

Technische Omschrijving

De Aster

Plan 4 woningen aan de Asterstraat te Asten



Datum: 11 juni 2025
14-8-2025 aanpassing omschrijving mbt terrein en aanduiding
parkeerplaatsen

Status: Definitief

Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning.

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

Betrokken partijen:

Ontwikkeling en verkoop grond:

M3 Capital b.v.
Sint Genovevastraat 41a
5694 AE Son en Breugel
e-mail: info@fijnhuren.nl

Aannemer:

Houta Bouw
Emopad 9
5663 PA Geldrop

Makelaar (verkoop):

NTB
www.fijnhuren.nl

Makelaar (verhuur):

www.fijnhuren.nl

Notaris:

Notariskantoor De Laat Gulikers
Gebroeders van Doornelaan 86
5961 BD Horst

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
Betrokken partijen:	2
Inhoudsopgave.....	3
Voorrang Bouwgarant bepalingen	5
BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)	5
Woningtypen	6
Rondom en onder uw woning.....	7
Peil en hoogteligging van de woning	7
Grondwerk.....	7
Riolering.....	7
Terreininventaris en beplanting.....	8
Bestrating.....	9
Buitenberging	10
Huisvuil en tuinafval.....	11
De ruwbouw van uw woning.....	12
Fundering	12
Vloeren.....	12
Gevels en dragende wanden.....	12
Daken.....	13
Staalconstructie	13
Hemelwaterafvoeren	13
Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	14
Zonwering.....	14
Hang en sluitwerk	14
Beglazing.....	15
De afbouw van uw woning.....	16
Binnenwanden.....	16
Binnendeuren en –kozijnen.....	16
Trappen en hekwerken	16
Afwerking wanden.....	17
Afwerking plafonds	17
Afwerking vloeren	18
Tegelwerk	18

Sanitair.....	19
Aftimmerwerk.....	20
Schilderwerk	20
Keuken	21
De installaties in uw woning.....	22
Meterkast	22
Waterinstallaties.....	22
Binnenriolering	22
Gasinstallaties.....	23
Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel.....	23
Mechanische ventilatie	24
Elektrische installatie.....	25
Rookmelders	26
Telecom- en mediavoorzieningen	26
PV-panelen (zonnepanelen).....	26
Materiaalgebruik.....	27
Duurzaam geproduceerd hout.....	27
Gasloos.....	27
Energieverbruik/BENG	27
Isolatiewaarden	28
Energielabel	28
Kleur en materiaalstaat.....	29
Ruimte afwerkstaat interieur.....	30
Overzicht sanitair	31
Slotbepaling.....	32

Voorrang Bouwgarant bepalingen

Van toepassing is de Bouwgarant Garantie- en Waarborgregeling met bijbehorende modules zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst.

Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Bouwgarant. 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 Bouwgarant.

BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)

De woning voldoet aan de eisen van het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving), voorheen hette dit het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) 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 BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) 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 BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) worden gehanteerd:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| - hal | : verkeersruimte |
| - meterkast | : meterruimte |
| - toilet | : toiletruimte |
| - woon-/eetkamer | : verblijfsruimte |
| - keuken | : verblijfsruimte |
| - overloop | : verkeersruimte |
| - badkamer | : badruimte |
| - slaapkamer | : verblijfsruimte |
| - zolder | : overige ruimte |
| - buitenberging | : bergruimte |
| - aangebouwde berging | : bergruimte |
| - garage | : stallingsruimte |

AANDACHTSPUNT: Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ongeschikte functie heeft. Het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) 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 kopersbegeleider of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

Woningtypen

Deze technische omschrijving is van toepassing op de koopwoningen van het plan “De Aster” in Asten. Wanneer een onderdeel specifiek van toepassing is voor één bepaald type woning of juist niet van toepassing is voor een bepaald type woning wordt, waar nodig, dit in de tekst vermeld.

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.

De 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 en garages worden in het werk vastgesteld.

Grondwerk

De grond onder uw woning is geschikt voor de bestemming wonen.

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. 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 zowel de voor- als achtertuin omspitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond lossen te maken en de doorlaatbaarheid van de bodem voor wortels en water te verbeteren. Let daarbij op dat de, in de achtertuin gelegen, infiltratiekratten niet worden beschadigd.

