

# AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONPARK | TYPE C3, F en G2

## ALGEMEEN

Het project Woonpark Hoevelaken deelplan het Erf bestaat uit 62 rijwoningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen, 3 vrijstaande woningen, een stallingsgarage en een gastenhuis met 20 wooneenheden aan de Westerdorpsstraat te Hoevelaken

De bouw wordt gerealiseerd door Aalberts Bouw bv te Loosdrecht; bij Woningborg ingeschreven onder nummer W-3955 in het register van Deelnemers.

Het plan is bij Woningborg als volgt ingeschreven:

Bouwen van 73 woningen  
Inschrijvingsnummer: W2020-03955-E001

### *Woningborggarantie en waarborgregeling*

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg zoals vastgesteld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020.

Aan de Artist Impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

In deze technische omschrijving leggen we per onderdeel uit hoe de woning wordt opgebouwd, afgewerkt en wat je in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is een contractstuk bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekening.

## INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Peil van het woongebouw, grondwerken
3. Rioleringswerken
4. Terreininventaris
5. Funderingen
6. Gevels en wanden
7. Vloeren
8. Daken
9. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- | rookkanalen
10. Kozijnen en metaalwerken
11. Trappen en aftimmerwerk
12. Goten en hemelwaterafvoeren
13. Afwerkingen
14. Tegelwerken
15. Keuken
16. Beglazing en schilderwerk
17. Water- en gasinstallatie
18. Sanitair
19. Elektrische installatie
20. Verwarmings- | warmwaterinstallatie
21. Schoonmaken en oplevering
22. Enkele aandachtspunten
23. Waarmeding

Bijlage 1 Afwerkstaat interieur 19-05-2020

Bijlage 2 Kleuren- en materialenstaat 29-05-2020

# AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONPARK | TYPE C3, F en G2

## 1. Inleiding

Het project Woonpark in Hoevelaken bestaat uit meerdere woningtypes. In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze de woningtypes C3, F en G2 standaard worden samengesteld en afgewerkt.

### *Bouwbesluit*

In het Bouwbesluit staat vermeld aan welke eisen en regelgeving woningen moeten voldoen. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimten, etc. Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

#### *Benaming technische omschrijving*

Woonkamer, keuken, slaapkamer  
Entree, hal, overloop  
Meterkast  
Toilet  
Badkamer  
Tweede verdieping (indien van toepassing)  
Terras  
Houten berging

#### *Benaming bouwbesluit*

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Technische ruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Onbenoemde ruimte  
Buitenruimte  
Buitenberging

### *Krijtstreepmethode*

In sommige ruimtes wordt gebruikgemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode waarmee een gedeelte van de ruimte niet wordt gerekend als verblijfsoppervlakte. Deze methode is nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding.

## 2. Peil van de woningen, grondwerken en terreininventaris

### *Peil van de woningen*

Als bouwpeil (P-peil) wordt de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grond aangehouden. De ligging van het peil ten opzichte van NAP is vastgesteld in overleg met de gemeente Nijkerk.

### *Grondwerk*

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. Onder de in deze omschrijving genoemde bestratingen (behoudens staptegels) wordt een aanvulling van schoon zand van dik 10 cm aangebracht. De tuinen worden aangevuld met de grond die vrijkomt bij het uitgraven van de funderingen.

## 3. Rioleringswerken

Zowel de vuilwaterriolering (VWA) als de hemelwaterriolering (HWA) wordt uitgevoerd in kunststof buizen die worden voorzien van de nodige kunststof hulp- en ontstoppingsstukken. De vuilwaterriolering en hemelwaterriolering van de woningen worden aangesloten op het gemeentelijk (gescheiden) rioleringsstelsel. Zowel het VWA als HWA riool wordt door derden in openbaar gebied aangesloten op een inspectieput.

## 4. Terreininventaris

### *Bestratingen*

De toegang naar de woning wordt vanaf openbaar gebied bestraat met betontegels 60x40 cm volgens situatietekening, de betontegels worden niet aaneengesloten geplaatst, zogenoemde staptegels. Het terras in de achtertuin wordt standaard niet voorzien van buitenbestrating. De bestrating in het openbaar gebied rondom de kavel wordt aangelegd door de opdrachtgever en valt buiten deze technische omschrijving.

### *Parkeren op eigen terrein (indien van toepassing)*

Een aantal bouwnummers heeft een opstelplaats voor een auto op eigen terrein, zoals aangegeven op de situatietekening. Het aantal opstelplaatsen dient gehandhaafd te blijven in verband met de opgelegde parkeernorm van de gemeente Nijkerk. Er worden twee rijstroken per opstelplaats aangebracht met betontegels 60x40 cm t.b.v. het parkeren.

