

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



d.d. 06-04-2023

Behorende bij: Aarlesche Erven De Tuinen (deelplan 1) - Best
4 Hoek- en tussenwoningen (Het Lint)



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 of met de projectmanager van Zuidgrond B.V.

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:

Zuidgrond B.V.

Postbus 30

5690 AA Son en Breugel

tel. 088 – 355 94 00

(een samenwerking van BPD en Janssen de Jong Projectontwikkeling)



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 Santvoort Makelaars

Boutenslaan 195 A

5654AN Eindhoven



Notaris:

Wedemeijer Marks Netwerk Notarissen

Oude Bestseweg 28

5688 DM Oirschot





Inhoudsopgave

TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	5
<i>Vorrang SWK bepalingen</i>	<i>5</i>
<i>Bouwbesluit</i>	<i>5</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>8</i>
<i>Terreininventaris en beplanting</i>	<i>8</i>
<i>Buitenberging</i>	<i>9</i>
<i>Huisvuil en tuinafval</i>	<i>10</i>
DE RUWBOUW VAN UW WONING	11
<i>Fundering</i>	<i>11</i>
<i>Kruipruimte.....</i>	<i>11</i>
<i>Vloeren</i>	<i>11</i>
<i>Gevels en dragende wanden</i>	<i>11</i>
<i>Daken</i>	<i>13</i>
<i>Hemelwaterafvoeren.....</i>	<i>13</i>
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren.....</i>	<i>14</i>
<i>Hang en sluitwerk.....</i>	<i>14</i>
<i>Beglazing</i>	<i>15</i>
<i>Glasbewassing.....</i>	<i>15</i>
<i>Balustrades/ hekwerken.....</i>	<i>15</i>
DE AFBOUW VAN UW WONING.....	16
<i>Binnenwanden.....</i>	<i>16</i>
<i>Binnendeuren en –kozijnen</i>	<i>16</i>
<i>Trappen en hekwerken</i>	<i>16</i>
<i>Afwerking wanden</i>	<i>17</i>
<i>Afwerking plafonds.....</i>	<i>17</i>
<i>Afwerking vloeren</i>	<i>18</i>
<i>Tegelwerk</i>	<i>18</i>
<i>Aftimmerwerk</i>	<i>21</i>
<i>Schilderwerk</i>	<i>21</i>
<i>Keuken.....</i>	<i>22</i>
DE INSTALLATIES IN UW WONING	24
<i>Meterkast</i>	<i>24</i>
<i>Waterinstallaties</i>	<i>24</i>
<i>Binnenriolering</i>	<i>24</i>
<i>Gasinstallaties</i>	<i>24</i>
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel.....</i>	<i>25</i>
<i>Mechanische ventilatie.....</i>	<i>26</i>
<i>Elektrische installatie.....</i>	<i>27</i>
<i>Rookmelders.....</i>	<i>28</i>
<i>Telecom- en mediavoorzieningen.....</i>	<i>29</i>
<i>PV-panelen (zonnepanelen).....</i>	<i>29</i>
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK.....	30
<i>Materiaalgebruik.....</i>	<i>30</i>
<i>Gasloos</i>	<i>30</i>
<i>Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG).....</i>	<i>30</i>





<i>Isolatiewaarden</i>	31
<i>Energie-label</i>	31
<i>Nul-op-de-meter</i>	31
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	32
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	34
SLOTBEPALING	36





TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Vorrang 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
- aangebouwde berging : bergruimte





AANDACHTSPUNT: Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een onbenoemde ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan onbenoemde ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een onbenoemde 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.





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.

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 ompspitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond losser 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 (tuinschuurtjes 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 naar de ondergrondse hemelwaterriolering van de woning. De ondergrondse hemelwaterriolering wordt uitgevoerd middels een infiltratiebuis. Dit zodat het hemelwater zoveel mogelijk op de eigenplek blijft en verdroging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ter plaatse van de erfgrens zal de hemelwaterriolering bovengronds uitkomen en vervolgens zal het hemelwater in het openbaar gebied bovengronds worden afgevoerd naar het gemeentelijke infiltratie- en afvoersysteem.

