

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



d.d. 07-06-2023

Behorende bij: 42 woningen Nieuwe Morgen fase 2 Geerpark te Vlijmen
28 Hoek- en tussenwoningen

Let's build happiness!



Inleiding

Voor u ligt de Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw woning.

Wij adviseren u deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar.

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:

Geerpark B.V.
Science Park Eindhoven 5049
Postbus 30
5690 AA Son en Breugel
tel. 088 – 355 94 00



Bouwbedrijf:

Janssen de Jong Bouw Zuid B.V.
Science Park Eindhoven 5049
5692 EB Son en Breugel
Postbus 30
5690 AA Son en Breugel
tel. 088 – 355 93 55
www.janssendejongbouw.nl



Makelaar(s):

Van de Zande Makelaardij B.V.
Plein 9
5251 AS Vlijmen
tel. 073 – 511 19 19



Staete Makelaars
Plein 7A
5251 AS Vlijmen
tel: 073 – 511 70 00



Notaris:

Huijbregts Notarissen & Adviseurs

Julianastraat 19

5251 EC Vlijmen

Postbus 85

5250 AB Vlijmen



Inhoudsopgave

TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	6
<i>Voorrang SWK bepalingen.....</i>	<i>6</i>
<i>Bouwbesluit.....</i>	<i>6</i>
RONDOM EN ONDER UW WONING	7
<i>Peil en hoogteligging van de woning.....</i>	<i>7</i>
<i>Grondwerk.....</i>	<i>7</i>
<i>Riolering.....</i>	<i>8</i>
<i>Bestrating.....</i>	<i>9</i>
<i>Terreininventaris en beplanting</i>	<i>9</i>
<i>Buitenberging.....</i>	<i>10</i>
<i>Huisvuil en tuinafval.....</i>	<i>11</i>
DE RUWBOUW VAN UW WONING.....	13
<i>Fundering.....</i>	<i>13</i>
<i>Kruipruimte.....</i>	<i>13</i>
<i>Vloeren.....</i>	<i>13</i>
<i>Gevels en dragende wanden</i>	<i>13</i>
<i>Daken.....</i>	<i>14</i>
<i>Veranda.....</i>	<i>15</i>
<i>Hemelwaterafvoeren.....</i>	<i>15</i>
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren.....</i>	<i>15</i>
<i>Hang en sluitwerk.....</i>	<i>16</i>
<i>Beglazing.....</i>	<i>16</i>
DE AFBOUW VAN UW WONING.....	16
<i>Binnenwanden.....</i>	<i>17</i>
<i>Binnendeuren en –kozijnen</i>	<i>17</i>
<i>Trappen en hekwerken.....</i>	<i>17</i>
<i>Afwerking wanden.....</i>	<i>18</i>
<i>Afwerking plafonds.....</i>	<i>18</i>
<i>Afwerking vloeren.....</i>	<i>18</i>
<i>Tegelwerk.....</i>	<i>19</i>
<i>Sanitair.....</i>	<i>20</i>
<i>Aftimmerwerk.....</i>	<i>20</i>
<i>Schilderwerk.....</i>	<i>21</i>
<i>Keuken.....</i>	<i>21</i>
DE INSTALLATIES IN UW WONING	23
<i>Meterkast.....</i>	<i>23</i>
<i>Waterinstallaties.....</i>	<i>23</i>
<i>Binnenriolering.....</i>	<i>23</i>
<i>Gasinstallaties.....</i>	<i>23</i>
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel.....</i>	<i>24</i>
<i>Mechanische ventilatie.....</i>	<i>25</i>
<i>Elektrische installatie.....</i>	<i>26</i>
<i>Rookmelders.....</i>	<i>27</i>
<i>Telecom- en mediavoorzieningen.....</i>	<i>28</i>
<i>PV-panelen (zonnepanelen).....</i>	<i>28</i>
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK.....	29
<i>Materiaalgebruik.....</i>	<i>29</i>
<i>Gasloos.....</i>	<i>29</i>

<i>Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)</i>	29
<i>Isolatiewaarden</i>	30
<i>Energie label</i>	30
<i>Nul-op-de-meter</i>	30
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	31
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	33
SLOTBEPALING	34

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voorrang SWK bepalingen

Van toepassing is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 en bijbehorend garantiesupplement, bestaande uit Module I F en Module II U.

Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Bouwbesluit

De woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- hal : verkeersruimte
- meterkast : meterruimte
- toilet : toiletruimte
- woon-/eetkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- zolder : onbenoemde ruimte
- buitenberging : bergruimte

AANDACHTSPUNT: Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopers adviseur of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

Rondom en onder uw woning

Peil en hoogteligging van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer.

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

AANDACHTSPUNT: Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur (voordeur) van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U dient hier zowel bij het aanleggen van de bestrating naar uw voordeur als bij het aanbrengen van vloerafwerking in de entreehal rekening mee te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 15 mm achter de voordeur. Wilt u een dikkere vloer toepassen, plaats dan achter de voordeur een schoonloopmat.

Vrijstaande bergingen worden normaliter op hetzelfde peil geplaatst als de woning. Er kan echter van een afwijking sprake zijn als er tussen de naastgelegen percelen hoogteverschillen zijn. De exacte peilhoogtes van bergingen worden in het werk vastgesteld.

Grondwerk

De grond onder uw woning is geschikt voor de bestemming Woningbouw, zie voor nadere informatie de koopovereenkomst.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen. De tuinen van de kavels worden aangevuld met de uit de ontgraving vrijgekomen grond, ontdaan van bouwvuil en grove puinresten.