### *Hagen*

De hagen worden conform inrichtingstekening door derden aangelegd.

# AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONPARK | TYPE C3, F en G2

## *Erfafscheiding*

De erfafscheiding tussen de woningen wordt indien nodig onderling gemarkeerd door middel van een piket.

## **5. Funderingen**

Het funderingssysteem van de woning en berging welke tegen de woning aan staat (indien van toepassing) wordt uitgevoerd middels betonnen funderingspalen met daaroverheen betonnen funderingsbalken, waarvan de specificaties door de constructeur later worden bepaald.

De fundering van de vrijstaande berging bestaat uit betonnen funderingspalen met daaroverheen een prefab betonnen plaat.

## **6. Gevels en wanden**

### *Cascowanden*

De binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en uitgevoerd als ankerloze spouwmuur.

De stabiliteitswanden (indien van toepassing) worden uitgevoerd in prefab beton.

### *Buitenspouwbladen*

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk waalformaat handvormsteen met voeg. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

### *Binnenwanden*

De binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden van 7 cm dik. De badkamerwanden en de toilet wand waar de wastafel aan hangt worden uitgevoerd als lichte scheidingswand van 10 cm dik. Tussen verblijfsruimten onderling worden wanden met een verhoogde geluidseis toegepast.

### *Dilataties*

Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijden van de dilatatie onafhankelijk van elkaar kunnen bewegen. De plaats van deze dilatatie(voegen) worden in de nadere technische uitwerking van het gevelmetselwerk en kalkzandsteen bepaald volgens advies van de constructeur en de leveranciers. Deze dilatatie(voegen) in het gevelmetselwerk worden niet nader afgewerkt. De dilataties in de kalkzandsteenwanden werken wij zoveel mogelijk weg. Het is mogelijk dat de dilataties in het werk na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

### *Houten buitenberging*

De wanden van de houten berging bestaan uit een houten stijl- en regelwerk voorzien van houten delen in de afwerking zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

In verband met krimpen van het hout kunnen er kieren of gaten ontstaan, hierdoor kan bij regen de binnenzijde van de berging vochtig worden. Aanbevolen wordt om de berging niet te gebruiken voor opslag van vochtgevoelige voorwerpen.

## **7. Vloeren**

De begane grondvloeren van de woningen worden uitgevoerd als thermisch geïsoleerde betonnen systeemvloeren met een totale warmteweerstand conform Bouwbesluit.

De eerste en tweede verdiepingvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren met een in het werk aangebrachte betonlaag. De dikte van de vloeren alsmede de benodigde wapening is bepaald door de constructeur.

## **8. Daken**

### *Hellend dak woning*

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit een geïsoleerde dakplaat. Deze is opgebouwd uit een watervast verlijmd constructieplaat van niet-afgewerkte groenbruine spaanplaat aan de binnenzijde, een dampremmende folie, vuren sporen en isolatie. Aan de buitenzijde wordt de dakplaat afgewerkt met een waterdichte damp-open folie. De dakconstructie heeft een warmteweerstand conform Bouwbesluit. Daar waar de dakplaat op de eerste verdieping zichtbaar is, wordt de kap wit afgewerkt.

De dakelementen worden op de tweede verdieping ondersteund door een dragend knieschot. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar middels 1 afschroefbaar paneel per zijde en is niet verder afgewerkt.

# AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONPARK | TYPE C3, F en G2

## *Dakpannen (type F en G2)*

De hellende daken van de woning worden afgewerkt met keramische pannen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat en met alle benodigde hulpstukken zoals nokvorsten en dakdoorvoeren. Langs de dakvoet van de hellende daken wordt een kunststof ondervoetprofiel met vogelschroot aangebracht. De verankering van de pannen wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften.

Op de daken van de woningen worden ten behoeve van de rioolontluchting en ventilatie kunststof dak doorvoeren aangebracht. De positie op de verkoopteekeningen is indicatief en is nader door de adviseurs te bepalen.

## *Natuurrietbedekking (type C3)*

Op de dakelementen wordt natuurriet gebonden middels de schroefdakmethode. De nok wordt afgedekt met vorsten. De nokvorsten worden traditioneel afgevoegd. Het riet wordt volgens alle kwaliteitseisen en uitvoeringsrichtlijnen van de vakfederatie rietdekkers uitgevoerd. Deze woningen worden niet voorzien van dakgoten. Er wordt in verband met opspattend water geadviseerd om langs de gevels van de met riet gedekte woningen een grindstrook aan te brengen.