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. Hier wordt een mandelig achterpad voorzien

Het achterpad achter de woning wordt voorzien van grijze betontegels, afmeting 300x300 mm. Deze bestrating is geschikt om te voet of per fiets te betreden. De bestrating is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Breedte achterpad minimaal 1600 i.v.m. hele tegels zonder snijverlies en opsluitband aan weerszijde van 50 mm

Het regenwater dat op het achterpad valt wordt bovengronds afgevoerd naar de openbare weg.

Het mandelige achterpad is gezamenlijk (mandelig) eigendom van alle kopers van de woningen met bouwnummer 25, 26, 27 en 28.

Het achterpad wordt voorzien van verlichting d.m.v. een armatuur geplaatst op de buitenberging van bouwnummer 27.

De privéparkeerplaatsen op eigen terrein van bouwnummer 25 en 28 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 burens.





Waar op tekening aangegeven ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuinen en deel van de zijtuin bouwnummer 28 met het openbaar gebied wordt een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,8 m.

De beukenhagen 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 800 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze haag.

Waar op tekening aangegeven ter plaatse van de erfafscheiding van de zijtuinen en achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied wordt een stalen staafmat hekwerk toegepast welke door u dient te worden voorzien van Hedera ("Klimop") beplanting. De Hederabeplanting heeft een beperkte aanplanthoogte en zal pas op termijn het hekwerk geheel bedekken.

De afsluitbare tuinpoort wordt uitgevoerd bijpassend aan het stalen staafmat hekwerk.

U dient deze erfafscheiding/beplanting aan te planten, 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, maar ook al in het voorjaar aan.

Buitenberging

In de achtertuin van bouwnummer 26 en 27 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 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 enkel gematteerd glas.

Het ongeïsoleerde dak van de berging bestaat uit een vurenhouten (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 stalen afdekkap.

De buitenberging wordt voorzien van een hemelwaterafvoer die wordt aangesloten op een grindput of andere infiltratievoorziening in de tuin.

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 nabij de deur een niet uitschakelbaar lichtpunt aangebracht, voorzien van een schemerschakelaar. Deze 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.

Op de buitenberging van bouwnummer 27 wordt aan de achterzijde (zijde achterpad) 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.

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. Deze zijn na oplevering te verkrijgen bij 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 prefab of in de grond gevormde funderingspalen met daarop (prefab) betonnen funderingsbalken.

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 en de aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28 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 prefab betonnen vloer die direct van een afwerklaag voorzien kan worden. 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 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 doorgestreken 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 en gemoffelde stalen hoeklijn in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Onder de kozijnen worden gepoedercoate aluminium waterslagen met antitreunfolie 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 afwijkend metselwerkverband en van prefab betonnen lateien (esthetisch).

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

AANDACHTSPUNT: Bij het uildrogen 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 prefab betonnen elementen, dikte volgens opgave van de constructeur.

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

De buitengevels van de aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28 worden uitgevoerd in niet geïsoleerd halfsteens metselwerk, zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde doorgestreken. Deze halfsteens gevels zijn gevoelig voor vochtdoorslag.

AANDACHTSPUNT: Bij vochtige, regenachtige perioden komt het voor dat het in de aangebouwde berging vochtig kan worden doordat de gevelstenen en voegen vocht opnemen en kunnen doorlaten. Het is zelfs niet uitgesloten dat er op de vloer een klein plasje water ontstaat, of dat de vloer zichtbaar nat wordt. Deze ruimte is dus niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige spullen. Pas daarom altijd op met het "tegen de muur" of "op de vloer" zetten van vochtgevoelige materialen zoals kartonnen opslagdozen en dergelijke. Omdat bergingen vochtig worden, dient er voldoende geventileerd te worden. De berging is voorzien van voldoende ventilatieopeningen afgestemd op de grootte van de berging. Zorg ervoor dat deze dan ook niet worden afgesloten en dat de ventilatie-luchtstroom niet wordt belemmerd. Bij onvoldoende ventilatie kan er schimmelvorming optreden.

Een behandeling met een waterafstotend middel aan de buitenzijde van het metselwerk, kan het binnenklimaat enigszins verbeteren. Het blijft echter een onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten.

Wilt u de berging na oplevering isoleren, vraag dan deskundig advies om vochtproblemen te voorkomen.





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 gezaagde witte spaanplaten, geniet in het zicht. De kopse kanten zijn wit afgewerkt. Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.

