



Roosenhof
DE AFHANG FASE 5 | HORST

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Bovenstaande afbeeldingen betreffen artist impressions (hier kunnen geen rechten aan worden ontleend)

d.d. 17-05-2024

Behorende bij: 25 woningen De Roosenhof te Horst

6 twee-onder-één-kap woningen en 1 vrijstaand geschakelde woning (bouwnummers 5 t/m 11)

Let's build happiness!



Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Dit document is onlosmakelijk verbonden met het document "20240517_Algemene projectinformatie 25 won De Roosenhof, Horst" met datum 17-05-2024, waarin u de algemene projectinformatie aantreft, zoals procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning.

Wij adviseren u deze Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving en de Algemene Projectinformatie 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 of met de projectmanager van Janssen de Jong Projectontwikkeling (onderdeel van Zuidgrond). Zuidgrond is een samenwerking van Janssen de Jong Projectontwikkeling en BPD.

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:

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



Bouwbedrijf:

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



Makelaar(s):

Intermakelaars Horst-Venray
Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
tel. 077 – 398 90 90
www.intermakelaars.com



[2] 6 Twee-onder-één-kap woningen en 1 vrijstaand geschakelde woning De Roosenhof te Horst



Startpunt Wonen
Kranestraat 33
5961 GX Horst
tel: 077 – 260 00 00



Notaris:
Notariskantoor De Laat & Gulikers
Gebroeders van Doornelaan 86
5961 BD Horst
tel: 077 – 397 82 22



[3] 6 Twee-onder-één-kap woningen en 1 vrijstaand geschakelde woning De Roosenhof te Horst



Inhoudsopgave

TECHNISCHE OMSCHRIJVING	6
<i>Voorrang SWK bepalingen</i>	6
<i>Bouwbesluit</i>	6
RONDOM EN ONDER UW WONING	7
<i>Peil en hoogteligging van de woning</i>	7
<i>Grondwerk</i>	7
<i>Riolering</i>	8
<i>Bestrating</i>	8
<i>Terreininventaris en beplanting</i>	8
<i>Huisvuil en tuinafval</i>	10
DE RUWBOUW VAN UW WONING.....	11
<i>Fundering</i>	11
<i>Kruipruimte</i>	11
<i>Vloeren</i>	11
<i>Gevels en dragende wanden</i>	11
<i>Daken</i>	13
<i>Hemelwaterafvoeren</i>	14
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren</i>	14
<i>Hang en sluitwerk</i>	14
<i>Beglazing</i>	15
DE AFBOUW VAN UW WONING.....	16
<i>Binnenwanden</i>	16
<i>Binnendeuren en –kozijnen</i>	16
<i>Trappen en hekwerken</i>	16
<i>Afwerking wanden</i>	17
<i>Afwerking plafonds</i>	17
<i>Afwerking vloeren</i>	18
<i>Tegelwerk</i>	18
<i>Sanitair</i>	19
<i>Aftimmerwerk</i>	20
<i>Schilderwerk</i>	20
<i>Keuken</i>	21
DE INSTALLATIES IN UW WONING	22
<i>Meterkast</i>	22
<i>Waterinstallaties</i>	22
<i>Binnenriolering</i>	22
<i>Gasinstallaties</i>	22
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel</i>	23
<i>Mechanische ventilatie</i>	24
<i>Elektrische installatie</i>	26
<i>Rookmelders</i>	27
<i>Telecom- en mediavoorzieningen</i>	27
<i>PV-panelen (zonnepanelen)</i>	27
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK	28
<i>Materiaalgebruik</i>	28
<i>Gasloos</i>	28
<i>Energieverbruik / Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)</i>	28
<i>Energieverbruik uw woning</i>	29
<i>Isolatiewaarden</i>	30
<i>Energie label</i>	30



KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	31
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	33
SLOTBEPALING	35



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.

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
- wc : toiletruimte
- woon-/eetkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- zolder : onbenoemde ruimte
- aangebouwde berging : onbenoemde ruimte

AANDACHTSPUNT: Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopersadviseur 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. Het plaatsen van een infiltratievoorziening, voor het infiltreren van regenwater, wat op de daken van de woningen valt is wel bij de koopsom inbegrepen.

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

Denk bij de aanleg van de tuin ook goed na over de waterhuishouding op uw kavel. Het toepassen van gesloten verharding en dakoppervlak (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 en zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd middels infiltratiekratten die worden ingegraven in de voortuin en-/of achtertuin en-/of ter plaatse van de opstelplaats voor de auto op eigen terrein. De exacte posities en afmetingen van het infiltratiesysteem worden nader uitgewerkt en opgenomen in het consumentendossier.

Een infiltratiekrat is een sterk waterdoorlatende box die gebruikt wordt voor het bergen en infiltreren van regenwater op het eigen perceel. Op de revisietekeningen die bij oplevering worden overhandigd staat de positie van de ondergrondse infiltratievoorziening inclusief het bijbehorende leidingwerk aangegeven. U dient deze infiltratiekratten in stand te houden en bij onvoldoende werking te reinigen danwel te vervangen. Er zal tevens een overstortvoorziening worden geplaatst nabij de perceelsgrens van de woning. U dient er rekening mee te houden dat de overstortvoorziening meermaals per jaar in werking zal treden en het overvloedige regenwater op dat moment loost op het openbaar gebied.

Om ervoor te zorgen dat het infiltratie systeem ook in de toekomst goed blijft functioneren, worden in de HWA's zogenaamde bladafscidders geplaatst. Mocht onverhoopt bladafval vanuit goten in de HWA terecht komen, dan wordt voorkomen dat deze bladeren in de infiltratiekrat terecht komen. Als er bladafval ophoopt in een bladafscheider, bestaat de kans dat het regenwater langs de buis afloopt. Door het opgehoopte bladafval te verwijderen is de functionaliteit weer hersteld. Als de bladafscheider goed functioneert, dan kan er soms een hoopje nat bladafval onder aan de HWA liggen. Tevens wordt een zogenaamde zandvangput bij de infiltratiekrat geplaatst. Het is noodzakelijk om die zandvangput jaarlijks te controleren en schoon te maken. Hiermee blijft de functionaliteit in orde. Met de keuze van de positie van de infiltratiekratten is natuurlijk zoveel als mogelijk rekening gehouden met toekomstige tuinrichtingen. Desalniettemin willen we er op attenderen dat bewoners voorzichtig moeten zijn met graafwerkzaamheden en/of wortelende bomen. Hierdoor kunnen de voorzieningen beschadigd raken, wat niet onder de garantie regeling valt.

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

Bestrating

Er wordt geen bestrating op de kavels aangebracht. De bestrating in het openbaar gebied valt buiten de werkzaamheden van Janssen de Jong Bouw Zuid. De privéparkeerplaatsen op eigen terrein dienen door u na oplevering te worden bestraat en dienen minimaal 2.500mm breed te zijn en 6.000mm lang (afmeting conform de Parkeernota van de gemeente Horst aan de Maas).

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.

Uw tuin grenst aan de tuin van bestaande woningen. Deze bestaande erfafscheiding staat op het perceel van de bestaande woningen en dient hierdoor gehandhaafd te blijven. In goed overleg met uw burens kunnen over aanpassingen/nieuwe erfafscheidingen eventueel afspraken over worden gemaakt.

Van toepassing bij bouwnummer 5

Ter plaatse van de erfafscheiding van de voor- en zijtuin bij bouwnummer 5, grenzend aan het openbaar gebied wordt een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,3m. Ter plaatse van de zijtuin zal tevens een beukenhaag toegepast worden met een aanplanthoogte van ca. 1,5m, e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening. De beukenplanten worden geplant in het plantseizoen, dit loopt ongeveer van november tot maart. Afhankelijk van het moment van oplevering is het dus mogelijk dat de hagen niet direct na oplevering geplant worden. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 300 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze haag.

U dient deze erfafscheiding/beplanting in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. De beukenhaag (voor- en gedeeltelijk zijkant tuin) dient uiteindelijk uit te groeien tot een haag van ca. 0,6m hoog. De beukenhaag (zijkant tuin) dient uiteindelijk uit te groeien tot een haag van ca. 1,8m hoog. Namens de gemeente wordt hiertoe een kettingbeding opgenomen in de akte van levering.

Van toepassing bij bouwnummers 6 tot en met 11

Ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuinen bij bouwnummers 6 tot en met 11, grenzend aan het openbaar gebied wordt een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,3m, e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening. De beukenplanten worden geplant in het plantseizoen, dit loopt ongeveer van november tot maart. Afhankelijk van het moment van oplevering is het dus mogelijk dat de hagen niet direct na oplevering geplant worden. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 300 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze haag.

U dient deze erfafscheiding/beplanting in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. De beukenhaag dient uiteindelijk uit te groeien tot een haag van ca. 0,6m hoog. Namens de gemeente wordt hiertoe een kettingbeding opgenomen in de akte van levering.

AANDACHTSPUNT (alle bouwnummers): De hagen zijn nog niet volgroeit op het moment van aanplanten. Het zal een aantal jaar duren voordat een volle haag is ontstaan.

Huisvuil en tuinafval

Het afval 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 in het werk gestorte betonnen funderingsstroken geplaatst op vaste grond één en ander conform een nader te specificeren constructieve rapportage.

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

De vloer van de eerste en de tweede verdieping bestaat uit een betonnen systeenvloer. 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 en de aangebouwde berging worden uitgevoerd als halfsteens schoon metselwerk in het verband zoals opgenomen in de kleur- en materiaalstaat. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een door de architect uitgekozen metselsteen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voegen van het metselwerk worden uitgevoerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

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

Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt stalen hoeklijn in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. Onder de kozijnen niet grenzend aan maaiveld worden betonnen raamdorpels toegepast. Onder de kozijnen grenzend aan maaiveld worden betonnen kantplanken toegepast.

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

Waar op tekening aangegeven wordt een (of meerdere) Frans balkon toegepast op de eerste verdieping (bouwnummers 5, 6 en 11). Dit bestaat uit een houten kozijn met te openen deur voorzien van een balustrade uit stalen strips in een afwerking en kleur conform kleur- en materiaalstaat.

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

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

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

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

De buitengevels van de aangebouwde berging worden uitgevoerd in niet geïsoleerd halfsteens metselwerk, zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde gevoegd. 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.

Pas ook op met het plaatsen van een koelkast of vriezer in de niet-geïsoleerde aangebouwde berging, deze zullen vochtig worden en gaan roesten. In de meeste gevallen vervalt je garantie op de apparaten.

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 (aandachtspunt: er kunnen verschillende tinten wit zichtbaar zijn), geniet in het zicht. De kopse kanten zijn niet afgewerkt.

Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.