Indien de bodem van de ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, wordt er een bodemafluiting van schoon zand aangebracht.

Werkzaamheden ten behoeve van de tuinaanleg, zoals bijvoorbeeld levering van straatzand of teelaarde, (diep)spitten of drainage zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Afhankelijk van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken om de tuin periodiek op te hogen.

AANDACHTSPUNT: Wij raden u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin. Laat daar waar beplanting of hagen wilt toepassen zowel de voor- als achtertuin omspitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond lossere te maken en de doorlaatbaarheid van de bodem voor wortels en water te verbeteren.

Denk bij de aanleg van de tuin ook goed na over de waterhuishouding op uw kavel. Het toepassen van gesloten verharding en dakoppervlak (tuinschurtjes en overkappingen) verlaagt de mogelijkheid van de tuin om water op te nemen. Dit kan bij hevige of langdurige regenval tot overlast leiden. Laat indien nodig drainage of infiltratievoorzieningen aanleggen voordat u de tuin aanlegt.

Riolering

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de woning en berging via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd en zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd middels infiltratiekratten die worden ingegraven in de voortuin/ achtertuin.

Een infiltratiekrat is een sterk waterdoorlatende box die gebruikt wordt voor het bergen en infiltreren van regenwater op het eigen perceel. Op de revisietekeningen die bij oplevering worden overhandigd staat de positie van de ondergrondse infiltratievoorziening inclusief het bijbehorende leidingwerk aangegeven. U dient deze infiltratiekratten in stand te houden en bij onvoldoende werking te reinigen danwel te vervangen.

Er zal tevens een overstortvoorziening worden geplaatst nabij de perceelsgrens van de woning. U dient er rekening mee te houden dat de overstortvoorziening meermaals per jaar in werking zal treden en het overtollige regenwater op dat moment loost op het openbaar gebied.

Om ervoor te zorgen dat het infiltratie systeem ook in de toekomst goed blijft functioneren, worden in de HWA's zogenaamde bladafscheiders geplaatst. Mocht onverhoopt bladafval vanuit goten in de HWA terecht komen, dan wordt voorkomen dat deze bladeren in de infiltratiekrat terecht komen. Als er bladafval ophoopt in een bladafscheider, bestaat de kans dat het regenwater langs de buis afloopt. Door het opgehoopte bladafval te verwijderen is de functionaliteit weer hersteld. Als de bladafscheider goed functioneert, dan kan er soms een hoopje nat bladafval onder aan de HWA liggen.

Tevens wordt een zogenaamde zandvangput bij de infiltratiekrat geplaatst. Het is noodzakelijk om die zandvangput jaarlijks te controleren en schoon te maken. Hiermee blijft de functionaliteit in orde. Met de keuze van de positie van de infiltratiekratten is natuurlijk zoveel als mogelijk rekening gehouden met toekomstige tuininrichtingen. Desalniettemin willen we er op attenderen dat bewoners voorzichtig moeten zijn met graafwerkzaamheden en/of wortelende bomen. Hierdoor kunnen de voorzieningen beschadigd raken, wat niet onder de garantie regeling valt.

De definitieve plaats van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkooptekening.

Bestrating

Er wordt geen bestrating op de kavels aangebracht.

De bestrating in het openbaar gebied valt buiten de werkzaamheden van het bouwbedrijf.

Met uitzondering van het achterpad van blok 14, bouwnummers 27 t/m 32, en van blok 16, bouwnummers 37 t/m 41. Hier wordt een mandelig achterpad voorzien.

Het achterpad achter deze woningen wordt voorzien van grijze betontegels, afmeting 30x30 cm. Deze bestrating is geschikt om te voet of per fiets te betreden. De bestrating is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Breedte achterpad minimaal 1.80 m voorzien van een opsluitband aan weerszijde. Het achterpad ter plaatse van blok 14, bouwnummers 27 t/m 32, zal zoals aangegeven op de kaveltekening voor een diepte van 75 cm (mandelig) eigendom zijn. Het achterpad ter plaatse van blok 16, bouwnummers 37 t/m 41, zal zoals aangegeven op de kaveltekening voor de volledige diepte (mandelig) eigendom zijn. Over deze achterpaden wordt het recht van overpad gevestigd.

Het mandelige achterpad ter plaatse van blok 14, bouwnummers 27 t/m 32, is gezamenlijk (mandelig) eigendom van alle kopers van een woning onderdeel uitmakende van blok 14 en van blok 17 dat eigendom is van wooncorporatie Woonveste in fase 2 Nieuwe Morgen Geerpark te Vlijmen.

De privéparkeerplaatsen van blok 13, bouwnummers 22 en 26, op eigen terrein dienen door u na oplevering te worden bestraat.

Terreininventaris en beplanting

De erfgrenzen zullen bij oplevering worden aangegeven door middel van hoekpaaltjes op de hoekpunten van het perceel, voor zover deze niet zijn bepaald door bebouwing (bijvoorbeeld de woning of berging).

Groenvoorzieningen of erfafscheidingen op de individuele percelen worden niet aangebracht, tenzij ze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Deze dienen door u zelf te worden aangebracht en bij voorkeur in goed overleg met uw bureaus.

Waar op tekening aangegeven ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuinen met het openbaar gebied wordt een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 60 tot 80 cm.

Waar op tekening aangegeven ter plaatse van de erfafscheiding van de zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied van bouwnummers 1, 7, 8, 15, 22, 26, 27, 32, 37 en 42 wordt (gedeeltelijk) een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 60 tot 80 cm.

Waar op tekening aangegeven ter plaatse van de erfafscheiding van de zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied van bouwnummers 7, 27 en 32 wordt (gedeeltelijk) een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 120 cm.

De beukenplanten worden geplant in het plantseizoen, dit loopt ongeveer van november tot maart. Afhankelijk van het moment van oplevering is het dus mogelijk dat de hagen niet direct na oplevering geplant worden. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 50 cm breed vrij te houden voor de aanplanting van de hagen met aanplanthoogte van ca. 60 to 80 cm en 80 cm breed vrij te houden voor de aanplantingen van de hagen met aanplanthoogte van ca. 120 cm.

Waar op tekening ter plaatse van de erfafscheiding van de zijtuinen en achtertuintuinen grenzend aan het openbaar gebied wordt een gaashekwerk toegepast met een hoogte van ca. 180 cm welke wordt voorzien van Hedera ("Klimop") beplanting. De Hederabeplanting heeft een beperkte aanplanthoogte en zal pas op termijn het hekwerk geheel bedekken.

Waar op tekening ter plaatse van de erfafscheiding van de zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied van bouwnummers 7, 27 en 32 wordt (gedeeltelijk) een gaashekwerk toegepast met een hoogte van ca. 180 cm. Deze erfafscheiding wordt geplaatst aan de binnenzijde van de beukenhaag met een aanplanthoogte van ca. 120 cm dus 80 cm van de erfgrans.

De afsluitbare tuinpoort wordt uitgevoerd bijpassend aan het hekwerk.

U dient deze erfafscheiding/beplanting in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. Namens de gemeente wordt hiertoe een kettingbeding opgenomen in de akte van levering.

AANDACHTSPUNT: Op de aangebrachte haagbeplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Vergeet in de drukke periode na de oplevering dan ook niet om de nieuw aangeplante beplanting voldoende water te geven. Nieuwe aanplant heeft van april tot september zeker 1x per twee weken water nodig. In droge perioden zelfs vaker. Denk hier dus niet alleen in de zomer incl. vakantieperiodes, maar ook al in het voorjaar aan.

Buitenberging

In de achtertuin wordt een houten buitenberging geplaatst. De oppervlakte van de berging is tenminste 5 m² of zo groot als aangegeven op de separate bergingstekening.

De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte of prefab betonvloer op zand.

De wanden worden opgebouwd met een vurenhouten (naaldhouten) regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde (geïmpregneerde) vurenhouten (naaldhouten) rabatdelen.

De tussenwand bij de bergingen die gekoppeld zijn met de berging van de burens bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig houten beplating wordt aangebracht

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een 1 laag dekkende verfsysteem. Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder (inbraakwerendheidsklasse 2). De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd in gelaagd gematteerd glas.

Het ongeïsoleerde dak van de berging bestaat uit een vuren houten (naaldhouten) balklaag, voorzien van een naaldhouten dakbeschot. De bovenzijde van het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim (kleur naturel).

De buitenberging wordt voorzien van een hemelwaterafvoer.

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels ventilatieroosters in de voor- en achtergevel en wordt niet verwarmd. De binnenzijde van de berging blijft onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

Op de buitenberging wordt een niet uitschakelbaar wandlichtpunt aangebracht, voorzien van een schemerschakelaar. Deze dient onder andere voor de verlichting van het achterpad/-terrein en dient door u in stand gehouden te worden. In de buitenberging wordt een aansluiting voor een wandlichtpunt en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De elektra wordt als zogenaamd opbouwsysteem uitgevoerd, wat betekent dat de elektra in het zicht is.

AANDACHTSPUNT: De bergingen zijn enkelwandig uitgevoerd en voorzien van rabat. Volgens de regels geldt voor enkelwandige bergingen met rabat dat ze niet waterdicht zijn maar regenwerend. Water dat door de wanden slaat kan via de speciaal daarvoor aangebrachte sponning in de onder-regel onderuit de berging weglopen. Het advies is het straatwerk/tuinaanleg 10 cm onder het laatste houtendeel te houden zodat het water kan weglopen via de onder-regel.

Daarnaast is het van belang de ventilatierooster vrij te houden van spullen. De temperatuur in deze niet geïsoleerde bergingen is binnen en buiten gelijk, daarom raden wij het aan hier geen kussens enz. in vochtige periode te laten liggen. Het regelwerk en de rabatdelen zijn verduurzaamd en kunnen tegen water, de houten delen kunnen werken door invloeden van het weer. De ongeïsoleerde berging is niet geschikt om een koelkast of vriezer in te plaatsen.

Huisvuil en tuinafval

Het groenafval en verpakkingsafval zal individueel worden verzameld door middel van gescheiden afvalcontainers. Deze zijn na oplevering te verkrijgen bij de gemeente.

Voor de inzameling van restafval worden door de gemeente ondergrondse afvalcontainers geplaatst in het openbare gebied. De positie of de grootte van de ondergrondse containers worden bepaald door de gemeente.

De ruwbouw van uw woning

Fundering

De woning wordt gefundeerd volgens opgave van de constructeur en naar aanleiding van het uitgevoerde funderingsonderzoek (sonderingen).

De fundering van de woning bestaat uit in het werk gestorte betonnen funderingsstroken geplaatst op vaste grond.

Kruipruimte

Onder de woning bevindt zich geen kruipruimte. Deze ruimte is niet toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een prefab betonnen ribcassettevloer welke aan de onderzijde fabrieksmatig is voorzien van isolatie.

De vloer van de eerste en de tweede verdieping bestaat uit een betonnen systeemvloer. De zogenaamde V-naden aan de onderzijde tussen de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking.

De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de verschillende vloerdelen te maskeren. Tijdens de bouw van de woning kunnen deze V-naden niet worden dichtgezet. In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie.

Gevels en dragende wanden

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als halfsteens schoon metselwerk in wildverband. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een door de architect uitgekozen handvorm metselsteen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voegen van het metselwerk worden uitgevoerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De gevels worden voorzien van de nodige open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Ten behoeve van het uitzetten en krimpen van het metselwerk worden de gevels voorzien van dilataties.

Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt en gepoedercoate stalen hoeklijn in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Onder de kozijnen niet grenzend aan maaiveld worden keramische raamdorpelstenen toegepast.

Onder de kozijnen niet grenzend aan maaiveld ter plaatse van de kaders bestaande uit wit geschilderd terugliggend metselwerk worden wit gepoedercoate aluminium waterslagen met antidreunfolie toegepast.

Onder de kozijnen grenzend aan maaiveld worden betonnen kantplanken toegepast.

Voor een goede waterdichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt.

Waar op tekening aangegeven wordt het metselwerk voorzien van vlakken met verspringende lagen metselwerk en/of gemetselde omkadering van (deur)kozijnen waarin het metselwerk iets terug ligt.

Waar op tekening aangegeven wordt de gemetselde omkadering geschilderd in een tweelaags verfsysteem met een dampdoorlatende minerale verf in de kleur wit conform kleur- en materiaalstaat.

Waar op tekening aangegeven wordt gevelbekleding toegepast. Deze bestaat uit een houten achter constructie bekleed met horizontale vezelcement houtlook planken in de kleur zwart conform kleur- en materiaalstaat.

In de spouw van de buitengevels van de woning wordt isolatie aangebracht.

AANDACHTSPUNT: Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde "zoutuitbloeiingen". Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

Het binnenspouwblad van de gevels wordt uitgevoerd in kalkzandsteen, dikte volgens opgave van de constructeur.

De woningscheidende wanden en de overige dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, dikte volgens opgave constructeur. De woningscheidende wanden zijn voorzien van een ankerloze spouw, met uitzondering van eventuele stabiliteitsankers.

Daken

De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geprefabriceerde geïsoleerde zelfdragende houten dakelementen. Onder de dakplaten worden constructieve knieschotten geplaatst. Een knieschot is een houten wandje tussen de vloer en het dak. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de dakconstructie en mogen niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar door middel van één afschroefbare plaat.

De onderzijde van de dakelementen en de knieschotten bestaan uit houten witte gegronde spaanplaten, geniet in het zicht. De kopse kanten zijn niet afgewerkt.

Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.

Op het hellende dakvlak worden keramische dakpannen aangebracht conform kleur- en materiaalstaat.

De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties van de woning worden opgenomen in de dakconstructie.

Dakranden, dakoverstekken en boeiborden worden afgewerkt met onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal (bijvoorbeeld Rockpanel) geschroefd op kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Veranda

Aan de voorgevel van bouwnummer 4, 5, 22, 23, 39 en 40 wordt een veranda voorzien. Deze veranda bestaat uit een naaldhouten constructie in de kleur conform kleur- en materiaalstaat op verzinkt stalen kolomvoeten op prefab betonnen poeren.

Op het hellende dakvlak worden keramische dakpannen aangebracht conform kleur- en materiaalstaat.

De aan onderzijde zichtbare houten constructie wordt afgewerkt in keur conform kleur- en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren

Het hemelwater (regenwater) dat op het hellend dak van de woning valt wordt afgevoerd via een zinken mastgoot bevestigd met bijpassende gootbeugels. De dakgoot wordt aangesloten op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen), conform kleur- en materiaalstaat zink of PVC.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd.

De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en condens profielen.

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd als samengestelde houten plaatdeur. De entree deur wordt voorzien van een briefplaat met tochtborstels/tochtklep.

De tuindeur wordt uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd.

De kozijnen die tot aan peil doorlopen, worden voorzien van houten onderdorpels bovenop kunststenen onderdorpels.

Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde hardstenen vensterbanken aangebracht in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Het dakraam van bouwnummers 1 t/m 6, 12 t/m 15, 22 t/m 26, 28 t/m 32 en 37 t/m 42 wordt uitgevoerd als een handmatig bediend naaldhouten tuimelvenster met aan de binnenzijde een witte afwerking/een witte vochtbestendige coating.

Waar op tekeningen bij bouwnummer 1, 7, 22, 26, 37 en 42 is aangegeven worden aluminium sierluiken (louvre) voorzien gepoedercoat in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Hang en sluitwerk

Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

De buitendeuren van de woning worden voorzien van driepuntssluiting en veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging. De entree deur, de tuindeur, de tuinpoort en de deur van de buitenberging worden voorzien van gelijksluitende veiligheidscilindersloten.

De raambediening van de draai-kiepramen wordt uitgevoerd met een veiligheidssluiting voorzien van sleutel.

De buitendeuren en ramen worden voorzien van scharnieren van gegalvaniseerd staal en aluminium deur en raambediening.

Beglazing

De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende (HR++) beglazing. Bij blok 16, bouwnummers 39, 40 & 41 worden extra geluidswerende voorzieningen getroffen ter plaatse van slaapkamer 1.

Daar waar conform de NEN 3569 doorval beveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

AANDACHTSPUNT: De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks)garantie op de beglazing.

