



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

fase 6

Blok 15 – bouwnummer 92 t/m 102

d.d. 01-10-2025

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. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw woning.

Wij adviseren u deze 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 Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar.

Inhoudsopgave

TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	5
<i>Vorrang SWK-bepalingen</i>	<i>5</i>
<i>Bbl (Bouwbesluit leefomgeving)</i>	<i>5</i>
RONDOM EN ONDER UW WONING	6
<i>Peil en hoogteligging van de woning.....</i>	<i>6</i>
<i>Grondwerk.....</i>	<i>6</i>
<i>Riolering</i>	<i>7</i>
<i>Bestrating</i>	<i>7</i>
<i>Terreininventaris en beplanting</i>	<i>7</i>
<i>Buitenberging</i>	<i>8</i>
<i>Huisvuil en tuinafval.....</i>	<i>9</i>
<i>Hoogteverschil tuinen en straatwerk</i>	<i>9</i>
DE RUWBOUW VAN UW WONING	10
<i>Fundering</i>	<i>10</i>
<i>Inspectieruimte.....</i>	<i>10</i>
<i>Vloeren</i>	<i>10</i>
<i>Gevels en dragende wanden</i>	<i>11</i>
<i>Wanden.....</i>	<i>11</i>
<i>Buitengevels</i>	<i>11</i>
<i>Daken</i>	<i>12</i>
<i>Hemelwaterafvoeren.....</i>	<i>13</i>
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren.....</i>	<i>13</i>
<i>Hang- en sluitwerk</i>	<i>14</i>
<i>Dakramen.....</i>	<i>14</i>
<i>Beglazing</i>	<i>14</i>
<i>Huisnummerborden.....</i>	<i>15</i>
DE INSTALLATIES IN UW WONING	16
<i>Meterkast</i>	<i>16</i>
<i>Waterinstallaties</i>	<i>16</i>
<i>Binnenriolering</i>	<i>16</i>
<i>Gasinstallaties</i>	<i>16</i>
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel.....</i>	<i>17</i>
<i>WTW/Balansventilatie</i>	<i>18</i>
<i>Elektrische installatie.....</i>	<i>19</i>
<i>Rookmelders.....</i>	<i>20</i>
<i>Telecom- en mediavoorzieningen.....</i>	<i>20</i>
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK.....	21
<i>Materiaalgebruik.....</i>	<i>21</i>
<i>Engergieverbruik/BENG.....</i>	<i>21</i>
<i>Isolatiewaarden.....</i>	<i>22</i>
<i>Energielabel.....</i>	<i>22</i>
<i>Natuurinclusief bouwen</i>	<i>22</i>
SLOTBEPALING	23

BIJLAGE 1

Algemene projectinformatie

BIJLAGE 2

Kleur en materiaalstaat exterieur

BIJLAGE 3

De afbouw van uw woning

BIJLAGE 4

Nul-tekening keuken

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voorrang SWK-bepalingen

Van toepassing is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024 en bijbehorend garantiesupplement, bestaande uit Module I 2024 en Module II A 2024.

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.

Bbl (Bouwbesluit leefomgeving)

De woning voldoet aan de eisen van het Bbl, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bbl 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 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 worden gehanteerd:

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| • entree | : verkeersruimte |
| • meterkast | : meterruimte |
| • trapkast | : onbenoemde ruimte |
| • toilet | : toiletruimte |
| • woonkamer/keuken | : verblijfsruimte |
| • overloop | : verkeersruimte |
| • badkamer | : badruimte |
| • slaapkamer | : verblijfsruimte |
| • zolder | : onbenoemde ruimte of verkeersruimte |
| • techniekruimte | : onbenoemde ruimte |
| • buitenberging | : bergruimte |
| • aangebouwde berging | : bergruimte |

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 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.

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 Bbl mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeuren (voordeur en achterdeur) 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 en achterdeur als bij het aanbrengen van vloerafwerking rekening mee te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 15 mm achter de voor- en achterdeur. Wilt u een dikkere vloerafwerking toepassen, dan kan de deur niet meer naar binnen open draaien. Plaats in dat geval achter de voor- en achterdeur een kader met daarin een schoonloopmat in plaats van de vloerafwerking. De achterdeur gaat in de meeste gevallen naar buiten open.

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

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken – ontgravingen en aanvullingen – 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. Overtollige grond wordt voor oplevering afgevoerd en in geval van te weinig vrijkomende grond zal er grond worden aangevoerd.

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 zowel de voor- als achtertuin ompitten (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) verlaagd 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

De hemelwater- en vuilwater riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het hoofdriool gelegen aan de voorzijde van de woningen.

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijvoorbeeld sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° 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.

De hemelwaterafvoer vanaf het dak van de woning wordt geclusterd en aangesloten op het hoofdriool. Het hoofdriool wordt middels een overstort mogelijkheid aangesloten op de verschillende wadi's in het plan.

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

Bestrating

- De bestrating in het openbaar gebied valt buiten de werkzaamheden van Van Zanten Bouw B.V..
- Van de achterdeur naar de berging worden staptegels aangebracht bestaande uit grijze betontegels van 600 x 400 mm, bedoeld voor tijdelijk gebruik.

Terreininventaris en beplanting

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

- Daar waar aangegeven op de verkooptekening worden hekwerken voorzien van een verzinkte bouwstaalmaat, hoogte van 1,8 m1 geplaatst inclusief een houten poortdeur en klimplanten, Hedera, Vuurdoorn en Kamperfoelie. Houtsoort Bankirai en verduurzaamd vuren. Aanvangshoogte klimplanten circa 1,25 m1.
- Groenvoorzieningen of erfafscheidingen niet nader omschreven 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.
- Alle vanuit de bouw aanwezig beplanting wordt 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.
- Hagen en klimplanten staan op eigen terrein en worden vanaf oplevering van de woning onderhouden door de toekomstige kaveleigenaren.
- Op de kopgevels van bouwnummer 92 en 102 wordt gevelbeplanting aangebracht doormiddel van spandraden en steunen van RVS en klimplanten(klimplant Blauwe regen, Hortensia). Voor exacte locatie zie verkooptekening.

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 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 conform opgave fabrikant/constructeur.
- De wanden worden opgebouwd met een vurenhouten (naaldhouten) regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde vurenhouten gevelbekleding.
- De tussenwand bij de bergingen die gekoppeld zijn met de berging van de bureu 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 laags dekkend verfsysteem conform kleur- en materiaalstaat. Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder (inbraakwerendheidsklasse 2). De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd met 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 of kunststof dakbedekking voorzien van sedum. De dakrand

wordt afgewerkt met een metalen dakrandprofiel.

- De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd door ventilatieroosters in de gevel en wordt niet verwarmd. De binnenzijde van de berging blijft onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).
- Op de buitenberging wordt een lichtpunt, exclusief armatuur, aangebracht. In de buitenberging wordt een lichtpunt geschakeld in de berging, exclusief armatuur, en een dubbele 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 oud papier/karton zal individueel worden verzameld door middel van gescheiden afvalcontainers. Deze zijn na oplevering te verkrijgen via de gemeente. Voor inzameling van restafval zullen er ondergrondse containers worden aangebracht in de wijk.

Hoogteverschil tuinen en straatwerk

- Binnen het plangebied is sprake van een natuurlijk hoogteverloop van noordoost naar west. Hierdoor is er sprake hoogteverloop in straten en tuinen. Bij de aanleg van uw tuin dient u rekening te houden met het hoogteverloop van het straatniveau en de aangrenzende tuinen.

De ruwbouw van uw woning

Fundering

De woning wordt gefundeerd op een betonnen fundering d.m.v. betonpalen volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Inspectieruimte

- Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte. Deze ruimte is (beperkt) toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik. Inspectieruimtes kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.
- De Inspectieruimte wordt geventileerd middels ventilatieroosters in voor-, en achtergevels. Positie nader te bepalen.

AANDACHTSPUNT: Een inspectieruimte is bedoeld om slechts incidenteel te betreden voor werkzaamheden aan leidingen. In het Bbl wordt er rekening mee gehouden dat de inspectieruimte vochtig is en/of onder water staat. Om deze reden zijn de begane grondvloer en het inspectieluik water- en dampdicht. Bij veel (nieuwbouw)woningen in Nederland staat er een laag water in de inspectieruimte. Dit wordt veroorzaakt door (opbollend) grondwater en door regenwater. Dit kan geen kwaad en is geen gebrek.

Vloeren

- De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer.
- De vloer van de eerste en de tweede verdieping bestaat uit een prefab betonnen plaatvloer. 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 ventilatie.

Gevels en dragende wanden

Wanden

- Het binnenspouwblad van de gevels wordt uitgevoerd in kalkzandsteenelementen, dikte volgens opgave van de constructeur.
- Het binnenspouwblad van de “tuitgevel” op de 2^e verdieping van bouwnummer 92 wordt uitgevoerd in houtskeletbouw.
- De gevels van de woningen worden voorzien van isolatie.
- De woningscheidende binnenwanden welke onderdeel vormen van de hoofddragconstructie worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen, dikte volgens opgave van de constructeur.
- De woningscheidende wanden zijn voorzien van een ankerloze spouw, met uitzondering van de eventuele stabiliteitsankers.
- Alle niet dragende binnenwanden op de begane grond en eerste verdieping in de woning worden uitgevoerd met gipsblokken. Waar nodig volgens het Bbl zullen deze wanden uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering. Ter plaatse van de badkamer zullen de gipsblokken in vochtbestendige uitvoering worden uitgevoerd.
- Op de zolder worden de niet dragende binnenwanden uitgevoerd in lichte scheidingswanden.

Buitengevels

- De buitengevels van enkele woningen worden uitgevoerd als schoonmetselwerk in wildverband.
- Het metselwerk wordt uitgevoerd met een door de architect uitgekozen metselsteen conform kleur- en materiaalstaat.
- De voegen van het metselwerk worden platvol uitgevoerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De buitengevels van bouwnummer 97 t/m 99 worden uitgevoerd in verticale houten geveldelen. Geveldelen conform kleur- en materiaalstaat.
- Waar op tekening aangegeven wordt het metselwerk voorzien van rollagen.
- Een inbouwkast voor het huisvesten van vleermuizen wordt in de kopgevel van bouwnummer 102 verwerkt, positie conform de verkooptekeningen.
- De buitengevels van bouwnummer 102 worden deels afgewerkt in horizontale houten geveldelen, positie conform de verkooptekeningen. Geveldelen 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 stalen lateien / geveldraggers.
- De gevelplint van de bouwnummers 97 t/m 102 wordt afgewerkt met hardsteen, positie conform de verkooptekeningen.
- Onder de buitendeurkozijnen worden kunststof onderdorpels toegepast.

- Onder de houten buitenraamkozijnen en in gemetselde gevels worden prefab betonnen waterslagen toegepast kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Onder de houten buitenraamkozijnen tot maaiveld worden geïsoleerde kantplanken toegepast.
- Onder de aluminium buitenraamkozijnen en houten gevelkozijnen in gevels met houten gevelbekleding worden aluminium gepoedercoate waterslagen, kleur conform kleur- en materiaalstaat, toegepast.
- Voor een goede waterdichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt.
- Daar waar aangegeven op tekening worden niet functionele houten luiken inclusief beslag, kleur conform kleur- en materiaalstaat op de gevel gemonteerd.
- Het houten functionele schuifluik voor het aluminium kozijn bij bouwnummer 102 wordt uitgevoerd in hardhout en fabrieksmatig dekkend geschilderd, positie conform verkooptekening. De schuifrail en kap zijn van aluminium.

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

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 zichtzijde van de knieschotten bestaan uit onafgewerkte houtspaanderplaat. Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst. Er worden geen aftimmerlatten op de plaatnaden gemonteerd.
- Op het hellende dakvlak worden keramische dakpannen aangebracht in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties van de woning worden opgenomen in de dakconstructie.
- Dakranden, dakoverstekken en boeiboorden worden afgewerkt met watervast verlijmd multiplex beplating, geschroefd/genageld en in het werk geschilderd.
- De dakranden aan de voor- en zijgevel van bouwnummer 100 t/m 102 worden voorzien van hardhouten sierklossen en in het werk geschilderd.

- De ongeïsoleerde schuinedakconstructie van de luifel t.p.v. hoofdentree aan voorzijde bij bouwnummers 100, 101 en 102 wordt samengesteld uit een hardhouten houten balklaag volgens opgave constructeur, een dakbeschot van vochtbestendige spaanplaat, positie conform de situatietekening. De luifel wordt afgewerkt met keramische dakpannen. De goot wordt afgewerkt met aluminium mastgoot. Een en ander conform kleur- en materiaalstaat.
- Dakkapellen opgebouwd uit houtskeletbouw zijschotten en de geïsoleerde platdakconstructie wordt samengesteld uit een hardhouten houten balklaag volgens opgave constructeur, een dakbeschot van vochtbestendige spaanplaat, aantal en positie dakkapellen conform de verkooptekening. De wanden worden afgewerkt met houten delen horizontaal bevestigd. De bovenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met plaatmateriaal en aluminium daktrim conform kleur- en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren

- Het hemelwater (regenwater) dat op het hellend dak van de woning valt wordt afgevoerd via een aluminium mastgoot bevestigd met bijpassende gootbeugels.
- De kilgoten van bouwnummer 92, 98 en 102 worden uitgevoerd in kunststof.
- De dakgoot wordt aangesloten op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen). De hemelwaterafvoeren van de woning worden aan de voor- en zijgevel uitgevoerd in aluminium en aan de achtergevel in pvc.
- De definitieve plaats van de hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkooptekening.
- De buitenberging wordt voorzien van een pvc hemelwaterafvoer en geloosd in het wegprofiel en via de molgoten in de weg afgevoerd naar de wadi's in het plangebied of wordt aangesloten op een grindkoffer onder maaiveld.

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, conform de kleur- en materiaalstaat
- De binnenzijde van de kozijnen en ramen zal in dezelfde kleur worden uitgevoerd als de buitenzijde, conform de kleur- en materiaalstaat.
- De draairichting(en) van de ramen staat aangeven op de geveltekeningen.
- 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 wordt voorzien van een briefplaat met tochtborstels.
- De roeden zoals aangegeven op tekening in de ramen worden uitgevoerd als Wienersprossen, met aan de buiten- en binnenzijde aluminium beglazingsprofielen.
- De deurkozijnen die tot aan peil doorlopen, worden voorzien van kunststof onderdorpels.

- Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht conform de kleur- en materiaalstaat.
- Het raamkozijn in de voorgevel van bouwnummer 92 en 98 (ter hoogte van slaapkamer 1), zal worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium conform de kleur- en materiaalstaat. Het kozijn wordt gemonteerd in een vurenhouten stelkozijn. Het kozijn van bouwnummer 92 wordt aan de buitenzijde rondom voorzien van een houten sierkader.
- Het kozijn van de voordeur van bouwnummer 92 wordt voorzien van een houten sierkader, positie conform verkooptekening.
- De voordeuren van de woning zijn voorzien van heldere beglazing conform tekening.

Hang- en sluitwerk

- Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bbl, inbraak weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.
- De woningentreedeur, de tuin- en bergingsdeuren worden voorzien van gelijksluitende cilinders.
- De raambediening van de draai-kiepramen wordt uitgevoerd met een veiligheidssluiting voorzien van sleutel.
- De buitendeuren en ramen worden voorzien van scharnieren van gegalaniseerd staal en aluminium deur- en raambediening.

Dakramen

- Daar waar op tekening staat aangegeven wordt in het dak een handbediend dakvenster aangebracht afmeting ca. 55x78 cm.

Beglazing

- De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoogrendement beglazing conform opgave installatieadviseur.
- De bovenlichten van de kozijnen ter plaatse van de voordeur van bouwnummer 92 wordt voorzien van een geëmailleerd enkelglas paneel.
- Daar waar conform de NEN 3569 doorval beveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

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

Huisnummerborden

- Ter plaatse van de voordeur wordt een huisnummerbord aangebracht. Materiaal Belgisch hardsteen afmeting 150x150 mm, kleur zwartgrijs.

De installaties in uw woning

Meterkast

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

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

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

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

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

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de koopsom. 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 begane grond.
- de wastafel in de badkamer
- de douche.
- de opstelplaats van de wasmachine.
- het warmwatertoestel.
- Geïsoleerde standleiding conform BENG opgave waar nodig.

Gasinstallaties

Uw woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

- De woning wordt voorzien van warm water en verwarmd door een individuele volledig elektrische gevoede verticale bodemwarmtepompinstallatie.
- De warmwatervoorraadboiler heeft een minimale inhoud zoals bepaald in module II U van het SWK. Hierin wordt uitgegaan van 4 personen per woning.
- De bodemwarmtepompinstallatie onttrekt warmte aan de bodem. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boilervat. Het boilervat heeft een inhoud van 150 liter. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer. Deze bodemwarmtepomp wordt geplaatst in de installatieruimte op de zolder.

De warmtepomp dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud en inspectie.

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

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik.

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

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

- De verwarming op de eerste verdieping wordt uitgevoerd middels vloerverwarming vanaf de verdeler op de tweede verdieping.
- De verwarming op de tweede verdieping wordt uitgevoerd middels een LT radiator, m.u.v. de slaapkamer 4 op de tweede verdieping bij bnr 92 en 102 daar wordt vloerverwarming aangebracht.
- De positie, aantallen en afmetingen van de delers 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 temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.
- De slaapkamers en zolder 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	vloerverwarming
•	slaapkamers	22°C	vloerverwarming
•	badkamer	22°C	elektrische radiator/vloerverwarming
•	overloop	18°C	vloerverwarming
•	zolder	18°C	LT radiator
•	onbenoemde ruimte	20°C	vloerverwarming
•	trapkast	15°C	geen voorzieningen
•	buitenberging	onverwarmd	geen voorzieningen
•	meterkast	onverwarmd	geen voorzieningen

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

AANDACHTSPUNT: De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) $< 0,10 \text{ m}^2\text{K/W}$ 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.

WTW/Balansventilatie

- 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 dak of geveldoorvoer van buiten aangevoerd. In de 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 ruimtes conform tekening 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.
- 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 ventilatietoevoer 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. U dient te kiezen voor een recirculatieafzuigkap. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.
- De berging worden natuurlijk geventileerd door middel van roosters, open stootvoegen of openingen in de gevels.

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 zolder (opbouw), de meterkast, de aangebouwde bergingen en in de buitenberging. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.
- De volgende montagehoogten worden aangehouden:
 - Schakelaars en wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer. (Schakelaar bij trapleuning wordt op circa 140 cm boven de dekvloer aangebracht.)
 - 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 bergingen, de buitenberging, de meterkast en de trapkast.
 - 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 wandcontactdozen voor afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
 - Ter plaatse van de aangebouwde bergingen, de buitenberging en de trapkast 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 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 wordt er conform tekening een aansluitpunt voor buitenverlichting (met armatuur) aangebracht, zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
- Ter plaatse van de achterdeur wordt er conform tekening een aansluitpunt voor buitenverlichting (zonder armatuur) aangebracht.
- Ter plaatse van de voordeur wordt een belddrukker aangebracht, aangesloten op de schel in de hal.
- De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de koopsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van Van Zanten Bouw B.V.. 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.

Milieu en energieverbruik

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

Materiaalgebruik

- De woning wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende maatregelen ingezet. Zo is de woning voorzien van een zeer energiezuinig ventilatiesysteem en een bodemwarmtepompinstallatie met een bijzonder hoog rendement. Warm waterleidingen worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken.
- Ook is er oog voor het watergebruik van de woning. Zo worden waterbesparende douchekoppen toegepast, waterbesparende spoelknoppen bij de toiletten en kranen met straalbreker.
- Ten behoeve van de gezondheid van de schilder wordt binnen in de woning uitsluitend gewerkt met watergedragen verf.

Energieverbruik/BENG

- In het Bbl worden eisen gesteld aan het energieverbruik en daarmee de CO₂-uitstoot van gebouwen.
Dit wordt bepaald in de BENG eisen (eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Er zijn drie BENG- eisen en daarnaast wordt bepaald of de woningen niet te warm worden in de zomer met de TO juli berekening. Uw woning voldoet aan alle BENG eisen.
- Indien u een kopersoptie kiest, waarbij het volume of geveloppervlak van de woning wordt vergroot, zoals bijvoorbeeld een uitbouw of een dakkapel, dan kan dit nadelige consequenties hebben voor de BENG-berekening. Aanvullende maatregelen en extra kosten zoals bijvoorbeeld PV-panelen of zonwerend glas kunnen in dat geval noodzakelijk zijn. De kopersbegeleider van Het Woonlab namens Van Zanten Bouw B.V. informeert u hier in dat geval nader over.

Isolatiewaarden

In de woning wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatiewaarden. Bij een plat dak met afschotisolatie een gemiddelde isolatiewaarde.

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++	$U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$
Dak dakkapel	$R_c \geq 6,00 \text{ m}^2\text{K/W}$
Wanden dakkapel	$R_c \geq 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dakraam	$U \leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$
Begane grondvloer buitenberging	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+++.

Natuurinclusief bouwen

Het behouden van biodiversiteit is een belangrijk thema in de nieuwbouwprojecten. In dit project doen wij dit onder andere door het opnemen van vleermuiskasten in de gevels bij een aantal woningen, op de geveltekeningen is aangegeven waar deze kasten zitten.

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 Van Zanten Bouw B.V. 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 Van Zanten Bouw B.V. 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, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen.

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

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