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

De ongeïsoleerde platdakconstructie van de aangebouwde berging wordt samengesteld uit een houten balklaag volgens opgave constructeur, een dakbeschot van vochtbestendige spaanplaat, een isolatielaag (ter beperking van kans op condensatie) en bitumineuze dakbedekking voorzien van een ballastlaag zijnde grind. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim 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 boeiborden worden afgewerkt met onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal (bijvoorbeeld Rockpanel) geschroefd op kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De schoorsteen op de daken zijn bedoeld als “sierschoorsteen” en hebben alleen een esthetische functie.

Hemelwaterafvoeren

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

Het hemelwater dat op het platte dak van de aangebouwde berging valt wordt afgevoerd middels zijuitlopen die worden aangesloten op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen), conform kleur- en materiaalstaat zink of PVC.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

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

De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen.

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

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

De tuindeur/ loopdeur van de aangebouwde berging (grenzend aan de tuin) wordt uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd.

De aangebouwde berging wordt voorzien van een niet-geïsoleerde kanteldeur, in de kleur conform kleur- en materiaalstaat, met een metalen aanslagdorpel.

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

Hang en sluitwerk

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

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

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

De afbouw van uw woning

Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd met verdiepingshoge gasbeton panelen. Uitzondering hierop zijn de binnenwanden in de technische zone voor bouwnummers 6 tot en met 11, deze worden uitgevoerd in houtskeletbouw. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze wanden uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering.

Binnendeuren en –kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht in de kleur wit. De bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas, met uitzondering ter plaatse van de trapkast en de meterkast. Hier zal een blind paneel worden toegepast.

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

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

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

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

Trappen en hekwerken

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout (naaldhout). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping en de trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. Langs één wand van de trap komt een transparant gelakte houten leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de open zijde van de trap wordt een vurenhouten traphek aangebracht.

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

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

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

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

Afwerking wanden

Alle niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de meterkast, aangebouwde berging en de wand achter de installaties in de technische zone.

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

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

Afwerking plafonds

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

Schuine dakvlakken en knieschotten op zolder zijn wit en geniet in het zicht (aandachtspunt: er kunnen verschillende tinten wit zichtbaar zijn). De kopse kanten zijn niet afgewerkt.

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

Afwerking vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt zwevend uitgevoerd door middel van een cementdekvloer van 80mm dik. De begane grondvloer van de aangebouwde berging wordt afgewerkt met een cementdekvloer van circa 80 mm dik.

De verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer 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 cementdekvloer van 80 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 en achter de knieschotten 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, spijkere etc.

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

Tegelwerk

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

In de badkamer wordt de vloer van de douchehoek onder afschot betegeld naar een drain goot.

Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond.

In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot circa 1,20 m boven de vloer. In het toilet (begane grond en eerste verdieping) is geen horizontaal plateau aanwezig maar een schacht (over de volledige verdiepingshoogte) welke tot 1,20 m zal worden 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 (van toepassing voor bouwnummer 5). De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden

afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van kwartronde kunststof hoekstrippen.

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

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

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 250x500mm en liggend verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 450x450mm.

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,-/m² inclusief BTW. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 35,-/m² inclusief BTW.

Voor het project is een basis-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 Janssen de Jong Bouw Zuid 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 kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid 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 HansGrohe. Een overzicht (afbeeldingen en merk/type-omschrijvingen zal door de kopersadviseur separaat worden aangeleverd).

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimtes:

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

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer:

- Een enkele wastafel voorzien van één wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een verchromde muurbuis.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een RVS drain goot, lengte 687 mm.
- Elektrische radiator afmeting 786x400 mm in de kleur wit.

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

In een door Janssen de Jong Bouw Zuid aan te wijzen showroom (digitale en/of fysieke showroom) kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen inzicht wijzigen of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Aftimmerwerk

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

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Ten behoeve van de ophanging van de installaties op zolder wordt een onafgewerkte houtskeletbouw-wand geplaatst.

Schilderwerk

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

De trappataftimmeringen 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 het zicht komt" wordt de onderzijde van de trap in het werk afgelakt of gespoten in de kleur wit.

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

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

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

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

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

Over het algemeen geldt het volgende advies:

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

Keuken

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

Aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) worden aangebracht:

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

Door de kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

De installaties in uw woning

Meterkast

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

Waterinstallaties

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

Een koudwaterleiding 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 aangelegd naar (let op: geen verbruikshoeveelheden):

- het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken: 2,5 l/minuut (afgedopt).
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/minuut.
- de douchemengkraan: 6,0 l/minuut.

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

Binnenriolering

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

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

Gasinstallaties

Uw woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

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

De warmwatervoorraadboiler heeft een minimale inhoud zoals bepaald in Module I 2024 en Module II A 2024 van het SWK. Hierin wordt uitgegaan van een bruto inhoud van circa 200 liter (netto circa 178 liter) boiler per woning.

De lucht-water warmtepompinstallatie onttrekt warmte aan de buitenlucht. Met deze warmte wordt water voorverwarmd in een boilervat. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer. De buitenunit van de lucht-water warmtepomp wordt geplaatst op het dak van de aangebouwde berging. De binnenunit en het boilervat worden geplaatst op zolder.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van circa 178 liter, geschikt voor het aaneengesloten leveren van circa 240 liter water van 40°Celsius (bij gebruik van een douchekop 8 L/min.) voor een duur van ca. 30 minuten.

De warmtepomp is zodanig uitgerust dat deze in de zomer warmte aan de woning onttrekt en de woning koelt middels het vloerverwarmingssysteem een zogenaamde top koeling. Top Koeling verminderd “top” van de binnentemperatuur met enkele graden maar is zeker niet vergelijkbaar met airconditioning.

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 en 1^e verdieping uitgevoerd doormiddel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler.

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 kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De positie, aantallen en afmetingen van de verdelers zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is op grond van de (nog te vervaardigen) transmissieberekeningen van de installateur. De verdelers worden indien aanwezig in een verblijfsruimte en in het zicht voorzien van een omkasting geplaatst.

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

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

• entreehal	18°C	vloerverwarming
• woonkamer / keuken	22°C	vloerverwarming
• wc's	18°C	geen voorzieningen
• slaapkamers	22°C	vloerverwarming
• badkamer	22°C	elektrische radiator en vloerverwarming.
• overloop	18°C	geen voorzieningen
• zolder (onbenoemde ruimte)	onverwarmd	geen voorzieningen
• 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 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

Mechanische ventilatie

De woning wordt geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmte terugwin-unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de op zolder geplaatste WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dakdoorvoer van buiten aangevoerd. In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo

voorverwarmd met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te komen. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine.

De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO₂ gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO₂ metingen in de woonkamer en een vochtmeter in de badkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van de hoofdbediening in de woonkamer en een afstandsbediening (te plaatsen in de badkamer) kan er ook handmatig worden bediend.

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

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

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

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

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

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

De aangebouwde berging wordt natuurlijk geventileerd door middel van roosters, open stootvoegen en/of via een spleet ter plaatse van de kanteldeur.

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 verstorend werken op het ventilatiesysteem van uw woning.

Elektrische installatie

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

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

De volgende montagehoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
- Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de aangebouwde berging, de meterkast en technische zone op de zolder.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de aangebouwde berging en de technische zone op 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 210 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

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

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

De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van het Janssen de Jong Bouw Zuid. 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 in geval van stroomuitval.

Telecom- en mediavoorzieningen

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

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van de woning wordt PV-panelen aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. De PV-panelen worden “opdaks” gerealiseerd, wat wil zeggen dat de PV-panelen op het dak komen te liggen en hoger liggen ten opzichte van de dakpannen. 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 zolder.

Het is mogelijk dat er kleurverschillen aanwezig zijn tussen de verschillende PV-panelen. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid dat de PV-panelen (door opgave adviseur/installateur) anders worden gepositioneerd (plaats op het dak en wijze van plaatsen (horizontaal of verticaal) dan nu in de verkooptekeningen staat weergegeven.

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 lucht-water warmtepompinstallatie 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.

Energieverbruik / Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

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

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

BENG 1 stelt eisen aan de maximaal benodigde hoeveelheid energie voor het verwarmen en koelen van een gebouw. Deze energiebehoefte wordt uitgedrukt in 'thermische' kilowattuur (kWh) per m² gebruiksoppervlakte per jaar. BENG 1 gaat dus over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf.

BENG 2 stelt eisen aan de maximale hoeveelheid primair fossiele brandstof die nodig is voor het verwarmen, koelen en ventileren van een gebouw en het bereiden van warmtapwater. Ook deze waarde wordt uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Wekt een gebouw bijvoorbeeld met pv-panelen zelf energie op, dan mag het primair fossiel energieverbruik worden verminderd met de hoeveelheid opgewekte energie.

De eisen van **BENG 3** hebben betrekking op het minimum aandeel van hernieuwbare energie als percentage van het totale energiegebruik (ofwel: de som van het deel primair fossiel energieverbruik plus het deel hernieuwbare energie). De BENG 3-waarde wordt berekend door de hoeveelheid

hernieuwbare energie te delen door het totale energieverbruik. Daarbij geldt wél als voorwaarde dat de energie wordt opgewekt met een voorziening in, op of aan het gebouw. Deelname aan een centraalzonnepark of participaties in een windmolenpark tellen dus niet mee.

TO (Temperatuur Overschrijding) -Juli

We worden steeds vaker geconfronteerd met warmere zomers. Hiermee neemt de noodzaak toe om maatregelen te treffen om het risico op oververhitting in de woningen te voorkomen. Een te warm binnenklimaat kan leiden tot gezondheidsrisico's en overlast. Nieuwbouwwoningen worden aan de hand van de BENG eisen zo energiezuinig mogelijk gebouwd, en houden daardoor hun warmte beter vast. Door het toepassen van top koeling middels vloerverwarming voldoet de woning aan de eisen van TO-Juli. Top Koeling vermindert "top" van de binnentemperatuur met enkele graden maar is zeker niet vergelijken met airconditioning.

In onderstaande tabel zijn de eisen ten aanzien van BENG en TOjuli voor grondgebonden woningen conform het Bouwbesluit weergegeven.

AANDACHTSPUNT: Met gebouwgebonden installaties worden de installaties voor verwarming, koeling, ventilatie en warm tapwater bedoeld. Dus echt alléén de energie voor de woning zelf. De energie die nodig is voor bijvoorbeeld de televisie en de koelkast (gebruiksgebonden energie) vallen hier niet onder.