## *Platdakbedekking aanbouw (type F)*

De platte betonnen daken van type F worden voorzien van afschot isolatieplaten met een dakbedekking. Langs deze platte daken worden aluminium daktrimmen aangebracht.

## *Platdakbedekking veranda (type F2)*

Het dak van de veranda wordt uitgevoerd met houten balken welke worden voorzien van houten beplating en in kleur conform afwerkstaat afgewerkt. Deze platte daken worden afgewerkt met dakbedekking en worden langs de randen voorzien van aluminium daktrimmen.

## *Overstekken en betimmeringen. (type F en G2)*

De betimmeringen achter de goten en overstekken worden uitgevoerd als plaatmateriaal. In verband met het werken van het plaatmateriaal zullen er open stuiknaden worden toegepast. Tevens wordt de constructie van deze onderdelen voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

## *Dak houten berging*

In het geval van een aan de woning geschakelde houten berging, wordt het hellende dak uitgevoerd met een keramische dakpan. Bij een vrijstaande berging wordt het hellende dak uitgevoerd met een betonnen dakpan.

## **9. Ventilatievoorzieningen en rioolontspanning**

De woning wordt geventileerd door balansventilatie met een warmte-terugwin-unit (WTW-unit), de opstelplaats van deze unit bevindt zich op de tweede verdieping en is indicatief aangegeven op de verkooptekening. In de woning wordt door een mechanisch ventilatiesysteem de toevoer en afvoer van de lucht geregeld. Boven de ramen vindt u dan ook geen ventilatieroosters. In de WTW-unit zit een ventilator en een warmtewisselaar. De warmtewisselaar haalt de warmte uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de verse buitenlucht. Balansventilatie is een gesloten systeem. Dit vermindert het energieverbruik, maar draagt vooral ook bij aan een gezond leefklimaat.

Het leidingwerk van de ventilatievoorziening in de technische en onbenoemde ruimten blijft in het zicht en wordt niet afgetimmerd. In de woning zijn buizen en instortkanalen voorzien van de eventueel benodigde geluids- en condenswerende voorzieningen aangelegd voor toe- en afvoer. Op verschillende plaatsen in de woning zitten kunststof afzuig- en inblaasventielen in het plafond of in de wand. Deze zijn ook indicatief aangegeven op de verkooptekening en kunnen niet verplaatst worden.

## **Warmte en koelte**

Warmteterugwinning gebeurt alleen wanneer er in huis een warmtevraag is. Als het binnen warm genoeg is, treedt er automatisch een bypass in werking. Dan gaat overtollige warmte direct naar buiten en vindt ventilatie plaats met onverwarmde buitenlucht. Als het buiten nóg warmer is, gaat de bypass weer dicht. Dan wordt de naar verhouding koele binnenlucht gebruikt om verse lucht van buiten eerst zoveel mogelijk af te koelen. Dit houdt de koelte binnen. Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd door een 3-standenschakelaar in de woonkamer.

Aandachtspunten:

- Sommige mensen denken dat er bij balansventilatie geen ramen open zouden kunnen. Dat is een misverstand. Als je een raam open wil zetten, kan dat uiteraard. Dit wordt echter niet aangeraden omdat dit een negatief effect heeft op het energieverbruik.
- Laat de naden onder de binnendeuren vrij. Die zijn nodig voor de luchtcirculatie in huis.
- Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteit.

## 10. Kozijnen en metaalwerken

*Buitenkozijnen, ramen en deuren.*

Alle buitenkozijnen zijn uitgevoerd in hardhout, met indien van toepassing daarin gemonteerde hardhouten (draaikiep)ramen en deuren..

De geïsoleerde voordeur heeft een glasopening en een briefplaat. Onder het voordeurkozijn wordt een dorpel aangebracht. Deze is samengesteld uit hout en aluminium en komt ca. 2 cm hoger dan de toekomstige vloerafwerking.

De waterslagen onder de raamkozijnen in het metselwerk worden aan de buitenzijde uitgevoerd in kunststenen waterslagen. Bij type G2 wordt er aan de voorgevel een aluminium waterslag toegepast in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

*Luiken*

Woningtype C3, G2 met zij-entree, worden voorzien van draaibare luiken conform kleur- en materiaalstaat.

*Bergingen type F*

De buitenberging heeft een hardhouten kozijn. In de buitenberging komt een hardhouten dichte deur.

