Ventilatieunit fabricaat: n.t.b.

Kamerthermostaat fabricaat: n.t.b.



Toe- en afvoerrooster ventilatie

Standenschakelaar WTW draadloos



* Afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend



ELEKTRA

Busch-balance SI Alpine-wit:



Buitenlamp naast voordeur top-down:



Deurbel & schel:



** Afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend*



SANTAIR

Villeroy & Boch toilet O'novu



Wisa XS inbouwreservoir
met XS bedieningspaneel Argos



Villeroy & Boch fontein O'novu



Grohe fonteinkraan



Grohe Grohtherm 800 douchemengkraan



Grohe Tempesta 110



** Afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend*



Villeroy & Boch wastafel O'novo



Grohe éénhendel wastafelmengkraan



Plugbikersifon



Wastafelspiegel 57*40cm



Hoekstopkraan



Doucheputje



Wasmachinekraan / vulkraan



** Afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend*





DE BUITENTUIN VAN BAAK

JOUW NIEUWE STEK IN BAAK

KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT EXTERIEUR VRIJSTAAND

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Metselwerk woningen	Ecobrick metselsteen	Diep Donkerbruin – trasraam/speklaag Rood-bruin Geschilderd wit – gevel/accentvlak (RAL 9001)
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Donkergrijs & Geschilderd
Metselwerk latei		Roodbruin (RAL 8002) Donkerbruin (RAL 8014) Wit (RAL 9001)
Gevelkozijnen	Hout	Wit (RAL 9010)
Ramen in gevelkozijnen	Hout	Draaiende delen wit (RAL 9010)
Woningtoegangsdeur	Hout	Donkergroen (RAL 6012)
Tuindeur	Hout	Donkergroen (RAL 6012)
Onderdorpel voor- en achterdeur	Kunststeen	Antraciet
Bergingsdeur(en) aanbouw	Hout	Donkergroen (RAL 6012)
Hemelwaterafvoer woning & aanbouw	Zink	Naturel
Goot	Zink	Naturel
Raamdorpelstenen	Keramisch	Donkerbruin Wit – witte kaders
Dakpan	Beton	Zwart
Dakdoorvoer	Kunststof	Antraciet
Daktrim plat dak	Aluminium	Grijs (Kwartsgrijs RAL 7038)
Dakoverstek	Zetwerk	Wit (RAL 9010)
Zijwang optionele dakkapel	Onderhoudsarm paneel/rockpanel	Grijs (Ombergrijs RAL 7022)
Boeideel/dakrand optionele dakkapel	Onderhoudsarm paneel/rockpanel	Wit (RAL 9010)
Optionele luifel/carport	Hout & zetwerk	Wit (RAL 9010)
Optionele erker	Hout & zetwerk	Wit (RAL 9010)





KLEUREN- EN MATERIALENSTAAT INTERIEUR

INTERIEUR

Spuitwerk plafonds	Wit (RAL 9010)
Spuitwerk boven wandtegels	Wit (RAL 9010)
Vensterbanken	Wit / Bianco wit
Dorpels (bad- en toiletruimte) – natuursteen	Antraciet
Binnenkozijnen en -deuren	Kristalwit
Trap en traphek	Wit (RAL 9010)
Trappleuning – grenen	Blank
Wandcontactdozen en schakelaars	Alpine wit
Radiator badkamer	Wit
Toe- en afvoerroosters ventilatie	Wit
Vloertegelwerk	Grijs
Wandtegels	Glans wit
Tegelprofiel	Wit

Natte ruimtes zijn niet casco op te leveren, dit i.v.m. de te garanderen maximale wateropname bij oplevering van de woning