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

De geïsoleerde platdakconstructie- wordt samengesteld uit een betonnen vloer volgens opgave constructeur, afschotisolatie met bitumineuze/kunststof dakbedekkingen en een grindpakket. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De geïsoleerde platdakconstructie van de aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28 wordt samengesteld uit een houten balklaag volgens opgave constructeur, een dakbeschot van vochtbestendige spaanplaat, een isolatielaag, bitumineuze/kunststof dakbedekkingen en een grindpakket. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

In verband met condensatieproblemen worden er voor de aangebouwde bergingen geen ongeïsoleerde daken toegepast. Ze worden voorzien van tenminste 30 mm isolatie.

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

Schoorsteen

De schoorsteen op de daken van bouwnummer 25 en 28 zijn bedoeld als “sierschoorsteen” en hebben alleen een esthetische functie. De schoorsteen is gemaakt van baksteen conform gevelmetselwerk en zijn voorzien van een aluminium afdekkap in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren

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





Het hemelwater (regenwater) dat op het zuid georiënteerde hellend dak van de woning met bouwnummer 26 valt wordt afgevoerd via verholen goot achter het metselwerk. De goot wordt aangesloten op een ronde aluminium hemelwaterafvoer (regenpijpen), conform kleur- en materiaalstaat.

Het hemelwater dat op de platte daken valt wordt afgevoerd middels zijuitlopen die worden aangesloten op ronde aluminium hemelwaterafvoeren (regenpijpen) daarnaast wordt het plat dak voorzien van een nood overstort, conform kleur- en materiaalstaat.

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 waar op tekening aangegeven 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/ loopdeur van de aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28 wordt uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd.

De aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28 wordt voorzien van een ongeïsoleerde, verzinkt stalen kanteldeur, in de kleur conform kleur- en materiaalstaat, gemoffeld, met een metalen aanslagdorpel.

De kozijnen die tot aan peil doorlopen, worden voorzien van hybride (hout, holonite) onderdorpels. Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde marmercomposiet vensterbanken aangebracht in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Het dakraam wordt uitgevoerd als een handmatig bediend naaldhouten tuimelvenster met aan de binnenzijde een blank gelakte afwerking.

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/aangebouwde berging 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.

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.

Glasbewassing

De ramen worden waar op tekening aangegeven uitgevoerd als naar binnen draaiende draai-kiepramen. De vaste ramen (niet voorzien van draaiende delen) dienen van buitenaf bewassen te worden.

Voor de woningen is het uitgangspunt dat de bewassing van de ramen en gevelinspectie en onderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten bewoners ervoor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren dan zullen zij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbowetgeving wordt voldaan.

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.

Balustrades/ hekwerken

De frans balkons worden uitgevoerd middels een aluminium striphekwerk in kleur conform kleur- en materiaalstaat.





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. Het bovenlicht boven de deur naar de (trap)kast en de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas. De binnendeuren worden uitgevoerd als dichte stompe deuren 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 hardstenen dorpel. De overige binnen kozijnen 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 en de trapkast 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 Grenen leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de open zijde van de trap wordt een vurenhouten trap hek 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.

Indien vanwege installaties noodzakelijk, 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. Ook glad ogende betonwanden dient u te schuren alvorens te behangen aangezien er kleine, slecht waarneembare, bultjes op het beton kunnen zitten die zonder voorbehandeling zichtbaar blijven door het behang heen. 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.





De schuine en vlakke plafonds in de trapkast, meterkast, op zolder, van de aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28 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 begane grondvloer van de aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28 wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 80 mm dik.

De verdiepingvloeren 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 vloerenafwerving 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 een drain.

Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond. In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot circa 1,50 m boven de vloer. Het horizontale plateau aan de bovenzijde van het inbouwreservoir van de toilet op de begane grond wordt 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 wandtegелwerk 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 150x300 mm en liggend verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 300x300 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.

Sanitair

Het sanitair in de woning is van het merk Villeroy en Boch (V&B) serie Architectura in de kleur wit en de kranen zijn van het merk Grohe/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 mat chroom 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 mat chroom bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een enkele wastafel voorzien van één verchromde wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een verchromde muurbuis.
- Boven de wastafel wordt een rechthoekige spiegel (afmeting spiegel ca. 800x600 mm) gemonteerd.
- Een douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een drain goot, lengte ca. 700 mm.
- Glazen inloofdouche wand
- Elektrische radiator in de kleur wit, volgens monster.

Het aansluitpunt van de wasmachine en droger 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 wijzigen. 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.