*Bergingen type C3 en G2*

De buitenberging heeft een hardhouten toegangsdeur en kozijn. In de buitenberging komt een dichte deur. De berging heeft aan de voorzijde een metalen kanteldeur (handbediend) en is voorzien van ventilatieroosters.

*Dakramen*

In het dak van type F2 en G2 wordt een tuimelraam opgenomen. De positie is aangegeven op de verkooptekening. Het tuimelraam wordt uitgevoerd in wit afgelakt hout.

*Binnenkozijnen en deuren*

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte vlakke opdekdeuren.

In het geval van een warmtepomp in de trapkast, is het kozijn van de trapkast voorzien van een geluidswerende voorziening middels een kader in het kozijn. De deur van de meterkast wordt voorzien van twee ventilatieopeningen.

*Hang- en sluitwerk*

Alle ramen en deuren in de buitenkozijnen worden voorzien van een kierdichting.

Draaikiepramen hebben een meerpuntsluiting en een afsluitbare raambedienskruk. De entreedeur en de loopdeur in de achterpui (indien van toepassing) hebben veiligheidsscharnieren van voldoende zwaarte, een driepuntsluiting, een cilinder en een deurgreep of deurkruk. Alle buitendeuren hebben gelijksluitende cilinders zodat met 1 gelijke sleutel alle deuren bedienbaar zijn. Voor wat betreft inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten, aluminium krukken met schild en waar nodig een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

## 11 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst en naar de tweede verdieping (indien van toepassing) een open vurenhouten trap. Een eventuele naad door stelruimte tussen de trap en de bouwmuur wordt niet afgewerkt. Langs de muurzijde van de trappen worden vurenhouten, blank gelakte muurleuning op metalen leuningdragers aangebracht. Langs de trapgaten worden traphekken

# AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONPARK | TYPE C3, F en G2

bestaande uit een boven- en onderregel met spijlen geplaatst. Waar een trapleuning aan het traphek wordt geplaatst, wordt een blind paneel gemaakt om opstappen te voorkomen. De trapgaten langs de vloerzijde worden indien nodig, afgetimmerd met een houtachtig plaatmateriaal. De trap zal worden voorzien van een lepe hoek van houtachtig plaatmateriaal waarachter zich leidingwerk van de installatie bevindt. Traptreden en onderzijde van de trappen worden niet afgewerkt.

Voor de toegang naar de tweede verdieping bij Type F wordt er een vliztrap geplaatst.

## 12 Goten en hemelwaterafvoeren

### *Woning type F en G2*

De dakgoten worden uitgevoerd in aluminium. De hemelwaterafvoeren worden aan de voor en | of zijgevel uitgevoerd in aluminium en aan de achtergevel in PVC en aangesloten op het HWA riool. De betimmeringen van de boeiboorden worden uitgevoerd als onderhoudsvriendelijk materiaal, fabrieksmatig afgewerkt op kleur met uitzondering van de kopse kanten. Tussen de diverse stroken|delen komen conform het verwerkingsvoorschrift van de fabrikant stuiknaden voor. Tevens wordt de constructie van deze onderdelen voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

### *Houten berging*

De hemelwaterafvoeren van de berging worden uitgevoerd in PVC en aangesloten op het HWA riool.

### *Woning C3*

Deze woningen worden niet voorzien van dakgoten. Er wordt in verband met opspattend water, geadviseerd een grindstrook met drainage langs de gevels van de met riet gedekte woningen aan te brengen. Dit behoort niet tot de werkzaamheden van Aalberts Bouw.

## 13. Afwerking

### *Algemeen*

Door de toepassing van verschillende materialen als beton, steen en gips kunnen op de overgangen tussen deze materialen door droogtekrimp, scheurtjes ontstaan. Deze scheurvorming is door de verschillende eigenschappen van de toegepaste materialen nooit helemaal uit te sluiten.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 2 cm. Wij houden hierbij rekening met een vloerafwerking van 1,5 cm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

### *Plafondafwerking*

De betonnen plafonds op de begane grond en de eerste verdieping worden afgewerkt met fijn spuitwerk, de v-naden blijven in het zicht. Het afwerkingsniveau is conform Technisch Bureau Advies 'groep 3'. De hellende daken van de woningen zijn uitgevoerd zoals onder de paragraaf 'daken' genoemd en worden niet afgewerkt.