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

Riolering

De hemelwater en vuilwater riolering wordt uitgevoerd in zink en/of kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijv. sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 80°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de woning via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd en zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd middels infiltratiekratten die worden ingegraven in de achtertuin. Tevens worden er infiltratiekratten ten behoeve van de bergingen aangelegd op het terrein van Kavel 1.

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 aangebracht nabij de perceelsgrens aan de voorzijde van de woning. In eerste instantie zal deze overstortvoorziening het overschot aan hemelwater lozen in de riool van de gemeente. Indien door hevige regenval ook het riool van de gemeente overbelast is zal het hemelwater aan de oppervlakte in de openbare gebied zichtbaar zijn. Dit is in principe tijdelijk totdat het water middels de infiltratiekratten en/of het gemeentelijk riool is afgevoerd. U dient er rekening mee te houden dat de overstortvoorziening meermaals per jaar in werking kan treden en het overtollige regenwater op dat moment loost op het openbaar gebied. Bij het bepalen van de peilhoogte van uw woning wordt hier rekening mee gehouden, door de extremere weersomstandigheden is aannemer en/of verkoper/ontwikkelaar niet aansprakelijk voor eventuele wateroverlast in de woning of het perceel

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 tuinrichtingen. 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.

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

Ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuinen en de zijtuin van kavel 4 met het openbaar gebied wordt een haagbeuk toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,6/0,8 m, zoals opgenomen in de verkooptekening.

De achterzijde van de woningen (achterzijde tuin) wordt voorzien van een Kokowall standaard scherm, voorzien van kokosvezels aan beide zijde, de onderzijde is voorzien van een betonplank. Totale hoogte ca. 2 m1.

Kavel 1 wordt in het verlengde van de gevel aan de Asterstraat voorzien van een gaashekwerk voorzien van groenblijvende Hedera ("Klimop"). De Hedera beplanting heeft een beperkte aanplanthoogte en zal pas op termijn het hekwerk geheel bedekken.

Op de perceelsgrenzen tussen de tuinen van kavel 1-2, 2-3 en 3-4 wordt een houten schutting als erfafscheiding aangebracht.

De 'achterom' van kavel 1 wordt een houtenschutting met een bijpassende loopdeur aangebracht.

Bij Kavel 1 wordt 1 boom aangebracht in de voortuin. Op het mandeligterrein wordt er één boom aangebracht tussen de bergingen en de parkeerplaats voor kavel 1.

De haagbeuk en bomen 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 300 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze haag en een boomvak van ca 1x1 meter voor de bomen.

Ter plaatse van de erfafscheiding van de zijtuinen en achtertuinten grenzend aan het openbaar gebied wordt een stalen staafmat hekwerk toegepast voorzien van groenblijvende Hedera ("Klimop") beplanting/welke door u dient te worden voorzien van Hedera ("Klimop") beplanting.

U dient de erfafscheiding/beplanting aan te planten bomen, in stand te houden, te onderhouden en, zeker na de aanplant, voldoende water geven en indien nodig te vervangen.

AANDACHTSPUNT: Op de aangebrachte haagbeplanting en Hedera 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, maar ook al in het voorjaar aan.

Bestrating

Er wordt geen bestrating op de kavels aangebracht met uitzondering van de toegang/oprit tot de berging op kavel 1 en de bestrating op het mandeligterrein en de parkeerplaats voor Kavel 1

De oprit van bouwnummer 1 en de toegang tot de voordeur en een eventueel gewenst terras in de tuin dienen na oplevering door u te worden bestraat.

Buitenberging

Nabij het kavel 1 wordt voor iedere woning een houten buitenberging geplaatst, zoals aangegeven op de verkooptekening. De oppervlakte van de berging is tenminste 5 m² of zo groot als aangegeven op de verkooptekening.

Kavel 1 heeft aan de achterzijde van de oprit een houten buitenberging.

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

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

De tussenwand bij de bergingen die gekoppeld zijn met de berging van de burens bestaand 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 enkel gelaagd matglas.

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 of kunststof dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim (kleur naturel)/verzinkte stalen dakkap in kleur volgens keuze architect.

De buitenberging wordt voorzien van een hemelwaterafvoer die wordt aangesloten op infiltratiekratten (zie informatie hierover onder het kopje “Riolering”).