Eisen aan BENG en TOjuli in grondgeboden woningen		
Indicator	Eis	Opmerking
BENG 1	≤ 55 kWh/m ² .jaar	Bij woningen met een grote buitenschil ten opzichte van het vloeroppervlak (zoals hoek- en vrijstaande woningen) en bij woningen met een lichte bouwconstructie (zoals houtbouw) is de grenswaarde hoger.
BENG 2	≤ 30 kWh/m ² .jaar	Het gaat om primaire fossiele energie. Het rendement van centrale elektriciteitsopwekking (PEF) is hierin dus verrekend.
BENG 3	≥ 50%	Bijvoorbeeld PV-panelen, omgevingswarmte (bij een warmtepomp) of warmtelevering op basis van hernieuwbare energie.
TOjuli	≤ 1,2	Als een woning koeling heeft, is TOjuli automatisch nul.

Energieverbruik uw woning

De woningen in De Roosenhof worden extra duurzaam uitgevoerd ten opzichte van de Nederlandse Norm (BENG) en dus nóg duurzamer en uiterst comfortabel. Dit zorgt er onder andere voor dat jij als koper extra leenruimte krijgt op je hypotheek. De woningen (zonder opties welke invloed hebben op de duurzaamheid van uw woning) voldoen aan toekomstbestendige duurzaamheidswaarden en krijgen een groenverklaring.

In technische termen gesproken worden de woningen uitgevoerd als BENG 2 = 0 woningen. De woningen zijn daarmee duurzamer uitgevoerd dan de huidige Nederlandse norm. Door de plaatsing van extra zonnepanelen op de woningen wordt bereikt dat de opgewekte zonne-energie (bij normaal energieverbruik) voldoende is voor warm water, het ventileren en het (via vloerverwarming)

verwarmen én koelen (een topkoeling niet zijnde airco) van de woning. Je betaalt dan alleen nog voor het verbruik van elektrische (niet gebouw gebonden) apparaten in je woning.

Register Groenverklaring: De Regeling Groenprojecten is een gezamenlijke regeling van de Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en het Ministerie van Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten.

Voor de woning is een Groenverklaring aangevraagd. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toetst deze namens de Minister van Economische Zaken. Na positieve beoordeling geeft RVO een Groenverklaring af.

Deze verklaring kan worden gebruikt voor het aanvragen van bijzondere hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting. Het Register wordt beheerd door SMK (Stichting Milieukeur).

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	$U \leq 1,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
Begane grondvloer aangebouwde berging	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Gevels aangebouwde berging	ongeïsoleerd
Dak aangebouwde berging	ongeïsoleerd

Energielabel

Bij oplevering van de woning wordt het energielabel van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt het voorlopige energielabel A++++. Het definitieve energielabel volgt bij de oplevering van de woning. Het verwerken van opties kunnen van invloed zijn op het energielabel.

Kleur en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel:		
Gevelmetselwerk bouwnummer 5, 8 en 9	Baksteen, wildverband	Woning: Wit Voeg: Lichtgrijs Plint: Bruin-blauw Voeg: Antraciet Bergingen: Bruin-blauw Voeg: Antraciet
Gevelmetselwerk bouwnummer 6 en 7	Baksteen, wildverband	Woning: Bruin-blauw Voeg: Grijs Plint: Bruin-blauw Voeg: Antraciet Bergingen: Bruin-blauw Voeg: Antraciet
Gevelmetselwerk bouwnummer 10 en 11	Baksteen, wildverband	Woning: Donker-bruin Voeg: Grijs Plint: Bruin-blauw Voeg: Antraciet Bergingen: Bruin-blauw Voeg: Antraciet
Gevelopeningen:		
Kozijnen	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Voordeuren	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Achterdeuren (inclusief die in de berging naar de achtertuin)	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Ramen	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Garagedeur	Staal	Leigrijs, RAL 7015
Beglazing	Glas	-
Lateien/geveldragere	Staal	Grijs (verzinkt)
Raamdorpels	Beton	Naturel
Balustrade frans balkon (bouwnummers 5,6 en 11)	Stalen strips	Signaal grijs, RAL 7004

Vensterbanken (binnen)	Bianco C	Wit (gemêleerd)
Dak:		
Hellend dak	Keramische dakpan	Leikleur mat engobe
Plat dak	Bitumen	Zwart
Dakdoorvoeren	-	Antraciet
Daktrim	Aluminium	Leigrijs, RAL 7015
Hemelwaterafvoeren voorzijde (bouwnummers 6 t/m 11)	Zink	Naturel grijs
Hemelwaterafvoeren achterzijde en zijkant (bouwnummers 6 t/m 11)	PVC	Naturel grijs
Hemelwaterafvoeren zijkanten (bouwnummer 5)	Zink	Naturel grijs
Hemelwaterafvoeren achterzijde (bouwnummer 5)	PVC	Naturel grijs
Dakgoot	Zinken mastgoot	Naturel
Muurafdekker	Zink	Naturel
Schoorsteen afdekker	Zink	Naturel
PV-panelen (op dakpannen)	-	Standaard kleur PV-panelen (hierin zijn kleurverschillen mogelijk)

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

Ruimte afwerkstaat interieur

Ruimte	Onderdeel	Kleur
Entreehal/Overloop		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Keuken/Woonkamer		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating	
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet (begane grond en 1^e verdieping)		
Vloer	Keramische vloertegels	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk	Volgens monster Wit
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Slaapkamers		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Badkamer		
Vloer	Keramische vloertegels	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels	Volgens monster
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Zolder		
Vloer	Dekvloer (achter de knieschotten is geen dekvloer aanwezig. Ook kunnen hier leidingen aanwezig zijn op de betonnen vloer)	Naturel grijs

Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spaanplaat	Wit, waarbij verschillende kleuren wit mogelijk zijn
Aangebouwde berging		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Schoonmetselwerk	Naturel
Plafond	Dakconstructie in het zicht	Naturel

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

Slotbepaling

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

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

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

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

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

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieventielen 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.



Roosenhof
DE AFHANG FASE 5 | HORST

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Bovenstaande afbeeldingen betreffen artist impressies (hier kunnen geen rechten aan worden ontleend)

d.d. 17-05-2024

Behorende bij: 25 woningen De Roosenhof te Horst

14 levensloopbestendige woningen (bouwnummers 12 t/m 25)

Let's build happiness!



Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Dit document is onlosmakelijk verbonden met het document "20240517_Algemene projectinformatie 25 won De Roosenhof, Horst" met datum 17-05-2024, waarin u de algemene projectinformatie aantreft, zoals procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning.

Wij adviseren u deze Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving en de Algemene Projectinformatie 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 of met de projectmanager van Janssen de Jong Projectontwikkeling (onderdeel van Zuidgrond). Zuidgrond is een samenwerking van Janssen de Jong Projectontwikkeling en BPD.

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:

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



Bouwbedrijf:

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

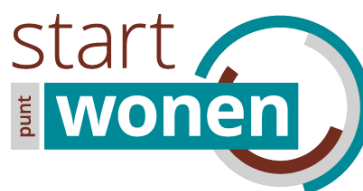


Makelaar(s):

Intermakelaars Horst-Venray
Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
tel. 077 – 398 90 90
www.intermakelaars.com



Startpunt Wonen
Kranestraat 33
5961 GX Horst
tel: 077 – 260 00 00



Notaris:
Notariskantoor De Laat & Gulikers
Gebroeders van Doornelaan 86
5961 BD Horst
tel: 077 – 397 82 22



Inhoudsopgave

TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	6
<i>Voorrang SWK bepalingen.....</i>	<i>6</i>
<i>Bouwbesluit.....</i>	<i>6</i>
RONDOM EN ONDER UW WONING	8
<i>Peil en hoogteligging van de woning.....</i>	<i>8</i>
<i>Grondwerk.....</i>	<i>8</i>
<i>Riolering</i>	<i>9</i>
<i>Bestrating</i>	<i>10</i>
<i>Terreininventaris en beplanting</i>	<i>10</i>
<i>Buitenberging</i>	<i>11</i>
<i>Huisvuil en tuinafval</i>	<i>12</i>
DE RUWBOUW VAN UW WONING.....	13
<i>Fundering.....</i>	<i>13</i>
<i>Kruipruimte.....</i>	<i>13</i>
<i>Vloeren</i>	<i>13</i>
<i>Gevels en dragende wanden</i>	<i>13</i>
<i>Daken</i>	<i>14</i>
<i>Hemelwaterafvoeren.....</i>	<i>15</i>
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren.....</i>	<i>15</i>
<i>Hang en sluitwerk.....</i>	<i>16</i>
<i>Beglazing</i>	<i>16</i>
DE AFBOUW VAN UW WONING	17
<i>Binnenwanden.....</i>	<i>17</i>
<i>Binnendeuren en –kozijnen</i>	<i>17</i>
<i>Trappen en hekwerken</i>	<i>17</i>
<i>Afwerking wanden.....</i>	<i>18</i>
<i>Afwerking plafonds.....</i>	<i>18</i>
<i>Afwerking vloeren.....</i>	<i>19</i>
<i>Tegelwerk</i>	<i>19</i>
<i>Sanitair</i>	<i>20</i>
<i>Aftimmerwerk.....</i>	<i>21</i>
<i>Schilderwerk</i>	<i>21</i>
<i>Keuken.....</i>	<i>22</i>
DE INSTALLATIES IN UW WONING	23
<i>Meterkast</i>	<i>23</i>
<i>Waterinstallaties</i>	<i>23</i>
<i>Binnenriolering</i>	<i>23</i>
<i>Gasinstallaties</i>	<i>23</i>
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel.....</i>	<i>23</i>
<i>Mechanische ventilatie.....</i>	<i>25</i>
<i>Elektrische installatie.....</i>	<i>26</i>
<i>Rookmelders.....</i>	<i>27</i>
<i>Telecom- en mediavoorzieningen.....</i>	<i>28</i>
<i>PV-panelen (zonnepanelen).....</i>	<i>28</i>
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK	29
<i>Materiaalgebruik.....</i>	<i>29</i>
<i>Gasloos</i>	<i>29</i>
<i>Energieverbruik / Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)</i>	<i>29</i>
<i>Energieverbruik uw woning.....</i>	<i>30</i>
<i>Isolatiewaarden.....</i>	<i>31</i>

<i>Energie</i> label.....	31
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	32
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	34
SLOTBEPALING	36



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.

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
- wc : toiletruimte
- woon-/eetkamer : verblijfsruimte
- kast (onder trap) : bergruimte
- keuken : verblijfsruimte
- berging : bergruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- zolder : onbenoemde ruimte
- techniek (op zolder) : onbenoemde ruimte
- buitenberging (in tuin) : 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 Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopersadviseur of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.