### *Wandafwerking*

De niet betegelde wanden in de woning, van de begane grond en de eerste verdieping worden afgewerkt als wanden die gereed zijn voor het aanbrengen van behang. Het afwerkingsniveau is conform Technisch Bureau Advies 'groep 3'. Voor fijnere behangsoorten en voor het sausen van de wanden moeten deze na oplevering nog afgewerkt en/of voorbehandeld worden.

De wandoppervlakken boven het tegelwerk in het toilet wordt afgewerkt met fijn spuitwerk.

### *Vloerafwerking*

In alle ruimten van de woning met (uitzondering van zolder type F) worden zandcement afwerkvloeren met een dikte van ca. 6 cm toegepast. De beganegrondvloer wordt voorzien van een geïsoleerd kruipluik. Het kruipluik staat indicatief op de verkooptekening aangegeven. Achter de aangegeven knieschotten worden geen zandcement afwerkvloeren toegepast.

## 14 Tegelwerken

De wand- en vloertegels worden door middel van lijmen aangebracht. De inwendige hoeken, de overgangen van wand- op vloertegels en overige aansluitingen in de badkamer en het toilet worden voorzien van een

# AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONPARK | TYPE C3, F en G2

elastisch blijvende kit. De uitwendige hoeken van de wandtegels worden voorzien van een kunststof profiel in de kleur die past bij de gekozen tegelkleur. Alle wand- en vloertegels worden in tegelverband (dus niet halfsteens), niet strokend en zonder strippen of patronen aangebracht. De tegels worden gevoegd in de kleur zoals getoond in de showroom.

## *Vloertegels*

In het toilet en de badkamer worden vloertegels geleverd en aangebracht in de afmeting en kleuren zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

De vloertegels worden door middel van verlijmen aangebracht op zandcementdekvloeren. In de douchehoek worden de vloertegels onder afschot naar de draingoot aangebracht.

## *Wandtegels*

In de hierna genoemde ruimten worden wandtegels aangebracht:

- Toiletruimte ca. 1,20 meter + vloerpeil
- Badruimte plafond hoog.

## *Beschrijving overige voorzieningen*

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast uitgevoerd in kunststeen.

In de badkamer wordt het wandtegelwerk als vensterbank omgezet.

Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer wordt op de overgang van cementdekvloer en tegelwerk een kunststeen antracietkleurige dorpel toegepast. Onder de voordeur wordt een laagreliëf voordeurdorpel toegepast. Indien in het toilet een plateau aanwezig is wordt er ook tegelwerk aangebracht op de bovenzijde van het plateau.

## **15. Keuken**

Door BPD ontwikkeling zijn de volgende keukens bedragen in de koopsom van uw kavel opgenomen;

- Voor type C3 en G2 € 10.000,- incl. btw te besteden bij Siematic te Houten
- Voor type F €7.500,- incl. btw te besteden bij Eigenhuis Keukens te Houten

U kunt dit bedrag besteden indien u voor minimaal hetzelfde bedrag een keuken aanschaft bij Eigenhuis keukens | Siematic aan de Ringveste te Houten. Door hen is een keuken inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. In de keukens zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op 0-tekening aangegeven. De bouwkundige maatvoering op de 0-tekening is indicatief, de bouwkundige maatvoering op de verkooptekeningen is leidend. De keuken wordt voorzien van twee afzuigventilatieventielen ten behoeve van het ventilatiesysteem. De afzuigkap van de keuken kan niet op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Voor de afvoer van kooklucht dient u een recirculatie afzuigkap met eigen filter toe te passen. N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantierегeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.

Tijdens het keuzetraject kunt u naar eigen wens een keuken samenstellen bij Eigenhuis keukens | Siematic. Wanneer in de door u samengestelde keuken meer aansluitpunten nodig zijn dan in de basiskeuken, dan ontvangt u hiervoor een offerte die via uw meer- en minderwerklijst wordt verrekend door Aalberts Bouw. Verplaatsingen van de basisaansluitingen op dezelfde keukenwand dan wel in het keukeneiland, zullen geen extra kosten met zich meebrengen. Dit geldt alleen voor wijzigingen ingediend vóór de sluitingsdatum via Siematic Keukens aan de Ringveste te Houten. Indien u ervoor kiest om geen keuken bij Eigenhuis keukens aan de Ringveste te Houten te kopen, worden alleen de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de 0-tekening aangegeven is. Er wordt dan geen keuken geplaatst. Via het meer- en minderwerk krijgt u voor het vervallen van de keukeninrichting het volgende bedrag retour;

- Voor type C3 en G2 € 8.000,- incl. btw
- Voor type F €6.000,- incl. btw

Mocht u ervoor kiezen een keuken aan te schaffen bij een andere showroom dan Eigenhuis keukens | Siematic, dan kunt u een offerte opvragen voor het aanpassen van de basisinstallatie. U dient hiervoor uiterlijk 2 weken vóór de sluitingsdatum een duidelijk leidingschema en correcte gemaakte installatietekeningen van de keuken aan onze koperbegeleidster verstrekken. Informeer tijdig naar de voorwaarden en eisen waaraan deze documenten moeten voldoen. Aalberts Bouw kan u een voorbeeld verstrekken.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de WONINGBORG-garantie.



