



# MOOI ZUTENDAAL

TECHNISCHE  
OMSCHRIJVING



14 vrijstaande  
luxe recreatievilla's

---

met gegarandeerd nettorendement  
of variabele huuropbrengst





LUXE





# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## INLEIDING ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is voor u opgesteld om informatie te verschaffen over uw recreatiewoning. Het betreft informatie over toegepaste materialen en constructieonderdelen.

## ALGEMENE INFORMATIE/ VOORBEHOUD

Deze technische omschrijving is met grote zorg samengesteld. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit eisen van overheid en nutsbedrijven.

Indien de bouwkundig aannemer de voor de bouw benodigde materialen niet tijdig geleverd krijgt, bijvoorbeeld door stakingen of andere oorzaken, welke niet aan de aannemer of ontwikkelaar te wijten zijn, waardoor de voortgang van het werk in gevaar komt, heeft hij, de bouwkundig aannemer het recht, indien die mogelijkheid bestaat, hiervoor vervangende materialen toe te passen of de planning te wijzigen.

Tijdens de bouw is het mogelijk dat op bouwonderdelen incidenteel wordt afgeweken van de in deze stukken opgenomen omschrijving.

Deze wijzigingen hebben minimaal de gelijke kwaliteit als het omschreven en doen geen afbreuk aan de waarde van de woning.

De eventueel opgenomen perspectief-, omslagtekeningen of foto's geven een artist impressie weer. Aan deze tekeningen of foto's kunnen geen rechten ontleend worden. De reële kleuren van onder andere de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Monsters van materialen zijn een selectie uit grote geproduceerde hoeveelheden. De uiteindelijk toegepaste materialen enz. kunnen hier enigszins van afwijken.

De eventueel op de verkooptekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, loze leidingen, overige aansluitpunten, verwarmingselementen, ventilatieventielen, enz. zijn indicatief. De juiste plaats en afmeting kunnen bij verdere uitwerking enigszins afwijken. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuze, kunnen mogelijk zijn.

Het is de verkrijger niet toegestaan om voor de oplevering werkzaamheden in of om de woning uit te voeren of te doen laten uitvoeren door derden.

## ALGEMEEN TECHNISCH

### PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Als uitgangspunt wordt de kruin van de weg als referentie genomen

### GRONDWERK

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen en leidingen. De tuinen worden afgewerkt met uit de bouwput beschikbaar gekomen (aanwezige) grond en met gras ingezaaid.

Het grondwerk en overige infrastructuur wordt rechtstreeks door Kopare Development BV aan de onderaannemer infrastructuur in opdracht gegeven. De bouwkundig aannemer zal de werkzaamheden van de onderaannemer infrastructuur coördineren.

### RIOLERINGSWERKEN

De aanleg- en aansluitkosten van de vuilwaterriolering zijn bij de koopsom inbegrepen. De gehele binnen- en buitenriolering zal worden uitgevoerd in dikwandig PVC voorzien van KOMO-keur. Verbindingen worden uitgevoerd met hiervoor bestemde hulpstukken.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden - waar nodig - uitgevoerd in materiaal dat tegen hitte bestand is.

Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De vuilwaterriolering zal worden aangesloten op het hoofdriool. Het opvangen regenwater wordt via het maaiveld/ oppervlakte afgevoerd op het oppervlakte water.

Het binnenriool wordt aangelegd tot 1 meter buiten de voorgevel. Hierop zal door de aannemer infrastructuur aangesloten worden.

### VERHARDINGEN

De verharding wordt aangebracht zoals aangegeven op de tekening. De verharding van het terras en de verharding ter plaatse van de voordeur bestaat uit gladde betontegels, kleur antraciet. Bij elke woning worden nabij de hoofdweg, op eigen terrein minimaal één parkeervak naar keuze van Kopare Development BV aangebracht.

Het aanbrengen van de terrassen en de overige verharding wordt door Kopare Development BV rechtstreeks aan de onderaannemer infrastructuur in opdracht gegeven. De bouwkundig aannemer zal de werkzaamheden van de onderaannemer infrastructuur coördineren.

### TERREININVENTARIS

De perseelscheiding wordt aangegeven door middel van een stalen buis. Voor de exacte inrichting van de openbare ruimte en erfafscheidingen wordt verwezen naar het groenplan. De bouwkundig aannemer zal de werkzaamheden van de onderaannemer infrastructuur coördineren.

### FUNDERINGEN

De fundering van de woningen is een fundering conform advies van de constructeur en bepaald in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Er wordt geen kruipruimte toegepast. De begane grondvloer wordt als een geïsoleerde vloer op zand (kruipruimteloos) uitgevoerd e.e.a. naar keuze van de bouwkundig aannemer.





## GEVELS

**Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:**

<b>Gevelmetselwerk:</b>	n.v.t.
<b>Gevelbetimmering:</b>	volgens monster
<b>Binnenspouwbladen:</b>	houtskeletbouw zoals op tekening aangegeven;
<b>Ruimte scheidende wanden:</b>	houtskeletbouw zoals op tekening aangegeven.

Voor de isolatie van de gevels (Rc-waarde conform de wettelijke eisen, 




R

c


≥
4,5
m
2
.
K

/

W


 en voortvloeiend uit de EPB studie) wordt een glas- of steenwolplaat toegepast.

## VLOEREN

DE VLOEREN VAN DE WONING:

**(Rc-waarde conform de wettelijke eisen en voortvloeiend uit de EPB studie). Als volgt samengesteld:**

De begane grondvloer is een geïsoleerde vloer op zand (




R

c


≥
3,5
m
2
.
K

/

W


), voorzien van een cementdekvloer dik minimaal 50 mm of gelijkwaardig.

De verdiepingsvloer ter plaatse wordt uitgevoerd in een houten balklaag met waar nodig underlayment en voorzien van het nodige geluidsisolerend materiaal en een cementdekvloer dik minimaal 50 mm of gelijkwaardig. De zoldervloer wordt onafgewerkt, zonder multiplex vloer, uitgevoerd.

## DAKEN

DE DAKCONSTRUCTIE VAN DE WONING:

**(Rc-waarde conform de wettelijke eisen 




R

c


≥
6,0
m
2
.
K

/

W


 en voortvloeiend uit de EPB studie). Als volgt samengesteld:** prefab dakelementen.

MATERIAALSOORT VAN DAKBESCHOT:

geïsoleerde dakplaat aan de binnenzijde afgewerkt met een kunststof toplaag of geschilderd.

DAKBEDEKKING:

vlakke betonnen dakpannen fabrikant Wienerberger type Actua 10 of gelijkwaardig, volgens monster.

## VENTILATIEVOORZIENINGEN EN GASAFVOER-/ROOKKANALEN

MATERIAALOMSCHRIJVING VENTILATIEKANALEN: spiraliet of p.v.c.

ROOKGASAFVOERKANALEN:

staalplaat of aluminium.

Het mechanische ventilatiesysteem bestaat uit een ventilator-unit, geplaatst op de zolderverdieping, waarop de keuken, het toilet op de begane grond en de badkamer(s) zijn aangesloten. De bediening van de ventilatie is aangebracht ter plaatse van de keukenopstelling.

De ventilatie van de woon- en slaapkamers en overige vertrekken m.u.v. de hiervoor genoemde ruimten geschiedt door middel van de mechanische ventilatie in combinatie met natuurlijke aanvoer.

In de nachtventilatie wordt volgens de voorschriften voorzien door mechanische ventilatie i.c.m. natuurlijke aanvoer.

Het afvoerkanaal van de mechanische ventilatie dient aangesloten te worden op de warmtepompboiler.

## KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen worden fabrieksmatig vervaardigd uit kunststof fabricaat Kömmerling type 76 AD of gelijkwaardig. De ramen en deuren worden voorzien van isolatieglas (HR++, U waarde 0,82) en de nodige ventilatieroosters fabrikant Buva type Fitstream of gelijkwaardig.

MATERIAALOMSCHRIJVING VAN:

<b>Buitenkozijnen:</b>	kunststof;
<b>Buitendeuren:</b>	kunststof;
<b>Ramen:</b>	kunststof;

**Binnendeurkozijnen:** fabrieksmatig vervaardigde stalen kozijnen;

**Binnendeuren:** dichte opdekdeuren met uitzondering van de deur naar de woonkamer, uitgevoerd als glasdeur; licht metalen uitvoering, waar nodig zullen veiligheidsslots en –scharnieren worden toegepast.

Achter de binnen en buitendeuren (geschroefde) deurstops aanbrengen en de buitendeuren tevens voorzien van een windhaak.

## TRAPPEN EN AFTIMMERWERK

MATERIAALOMSCHRIJVING VAN:

**Trappen:** gesloten trap met kwartslag uitgevoerd in massief rubberwood;

**Aftimmerwerk:** waar nodig; er worden geen stofdorpels aangebracht; onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer worden kunststeen dorpels geplaatst.

**Plinten:** Vooraf fabrieksmatig afgelakte, waterwerende mdf plinten afmetingen 8x60 mm.

## GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

MATERIAALOMSCHRIJVING VAN:

**Goten:** zinken mastgoot;

**Hemelwaterafvoeren:** zink.

## BESCHRIJVING PLAFONDAFWERKING

**Plafonds begane grond:** saus-/schilderwerk;

**Plafonds (horz.) 1e verdieping:** saus-/schilderwerk;

**Dakbeschot/hellend dak:** kunststof afwerking of saus-/schilderwerk;

**Dakbeschot zolder:** onbehandeld;



## BESCHRIJVING WANDAFWERKING

**De niet betegelde wanden worden als volgt afgewerkt:** Op de wanden in de woning, met uitzondering van de badkamer, het toilet, de achterwand (circa 1,50 cm hoog) boven de keuken, de entree met trapopgang en berging/techniekruimte wordt spackbespuiting of saus-/schilderwerk in een standaard witte kleur aangebracht.

De wanden in de entree en de trapopgang inclusief overloop worden voorzien van glasvliesbehang of stootvaste beplating gesausd/geschilderd. De wanden in de berging/techniekruimte(n) worden gesausd.

## BESCHRIJVING VLOERAFWERKING

Dekvloeren met een dikte van minimaal 50 mm op alle vloeren in de woning. Welke, met uitzondering van de badkamer(s), toilet(ten) en slaapkamers afgewerkt worden met een pvc vloerbedekking. De vloeren van de slaapkamer(s) worden voorzien van pvc vloerbedekking.

## TEGELWERKEN

VLOERTEGELS

**Toilet:** afmeting minimaal (30 x 30) en kleur volgens monster;

**Badkamer:** afmeting minimaal (30 x 30) en kleur volgens monster.

WANDTEGELS

**Toilet:** wandtegels minimaal (25 x 40) tot waar nodig onderkant plafond, afmeting en kleur volgens monster;

**Badkamer:** wandtegels minimaal (25 x 40) tot waar nodig onderkant plafond, overige tot minimaal 1,2 meter hoog met daarboven spackpleister, afmeting en kleur volgens monster.

## KEUKENINRICHTING

Er wordt een standaard keuken geplaatst, fabrikaat Bribus. Bestaande uit onder- en bovenkasten. Het aanrechtblad wordt uitgevoerd in een watervaste multiplex plaat met hitte-

bestendige kunststof toplaag. In de keuken wordt als apparaatuur opgenomen een koelkast, vaatwasser, combimagnetron, inductie kookplaat en afzuigkap (afvoer rechtstreeks naar buiten, kanaal door de kastjes) waarbij de keuken en apparatuur worden afgestemd op het type en grootte van woning overeenkomstig de eisen van de verhuurorganisatie.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de aansluitingen geheel overeenkomstig de voorschriften aangebracht. De apparatuur wordt door de keukenleverancier aangesloten.

## SCHILDERWERK

Al het schilderwerk zal worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem.

## WATERLEIDINGEN

De aanleg- en aansluitkosten van de elektra- en waterinstallatie zijn bij de koopsom inbegrepen.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de door de aan-nemer infrastructuur aangebrachte invoerleiding (stopkraan), die in de technische ruimte/berging wordt geplaatst. De waterleiding is afsluit- en/of aftapbaar.

**De volgende tappunten worden aangesloten op de koudwaterleiding:**

- Douchemengkraan;
- De wastafel(s) in de badkamer(s);
- De badmengkraan (indien van toepassing) in de badkamer(s);
- Fonteyntje in het toilet op de begane grond;
- Keukenmengkraan;
- Buitenkraan;
- Kokenwaterkraan.

**De warmwaterleiding wordt aangesloten op de volgende tappunten:**

- Douchemengkraan;
- Badmengkraan;
- Wastafelmengkraan;



## WARMWATERTOESTEL

**Omschrijving van de te leveren en de te monteren apparatuur:**  
Kokendwaterkraan t.b.v. de warmwatervoorzieningen in de keuken. Levering en montage van de kokendwaterkraan door de keukenleverancier. De koudwaterleiding, ten behoeve van het aansluiten van de kokendwaterkraan, wordt voorzien van een stopkraan.

## SANITAIR

**Het sanitair bestaat uit:**

- Buitenkraan;
- Vrijhangende closetcombinatie(s), fabrikant Laufen of gelijkwaardig;
- Fonteincombinatie(s), fabrikant Laufen of gelijkwaardig;
- Wastafelcombinatie in badkamer(s), fabrikant Laufen of gelijkwaardig;
- Vloersifonplug/draingoot t.p.v. de douche(s);
- Douchegarnituur.

e.e.a. zoals aangegeven op tekening.

Kleur sanitair: standaard wit. (vlgs. monster)

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn bij de koopsom inbegrepen.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de invoerleiding in de technische ruimte/berging, verdeeld over (de nodige) groepen naar de diverse aansluitpunten, geheel overeenkomstig de voorschriften.

In de woonkamer en slaapkamers worden afgemonteerde CAI aansluitingen aangebracht.

Ter plaatse van de entree een “groen” knop plaatsen welke bij vertrek de woning, met uitzondering van de verwarmingsinstallatie, ventilatie en koelkast, vrijschakeld.

## ZWAKSTROOMINSTALLATIE

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie.

## VERWARMINGSINSTALLATIE

**Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen:**

- Buitentemperatuur -10°C;
- Temperatuur belendend perceel +10°C.

Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid die ter plaatse normatief is vastgesteld op 5 meter per seconde. De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een elektrische plaatradiatorenverwarming in combinatie met een lucht-luchtwarmtepomp. Plaats en aantal radiatoren overeenkomstig berekening en in overleg met en na goedkeuring van Kopare Development BV.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat type YCI met bewegingssensor (principe aan-uit).

De badkamer(s) worden d.m.v. een elektrische vloerverwarming verwarmd. De slaapkamers en de entree worden verwarmd d.m.v. elektrische radiatoren. Plaats en het aantal nader te bepalen.

**Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bovengenoemde uitgangspunten:**

<b>Woonkamer / keuken</b>	20° C;
<b>Entree</b>	15° C;
<b>Slaapkamers</b>	20° C;
<b>Badkamer</b>	22° C;

## OVERIGE VOORZIENINGEN

Onder de deur van het toilet en van de badkamer(s) wordt een dorpel van kunststeen toegepast. Onder de raamkozijnen met gemetselde borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen afgewerkte vensterbanken toegepast. Onder de kozijnen boven peil worden lekdorpels of lood/kunststof toegepast.

## INRICHTING

Alle woningen worden volledig gestoffeerd en voorzien van een complete inrichting inclusief kleininventaris. De inrichting voldoet aan de standardeisen van de verhuurorganisatie, afhankelijk van het type woning. De inrichting van de woning vindt plaats voor oplevering aan de koper, echter na een bouwkundige vooropname door Kopare Development BV of koper.

## TOELICHTING EN SLOTBEPALING

Deze technische omschrijving geeft een globaal beeld van de toe te passen materialen en constructieve opzet. En is slechts bedoeld als uitgangspunt voor de calculatie van het project.

Het zal duidelijk zijn dat er zich tijdens de verdere concretisering en prijsvorming en tijdens de bouw situaties kunnen voordoen, waardoor beperkte wijzigingen en aanpassingen noodzakelijk zijn. Deze aanpassingen worden door architect, aannemer, Kopare Development BV en Landal GreenParks in onderling overleg vastgesteld en doorgevoerd, dus zonder uw medeweten, onder strikte voorwaarde dat deze wijzigingen en aanpassingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. In alle andere gevallen wordt u hierin tijdig betrokken en geïnformeerd over de besluitvorming

Afmetingen zijn zo goed mogelijk aangegeven, doch hieraan vallen geen rechten te ontnemen.

Van toepassing zijn de wet en regelgeving, normen en voorwaarden zoals deze ten tijde van het opstellen van deze technische omschrijving als tijdens de realisatie van toepassing zijn.

Aan dit document zijn geen rechten te ontnemen en slechts bedoeld ten behoeve van de calculatie. Kopare Development BV behoudt zich derhalve alle rechten voor!

<b>HAL</b>	
<b>Vloer</b>	Dekvloer
<b>Plint</b>	MDF 9x100mm afgelakt
<b>Wand</b>	Gesausd
<b>Plafond</b>	Spuitwerk
<b>Schuinplafond</b>	Kunststof afgewerkte dakplaat
<b>Algemeen</b>	Rubberwood trap naar verdieping

<b>TOILET</b>	
<b>Vloer</b>	Vloertegels afmeting en kleur volgens monster
<b>Wand</b>	Wandtegels tot minimaal 1,2 meter en/of onderkant plafond, afmeting en kleur volgens monster
<b>Plafond</b>	Sauswerk
<b>Algemeen</b>	Vrijhangend closet, fonteintje

<b>WOONKAMER</b>	
<b>Vloer</b>	Dekvloer
<b>Plint</b>	MDF 9x100mm afgelakt
<b>Wand</b>	Sauswerk
<b>Plafond</b>	Sauswerk

<b>KEUKEN</b>	
<b>Vloer</b>	Dekvloer, gecoat
<b>Plint</b>	MDF 9x100mm afgelakt
<b>Wand</b>	Sauswerk
<b>Plafond</b>	Sauswerk
<b>Algemeen</b>	keukeninrichting

<b>BERGING/TECHNIEK</b>	
<b>Vloer</b>	Dekvloer, gecoat
<b>Plint</b>	geen
<b>Wand</b>	Sauswerk/muurverf
<b>Plafond</b>	Spuitwerk

# RUIMTEBOEK

RUIMTE	VLOERAFWERKING	WANDAFWERKING	PLAFONDAFWERKING
Hal	PVC-vloer	Sauswerk	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk
Keuken	PVC-vloer	Sauswerk	Sauswerk
Woonkamer	PVC-vloer	Sauswerk	Sauswerk
Berging	Gecoat	Sauswerk	Spuitwerk
Overloop	PVC-vloer	Glasvliesbehang	Sauswerk
Slaapkamers	PVC-vloer	Sauswerk	Sauswerk
Sauna	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk

<b>OVERLOOP 1E VERDIEPING</b>	
<b>Vloer</b>	Dekvloer
<b>Plint</b>	MDF 9x70mm afgelakt
<b>Wand</b>	Glasvliesbehang, gesausd
<b>Plafond</b>	Sauswerk
<b>Schuinplafond</b>	Kunststof afgewerkte dakplaat of saus-/schilderwerk

<b>BADKAMER</b>	
<b>Vloer</b>	Vloertegels afmeting en kleur volgens monster
<b>Wand</b>	Wandtegels tot minimaal 1,2 meter en/of onderkant plafond, afmeting en kleur volgens monster
<b>Plafond</b>	Sauswerk
<b>Schuin plafond</b>	Kunststof afgewerkte dakplaat of saus-/schilderwerk

<b>SLAAPKAMER BEGANE GROND (i.v.t.)</b>	
<b>Vloer</b>	Dekvloer
<b>Plint</b>	MDF 9x70mm, gesausd
<b>Wand</b>	Sauswerk
<b>Plafond</b>	Sauswerk
<b>Schuin plafond</b>	Kunststof afgewerkte dakplaat of saus-/schilderwerk

<b>SLAAPKAMER(S) VERDIEPING</b>	
<b>Vloer</b>	Dekvloer
<b>Plint</b>	MDF 9x70mm, gesausd
<b>Wand</b>	Behangklaar
<b>Plafond</b>	Sauswerk
<b>Schuin plafond</b>	Kunststof afgewerkte dakplaat of saus-/schilderwerk

<b>ZOLDER 2E VERDIEPING (Indien van toepassing)</b>	
Vloer	Underlayment (gedeeltelijk)
Schuin plafond	onafgewerkt

Ontwikkeling



Verhuur



Verkoop



[www.kolax-zutendaal.nl](http://www.kolax-zutendaal.nl) | +31 (0)85 400 00 35 | [info@kolax.nl](mailto:info@kolax.nl) | [www.kolax.nl](http://www.kolax.nl)