Rondom en onder uw woning

Peil en hoogteligging van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

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

Vrijstaande bergingen evenals geschakelde bergingen (zoals de buitenberging in uw tuin) worden normaliter op hetzelfde peil geplaatst als de woning. Er kan echter van een afwijking sprake zijn als er tussen de naastgelegen percelen (of openbaar gebied) hoogteverschillen aanwezig zijn. De exacte peilhoogtes van bergingen worden in het werk vastgesteld.

Grondwerk

De grond onder uw woning is geschikt voor de bestemming Woningbouw, zie voor nadere informatie de koopovereenkomst. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen. De tuinen van de kavels worden aangevuld met de uit de ontgraving vrijgekomen grond, ontdaan van bouwvuil en grove puinresten. Indien de bodem van de ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, wordt er een bodemafluiting van schoon zand aangebracht.

Werkzaamheden ten behoeve van de tuinaanleg, zoals bijvoorbeeld levering van straatzand of teelaarde, (diep)spitten of drainage zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Afhankelijk van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken om de tuin periodiek op te hogen. Het plaatsen van een infiltratievoorziening, voor het infiltreren van regenwater, wat op de daken van de woningen valt is wel bij de koopsom inbegrepen.

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

Denk bij de aanleg van de tuin ook goed na over de waterhuishouding op uw kavel. Het toepassen van gesloten verharding en dakoppervlak (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 buitenberging via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd en zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd middels infiltratiekratten die worden ingegraven in de voortuin en-/of achtertuin en-/of ter plaatse van de opstelplaats voor de auto op eigen terrein. De exacte posities en afmetingen van het infiltratiesysteem worden nader uitgewerkt en opgenomen in het consumentendossier.

Een infiltratiekrat is een sterk waterdoorlatende box die gebruikt wordt voor het bergen en infiltreren van regenwater op het eigen perceel. Op de revisietekeningen die bij oplevering worden overhandigd staat de positie van de ondergrondse infiltratievoorziening inclusief het bijbehorende leidingwerk aangegeven. U dient deze infiltratiekratten in stand te houden en bij onvoldoende werking te reinigen danwel te vervangen. Er zal tevens een overstortvoorziening worden geplaatst nabij de perceelsgrens van de woning. U dient er rekening mee te houden dat de overstortvoorziening meermaals per jaar in werking zal treden en het overtollige regenwater op dat moment loost op het openbaar gebied.

Om ervoor te zorgen dat het infiltratie systeem ook in de toekomst goed blijft functioneren, worden in de HWA's zogenaamde bladafscidders geplaatst. Mocht onverhoopt bladafval vanuit goten in de HWA terecht komen, dan wordt voorkomen dat deze bladeren in de infiltratiekrat terecht komen. Als er bladafval ophoopt in een bladafscheider, bestaat de kans dat het regenwater langs de buis afloopt. Door het opgehoopte bladafval te verwijderen is de functionaliteit weer hersteld. Als de bladafscheider goed functioneert, dan kan er soms een hoopje nat bladafval onder aan de HWA liggen. Tevens wordt een zogenaamde zandvangput bij de infiltratiekrat geplaatst. Het is noodzakelijk om die zandvangput jaarlijks te controleren en schoon te maken. Hiermee blijft de functionaliteit in orde. Met de keuze van de positie van de infiltratiekratten is natuurlijk zoveel als mogelijk rekening gehouden met toekomstige tuininrichtingen. Desalniettemin willen we er op attenderen dat bewoners voorzichtig moeten zijn met graafwerkzaamheden en/of wortelende bomen. Hierdoor kunnen de voorzieningen beschadigd raken, wat niet onder de garantie regeling valt.

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

Bestrating

Er wordt geen bestrating op de kavels aangebracht. De bestrating in het openbaar gebied valt buiten de werkzaamheden van Janssen de Jong Bouw Zuid. De privéparkeerplaatsen op eigen terrein dienen door u na oplevering te worden bestraat en dienen minimaal 2.500mm breed te zijn en 6.000mm lang (afmeting conform de Parkeernota van de gemeente Horst aan de Maas).

Het achterpad (grenzend aan bouwnummers 13 t/m 16, 17 t/m 20 en 22 t/m 25) worden voorzien van grijze betontegels. Deze bestrating is geschikt om te voet of per fiets te betreden. De bestrating is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer.

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.

De tuin van uw nieuwe woning grenst aan bestaande woningen of toekomstige woningen. Bestaande erfafscheiding staan op het perceel van de bestaande woningen en dienen hierdoor gehandhaafd te blijven. In goed overleg met uw burens (of toekomstige burens) kunnen over aanpassingen/nieuwe erfafscheidingen eventueel afspraken worden gemaakt.

Van toepassing bij bouwnummer 12, 17 en 25

Ter plaatse van de erfafscheiding van de voor- en zijtuin bij bouwnummers 12,17 en 25, grenzend aan het openbaar gebied wordt een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,3m. Ter plaatse van de zijtuin zal tevens een beukenhaag toegepast worden met een aanplanthoogte van ca. 1,5m, e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening. De beukenplanten worden geplant in het plantseizoen, dit loopt ongeveer van november tot maart. Afhankelijk van het moment van oplevering is het dus mogelijk dat de hagen niet direct na oplevering geplant worden. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 300 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze haag.

U dient deze erfafscheiding/beplanting in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. De beukenhaag (voor- en gedeeltelijk zijkant tuin) dient uiteindelijk uit te groeien tot een haag van ca. 0,6m hoog. De beukenhaag (zijkant tuin) dient uiteindelijk uit te groeien tot een haag van ca. 1,8m hoog. Namens de gemeente wordt hiertoe een kettingbeding opgenomen in de akte van levering.

Van toepassing bij bouwnummers 13 tot en met 16, 18 tot en met 21, 22 tot en met 23

Ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuinen bij bouwnummers 13 tot en met 16, 18 tot en met 21, 22 tot en met 23, grenzend aan het openbaar gebied wordt een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,3m, e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening. De beukenplanten worden geplant in het plantseizoen, dit loopt ongeveer van november tot maart. Afhankelijk van het moment van oplevering is het dus mogelijk dat de hagen niet direct na oplevering geplant worden. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 300 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze haag.

U dient deze erfafscheiding/beplanting in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. De beukenhaag dient uiteindelijk uit te groeien tot een haag van ca. 0,6m hoog. Namens de gemeente wordt hiertoe een kettingbeding opgenomen in de akte van levering.

AANDACHTSPUNT (alle bouwnummers): De hagen zijn nog niet volgroeit op het moment van aanplanten. Het zal een aantal jaar duren voordat een volle haag is ontstaan.

Buitenberging

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

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

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

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

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

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

De buitenberging wordt voorzien van een hemelwaterafvoer.

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

Op de buitenberging wordt een niet uitschakelbaar wandlichtpunt aangebracht, voorzien van een

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

AANDACHTSPUNT: De buitenbergingen zijn enkelwandig uitgevoerd en voorzien van rabat. Volgens de regels geldt voor enkelwandige bergingen met rabat dat ze niet waterdicht zijn maar enkel regen weren. Water dat door de wanden slaat kan via de speciaal daarvoor aangebrachte sponning in de onder-regel onderuit de berging lopen. Het advies is het straatwerk/tuinaanleg 10cm onder het laagste houten deel te plaatsen zodat het water kan weglopen via de onderste houten regel.

Daarnaast is het van belang het ventilatierooster vrij te houden (deze niet blokkeren met spullen). De temperatuur in de niet geïsoleerde berging is binnen gelijk aan de buitentemperatuur. Daarom raden wij het aan hier geen kussens en dergelijke in te laten liggen. Het regelwerk en de rabatdelen zijn verduurzaamd en kunnen tegen water, de houten delen kunnen werken door invloeden van het weer. De berging is hiermee ook niet geschikt voor het plaatsen van een koelkast of vriezer.

Huisvuil en tuinafval

Het afval 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 in het werk gestorte betonnen funderingsstroken geplaatst op vaste grond één en ander conform een nader te specificeren constructieve rapportage.

Kruipruimte

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

Vloeren

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

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

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

Gevels en dragende wanden

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

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

Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt stalen hoeklijn in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. Onder de kozijnen niet grenzend aan maaiveld worden betonnen raamdorpels toegepast. Onder de kozijnen grenzend aan maaiveld worden betonnen kantplanken toegepast.

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

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

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

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

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

Daken

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

De onderzijde van de dakelementen en de knieschotten bestaan uit houten gezaagde witte spaanplaten (aandachtspunt: er kunnen verschillende tinten wit zichtbaar zijn), geniet in het zicht. De kopse kanten zijn niet afgewerkt.

Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.

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

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

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

De geïsoleerde platdakconstructie van de woning wordt samengesteld uit prefab betonnen plaalementen, een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking voorzien van grind. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim in de kleur blank geanodiseerd.

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

Dakkapel behorende bij bouwnummers 13 t/m 16 en 18 t/m 24

De dakkapel wordt uitgevoerd met een houten achterconstructie waarbij de omkadering van het kozijn en de zijwangen worden bekleed met beplating conform kleur- en materiaalstaat. De geïsoleerde platdakconstructie van de dakkapel wordt samengesteld uit een houten balklaag volgens opgave constructeur, een houten dakbeschot, een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim. Het plafond van de dakkapel wordt aan de binnenzijde afgewerkt met een witte beplating (er kunnen verschillende tinten wit zichtbaar zijn), geniet in het zicht zonder afgewerkte kopse kanten. De maatvoering is conform tekening.

Dakkapel behorende bij bouwnummers 12, 17 en 25

De dakkapel wordt uitgevoerd met een houten achterconstructie waarbij de omkadering van het kozijn bestaat uit gevelmetselwerk gelijkwaardig aan de rest van de woning. Kleur gevelmetselwerk conform de kleur- en materiaalstaat. De zijwangen worden bekleed met beplating conform kleur- en materiaalstaat. De geïsoleerde platdakconstructie van de dakkapel wordt samengesteld uit een houten balklaag volgens opgave constructeur, een houten dakbeschot, een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim. Het plafond van de dakkapel wordt aan de binnenzijde afgewerkt met een witte beplating (er kunnen verschillende tinten wit zichtbaar zijn), geniet in het zicht zonder afgewerkte kopse kanten. De maatvoering is conform tekening.

De schoorsteen op de daken zijn bedoeld als “sierschoorsteen” en hebben alleen een esthetische functie.

Hemelwaterafvoeren

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

Buitenkozijnen, ramen en deuren

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

De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen.

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

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

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

Hang en sluitwerk

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

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

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

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

Beglazing

De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende (HR++) beglazing. Daar waar conform de NEN 3569 doorval beveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

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

De afbouw van uw woning

Binnenwanden

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

Binnendeuren en –kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht in de kleur wit. De bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas, met uitzondering ter plaatse van de trapkast, meterkast en de techniekruimte op de eerste verdieping. Ter plaatse van de meterkast en de trapkast zal een zal een blind paneel worden toegepast. Ter plaatse van de techniekruimte op de eerste verdieping zal geen bovenlicht of blind paneel worden toegepast. De binnendeuren worden uitgevoerd als dichte opdekdeuren met honingraadvulling. De deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze deuren uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering.

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

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

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

Trappen en hekwerken

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout (naaldhout). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. Langs één wand van de trap komt een transparant gelakte houten leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de open zijde van de trap wordt een vurenhouten traphek aangebracht.

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

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

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

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

Afwerking wanden

Alle niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de meterkast en de wand achter de installaties in de techniekruimte.

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

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

Afwerking plafonds

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

Schuine dakvlakken en knieschotten op zolder zijn wit en geniet in het zicht (aandachtspunt: er kunnen verschillende tinten wit zichtbaar zijn). De kopse kanten zijn niet afgewerkt.

De schuine en vlakke plafonds in de meterkast, kast (onder de trap), op zolder (inclusief techniekruimte), van de buitenberging en overige onbenoemde ruimtes worden niet nader afgewerkt.

Afwerking vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt zwevend uitgevoerd door middel van een cementdekvloer van 80mm dik.

De verdiepingsvloer wordt afgewerkt met een cementdekvloer 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 cementdekvloer van 80 mm dik. Ter plaatse van het vloertegelwerk op de verdieping zal de vloer worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70 mm dik.

In de meterkast en achter de knieschotten wordt geen afwerkvloer aangebracht.

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

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

Tegelwerk

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

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

Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond.

In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot circa 1,20 m boven de vloer. In het toilet (begane grond) is geen horizontaal plateau aanwezig maar een schacht (over de volledige verdiepingshoogte) welke tot 1,20 m zal worden 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 wandtegels worden voorzien van kwartronde kunststof hoekstrippen.

De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit houdt in dat de voegen van het wandtegels 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 250x500mm en liggend verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 450x450mm.

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,-/m² inclusief BTW.

Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 35,-/m² inclusief BTW.

Voor het project is een basis-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 Janssen de Jong Bouw Zuid 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 kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid 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 HansGrohe. Een overzicht (afbeeldingen en merk/type-omschrijvingen zal door de kopersadviseur separaat worden aangeleverd).

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimte:

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

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer:

- Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een enkele wastafel voorzien van één wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een verchromde muurbuis.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een RVS drain goot, lengte 687 mm.
- Elektrische radiator afmeting 786x400 mm in de kleur wit.

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

In een door Janssen de Jong Bouw Zuid aan te wijzen showroom (digitale en/of fysieke showroom) kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen inzicht wijzigen of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Aftimmerwerk

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

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Schilderwerk

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

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

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

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

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

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

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

Over het algemeen geldt het volgende advies:

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

Keuken

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

Aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) worden aangebracht:

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

Door de kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.



De installaties in uw woning

Meterkast

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

Waterinstallaties

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

Een koudwaterleiding 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 aangelegd naar (let op: geen verbruikshoeveelheden):

- het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken: 2,5 l/minuut (afgedopt).
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/minuut.
- de douchemengkraan: 6,0 l/minuut.

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de aanneemsom.

Binnenriolering

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

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

Gasinstallaties

Uw woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

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

gevoede lucht-water warmtepompinstallatie.

De warmwatervoorraadboiler heeft een minimale inhoud zoals bepaald in Module I 2024 en Module II A 2024 van het SWK. Hierin wordt uitgegaan van een bruto inhoud van circa 200 liter (netto circa 178 liter) boiler per woning.

De lucht-water warmtepompinstallatie onttrekt warmte aan de buitenlucht. Met deze warmte wordt water voorverwarmd in een boilervat. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer. De buitenunit van de lucht-water warmtepomp wordt geplaatst op het platte dakvlak van de woning. De binnenunit en het boilervat worden geplaatst in de techniekruimte (1^e verdieping).

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van circa 178 liter, geschikt voor het aaneengesloten leveren van circa 240 liter water van 40°Celsius (bij gebruik van een douchekop 8 L/min.) voor een duur van ca. 30 minuten.

De warmtepomp is zodanig uitgerust dat deze in de zomer warmte aan de woning onttrekt en de woning koelt middels het vloerverwarmingssysteem een zogenaamde top koeling. Top Koeling verminderd “top” van de binnentemperatuur met enkele graden maar is zeker niet vergelijkbaar met airconditioning.

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 doormiddel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler. Op de eerste verdieping is geen verwarming aanwezig.

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 kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De positie, aantallen en afmetingen van de verdelers zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is op grond van de (nog te vervaardigen) transmissieberekeningen van de installateur. De verdelers worden indien aanwezig in een verblijfsruimte en in het zicht voorzien van een omkasting geplaatst.

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

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

• hal	18°C	vloerverwarming
• woonkamer / keuken	22°C	vloerverwarming
• Kast (onder trap)	15°C	geen voorzieningen
• wc	18°C	geen voorzieningen
• slaapkamer	22°C	vloerverwarming
• Berging	15°C	geen voorzieningen
• badkamer	22°C	elektrische radiator en vloerverwarming.
• Techniek (op zolder)	onverwarmd	geen voorzieningen
• zolder (onbenoemde ruimte)	onverwarmd	geen voorzieningen
• meterkast	onverwarmd	geen voorzieningen
• buitenberging	onverwarmd	geen voorzieningen

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

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

Mechanische ventilatie

De woning wordt geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmte terugwin-unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de op zolder geplaatste WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dakdoorvoer van buiten aangevoerd. In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo voorverwarmd met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te

komen. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine.

De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO₂ gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO₂ metingen in de woonkamer en een vochtmeter in de badkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van de hoofdbediening in de woonkamer en een afstandsbediening (te plaatsen in de badkamer) kan er ook handmatig worden bediend.

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

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

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

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

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

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

De buitenberging wordt natuurlijk geventileerd door middel van roosters.

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

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkooptekening is aangegeven. De installatie

wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010).

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

De volgende montagehoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
- Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de buitenberging, de meterkast en de technische zone (techniekruiimte) op de zolder.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de buitenberging en de technische zone op de zolder (techniekruiimte) 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 210 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

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

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

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

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een

back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval.

Telecom- en mediavoorzieningen

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

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van de woning wordt PV-panelen aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. De PV-panelen worden “opdaks” gerealiseerd, wat wil zeggen dat de PV-panelen op het dak komen te liggen en hoger liggen ten opzichte van de dakpannen. 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 zolder.

Het is mogelijk dat er kleurverschillen aanwezig zijn tussen de verschillende PV-panelen. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid dat de PV-panelen (door opgave adviseur/installateur) anders worden gepositioneerd (plaats op het dak en wijze van plaatsen (horizontaal of verticaal) dan nu in de verkooptekeningen staat weergegeven.

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 lucht-water warmtepompinstallatie 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.

Energieverbruik / Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

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

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

BENG 1 stelt eisen aan de maximaal benodigde hoeveelheid energie voor het verwarmen en koelen van een gebouw. Deze energiebehoefte wordt uitgedrukt in 'thermische' kilowattuur (kWh) per m² gebruiksoppervlakte per jaar. BENG 1 gaat dus over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf.

BENG 2 stelt eisen aan de maximale hoeveelheid primair fossiele brandstof die nodig is voor het verwarmen, koelen en ventileren van een gebouw en het bereiden van warmtapwater. Ook deze waarde wordt uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Wekt een gebouw bijvoorbeeld met pv-panelen zelf energie op, dan mag het primair fossiel energieverbruik worden verminderd met de hoeveelheid opgewekte energie.

De eisen van **BENG 3** hebben betrekking op het minimum aandeel van hernieuwbare energie als percentage van het totale energiegebruik (ofwel: de som van het deel primair fossiel energieverbruik plus het deel hernieuwbare energie). De BENG 3-waarde wordt berekend door de hoeveelheid

hernieuwbare energie te delen door het totale energieverbruik. Daarbij geldt wél als voorwaarde dat de energie wordt opgewekt met een voorziening in, op of aan het gebouw. Deelname aan een centraalzonnepark of participaties in een windmolenpark tellen dus niet mee.

TO (Temperatuur Overschrijding) -Juli

We worden steeds vaker geconfronteerd met warmere zomers. Hiermee neemt de noodzaak toe om maatregelen te treffen om het risico op oververhitting in de woningen te voorkomen. Een te warm binnenklimaat kan leiden tot gezondheidsrisico's en overlast. Nieuwbouwwoningen worden aan de hand van de BENG eisen zo energiezuinig mogelijk gebouwd, en houden daardoor hun warmte beter vast. Door het toepassen van top koeling middels vloerverwarming voldoet de woning aan de eisen van TO-Juli. Top Koeling vermindert "top" van de binnentemperatuur met enkele graden maar is zeker niet vergelijkbaar met airconditioning.

In onderstaande tabel zijn de eisen ten aanzien van BENG en TOjuli voor grondgebonden woningen conform het Bouwbesluit weergegeven.

AANDACHTSPUNT: Met gebouwgebonden installaties worden de installaties voor verwarming, koeling, ventilatie en warm tapwater bedoeld. Dus echt alléén de energie voor de woning zelf. De energie die nodig is voor bijvoorbeeld de televisie en de koelkast (gebruiksgebonden energie) vallen hier niet onder.

Eisen aan BENG en TOjuli in grondgebonden woningen		
Indicator	Eis	Opmerking
BENG 1	≤ 55 kWh/m ² .jaar	Bij woningen met een grote buitenschil ten opzichte van het vloeroppervlak (zoals hoek- en vrijstaande woningen) en bij woningen met een lichte bouwconstructie (zoals houtbouw) is de grenswaarde hoger.
BENG 2	≤ 30 kWh/m ² .jaar	Het gaat om primaire fossiele energie. Het rendement van centrale elektriciteitsopwekking (PEF) is hierin dus verrekend.
BENG 3	$\geq 50\%$	Bijvoorbeeld PV-panelen, omgevingswarmte (bij een warmtepomp) of warmtelevering op basis van hernieuwbare energie.
TOjuli	$\leq 1,2$	Als een woning koeling heeft, is TOjuli automatisch nul.

Energieverbruik uw woning

De woningen in De Roosenhof worden extra duurzaam uitgevoerd ten opzichte van de Nederlandse Norm (BENG) en dus nóg duurzamer en uiterst comfortabel. Dit zorgt er onder andere voor dat jij als koper extra leenruimte krijgt op je hypotheek. De woningen (zonder opties welke invloed hebben op de duurzaamheid van uw woning) voldoen aan toekomstbestendige duurzaamheidswaarden en krijgen een groenverklaring.

In technische termen gesproken worden de woningen uitgevoerd als BENG 2 = 0 woningen. De woningen zijn daarmee duurzamer uitgevoerd dan de huidige Nederlandse norm. Door de plaatsing van extra zonnepanelen op de woningen wordt bereikt dat de opgewekte zonne-energie (bij normaal energieverbruik) voldoende is voor warm water, het ventileren en het (via vloerverwarming)

verwarmen én koelen (een topkoeling niet zijnde airco) van de woning. Je betaalt dan alleen nog voor het verbruik van elektrische (niet gebouw gebonden) apparaten in je woning.

Register Groenverklaring: De Regeling Groenprojecten is een gezamenlijke regeling van de Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en het Ministerie van Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten.

Voor de woning is een Groenverklaring aangevraagd. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toetst deze namens de Minister van Economische Zaken. Na positieve beoordeling geeft RVO een Groenverklaring af.

Deze verklaring kan worden gebruikt voor het aanvragen van bijzondere hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting. Het Register wordt beheerd door SMK (Stichting Milieukeur).

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 (hellend dak en plat dak)	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Dak dakkapel	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Wanden dakkapel	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Kozijnen woning met HR++ beglazing	$U \leq 1,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
Begane grondvloer berging (in tuin)	ongeïsoleerd
Gevels berging (in tuin)	ongeïsoleerd
Dak berging (in tuin)	ongeïsoleerd

Energie label

Bij oplevering van de woning wordt het energie label van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt het voorlopige energie label A++++. Het definitieve energie label volgt bij de oplevering van de woning. Het verwerken van opties kunnen van invloed zijn op het energie label.

Kleur en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel:		
Gevelmetselwerk bouwnummer 12, 20 en 21	Baksteen, wildverband	Woning: Wit Voeg: Lichtgrijs Plint en 1-laags deel: Bruin-blauw Voeg: Antraciet
Gevelmetselwerk bouwnummer 13, 14, 17, 24 en 25	Baksteen, wildverband	Woning: Bruin-blauw Voeg: Grijs Plint en 1-laags deel: Bruin-blauw Voeg: Antraciet
Gevelmetselwerk bouwnummer 15, 16, 18, 19, 22 en 23	Baksteen, wildverband	Woning: Donker-bruin Voeg: Grijs Plint en 1-laags deel: Voeg: Antraciet
Gevelbekleding dakkapel*	Rockpanel	Zinkgrijs
* Voorgevel dakkapel bouwnummers 12, 17 en 25	Baksteen, wildverband	Conform overig gevelmetselwerk
Gevelopeningen:		
Kozijnen	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Voordeuren	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Achterdeuren	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Ramen	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Beglazing	Glas	-
Lateien/geveldraggers	Staal	Grijs (verzinkt)
Raamdorpels	Beton	Naturel
Balustrade frans balkon (bouwnummers 12,17 en 25)	Stalen strips	Signaal grijs, RAL 7004
Vensterbanken (binnen)	Bianco C	Wit (gemêleerd)
Dak:		
Hellend dak	Keramische dakpan	Leikleur mat engobe
Plat dak	Bitumen	Zwart
Dakdoorvoeren	-	Antraciet
Daktrim	Aluminium (gemoffeld)	Leigrijs, RAL 7015
Hemelwaterafvoeren voorzijde	Zink	Naturel grijs

Hemelwaterafvoeren achterzijde	PVC	Naturel grijs
Dakgoot	Zinken mastgoot	Naturel
Schoorsteen afdekker	Zink	Naturel
PV-panelen (op dakpannen)	-	Standaard kleur PV-panelen (hierin zijn kleurverschillen mogelijk)
Buitenberging (in tuin):		
Vloer	Beton	Naturel grijs
Wanden	Naaldhout (rabatdelen)	Naturel
Bergingsdeur en kozijn (binnen en buiten)	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Daktrim	Aluminium	Naturel
Hemelwaterafvoer	PVC	Naturel grijs
Ventilatioeroosters	Aluminium	Naturel, geanodiseerd

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

Ruimte afwerkstaat interieur

Ruimte	Onderdeel	Kleur
Entreehal/Overloop		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Keuken/Woonkamer		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Kast (onder trap)		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Onderkant trap	Wit
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating	
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk	Volgens monster Wit
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Slaapkamer		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Badkamer		
Vloer	Keramische vloertegels	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels	Volgens monster
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit

Zolder		
Vloer	Dekvloer (achter de knieschotten is geen dekvloer aanwezig. Ook kunnen hier leidingen aanwezig zijn op de betonnen vloer)	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spaanplaat	Wit, waarbij verschillende kleuren wit mogelijk zijn
Techniek (op zolder)		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar (behalve achter installaties)	Naturel
Plafond	Spaanplaat	Wit, waarbij verschillende kleuren wit mogelijk zijn
Buitenberging (in tuin)		
Vloer	Beton (indien prefab beton: hijsogen in het zicht en niet afgewerkt)	Naturel grijs
Wanden	Naaldhout (constructie en buitenbekleding in het zicht vanaf binnen)	Naturel
Plafond	Naaldhout (constructie in het zicht) en plaatmateriaal	Naturel

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

Slotbepaling

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

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

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

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

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

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieventielen 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.



Roosenhof
DE AFHANG FASE 5 | HORST

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Bovenstaande afbeelding betreft een artist impressie (hier kunnen geen rechten aan worden ontleend)

d.d. 17-05-2024

Behorende bij: 25 woningen De Roosenhof te Horst

4 rijwoningen (bouwnummers 1 t/m 4)

Let's build happiness!



Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Dit document is onlosmakelijk verbonden met het document "20240517_Algemene projectinformatie 25 won De Roosenhof, Horst" met datum 17-05-2024, waarin u de algemene projectinformatie aantreft, zoals procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning.

Wij adviseren u deze Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving en de Algemene Projectinformatie 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 of met de projectmanager van Janssen de Jong Projectontwikkeling (onderdeel van Zuidgrond). Zuidgrond is een samenwerking van Janssen de Jong Projectontwikkeling en BPD.

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:

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



Bouwbedrijf:

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



Makelaar(s):

Intermakelaars Horst-Venray
Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
tel. 077 – 398 90 90
www.intermakelaars.com



Startpunt Wonen
Kranestraat 33
5961 GX Horst
tel: 077 – 260 00 00



Notaris:
Notariskantoor De Laat & Gulikers
Gebroeders van Doornelaan 86
5961 BD Horst
tel: 077 – 397 82 22



Inhoudsopgave

TECHNISCHE OMSCHRIJVING	6
<i>Voorrang SWK bepalingen</i>	6
<i>Bouwbesluit</i>	6
RONDOM EN ONDER UW WONING	7
<i>Peil en hoogteligging van de woning</i>	7
<i>Grondwerk</i>	7
<i>Riolering</i>	8
<i>Bestrating</i>	9
<i>Terreininventaris en beplanting</i>	9
<i>Buitenberging</i>	10
<i>Huisvuil en tuinafval</i>	11
DE RUWBOUW VAN UW WONING.....	12
<i>Fundering</i>	12
<i>Kruipruimte</i>	12
<i>Vloeren</i>	12
<i>Gevels en dragende wanden</i>	12
<i>Daken</i>	13
<i>Hemelwaterafvoeren</i>	14
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren</i>	14
<i>Hang en sluitwerk</i>	14
<i>Beglazing</i>	14
DE AFBOUW VAN UW WONING	16
<i>Binnenwanden</i>	16
<i>Binnendeuren en –kozijnen</i>	16
<i>Trappen en hekwerken</i>	16
<i>Afwerking wanden</i>	17
<i>Afwerking plafonds</i>	17
<i>Afwerking vloeren</i>	18
<i>Tegelwerk</i>	18
<i>Sanitair</i>	19
<i>Aftimmerwerk</i>	20
<i>Schilderwerk</i>	20
<i>Keuken</i>	21
DE INSTALLATIES IN UW WONING	22
<i>Meterkast</i>	22
<i>Waterinstallaties</i>	22
<i>Binnenriolering</i>	22
<i>Gasinstallaties</i>	22
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel</i>	22
<i>Mechanische ventilatie</i>	24
<i>Elektrische installatie</i>	25
<i>Rookmelders</i>	26
<i>Telecom- en mediavoorzieningen</i>	26
<i>PV-panelen (zonnepanelen)</i>	27
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK	28
<i>Materiaalgebruik</i>	28
<i>Gasloos</i>	28
<i>Energieverbruik / Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)</i>	28
<i>Energieverbruik uw woning</i>	29
<i>Isolatiewaarden</i>	30
<i>Energie label</i>	30



KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	31
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	33
SLOTBEPALING	35



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.

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
- wc : toiletruimte
- woon-/eetkamer : verblijfsruimte
- kast (onder trap) : bergruimte
- keuken : verblijfsruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- zolder : onbenoemde ruimte
- buitenberging (in tuin) : 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 Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopersadviseur 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 Bouwen en Woningtoezicht van de gemeente.

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

Vrijstaande bergingen evenals geschakelde bergingen (zoals de buitenberging in uw tuin) worden normaliter op hetzelfde peil geplaatst als de woning. Er kan echter van een afwijking sprake zijn als er tussen de naastgelegen percelen (of openbaar gebied) hoogteverschillen aanwezig zijn. De exacte peilhoogtes van bergingen worden in het werk vastgesteld.

Grondwerk

De grond onder uw woning is geschikt voor de bestemming Woningbouw, zie voor nadere informatie de koopovereenkomst. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen. De tuinen van de kavels worden aangevuld met de uit de ontgraving vrijgekomen grond, ontdaan van bouwvuil en grove puinresten. Indien de bodem van de ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, wordt er een bodemafsluiting 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. Het plaatsen van een infiltratievoorziening, voor het infiltreren van regenwater, wat op de daken van de woningen valt is wel bij de koopsom inbegrepen.

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

Denk bij de aanleg van de tuin ook goed na over de waterhuishouding op uw kavel. Het toepassen van gesloten verharding en dakoppervlak (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 buitenberging via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd en zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd middels infiltratiekratten die worden ingegraven in de voortuin en-/of achtertuin en-/of ter plaatse van de opstelplaats voor de auto op eigen terrein. De exacte posities en afmetingen van het infiltratiesysteem worden nader uitgewerkt en opgenomen in het consumentendossier.

Een infiltratiekrat is een sterk waterdoorlatende box die gebruikt wordt voor het bergen en infiltreren van regenwater op het eigen perceel. Op de revisietekeningen die bij oplevering worden overhandigd staat de positie van de ondergrondse infiltratievoorziening inclusief het bijbehorende leidingwerk aangegeven. U dient deze infiltratiekratten in stand te houden en bij onvoldoende werking te reinigen danwel te vervangen. Er zal tevens een overstortvoorziening worden geplaatst nabij de perceelsgrens van de woning. U dient er rekening mee te houden dat de overstortvoorziening meermaals per jaar in werking zal treden en het overtollige regenwater op dat moment loost op het openbaar gebied.

Om ervoor te zorgen dat het infiltratie systeem ook in de toekomst goed blijft functioneren, worden in de HWA's zogenaamde bladafscidders geplaatst. Mocht onverhoopt bladafval vanuit goten in de HWA terecht komen, dan wordt voorkomen dat deze bladeren in de infiltratiekrat terecht komen. Als er bladafval ophoopt in een bladafscheider, bestaat de kans dat het regenwater langs de buis afloopt. Door het opgehoopte bladafval te verwijderen is de functionaliteit weer hersteld. Als de bladafscheider goed functioneert, dan kan er soms een hoopje nat bladafval onder aan de HWA liggen. Tevens wordt een zogenaamde zandvangput bij de infiltratiekrat geplaatst. Het is noodzakelijk om die zandvangput jaarlijks te controleren en schoon te maken. Hiermee blijft de functionaliteit in orde. Met de keuze van de positie van de infiltratiekratten is natuurlijk zoveel als mogelijk rekening gehouden met toekomstige tuininrichtingen. Desalniettemin willen we er op attenderen dat bewoners voorzichtig moeten zijn met graafwerkzaamheden en/of wortelende bomen. Hierdoor kunnen de voorzieningen beschadigd raken, wat niet onder de garantie regeling valt.

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

Bestrating

Er wordt geen bestrating op de kavels aangebracht. De bestrating in het openbaar gebied valt buiten de werkzaamheden van Janssen de Jong Bouw Zuid. De privéparkeerplaatsen op eigen terrein (bouwnummers 1 en 4) dienen door u na oplevering te worden bestraat en dienen minimaal 2.500mm breed te zijn en 6.000mm lang (afmeting conform de Parkeernota van de gemeente Horst aan de Maas).

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.

De tuin van bouwnummer 1 grenst aan de tuin van bestaande of toekomstige woningen. In goed overleg met uw burens kunnen over aanpassingen/nieuwe erfafscheidingen eventueel afspraken worden gemaakt.

Van toepassing bij bouwnummer 4

Ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuin bij bouwnummer 4, grenzend aan het openbaar gebied wordt een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,3m. Ter plaatse van de zijtuin zal tevens een beukenhaag toegepast worden met een aanplanthoogte van ca. 1,5m, e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening. De beukenplanten worden geplant in het plantseizoen, dit loopt ongeveer van november tot maart. Afhankelijk van het moment van oplevering is het dus mogelijk dat de hagen niet direct na oplevering geplant worden. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 300 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze haag.

U dient deze erfafscheiding/beplanting in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. De beukenhaag (voor- en gedeeltelijk zijkant tuin) dient uiteindelijk uit te groeien tot een haag van ca. 0,6m hoog. De beukenhaag (zijkant tuin) dient uiteindelijk uit te groeien tot een haag van ca. 1,8m hoog. Namens de gemeente wordt hiertoe een kettingbeding opgenomen in de akte van levering.

Van toepassing bij bouwnummers 1 tot en met 3

Ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuinen bij bouwnummers 1 tot en met 3, grenzend aan het openbaar gebied wordt een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,3m, e.e.a. zoals aangegeven op de situatietekening. De beukenplanten worden geplant in het plantseizoen, dit loopt ongeveer van november tot maart. Afhankelijk van het moment van oplevering is het dus



mogelijk dat de hagen niet direct na oplevering geplant worden. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 300 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze haag.

U dient deze erfafscheiding/beplanting in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. De beukenhaag dient uiteindelijk uit te groeien tot een haag van ca. 0,6m hoog. Namens de gemeente wordt hiertoe een kettingbeding opgenomen in de akte van levering.

AANDACHTSPUNT (alle bouwnummers): De hagen zijn nog niet volgroeit op het moment van aanplanten. Het zal een aantal jaar duren voordat een volle haag is ontstaan.

Buitenberging

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

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

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

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

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

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

De buitenberging wordt voorzien van een hemelwaterafvoer.

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

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

AANDACHTSPUNT: De buitenbergingen zijn enkelwandig uitgevoerd en voorzien van rabat. Volgens de regels geldt voor enkelwandige bergingen met rabat dat ze niet waterdicht zijn maar enkel regen weren. Water dat door de wanden slaat kan via de speciaal daarvoor aangebrachte sponning in de onder-regel onderuit de berging lopen. Het advies is het straatwerk/tuinaanleg 10cm onder het laagste houten deel te plaatsen zodat het water kan weglopen via de onderste houten regel.

Daarnaast is het van belang het ventilatierooster vrij te houden (deze niet blokkeren met spullen). De temperatuur in de niet geïsoleerde berging is binnen gelijk aan de buitentemperatuur. Daarom raden wij het aan hier geen kussens en dergelijke in te laten liggen. Het regelwerk en de rabatdelen zijn verduurzaamd en kunnen tegen water, de houten delen kunnen werken door invloeden van het weer. De berging is hiermee ook niet geschikt voor het plaatsen van een koelkast of vriezer.

Huisvuil en tuinafval

Het afval 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 in het werk gestorte betonnen funderingsstroken geplaatst op vaste grond één en ander conform een nader te specificeren constructieve rapportage.

Kruipruimte

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

Vloeren

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

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

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

Gevels en dragende wanden

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

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

Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt stalen hoeklijn in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. Onder de kozijnen niet grenzend aan maaiveld worden betonnen raamdorpels toegepast. Onder de kozijnen grenzend aan maaiveld worden betonnen kantplanken toegepast.



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

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

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

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

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

Daken

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

De onderzijde van de dakelementen en de knieschotten bestaan uit houten gezaagde witte spaanplaten (aandachtspunt: er kunnen verschillende tinten wit zichtbaar zijn), geniet in het zicht. De kopse kanten zijn niet afgewerkt.

Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.

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

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

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

Het dakvenster is van hout in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren

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

Buitenkozijnen, ramen en deuren

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

De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen.

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

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

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

Hang en sluitwerk

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

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

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

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

Beglazing

De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende (HR++) beglazing. Daar waar conform de NEN 3569 doorval beveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

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



De afbouw van uw woning

Binnenwanden

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

Binnendeuren en –kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht in de kleur wit. De bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas, met uitzondering ter plaatse van de trapkast en de meterkast. Hier zal een blind paneel worden toegepast.

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

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

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

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

Trappen en hekwerken

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout (naaldhout). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. Langs één wand van de trap komt een transparant gelakte houten leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de open zijde van de trap wordt een vurenhouten traphek aangebracht.

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

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

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

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

Afwerking wanden

Alle niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de meterkast en de wand achter de installaties in de technische zone.

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

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

Afwerking plafonds

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

Schuine dakvlakken en knieschotten op zolder zijn wit en geniet in het zicht (aandachtspunt: er kunnen verschillende tinten wit zichtbaar zijn). De kopse kanten zijn niet afgewerkt.

De schuine en vlakke plafonds in de meterkast, kast (onder de trap), op zolder, van de buitenberging en overige onbenoemde ruimtes worden niet nader afgewerkt.

Afwerking vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt zwevend uitgevoerd door middel van een cementdekvloer van 80mm dik.

De verdiepingvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer 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 cementdekvloer van 80 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 en achter de knieschotten wordt geen afwerkvloer aangebracht.

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

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

Tegelwerk

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

In de badkamer wordt de vloer van de douchehoek onder afschot betegeld naar een doucheput (vierkant).

Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond.

In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot circa 1,20 m boven de vloer. Het plateau (horizontaal deel) van het inbouwreservoir (in het toilet) is tevens voorzien van wandtegels. De schacht (boven 1,20 m) is niet voorzien van wandtegels.

De schacht ten behoeve van het inbouwreservoir op de badkamer op de eerste verdieping is voorzien van wandtegels.

Ter plaatse van de gevelkozijnen worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten (binnenzijde) van de gevelopening, hier worden dus geen vensterbanken aangebracht. De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van kwartronde kunststof hoekstrippen.

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

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

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 200x400mm en liggend verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 300x300mm. Ter plaatse van de douchehoek zijn de vloertegels 100x100mm.

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

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

Voor het project is een basis-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 Janssen de Jong Bouw Zuid 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 kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Sanitair

Het sanitair in de woning is van het merk Villeroy en Boch (V&B) serie O.novo in de kleur wit en de kranen zijn van het merk HansGrohe. Een overzicht (afbeeldingen en merk/type-omschrijvingen zal door de kopersadviseur separaat worden aangeleverd).

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimtes:

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

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer:

- Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een enkele wastafel voorzien van één wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een verchromde muurbuis.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een vierkant afvoerputje voorzien van RVS rooster, afmeting circa 200x200mm.
- Elektrische radiator afmeting 786x400 mm in de kleur wit.

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

In een door Janssen de Jong Bouw Zuid aan te wijzen showroom (digitale en/of fysieke showroom) kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen inzicht wijzigen of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Aftimmerwerk

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

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Schilderwerk

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

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

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

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

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



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

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

Over het algemeen geldt het volgende advies:

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

Keuken

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

Aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) worden aangebracht:

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

Door de kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.



De installaties in uw woning

Meterkast

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

Waterinstallaties

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

Een koudwaterleiding 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 aangelegd naar (let op: geen verbruikshoeveelheden):

- het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken: 2,5 l/minuut (afgedopt).
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/minuut.
- de douchemengkraan: 6,0 l/minuut.

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de aanneemsom.

Binnenriolering

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

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

Gasinstallaties

Uw woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

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



De warmwatervoorraadboiler heeft een minimale inhoud zoals bepaald in Module I 2024 en Module II A 2024 van het SWK. Hierin wordt uitgegaan van een bruto inhoud van circa 200 liter (netto circa 178 liter) boiler per woning.

De lucht-water warmtepompinstallatie onttrekt warmte aan de buitenlucht. Met deze warmte wordt water voorverwarmd in een boilervat. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer. De buitenunit van de lucht-water warmtepomp wordt geplaatst op het dakvlak van de woning en voorzien van een bijpassende omkasting (schoorsteen). De binnenunit en het boilervat worden geplaatst op zolder.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van circa 178 liter, geschikt voor het aaneengesloten leveren van circa 240 liter water van 40°Celsius (bij gebruik van een douchekop 8 L/min.) voor een duur van ca. 30 minuten.

De warmtepomp is zodanig uitgerust dat deze in de zomer warmte aan de woning onttrekt en de woning koelt middels het vloerverwarmingssysteem een zogenaamde top koeling. Top Koeling vermindert “top” van de binnentemperatuur met enkele graden maar is zeker niet vergelijkbaar met airconditioning.

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 en 1^e verdieping uitgevoerd doormiddel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler.

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 kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De positie, aantallen en afmetingen van de verdelers zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is op grond van de (nog te vervaardigen) transmissieberekeningen van de installateur. De verdelers worden indien aanwezig in een verblijfsruimte en in het zicht voorzien van een omkasting geplaatst.

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

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

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

• entreehal	18°C	vloerverwarming
• woonkamer / keuken	22°C	vloerverwarming
• Kast (onder trap)	15°C	geen voorzieningen
• wc	18°C	geen voorzieningen
• slaapkamers	22°C	vloerverwarming
• badkamer	22°C	elektrische radiator en vloerverwarming.
• overloop	18°C	geen voorzieningen
• zolder (onbenoemde ruimte)	onverwarmd	geen voorzieningen
• meterkast	onverwarmd	geen voorzieningen
• buitenberging	onverwarmd	geen voorzieningen

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

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

Mechanische ventilatie

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

van de hoofdbediening in de woonkamer en een afstandsbediening (te plaatsen in de badkamer) kan er ook handmatig worden bediend.

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

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

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

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

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

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

De buitenberging wordt natuurlijk geventileerd door middel van roosters.

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

Elektrische installatie

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

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof inbouw materiaal toegepast van het type "inbouw horizontaal geplaatst. Indien de wandcontactdoos wordt gecombineerd met schakelmateriaal wordt het uitgevoerd in aparte inbouwdozen. Ter plaatse van

de zolder, de meterkast, en in de buitenberging wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de PVC-leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
- Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de buitenberging, de meterkast en de technische zone op de zolder.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van de buitenberging en de technische zone op 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 210 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

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

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

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

Rookmelders

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

Telecom- en mediavoorzieningen

Ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie (CAI, algemeen bekend als "kabel")/data/telecom/glasvezel worden onbedrade aansluitpunten aangebracht volgens verkooptekening. Het bedraden van de leidingen is niet in de aanneemsom opgenomen, zodat u zelf



kunt kiezen waar u welk aansluitpunt wilt maken. Voor de verschillende typen aansluiting zijn namelijk ook verschillende typen binnen bekabeling nodig. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich na oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van de woning wordt PV-panelen aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. De PV-panelen worden “opdaks” gerealiseerd, wat wil zeggen dat de PV-panelen op het dak komen te liggen en hoger liggen ten opzichte van de dakpannen. 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 zolder.

Het is mogelijk dat er kleurverschillen aanwezig zijn tussen de verschillende PV-panelen. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid dat de PV-panelen (door opgave adviseur/installateur) anders worden gepositioneerd (plaats op het dak en wijze van plaatsen (horizontaal of verticaal) dan nu in de verkooptekeningen staat weergegeven.



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 lucht-water warmtepompinstallatie 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.

Energieverbruik / Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energiestaat 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

BENG 1 stelt eisen aan de maximaal benodigde hoeveelheid energie voor het verwarmen en koelen van een gebouw. Deze energiebehoefte wordt uitgedrukt in 'thermische' kilowattuur (kWh) per m² gebruiksoppervlakte per jaar. BENG 1 gaat dus over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf.

BENG 2 stelt eisen aan de maximale hoeveelheid primair fossiele brandstof die nodig is voor het verwarmen, koelen en ventileren van een gebouw en het bereiden van warmtapwater. Ook deze waarde wordt uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Wekt een gebouw bijvoorbeeld met pv-panelen zelf energie op, dan mag het primair fossiel energieverbruik worden verminderd met de hoeveelheid opgewekte energie.

De eisen van **BENG 3** hebben betrekking op het minimum aandeel van hernieuwbare energie als percentage van het totale energiegebruik (ofwel: de som van het deel primair fossiel energieverbruik plus het deel hernieuwbare energie). De BENG 3-waarde wordt berekend door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totale energieverbruik. Daarbij geldt wél als voorwaarde dat



de energie wordt opgewekt met een voorziening in, op of aan het gebouw. Deelname aan een centraalzonnepark of participaties in een windmolenpark tellen dus niet mee.

TO (Temperatuur Overschrijding) -Juli

We worden steeds vaker geconfronteerd met warmere zomers. Hiermee neemt de noodzaak toe om maatregelen te treffen om het risico op oververhitting in de woningen te voorkomen. Een te warm binnenklimaat kan leiden tot gezondheidsrisico's en overlast. Nieuwbouwwoningen worden aan de hand van de BENG eisen zo energiezuinig mogelijk gebouwd, en houden daardoor hun warmte beter vast. Door het toepassen van top koeling middels vloerverwarming voldoet de woning aan de eisen van TO-Juli. Top Koeling verminderd "top" van de binnentemperatuur met enkele graden maar is zeker niet vergelijken met airconditioning.

In onderstaande tabel zijn de eisen ten aanzien van BENG en TOjuli voor grondgebonden woningen conform het Bouwbesluit weergegeven.

AANDACHTSPUNT: Met gebouwgebonden installaties worden de installaties voor verwarming, koeling, ventilatie en warm tapwater bedoeld. Dus echt alléén de energie voor de woning zelf. De energie die nodig is voor bijvoorbeeld de televisie en de koelkast (gebruiksgebonden energie) vallen hier niet onder.

Eisen aan BENG en TOjuli in grondgebonden woningen		
Indicator	Eis	Opmerking
BENG 1	≤ 55 kWh/m ² .jaar	Bij woningen met een grote buitenschil ten opzichte van het vloeroppervlak (zoals hoek- en vrijstaande woningen) en bij woningen met een lichte bouwconstructie (zoals houtbouw) is de grenswaarde hoger.
BENG 2	≤ 30 kWh/m ² .jaar	Het gaat om primaire fossiele energie. Het rendement van centrale elektriciteitsopwekking (PEF) is hierin dus verrekend.
BENG 3	$\geq 50\%$	Bijvoorbeeld PV-panelen, omgevingswarmte (bij een warmtepomp) of warmtelevering op basis van hernieuwbare energie.
TOjuli	$\leq 1,2$	Als een woning koeling heeft, is TOjuli automatisch nul.

Energieverbruik uw woning

De woningen in De Roosenhof worden extra duurzaam uitgevoerd ten opzichte van de Nederlandse Norm (BENG) en dus nóg duurzamer en uiterst comfortabel. Dit zorgt er onder andere voor dat jij als koper extra leenruimte krijgt op je hypotheek. De woningen (zonder opties welke invloed hebben op de duurzaamheid van uw woning) voldoen aan toekomstbestendige duurzaamheidswaarden en krijgen een groenverklaring.

In technische termen gesproken worden de woningen uitgevoerd als BENG 2 = 0 woningen. De woningen zijn daarmee duurzamer uitgevoerd dan de huidige Nederlandse norm. Door de plaatsing van extra zonnepanelen op de woningen wordt bereikt dat de opgewekte zonne-energie (bij normaal energieverbruik) voldoende is voor warm water, het ventileren en het (via vloerverwarming) verwarmen én koelen (een topkoeling niet zijnde airco) van de woning. Je betaalt dan alleen nog voor het verbruik van elektrische (niet gebouw gebonden) apparaten in je woning.

Register Groenverklaring: De Regeling Groenprojecten is een gezamenlijke regeling van de Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en het Ministerie van Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten.

Voor de woning is een Groenverklaring aangevraagd. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toetst deze namens de Minister van Economische Zaken. Na positieve beoordeling geeft RVO een Groenverklaring af.

Deze verklaring kan worden gebruikt voor het aanvragen van bijzondere hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting. Het Register wordt beheerd door SMK (Stichting Milieukeur).

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	$U \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
Begane grondvloer buitenberging (in tuin)	ongeïsoleerd
Gevels buitenberging (in tuin)	ongeïsoleerd
Dak buitenberging (in tuin)	ongeïsoleerd

Energie label

Bij oplevering van de woning wordt het energie label van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt het voorlopige energie label A++++. Het definitieve energie label volgt bij de oplevering van de woning. Het verwerken van opties kunnen van invloed zijn op het energie label.

Kleur en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel:		
Gevelmetselwerk	Baksteen, wildverband	Woning: Donker-bruin Voeg: Grijs Plint: Bruin-blauw Voeg: Antraciet Accentvlakken: Bruin-blauw Voeg: Antraciet
Gevelopeningen:		
Kozijnen	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Voordeuren	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Achterdeuren	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Ramen	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Beglazing	Glas	-
Lateien/geveldraggers	Staal	Grijs (verzinkt)
Raamdorpels	Beton	Naturel
Vensterbanken (binnen)	Bianco C	Wit (gemêleerd)
Dak:		
Hellend dak	Keramische dakpan	Leikleur mat engobe
Dakvenster	Hout	Antraciet (buiten), wit binnen
Dakdoorvoeren	-	Antraciet
Hemelwaterafvoeren voorzijde	Zink	Naturel grijs
Hemelwaterafvoeren achterzijde	PVC	Naturel grijs
Dakgoot	Zinken mastgoot	Naturel
PV-panelen (op dakpannen)	-	Standaard kleur PV-panelen (hierin zijn kleurverschillen mogelijk)
Buitenberging (in tuin):		
Vloer	Beton	Naturel grijs
Wanden	Naaldhout (rabatdelen)	Naturel
Bergingsdeur en kozijn (binnen en buiten)	Hout	Signaal grijs, RAL 7004
Daktrim	Aluminium	Naturel
Hemelwaterafvoer	PVC	Naturel grijs
Ventilatioeroosters	Aluminium	Naturel, geanodiseerd

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



Ruimte afwerkstaat interieur

Ruimte	Onderdeel	Kleur
Entreehal/Overloop		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Keuken/Woonkamer		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Kast (onder trap)		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Onderkant trap	Wit
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating	
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk	Volgens monster Wit
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Slaapkamers		
Vloer	Dekvloer	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Badkamer		
Vloer	Keramische vloertegels	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels	Volgens monster
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit

Zolder		
Vloer	Dekvloer (achter de knieschotten is geen dekvloer aanwezig. Ook kunnen hier leidingen aanwezig zijn op de betonnen vloer)	Naturel grijs
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spaanplaat	Wit, waarbij verschillende kleuren wit mogelijk zijn
Buitenberging (in tuin)		
Vloer	Beton (indien prefab beton: hijsogen in het zicht en niet afgewerkt)	Naturel grijs
Wanden	Naaldhout (constructie en buitenbekleding in het zicht vanaf binnen)	Naturel
Plafond	Naaldhout (constructie in het zicht) en plaatmateriaal	Naturel

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

Slotbepaling

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

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

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

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

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

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieventielen 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.