## 16. Beglazing en schilderwerk

### *Buitenbeglazing*

De glasopeningen in de houten buitenkozijnen worden voorzien van een blanke isolerende beglazing in een nat beglazingsstelsel met beglazingskit op kleur. De beglazing in de woning voldoet aan de normen welke gesteld worden in NEN 3569 veiligheidsbeglazing.

### *Schilderwerk buiten*

Het buiten- en binnenschilderwerk van alle houten kozijnen, ramen en deuren wordt fabrieksmatig uitgevoerd in een dekkend systeem in de kleuren zoals vermeld in de kleur- en materiaalstaat. In het werk worden de buitenkozijnen één maal afgelakt aan de binnen- en buitenzijde.

Het buitenschilderwerk van alle houten aftimmeringen wordt in het werk dekkend geschilderd zoals vermeld in de kleur en materiaalstaat.

### *Schilderwerk binnen*

De trappen met traphekken en leuning worden fabrieksmatig voorzien van een laag grondverf, de trapgataftimmering wordt eenmaal afgelakt op de bouw. De bevestigingsgaten in de treden en stootborden worden niet dichtgezet. De onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet afgewerkt.

## 17. Waterinstallatie

### *Waterleidingen*

De koudwaterleidingen worden aangelegd, vanaf de watermeter in de meterruimte, naar de volgende tappunten:

- Een watertappunt in de keuken (afgedopt en als opbouwleiding uitgevoerd)
- Het toilet en de fonteinkraan in het toilet
- Het toilet, de wastafelkraan en de douchemengkraan in de badkamer (indien van toepassing)
- Het warmwatertoestel (warmtepomp).
- De beluchte tapkraan van de wasmachineaansluiting.

De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf het warmwatertoestel, naar de volgende tappunten:

- Een watertappunt in de keuken (afgedopt en als opbouwleiding uitgevoerd)
- De wastafelkraan en douchemengkraan in de badkamer

De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en waar nodig geïsoleerd.

### *Gasleidingen*

De woningen zijn niet voorzien van een aansluiting op het aardgasnet.

## 18. Sanitair

Het sanitair wordt uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

### *Toiletruimte*

- Wandcloset wit met wc-zitting en deksel
- Inbouwreservoir
- Fonteincombinatie wit met chromen sifon en muurbuis
- Fonteinkraan, merk Hansgrohe

### *Badkamer*

- Wastafelcombinatie wit met chromen sifon en muurbuis
- Wastafel ééngreeps mengkraan, merk Hansgrohe
- Wandcloset wit met wc-zitting en deksel
- Inbouwreservoir
- Een rechthoekige spiegel 60x40 cm, horizontaal gemonteerd op ca.140 cm boven de afgewerkte vloer
- Draingoot in douchehoek
- Thermostatische douchemengkraan, merk Hansgrohe
- Glijstangcombinatie, merk Hansgrohe

### *Wasmachine opstelplaats*

- Aansluitpunt wasmachine (standaard beluchte tapkraan, opbouw)

- Afvoer voor de wasmachine (opbouw).

## 19. Elektrische installatie

### *Algemeen*

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. De woning wordt in basis voorzien van een aansluiting van 3x25 ampère. Afhankelijk van gekozen elektra-opties kan het noodzakelijk zijn om de aansluiting in 3x35 ampère uit te voeren. De op de verkooptekeningen aangegeven plaats van de onderdelen van de elektrische installatie, de rookmelders en de telecommunicatievoorzieningen is ter indicatie en kan dus afwijken. De installatie wordt geheel aangelegd volgens de voorschriften van het betrokken nutsbedrijf en conform NEN 1010 (laatste uitgave) en NPR 5310 normaal.

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn KEMA gekeurd en worden uitgevoerd als inbouw materiaal, met uitzondering van de lichtschakelaar op de zolderverdieping, deze wordt opbouw op of nabij het traphekje gemonteerd. Tevens wordt in de berging, in de trapkast en in de meterkast opbouw materiaal toegepast.