De afbouw van uw woning

Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd met verdiepingshoge gasbeton panelen. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze wanden uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering.

Binnendeuren en –kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht in de kleur wit. De overige bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas.

De binnendeuren worden uitgevoerd als dichte opdekdeuren met honingraadvulling. De deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze deuren uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering.

De binnendeurkozijnen ter plaatse van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel. De overige binnenkozijnen worden niet voorzien van een dorpel.

Alle binnendeuren worden voorzien van stalen paumelles en aluminium deurkrukken met bijbehorende schilden. De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkast van een kastslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten, hetgeen betekent dat deze niet op slot kunnen.

AANDACHTSPUNT: Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 13 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 28 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 15 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een of meerdere ringetjes in de paumelles.

Trappen en hekwerken

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout (naaldhout). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap met stootborden. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap.

Langs één wand van de trap komt een transparant gelakte houten leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de open zijde van de trap wordt een vurenhouten traphek aangebracht.

Langs het trapgat zal op de tweede verdieping een deel van het hekwerk voorzien worden van een dicht paneel, daar waar nodig om overklimbaarheid van het spijlenhekwerk in combinatie met een voor het hekwerk langs gemonteerde trapleuning te voorkomen.

De houten traptreden worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd en dienen door u van nadere afwerking te worden voorzien. Het verdient de aanbeveling om de traptreden te bekleden met een ruw materiaal, bijvoorbeeld tapijt.

Ten gevolge van leiding verloop van installaties, wordt er een afgetimmerde “lepe hoek” in de hoek van de trap gerealiseerd.

AANDACHTSPUNT: Het is mogelijk dat u een krakend geluid hoort bij het belopen van de trap. Het is verstandig om niet direct maatregelen te nemen om het kraken te verhelpen. De trap moet zich nog “zetten” en te vroeg genomen maatregelen kunnen later vaak moeilijk of niet nogmaals getroffen worden. U dient eerst een volledig stookseizoen af te wachten voor de trap voldoende “gezet” is.

Afwerking wanden

Alle niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd.

De wanden van de toiletruimte en de badkamer worden gedeeltelijk danwel geheel betegeld zoals omschreven is bij het onderdeel tegelwerk. Boven het tegelwerk van de toiletruimte worden de wanden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk.

AANDACHTSPUNT: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sauzen.

Afwerking plafonds

De betonplafonds van de woning worden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk. De plaatnaden van de plafonds (V-naden) blijven zichtbaar.

Schuine dakvlakken en knieschotten op zolder zijn wit en geniet in het zicht. De kopse kanten zijn niet afgewerkt.

De schuine en vlakke plafonds in de meterkast, op zolder en overige onbenoemde ruimtes worden niet nader afgewerkt.

Afwerking vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt zwevend uitgevoerd door middel van een tackerplaat van 20 mm dik en afgewerkt met een anhydriet gietvloer van circa 60 mm dik.

De verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een anhydriet gietvloer van circa 70 mm dik. Ter plaatse van zones voorzien van vloertegelwerk worden de vloeren op de begane grond zwevend uitgevoerd door middel van een tackerplaat van 20 mm dik en afgewerkt met een cementdekvloer van 60 mm dik. Ter plaatse van het vloertegelwerk op de verdiepingen zal de vloer worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70 mm dik.

In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkers etc.

AANDACHTSPUNT: Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is niet mogelijk. U dient voor deze typen vloerenafwerking aanvullende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld egaliseren, krimpwapening, ondervloeren etc. Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en het bouwbedrijf is daarvoor niet aansprakelijk.

Tegelwerk

De wanden en vloeren in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk.

In de badkamer wordt de vloer van de douchehoek onder afschot betegeld naar de afvoerput.

Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond. In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot circa 1,20 m boven de vloer. De horizontale plateaus aan de bovenzijde van de inbouwreservoirs van de toiletten worden eveneens voorzien van wandtegels.

Ter plaatse van de gevelkozijnen worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten (binnenzijde) van de gevelopening, hier worden dus geen vensterbanken aangebracht.

De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van kwartronde kunststof hoekstrippen.

De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit houdt in dat de voegen van het wandtegelwerk verspringen ten opzichte van de voegen van het vloertegelwerk.

De voegen van wand- en vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs.

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 250x330 mm en liggend verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 300x300 mm en ter plaatse van de douchehoek 150x150 mm.

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,-/m² inclusief BTW.

Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 30,-/m² inclusief BTW.

Voor het project is een standaard keuzepakket voor wand- en vloertegels samengesteld. Het aanbrengen van de wand- en vloertegels volgens het keuzepakket is reeds in de koopsom verwerkt. In een door het bouwbedrijf aan te wijzen showroom kunt u de tegels bezichtigen en kunnen eventueel andere tegels worden uitgekozen. Afwijkende maatvoering of patronen kunnen leiden tot een meerprijs. Door de kopers adviseur van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Sanitair

Het sanitair in de woning is van het merk Villeroy en Boch (V&B) serie O.novo in de kleur wit en de kranen zijn van het merk HansGrohe.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimte:

- Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een keramische fontein voorzien van verchromde fonteinkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een verchromde muurbuis.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer:

- Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een enkele wastafel voorzien van één wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een verchromde muurbuis.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een vierkant afvoerputje voorzien van RVS rooster, afmeting ca. 150x150 mm.
- Elektrische radiator afmeting 786x400 mm in de kleur wit.

Het aansluitpunt van de wasmachine wordt voorzien van een tapkraan met beluchter.

In een door het bouwbedrijf aan te wijzen showroom kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen inzicht wijzigen of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopers adviseur van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Aftimmerwerk

Waar voor een deugdelijke en nette afwerking benodigd is, worden diverse aftimmerwerken uitgevoerd met houten panelen.

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Schilderwerk

De buitenkozijnen, ramen en -deuren en buitenbetimmeringen worden fabrieksmatig van grondverf voorzien en in het werk danwel fabrieksmatig met een éénlaags verfsysteem afgewerkt. De binnen- en buitenzijde van buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in kleur conform kleur- en materiaalstaat uitgevoerd.

De trapgataftimmeringen en de bomen en hekwerken van de trappen worden in het werk of fabrieksmatig afgelakt of gespoten in de kleur wit in een éénlaags verfsysteem. De muurleuningen worden transparant afgelakt. De trap treden worden niet afgelakt in het werk, deze worden fabrieksmatig geground aan boven- en onderzijde. Daar waar de trap in de woonkamer “in het zicht komt” wordt de onderzijde van de trap in het werk afgelakt of gespoten in de kleur wit.

Alle overige voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, wit, met uitzondering van fabrieksmatig afgelakte houtwerken.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

Waterleidingen, CV-leidingen, chromatisch verzinkte leidingen of kunststof leidingen worden niet geschilderd.

AANDACHTSPUNT: Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het houtwerk na het verstrijken van de garantietermijn.

Met name bij donkere of transparante kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Over het algemeen geldt het volgende advies:

- bij lichte kleuren telkens in het derde jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het zesde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij donkere kleuren telkens in het tweede jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het vierde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij transparante kleuren telkens in het tweede jaar een nieuwe laag aanbrengen.

Keuken

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. De keuken dient door u zelf gekocht te worden bij een keukenleverancier naar keuze. De keuken mag pas na de oplevering van de woning geplaatst worden. In de plattegrond is de beoogde opstelplaats voor de keuken aangegeven met daarbij de standaardplaats waar de leidingen worden aangebracht.

Standaard worden aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) aangebracht.

- Perilex 2 fase aansluiting opstelplaats kookplaat.
- Wandcontactdoos opstelplaats recirculatie afzuigkap.
- Afvoer en warm en koud watervoorziening opstelplaats spoelbak (afgedopt voor de wand) .
- Wandcontactdoos opstelplaats koelkast.
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats combi/oven.
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats vaatwasser.

Door de kopers adviseur van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

De installaties in uw woning

Meterkast

De woning wordt voorzien van een meterkast met een meterkastbord van onafgewerkt underlayment en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

Waterinstallaties

De waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter volgens de geldende voorschriften en uitgevoerd in kunststof. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fonteinkraan in de toiletruimte.
- het spoelreservoir van de toiletten.
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine.
- het vulpunt ten behoeve van de verwarmingsinstallatie. Indien mogelijk wordt deze gecombineerd met het tappunt ten behoeve van de wasmachine.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar (let op: geen verbruikshoeveelheden):

- het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken: 2,5 l/minuut (afgedopt).
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/minuut.
- de douchemengkraan: 2,5 l/minuut.

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de aanneemsom. U dient zich na oplevering aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten:

- de afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt)
- de toiletten
- de fontein in de toiletruimte
- de wastafel in de badkamer
- de douche
- de opstelplaats van de wasmachine
- het warmwatertoestel

Gasinstallaties

Uw woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

De woning wordt voorzien van warm water en verwarmd door een individuele volledig elektrische gevoede verticale bodemwarmtepompinstallatie.

De bodemwarmtepompinstallatie onttrekt met een verticale bodemwisselaar warmte aan de bodem. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boilervat. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische na verwarmers. Deze bodemwarmtepomp wordt geplaatst in de installatieruimte in de entreehal. De warmtepomp dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud en inspectie.

In de zomer onttrekt de bodemwarmtepompinstallatie warmte aan de woning middels het vloerverwarmingssysteem en brengt deze warmte terug in de bodem. De begane grond van de woning koelt daarbij enkele graden af ten opzichte van de buitentemperatuur.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van 178 liter, geschikt voor het aaneengesloten leveren van circa 240 liter water van 40° Celsius.

De berekening van het verwarmingsvermogen geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen' – zonder nachtverlaging.

Er wordt gebruik gemaakt van een lage temperatuurverwarming systeem (LTV).

De verwarming wordt op de begane grond uitgevoerd door middel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler onder de trap.

AANDACHTSPUNT: Onder de beoogde keukenopstelling zoals weergegeven op de verkooptekening wordt geen vloerverwarming aangebracht. Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de opstelling waar wij rekening mee hebben gehouden? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de kopers adviseur van het bouwbedrijf, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De verwarming op de eerste verdieping wordt uitgevoerd middels vloerverwarming vanaf de verdeler op de eerste verdieping.

De positie, aantallen en afmetingen van de verdeler zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is op grond van de (nog te vervaardigen) transmissieberekeningen van de installateur.

De verdelers worden indien aanwezig in een verblijfsruimte en in het zicht voorzien van een omkasting.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De slaapkamers worden voorzien van een afzonderlijke na regeling waardoor deze individueel na te regelen zijn. Door de goede isolatie van de woning zijn de mogelijkheden voor na regeling beperkt. U dient er rekening mee te houden dat de verwarming in de slaapkamers en badkamer geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de kamerthermostaat.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

• entreehal	18°C	vloerverwarming
• woonkamer / keuken	22°C	vloerverwarming
• toilet	18°C	geen voorzieningen
• slaapkamers	22°C	vloerverwarming
• badkamer	22°C	elektrische radiator en vloerverwarming.
• overloop	18°C	geen voorzieningen
• zolder (onbenoemde ruimte)	onverwarmd	geen voorzieningen
• buitenberging	onverwarmd	geen voorzieningen
• meterkast	onverwarmd	geen voorzieningen

Er mag geen nachtverlaging in de woning worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

AANDACHTSPUNT: De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

Mechanische ventilatie

De woning wordt geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmteterugwin-unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de op zolder geplaatste WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dakdoorvoer van buiten aangevoerd. In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo voorverwarmd met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te komen. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO₂ gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO₂ metingen in de woonkamer en een vochtmeter in de badkamer

bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van de hoofdbediening in de woonkamer en een afstandsbediening (te plaatsen in de badkamer) kan er ook handmatig worden bediend.

Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur.

Vers ingebrachte lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt op de zolder 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoever van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

In de keuken wordt standaard geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. Indien er wordt gekozen voor een recirculatieafzuigkap is een doorvoer naar buiten niet nodig. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.

De spuiventilatie van de woning geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven of ventilatieroosters in of onder de deur of in het paneel boven de deur.

De buitenberging wordt natuurlijk geventileerd door middel van roosters.

AANDACHTSPUNT: Indien u na oplevering een doorvoer naar buiten wilt realiseren ten behoeve van een afzuigkap, houdt u dan met de plaats daarvan rekening met uw burens. Volgens het Bouwbesluit dient zo'n afvoer tenminste 2 meter uit de erfgrans met de burens gerealiseerd te worden.

Tevens dient u er rekening mee te houden dat een afzuigkap met afvoer naar buiten verstrend werken op het ventilatiesysteem van uw woning.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkooptekening is aangegeven. De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010).

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof inbouw materiaal toegepast van het type "inbouw horizontaal geplaatst". Indien de wandcontactdoos wordt gecombineerd met schakelmateriaal wordt het uitgevoerd in aparte inbouwdozen. Ter plaatse van de zolder, de meterkast, en in de buitenberging wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de PVC-leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
- Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de buitenberging, de meterkast en de zolder.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor afzuigkap op circa 240 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van, de buitenberging en de zolder worden de wandcontactdozen op een hoogte van ca 105 cm boven de vloer aangebracht.
- De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals het warmwatoestel, de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine, de installatie voor ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en in de meterkast, worden bepaald door de installateur.
- Wandlichtpunten worden op circa 210 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur en de tuindeur wordt er conform tekening een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het verlichtingsarmatuur (de buitenlamp) is niet opgenomen en dient door u zelf te worden aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur wordt een beldrukker aangebracht, aangesloten op de schel in de hal.

De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van het bouwbedrijf. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval.

Telecom- en mediavoorzieningen

Ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie (CAI, algemeen bekend als “kabel”)/data/telecom/glasvezel worden onbedrade aansluitpunten aangebracht volgens verkooptekening. Het bedraden van de leidingen is niet in de aanneemsom opgenomen, zodat u zelf kunt kiezen waar u welk aansluitpunt wilt maken. Voor de verschillende typen aansluiting zijn namelijk ook verschillende typen binnen bekabeling nodig. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich na oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van de woning worden PV-panelen aangebracht. De PV-panelen worden geplaatst om een zogenaamde nul-op-de-meter woning te realiseren. De positie, afmeting en aantallen van deze PV-panelen staat indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en worden nader bepaald door de installateur. Dit gebeurt op het moment dat de PV-panelen worden besteld i.v.m. beschikbaarheid, levertijd en opbrengst van de PV-panelen. De uiteindelijke opbrengst van de PV-panelen en daadwerkelijke verrekening van je energie is niet exact te bepalen. Dit is afhankelijk van diverse factoren. Denk hierbij aan schaduwwerking, aantal beschikbare zonuren, eventuele belendingen en het huishoudelijk gebruik van diverse apparaten. Voor het bepalen of de woning nul-op-de-meter is heeft het ministerie van binnenlandse zaken uitgangspunten bepaald. Deze worden door ons aangehouden. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst op zolder.

Het kan voorkomen dat de PV-panelen behorende bij een woning (gedeeltelijk) gelegen zijn op het dakvlak van een naastgelegen woning. Bij de desbetreffende woningen zal dit nader worden vastgelegd (inclusief instandhoudingsplicht) in de koopovereenkomst en notariële akte van levering van de betreffende woningen.

Woningen met hellend/schuin dak:

Op de hellende/schuine dakvlakken worden de PV panelen geïntegreerd aangebracht. Wanneer een nieuwbouwwoning PV panelen krijgt die ook fungeren als dakbedekking, zogenoemde geïntegreerde PV panelen, dan geldt het 21%btw-tarief. Bij de factuur ‘dak/woningwaterdicht’ staan de benodigde gegevens (kosten aanschaf en installatie, aantal PV panelen en totaal Wattpiek. De btw over de aanschaf en installatie kunnen na oplevering gedeeltelijk via de belastingdienst worden teruggevorderd.

Milieu en energieverbruik

U heeft gekozen voor een nieuwbouwwoning van Janssen de Jong. Dit betekent een comfortabele woning die klaar is voor de toekomst en die met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

Materiaalgebruik

De woning wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende maatregelen ingezet. Zo is de woning voorzien van een zeer energiezuinig ventilatiesysteem en een bodemwarmtepompinstallatie met een bijzonder hoog rendement. Warm waterleidingen worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken.

Ook is er oog voor het watergebruik van de woning. Zo worden waterbesparende douchekoppen toegepast, waterbesparende spoelknoppen bij de toiletten en kranen met straalbreker.

Ten behoeve van de gezondheid van de schilder wordt binnen in de woning uitsluitend gewerkt met watergedragen verf.

Gasloos

Uw woning is niet aangesloten op het gasleiding netwerk. Uw woning is daarmee klaar voor de toekomst.

Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

De BENG-eisen houden rekening met het gebouw gebonden energieverbruik per m². Er geldt een aparte eis:

(BENG 1) voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken.

(BENG 2) de resterende energiebehoefte moet zo efficiënt mogelijk worden opgewekt. Uw woning voldoet aan het maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar .

(BENG 3) de energievraag van een gebouw moet zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan.

De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit

Isolatiewaarden

In de woning wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatiewaarden.

Onderdeel	Isolatiewaarde
Begane grondvloer woning	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels woning	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dak woning	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$
Kozijnen woning met HR++ beglazing	$U \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
Dakraam	$U \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
Gevels/wanden/dak buitenberging	ongeïsoleerd

Energielabel

Bij oplevering van de woning wordt het energielabel van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt minimaal het energielabel A. Dit is het meest gunstige energielabel dat woningen op dit moment kunnen krijgen.

Nul-op-de-meter

Uw woning is een zogenaamde nul-op-de-meterwoning. Een nul-op-de-meterwoning wekt in theorie net zoveel elektriciteit op als de installaties van de woning (verwarming, ventilatie, warm-tap water en verlichting) gemiddeld genomen gebruiken. De woning wekt ook elektriciteit op voor gemiddeld huishoudelijk gebruik zoals bijvoorbeeld TV kijken, wassen en het opladen van uw mobiele telefoon (de zogenaamde 'elektrabundel').

Het daadwerkelijke elektraverbruik voor installaties en huishoudelijk gebruik is afhankelijk van een aantal factoren, waaronder gezinssamenstelling, gebruikerspatroon, maar ook het weer. Dat komt omdat er bij de berekening van het elektriciteitsverbruik is uitgegaan van wettelijk bepaalde norm-gemiddelden. Vaak zal de praktijk hier van afwijken.

Nul-op-de-meter betekent dus niet automatisch dat er geen energierekening is. Dat kan wel, maar is niet vanzelfsprekend. Een nul-op-de-meterwoning is natuurlijk wel véél energiezuiniger dan een "standaard" nieuwbouwwoning.

Kleur en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen, wildverband	<u>Blok 10 & 14,</u> <u>Bouwnr. 12 t/m 15 & 27 t/m 32:</u> Hoofdkleur: paars <u>Blok 9, 13 & 16,</u> <u>Bouwnr. 1 t/m 7, 22 t/m 26 &</u> <u>37 t/m 42:</u> Hoofdkleur: aarde genuanceerd Plint: antraciet Accentkleur: donker genuanceerd
Gevelschilderwerk op baksteen	Minerale verf	Wit
Voegwerk		Grijs
Gevelbekleding	Vezelcement planken	Zwart
Waterslagen onder gevelbekleding	Aluminium	Zwart
Raamdorpels	Keramisch	Zwart
Waterslagen tpv witte kaders	Aluminium	Wit
Buitenkozijnen woning (buitenzijde)	Hardhout	Grijs
Buitenkozijnen woning (binnenzijde)	Hardhout	Wit
Ramen (buitenzijde)	Hardhout	Grijs
Ramen (binnenzijde)	Hardhout	Wit
Voordeur (binnen- en buitenzijde)	Samengestelde plaatdeur	Grijs
Tuindeur (binnen- en buitenzijde)	Hardhout	Grijs
Buitenkozijn buitenberging (binnen- en buitenzijde)	Hardhout	Wit
Deur houten buitenberging (binnen- en buitenzijde)	Hardhout	Grijs
Raamluiken (louvre)	Aluminium	Wit
Lateien	Staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat	Grijs
Lateien bij witte kozijnkaders	Staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat	Wit
Dakbedekking (hellende daken)	Keramisch	Antraciet
Boeidelen dakoverstek	Rockpanel	Wit
Onderzijde dakoverstek	Rockpanel	Wit
Dakoverstek, Klossen	Naaldhout	Wit

Veranda	Hout	Wit
Buitenberging	Naaldhout	Naturel
Buitenberging, ventilatieroosters	Aluminium	Naturel, geanodiseerd
Goten	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoeren	PVC/Zink	Grijs/naturel
Gaashekwerken en poorten	Metaal	Zwart

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. Het bouwbedrijf zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van de woning.

Ruimte afwerkstaat interieur

Ruimte	Onderdeel	Kleur
Entreehal/Overloop		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Keuken/Woonkamer		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating	
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk	Volgens monster Wit
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Slaapkamers		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Badkamer		
Vloer	Keramische vloertegels	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels	Volgens monster
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Zolder		
Vloer	Dekvloer (niet achter de knieschotten)	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spaanplaat	Wit
Buitenberging		
Vloer	Betonvloer	Naturel
Wanden	Houtconstructie in het zicht	Naturel
Plafond	Dakconstructie in het zicht	Naturel

Onder de kleur wit wordt verstaan een wit tint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

Slotbepaling

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantaarnpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes.

Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt het bouwbedrijf zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is het bouwbedrijf ten allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressions en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen.

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte as-built informatie, prevaleert het bij oplevering aanwezige consumentendossier.