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd 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 lichtpunt aangebracht, voorzien van een schemerschakelaar. Deze dient onder andere voor de verlichting van het achterpad en dient door u in stand gehouden te worden. In de buitenberging wordt een lichtpunt en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De elektra wordt als zogenaamd opbouwsysteem uitgevoerd, wat betekent dat de elektra in het zicht is.

AANDACHTSPUNT: Bij vochtige, regenachtige perioden komt het voor dat het in de berging vochtig is. Pas daarom altijd op met het “tegen de muur” of “op de vloer” zetten van vocht gevoelige materialen, zoals kartonnen opslagdozen en dergelijke. Omdat bergingen vochtig worden, dient er voldoende geventileerd te worden. Bergingen zijn altijd voorzien van voldoende ventilatie openingen afgestemd op de grootte. Zorg ervoor dat deze dan ook niet worden afgesloten. Bij onvoldoende ventilatie kan er schimmelvorming optreden.

Huisvuil en tuinafval

Het groenafval, verpakkingsafval en restafval zal individueel worden verzameld door middel van gescheiden afvalcontainers conform het afvalbeleid van de Gemeente Asten. Deze zijn na oplevering te verkrijgen via de gemeente. Voor meer informatie over afvalinzameling zie: <https://www.asten.nl/afval-en-groen/afvalinzameling>.

Om containers aan te vragen moet je je eerst inschrijven bij de gemeente Asten op jouw nieuwe adres. Zonder inschrijving kun je geen afvalcontainers aanvragen.

Afvalcontainers kun je aanvragen bij Blink (<https://mijnblink.nl/>) via 0800-0492. Houdt er rekening mee dat het tot 2 weken kan duren voordat de containers worden geleverd.

Deze containers plaats je in je eigen berging.

De ruwbouw van uw woning

Fundering

De woning wordt gefundeerd volgens opgave van de constructeur en naar aanleiding van het uitgevoerde funderingsonderzoek en - advies en naar uitvoeringskeuze van de aannemer.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning en de aangebouwde berging van bouwnummer 1 en de erker van bouwnummer 4 wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer, voorzien van isolatie.

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

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 schoon metselwerk in door de architect te bepalen verband. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een door de architect uitgekozen metselsteen conform kleur- en materiaalstaat.

De voegen van het metselwerk worden platvol/iets terugliggend 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 die niet nader worden afgewerkt.

Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt stalen hoeklijn/ latei of metselwerkdrager/prefab betonnen latei.

Onder de kozijnen wordt prefab betonnen waterslagen toegepast, volgens de kleur en materiaalstaat

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

Op de verkooptekening staat indicatief aangegeven waar het metselwerk wordt voorzien van rollagen en/of vlakken met afwijkend metselwerkverband of waarin het metselwerk iets terugligt of iets uitsteekt.

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 verdamppt. 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.

De woningscheidende wanden, de binnenspouwbladen en de overige dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken of -elementen met een dikte volgens de opgave van de 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.

De onderzijde van de dakelementen wordt wit afgewerkt.

Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.

Op het hellende dakvlak worden keramische dakpannen aangebracht in de kleur conform kleuren materiaalstaat.

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

Het dak van de erker van Kavel 4 wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim.

Staalconstructie

Indien constructief noodzakelijk worden stalen balken, kolommen, spanten en/of liggers toegepast, conform opgave van de constructeur. Indien deze onderdelen in contact kunnen komen met buitenlucht of vochtige lucht worden deze thermisch verzinkt uitgevoerd. Indien deze onderdelen in het zicht komen worden deze gepoedercoat of in het werk (al dan niet brandwerend) geschilderd.

Hemelwaterafvoeren

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

Het hemelwater dat op de platte daken van de bergingen valt wordt afgevoerd middels zijuitlopen die worden aangesloten op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van 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 binnenzijde van de kozijnen en ramen zal in dezelfde kleur worden uitgevoerd als de buitenzijde.

De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen.

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

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

De achterdeur van de woning wordt uitgevoerd in hout met beglazing en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd.

De kozijnen die tot aan peil doorlopen, worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht conform de kleur- en materiaalstaat.

Zonwering

Waar op tekening is aangegeven van bouwnummers 2 en 3 wordt zonwering toegepast in de vorm van handbediende screens conform kleur- en materiaalstaat. Het oprolsysteem en de geleiderails worden op het kozijn gemonteerd/op het metselwerk gemonteerd.

Hang en sluitwerk

Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving), inbraak weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

De buitendeuren van de woning worden voorzien van driepuntssluiting en veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging.

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.

Waar nodig wordt doorval beveiligde en/of letselveilige beglazing 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 (fabrieke)garantie op de beglazing.

De afbouw van uw woning

Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd met gipsblokken/verdiepingshoge gasbeton panelen. Waar nodig volgens het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) zullen deze wanden uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering. Ter plaatse van de badkamer zullen de gipsblokken in vochtbestendige uitvoering worden uitgevoerd.

Binnendeuren en –kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht/in verdiepingshoge uitvoering in de kleur wit. Het bovenlicht boven de deur naar de (trap)kast wordt voorzien van een dicht paneel. 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 BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) zullen deze deuren uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.

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

De geprefabriceerde meterkast wordt voorzien van een houtendeur zonder bovenlicht.

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 20 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 35 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 hardhouten 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, indien nodig, 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. De onderzijde an de dichte trappen (ter plaatse van de trapkast) worden niet afgewerkt.

Indien vanwege installaties noodzakelijk, wordt er een of twee afgetimmerde “lepe hoeken” 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 en de kalkzandsteenwanden van de aangebouwde berging van bouwnummer 1 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 en de badkamer 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 sausen.

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 in verblijfsruimtes/op zolder worden wit afgewerkt.

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

Afwerking vloeren

De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer, gietvloer of gelijkwaardig van circa 60 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, spijkeren 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 minimaal 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. Het is mogelijk dat ter plaatse van een kozijnen het patroon in het wandtegelwerk onderbroken wordt voor een maken van een dilatatie.

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

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 300 x 600 mm en liggend verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 450x450 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 € 25,-/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 kopersbegeleider van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

AANDACHTSPUNT: Indien er een raam in de badkamer aanwezig is, komt er onder het raam mogelijk een dilatatie in de muur. In het tegelwerk wordt deze dilatatie opgenomen, indien mogelijk op een voeg tussen het tegelwerk. Dit is echter niet altijd mogelijk. Bij grotere tegelformaten wordt het tegelwerk daarom ter plaatse van de dilatatie voorzien van een kitvoeg.

Houdt u bij het kiezen van alternatieve tegelformaten rekening met deze dilatatie, zodat de dilatatie zoveel mogelijk op de voeg tussen de tegels vallen. Vraag indien nodig advies in de showroom of aan de koperbegeleider.

Sanitair

Het sanitair in de woning is van het merk IDEAL standard in de kleur wit en de kranen zijn van het merk IDEAL, type Ceralin of gelijkwaardig.

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/vloerbuis.

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 verchroomde sifon die is aangesloten op een verchroomde muurbuis/vloerbuis.
- Boven de wastafel wordt een rechthoekige spiegel (afmeting spiegel ca. 570x400 mm) gemonteerd met spiegelklemmen/los geleverd.
- Boven de wastafel wordt een keramisch planchet van 600 mm breed gemonteerd.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een vierkant afvoerputje voorzien van RVS rooster, afmeting ca. 150x150 mm.

Het aansluitpunt van de wasmachine (zolder) 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 kopersbegeleider 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 binnenzijde van buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde 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 muurleuning worden transparant afgelakt. De traptreden worden niet afgelakt in het werk, deze worden fabrieksmatig geground aan boven- en onderzijde.

Alle overige voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens keuze architect, 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. Om risico op beschadigingen te voorkomen kan de keuken pas na de oplevering van de woning geplaatst worden. Op de verkooptekening is de contour van een mogelijke keukelopstelling weergegeven. Dit is gedaan om de posities te bepalen voor de (afgedopte) leidingen. Voor exacte posities ontvangt u straks van de aannemer een zogenaamde “nultekening” waarop de leidingen staan aangegeven. Indien u tijdig een “nultekening” van uw gewenste keuken aanlevert kan de aannemer de leidingen op de juiste positie aanbrengen. Door de kopersbegeleider van het bouwbedrijf wordt u hierover nader geïnformeerd.

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

- Perilex aansluiting opstelplaats kookplaat
- Wandcontactdoos opstelplaats recirculatie afzuigkap
- Afvoer en warm en koud watervoorziening opstelplaats spoelbak (afgedopt)
- Wandcontactdoos opstelplaats koelkast
- Loze leiding/wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats magnetron/oven
- Loze leiding/wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats vaatwasser
- 3x verticale dubbele wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik

Als kopersoptie kan het leidingwerk van de keuken worden aangepast. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider 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 prefab meterkast/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 koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fonteinkraan in de toiletruimte.
- het spoelreservoir van de toiletten.
- (afgedopt) tappunt t.b.v. vaatwasser in de keuken.
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine.
- het vulpunt ten behoeve van de verwarmingsinstallatie.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer
- de douchemengkraan

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 warmwater / verwarmingstoestel (zolder)

Gasinstallaties

Uw woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie. Het is voor nieuwbouwwoningen ook niet meer mogelijk een gasaansluiting aan te vragen.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

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

De luchtwarmtepompinstallatie onttrekt warmte aan de buitenlucht. Met deze warmte wordt water voorverwarmd in een boilervat. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer. De buitenunit van de luchtwarmtepomp wordt geplaatst op zolder in een passende omkasting die in verbinding staat met de buitenlucht, een zogenaamd “indak” systeem. De binnenunit en het boilervat worden geplaatst op zolder.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. Het boilervat heeft een netto inhoud van circa 200 liter.

In de zomer kan het systeem warmte aan de woning onttrekken en de woning enigszins koelen (zg. topkoeling) door koeler water te laten stromen door het vloerverwarmingssysteem.

Aandachtspunt: Met het koelen in de zomer kan de temperatuur in de woning enkele graden worden verlaagd. Let op dat de temperatuur niet te laag wordt ingesteld. Bij een te lage temperatuur kan er condensatie op het vloerverwarmingssysteem optreden in de vloer.

De berekening van het verwarmingsvermogen geschied 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 uitgevoerd door middel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die op de begane grond en eerste verdieping de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler onder de trap en/of in de techniekruipte op zolder.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.

De slaapkamers worden voorzien van een afzonderlijke naregeling waardoor deze individueel na te regelen zijn. Door de goede isolatie van de woning zijn de mogelijkheden voor naregeling 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 beg. grond	18°C	vloerverwarming
- slaapkamers	22°C	vloerverwarming
- badkamer	22°C	vloerverwarming
- overloop	18°C	vloerverwarming
- zolder	22°C	vloerverwarming
- trapkast	15°C	geen voorzieningen
- in pandige bergruimte	15°C	geen voorzieningen
- buitenberging	onverwarmd	geen voorzieningen
- aangebouwde berging (kavel 1)	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 warmte terugwin 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.

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.

De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO₂ gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO₂ metingen in de woonkamer 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.

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 geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. Er dient te worden gekozen voor een recirculatieafzuigkap. 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 en de aangebouwde berging van bouwnummer 1 wordt natuurlijk geventileerd door middel van roosters en/of een ventilatiekap in het dak.

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 met uitzondering van de meterkast, de berging en ter plaatse van de opstelruimte van de techniek op zolder. Hier 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 aangebouwde berging van bouwnummer 1, de buitenberging, de meterkast, de trapkast 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 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

- Ter plaatse van de aangebouwde berging van bouwnummer 1, de buitenberging, de trapkast 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 warmwatertoestel, 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 220 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.
- De schakelaar van het lichtpunt van het toilet wordt op circa 135 cm boven de dekvloer aangebracht indien deze boven of direct naast het plateau bevindt.
- De hoofdbediening van het ventilatiesysteem en de kamerthermostaat worden op circa 150 cm boven de dekvloer aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur 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 wordt PV-panelen aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt.

De positie en aantallen van deze PV-panelen staat indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. Het aantal panelen hangt samen het vermogen per paneel en wordt

definitief bepaald door de installateur aan de hand van de BENG berekening. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst op zolder.

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 luchtwarmtepompinstallatie 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.

Duurzaam geproduceerd hout

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout is duurzaam geproduceerd. Wij kopen het hout zo veel mogelijk in met FSC-keurmerk of PEFC-keurmerk.

Gasloos

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

Energieverbruik/BENG

In het BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving) worden eisen gesteld aan het energieverbruik en daarmee de CO₂-uitstoot van gebouwen.

Dit wordt bepaald in de BENG eisen (eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Er zijn vier BENG- eisen. Uw woning voldoet aan alle BENG eisen.

Dit wil zeggen dat het gebouwgebonden energieverbruik bij een gemiddeld gebruik van de woning bijna nul is. Het energieverbruik van huishoudelijke apparaten (zoals televisies, computers, kookplaat, wasmachine etc.) staat hier los van. Daarnaast kan het zijn de kosten per kWh, die u moet betalen voor de elektriciteit die u afneemt, niet gelijk is aan het bedrag dat u terugkrijgt per kWh voor de opbrengst van uw PV-panelen.

Indien u een kopersoptie kiest, waarbij het volume of geveloppervlak van de woning wordt vergroot, zoals bijvoorbeeld een dakkapel, dan kan dit nadelige consequenties hebben voor de BENG-berekening. Aanvullende maatregelen en extra kosten zoals bijvoorbeeld extra PV-panelen kunnen in dat geval noodzakelijk zijn. De kopersbegeleider van het bouwbedrijf informeert u hier in dat geval nader over.

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	$R_c \geq 4,70 \text{m}^2\text{K/W}$
- Schuine dak woning	$R_c \geq 6,30 \text{m}^2\text{K/W}$
- Dak erker	$R_c \geq 6,30 \text{m}^2\text{K/W}$
- Begane grondvloer aangebouwde berging	Ongeïsoleerd
- Gevels aangebouwde berging	Ongeïsoleerd
- Dak aangebouwde berging	Ongeïsoleerd
- Gevels/wanden/dak buitenberging	ongeïsoleerd

Energielabel

Bij oplevering van de woning wordt het energielabel van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt het energielabel **A+++**.

Kleur en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kleurcode
Gevelmetselwerk	Baksteen	Lichtbruin/grijs genuanceerd	
Voegwerk	Voegmortel	Middengrijs	
Raamdorpels	Holonite o.g.	Donkergrijs	
Buitenkozijnen woning	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Wit	RAL9001 RAL9001
Ramen en tuindeur	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Wit	RAL9001 RAL9001
Deur houten buitenberging	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Wit	RAL9001 RAL9001
Voordeur	samengestelde plaatdeur	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Wit	RAL9001 RAL9001
Zonwering Kavel 1 en 4	Geleiderail en oprolkast	wit	RAL9001
Vaste raam woonkamer	Doek	grijs/bruin	
Lateien	Staal, thermisch verzinkt	Naturel	
Dakbedekking (hellende daken)	Keramisch	Zwart-bruin	
Dakbedekking (platte daken)	Bitumen	Naturel (zwart/grijs)	
Buitenberging	Naaldhout	Gewolmaniseerd	
Goten	Zink	Naturel	
Hemelwaterafvoeren woning	Zink	naturel	
Hemelwaterafvoeren woning	PVC	Grijs	
Daktrim	Aluminium	Naturel	

De in de kleur en materiaalstaat opgenomen 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
Trapkast		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Onderkant trap wordt niet afgewerkt	Wit
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat / ruwe betonvloer	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating	
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels 450 x 450 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 300 x 600 mm 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 450 x 450 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 300 x 600 mm	Volgens monster
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Zolder		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Dakconstructie in het zicht	Platen in wit
Aangebouwde berging bouwnummer 4		
Vloer	Dekvloer / beton	Naturel
Wanden	Behangklaar/schoonmetselwerk Houtconstructie in het zicht	Naturel
Plafond	Houtconstructie in het zicht	Naturel
Buitenberging		
Vloer	Betonvloer	Naturel
Wanden	Houtconstructie in het zicht	Naturel
Plafond	Dakconstructie in het zicht	Naturel

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

Overzicht sanitair

Als bijlage wordt door de aannemer een separaat sanitair overzicht verstrekt.

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

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression, het aantal zonnepanelen 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 op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten en tussen de wanden c.q. vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking (bijv. stucwerk), plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens.

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.

Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening.

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 woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte woningmap.

--- // ---