De installatie omvat aansluitpunten en voorzieningen zoals aangegeven in de afwerkstaat.

De hoogte (t.o.v. afwerkvloer) van de aansluitpunten staan hieronder omschreven:

- Lichtschakelaars	105cm
- Wandcontactdozen in verblijfsruimten	30cm
- Loze leidingen in verblijfsruimten	30cm
- Wandcontactdozen boven keukenaanrechtblad	110cm
- Boven een trap	130cm
- Thermostaat	150cm
- Wandlichtpunten	210cm
- Wandlichtpunt boven wastafel (achter spiegel)	160cm

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd conform NEN 2555.

### *Kooktoestel*

De woning wordt voorzien van een aansluitpunt t.b.v. elektrisch koken, conform de aangegeven positie op de verkooptekening.

### *Zwakstroominstallatie*

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur en een draadloze bel in de meterkast.

### *Telecommunicatievoorzieningen*

De woning is voorzien van een bedrade aansluiting voor data in de woonkamer en een bedrade aansluiting voor centrale antenne (CAI) in de woonkamer. De koper is verantwoordelijk voor de aanvraag en betaling van de abonnement- en aansluitkosten.

De woning is voorzien van een loze leiding met een inbouwdoos voor data (Cat5) of CAI vanuit de meterkast. In slaapkamer 1 komen 2 loze leidingen naar de meterkast, 1 voor CAI en 1 voor data. Slaapkamer 2 en (indien van toepassing) 3 worden voorzien van 1 loze leiding voor CAI of data.

### *Zonnepanelen*

In het kader van energiezuinigheid wordt op het hellend dak van de woningen en of bergingen zonnepanelen aangebracht, deze zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven. Deze zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer. De omvormer wordt op een aparte groep in de meterkast aangesloten. Let op, de opbrengst van de zonnepanelen is afhankelijk van diverse factoren, zoals bijvoorbeeld oriëntatie, type omvormer en eventuele schaduwwerking van naastgelegen objecten (dakkapellen etc.). Deze factoren zijn meegewogen in de EPC-berekening welke de basis vormt voor het aantal. De ligging kan dus niet optimaal zijn.

## 20. Verwarmings- | warmwaterinstallatie

### Algemeen

Volgens de Woningborg norm kunnen onderstaande temperaturen worden gehandhaafd in verwarmde ruimten:

Verblijfsruimten	22°C
Verkeersruimten	18°C
Toiletruimte	18°C
Badruimte	22°C
Tweede verdieping (onbenoemde ruimte)	18°C
Buitenberging	niet verwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de woning vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd, buitentemperatuur niet lager is dan -10° Celsius en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.

### Brine / water warmtepomp

Uw woning is voorzien van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping en tweede verdieping (bij type F alleen op de begane grond en eerste verdieping). De hiervoor benodigde warmte en kou wordt aangevoerd d.m.v. een warmtepomp met een individuele gesloten bodemwarmtewisselaar. Deze onttrekt de opgeslagen energie uit de aardbodem en zet deze in voor constant en comfortabel woonklimaat. In de winter haalt de warmtepomp warmte uit de bodem en in de zomer kou. De warmtepomp werkt als een koelkast met een compressor, waarbij de koude kant in de koelkast zit (= de bodem) en de warme kant aan de achterkant van de koelkast zit (= de vloerverwarming). In uw woning komt de modulerende combi warmtepomp in op de opgegeven positie op de verkooptekening inclusief geïntegreerde 180 liter warmtapwater boiler.

### Bron

Op uw perceel wordt een bron geboord (1x aanvoer- en 1x retourleiding). Het uitgangspunt is een gesloten bronsysteem.

### Afgiftesysteem verwarming

Alle verblijfsruimten, verkeersruimten op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping (bij type F alleen op de begane grond en eerste verdieping) en het toilet en badkamer worden voorzien van vloerverwarming (lage temperatuurverwarming). In de badkamer wordt tevens een elektrische designradiator aangebracht. Op de begane grond, de eerste en tweede verdieping worden de verdelers voor de vloerverwarming aangebracht. De verdeler op de begane grond, eerste en tweede verdieping bevindt zich op de opgegeven positie zoals weergegeven op de verkooptekening. Verdelers die niet in een technische of trapkast worden geplaatst, worden voorzien van een afneembare omkasting i.v.m. onderhoud.