Aan de achtergevel wordt een buitenkraan voorzien.





Aftimmerwerk

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

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Ten behoeve van de ophanging van de installaties op zolder wordt een onafgewerkte houten wand 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 gegrond 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, 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 met keukeninrichting opgeleverd conform tekening keukenleverancier, zie volgende pagina.

Standaard bestaat de keuken uit:

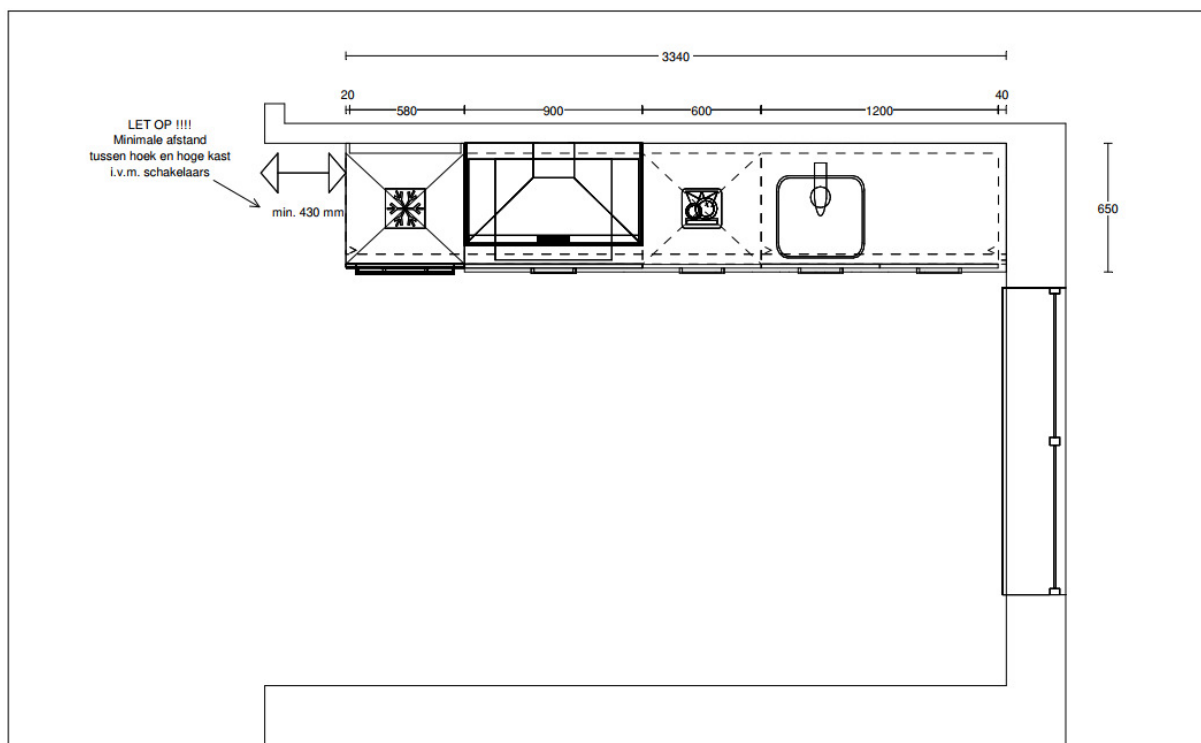
- Hoge kast ten behoeve van integreerbare koelkast en inbouwapparatuur
- Kookplaatkast met 2 uittrekladen en 1 binnenlade
- Bestekindeling
- Front t.b.v. volledig geïntegreerde vaatwasmachine
- Spoelkast met deuren
- Onderkastpasstuk, afmetingen: 100 x 715 x 560 mm
- Plint ten behoeve van complete opstelling volgens tekening, afmetingen: 10 x 170 x 16 mm
- Werkblad met kunststof toplaag en postform randafwerking 2750 x 38 x 650 mm

Apparatuur:

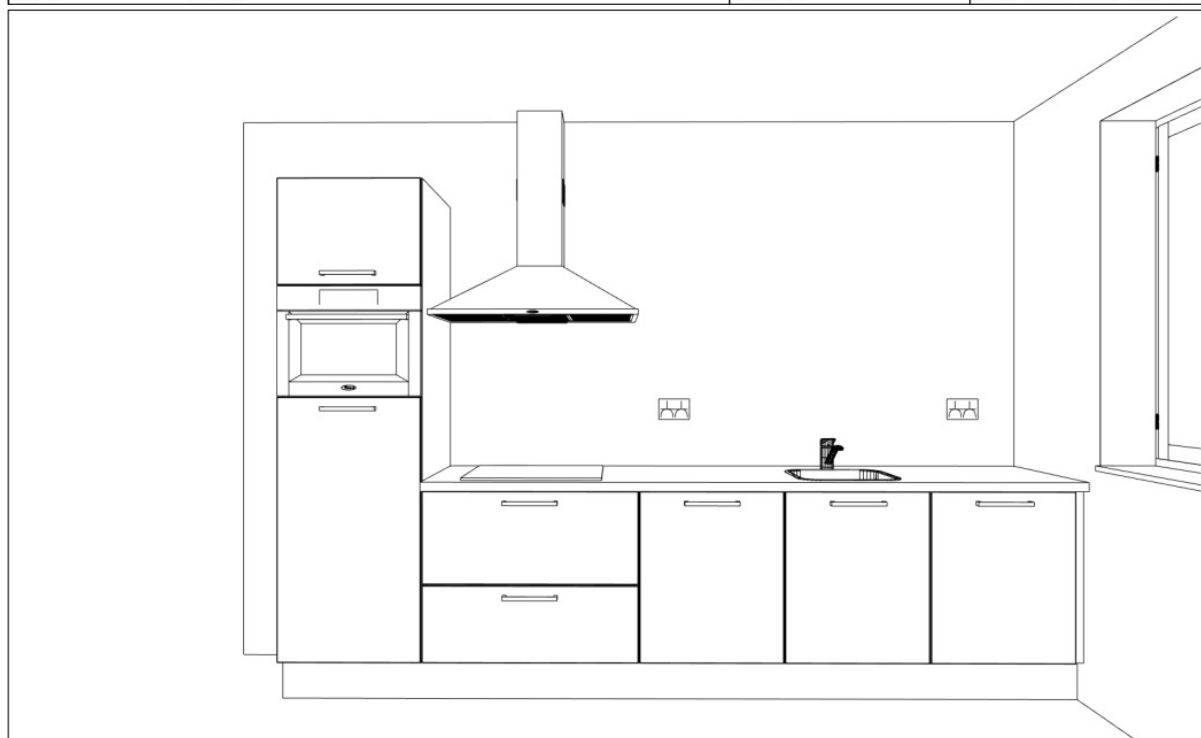
- Inductiekookplaat met 4 zones
- Wandafzuigkap piramide met 3 standen en LED verlichting
- Wasemkap afvoerset ten behoeve van recirculatiekap
- Integreerbare koelkast met mechanische bediening, inhoud 131 liter, en 4 glazen legborden
- Combimagnetron met turbo grill, inhoud 40 liter
- Volledig integreerbare vaatwasmachine
- Eenhendelmengkraan
- RVS spoelbak

Als kopersoptie kan 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.





Klant:	13890 - 30 woningen Aarlese Erven Best		
Ontwerp:	kavel 25.26		
Verkoper:	Nuva Keukens	Beeldvullend	DEZE TEKENING IS NIET BINDEND
Datum:	20/12/22		



Klant:	13890 - 30 woningen Aarlese Erven Best		
Ontwerp:	kavel 25.26		
Verkoper:	Nuva Keukens		
Datum:	20/12/22		DEZE TEKENING IS NIET BINDEND





De installaties in uw woning

Meterkast

De woning wordt voorzien van een meterkast 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.
- de buitenkraan aan de achtergevel

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

- de mengkraan in de 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(en) van de keuken
- 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 luchtwarmtepompinstallatie.

Het warmwatertoestel heeft een CW-klasse (Comfort warmwater klasse) van CW4.

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 warmtepomp 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.

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 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 verkoopbegeleider van het bouwbedrijf, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De verwarming op de eerste verdieping wordt uitgevoerd middels fabrieksmatig wit afgelakte lage temperatuur plaatradiatoren.

De positie, aantallen en afmetingen van de radiatoren en 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 opgenomen in een verblijfsruimte voorzien van een omkasting.

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	18°C	geen voorzieningen
• slaapkamers	22°C	radiatoren
• badkamer	22°C	elektrische radiator en vloerverwarming
• overloop	18°C	elektrische radiator
• zolder	18°C	elektrische radiator
(onbenoemde ruimte)		
• buitenberging	onverwarmd	geen voorzieningen
• aangebouwde berging	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) $< 0,10 \text{ m}^2\text{K/W}$ 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 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 tweede verdieping '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. 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 en de aangebouwde berging wordt natuurlijk geventileerd door middel van roosters, open stootvoegen of openingen in de gevels.

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" met uitzondering van de zolder, de meterkast





de aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28 en in de buitenberging. 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 data worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van het keukenblok, de aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28, de buitenberging, de meterkast, de trapkast en de zolder.
- Ter plaatse van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de keuken wordt de wandcontactdoos voor afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de aangebouwde berging van bouwnummer 25 en 28, 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.

Ter plaatse van de voordeur en de achtergevel 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 bel drukker 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 data/telecom/glasvezel worden bedrade aansluitpunten aangebracht volgens verkooptekening. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor 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 en zijn nader te bepalen door de installateur. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst op de tweede verdieping..

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.





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 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.

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 energiestatistiek 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.

(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.





Aanvullend op de eisen vanuit het bouwbesluit worden deze woningen met BENG 2 = 0 uitgevoerd. Dit wordt uitgebreid met het maximaal aantal mogelijke PV-panelen op het dakoppervlak.

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	$U \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
Deurkozijnen woning	$U \leq 1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$
Dakraam	$U \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
Begane grondvloer aangebouwde berging (bouwnr 25 en 28)	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels aangebouwde berging (bouwnr 25 en 28)	ongeïsoleerd
Dak aangebouwde berging (bouwnr 25 en 28)	ongeïsoleerd
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++++.

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	Kleurcode
Gevelmetselwerk	Baksteen, wildverband/ staand tegelverband	<u>Bouwnr. 25, 27 & 28</u> Paars gereduceerd bont <u>Bouwnr. 26</u> Rood genuanceerd	
Voegwerk	Pointeren	Antraciet	
Raamdorpels	Aluminium	Donkergrijs	RAL7022
Buitenkozijnen woning	Hardhout	<u>Bouwnr. 25, 27 & 28</u> Donkergrijs <u>Bouwnr. 26</u> Lichtgrijs	RAL7022 RAL7030
Ramen	Hardhout	<u>Bouwnr. 25, 27 & 28</u> Donkergrijs <u>Bouwnr. 26</u> Lichtgrijs	RAL7022 RAL7030
Tuindeur/ loopdeur aangebouwde berging	Hardhout	<u>Bouwnr. 25, 27 & 28</u> Donkergrijs <u>Bouwnr. 26</u> Lichtgrijs	RAL7022 RAL7030
Deur houten buitenberging	Hardhout	<u>Bouwnr. 26</u> Lichtgrijs <u>Bouwnr. 27</u> Donkergrijs	RAL7030 RAL7022
Voordeur	Samengestelde plaatdeur	Lichtgrijs	RAL7030
Kanteldeur aangebouwde berging	Staal	Donkergrijs	RAL7022
Lateien	Staal, thermisch verzinkt, gemoffeld	in kleur kozijn	
Lateien (esthetisch)	Prefab beton	Grijs	
Dakbedekking (hellende daken)	Keramisch	Antraciet	





Dakbedekking (platte daken)	Bitumen	Naturel (zwart)	
Ballast laag (platte daken)	Grind	Lichte kleur	
Buitenberging	Naaldhout	Gewolmaniseerd	
Ventilatie roosters buitenberging	Aluminium	Naturel, geanodiseerd	
Goten	Aluminium	Naturel	
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Naturel	
Frans balkon/ hekwerk	Aluminium	Grijs	RAL9007
Daktrimmen en afdekkappen	Aluminium	Donkergrijs	RAL7022

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
Algemeen	Vensterbanken	Blank, Bianco C
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	Onafgewerkt	
Plafond	Onafgewerkt	
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating	
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels 300x300 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 150x300 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 300x300 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 150x300 mm	Volgens monster Wit
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Zolder		
Vloer	Dekvloer (niet achter de knieschotten)	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Dakconstructie in het zicht	Wit (geniet)





Aangebouwde berging bouwnummer 25 en 28		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Schoonmetselwerk	als gevelsteen
Plafond	Dakconstructie 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.





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 impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, 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 woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte woningmap.