Omdat de leidingen voor de (vloer)verwarming in de begane grond, eerste en tweede verdieping zijn opgenomen, mag u geen boor-, spijker-, of breekwerk in deze vloer verrichten.

De temperatuurregeling van het systeem vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer waarvan de positie indicatief is aangegeven op de verkooptekening. In elke slaapkamer op de eerste verdieping (of onbenoemde ruimte op de tweede verdieping wanneer van toepassing) kan de vloerverwarming nageregeld worden middels een ruimtethermostaat. Dit betekent dat de toevoer dichtgezet kan worden waardoor de temperatuur niet meer zal verhogen, de temperatuur kan dus niet per ruimte verhoogd worden. De verkeersruimten, kasten en toilet kunnen niet nageregeld worden.

Om een maximaal rendement te genereren en om te lange opwarmtijden te voorkomen, vraagt de laagtemperatuur verwarming van de woning een gelijkmatige verwarmingswijze waarbij er geen of slechts een gering verschil tussen de ruimtetemperatuur overdag en 's nachts optreedt. Warmtepompen zijn minder geschikt om snel de temperatuur in huis te verhogen. Uw woning dient bij voorkeur 24 uur per dag op een constante temperatuur te worden geregeld. Om het rendement van het systeem niet negatief te beïnvloeden adviseren wij u om voor vloerverwarming geëigende vloerbedekking toe te passen met een maximale RC-



# AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONPARK | TYPE C3, F en G2

waarde van 0,10 m<sup>2</sup> K/W. Advies door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert raden wij ook hierin aan.

Bij oplevering ontvangen de kopers een gebruiksinstructie van de installatie waarin duidelijk wordt omschreven hoe de installatie te bedienen.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing bij tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

## 21. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden 'nat gereinigd' opgeleverd.

## 22. Enkele aandachtspunten

### *Voorbehoud*

De projectdocumentatie, waaronder deze met technische omschrijving, is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de adviseurs van dit plan. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische, installatietechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de eisen en wensen van de overheden en/of nutsbedrijven.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Aalberts. De optiekeuzes zoals aangegeven op optietekening behoren niet tot de standaardlevering. Werkzaamheden door derden, in opdracht van de koper tijdens de bouw zijn niet toegestaan. Aan de tekeningen, anders dan de verkoopcontracttekeningen op schaal in de contractdocumentatiemap, kunnen geen rechten worden ontleend.

### Wijzigingen tijdens de bouw

De bouwer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. Wijzigingen worden via een erratum gemeld.

Bij verschillen tussen de verkooptekening en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

### *Vloeren*

De woning is voorzien van een cementgebonden dekvloer, voorzien van vloerverwarming op de begane grond, eerste<sup>e</sup> verdieping en tweede verdieping (bij type F alleen op de begane grond en eerste verdieping), aangebracht op de constructieve systeem betonvloer. Wij wijzen erop dat enige scheurvorming in deze dekvloer niet geheel is te voorkomen door normaal optredende werking van de betonconstructie en krimp van deze cementdekvloer. Wij adviseren hier rekening mee te houden bij de keuze voor de vloerafwerking. Wanneer er interesse is in een gladde gehechte vloerafwerking zoals PVC gietvloeren en overige kunststof, gladde, naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievooraarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden.

Tevens adviseren wij om voor het aanbrengen van de vloerafwerking het opstookprotocol van uw vloerleverancier op te vragen en u hierover te laten adviseren om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden:

De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,10 m<sup>2</sup>.K/W anders werkt de vloerverwarming niet optimaal. Advies door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert raden wij ook hierin aan.

### *Afwerking dakplaten binnenzijde*

## AALBERTS | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONPARK | TYPE C3, F en G2

De dakplaten aan de binnenzijde zijn niet afgewerkt tenzij anders vernoemd in deze technische omschrijving. Hiervoor is gekozen omdat de ervaring leert dat het bouwvocht dat aanwezig is kan zorgen voor kringen en vlekken in de verf. Ook bestaat de kans op het optreden van krimpscheuren omdat de werking in het dak, zeker in het begin, sterk aanwezig is. Wij adviseren dan ook om te wachten met de definitieve afwerking totdat het dak voldoende gedroogd is. Dit duurt in de meeste gevallen ongeveer een jaar.

### *Maatvoering*

De genoemde maten in de verkooptekeningen | brochure zijn circa maten, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de maatvoering tussen wanden en verdiepingen wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking c.q. plafonddafwerking zoals bijvoorbeeld stucwerk, tegelwerk en maattoleranties. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering.