

# **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

*Hof van Baarn – Hofhuizen Blok C en D – 13 WONINGEN*

BAARN

VERSIE 1.1

28 mei 2026

## INHOUDSOPGAVE

1. PROJECTGEGEVENS	3
PARTIJEN	3
2. ALGEMEEN	4
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	4
ENERGIELABEL	4
HOUTEN WONING	4
ALGEMENE OMSCHRIJVING CLT	5
KOPERSOPTIES	5
VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	5
OPLEVERINGSPROGNOSE	6
HUISVUILOPFAALVOORZIENINGEN	6
UW HUIDIGE WONING	6
MANDELIGHEID	6
VERZEKERINGEN	6
BENG	6
3. BOUWTECHNISCHE OMSCHRIJVING	7
PEIL VAN DE WONING	7
GRONDWERK	7
LEEFLAAG	7
TERREININRICHTING	7
FUNDERING	8
VLOEREN	8
PLAFONDS	8
WANDCONSTRUCTIES	9
DAKCONSTRUCTIE	9
STAALCONSTRUCTIE	9
BERGING	9
BUITENGEVELS	9
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	9
BEGLAZING	10
TRAPPEN EN HEKWERKEN	10
HANG- EN SLUITWERK	10
WANDAFWERKING	10
TEGELWERKEN	10
DEKVLOEREN	10
VENSTERBANKEN	11
KEUKEN	11
SCHILDERWERK	11
KLIMAATINSTALLATIE	11
WATERINSTALLATIE	12
VENTILATIEVOORZIENINGEN	12
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN	13
4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	14
5. AFWERKSTAAT	15

## 1. PROJECTGEGEVENS

In deze technische omschrijving vindt u een nauwkeurige omschrijving van de woning. Daarnaast treft u algemene informatie aan over de aankoop van de woning.

### **PARTIJEN**

#### Verkoopteam:

**Schipper Bosch B.V.**

Uraniumweg 23-E  
3812 RJ, Amersfoort

#### Makelaar:

**Van Berkum Makelaars**

Laanstraat 20  
3743 BD, Baarn

#### Ontwikkelaar:

**Schipper Bosch Vastgoedprojecten B.V.**

Postbus 1292  
3800 BG, Amersfoort

#### Architect:

**Studio Nauta**

Brielselaan 85  
3081 AB, Rotterdam

#### Aannemer:

**Karbouw v.o.f.**

Beeldschermweg 3  
3821 AH, Amersfoort

#### Terreininrichting:

**VIC Activating Landscapes**

Uraniumweg 20  
3812 RK, Amersfoort

#### Houtbouw:

**Treetek**

Westervoortsedijk 73  
6827 AV, Arnhem

## 2. ALGEMEEN

### TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van deze TO is u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke materialen deze wordt opgebouwd. Daarnaast maakt deze TO, samen met de verkooptekeningen, onderdeel uit van de koopovereenkomst (KO). Bij het ondertekenen van de KO wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Deze TO is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect en de adviseurs. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen en dergelijke, welke voortvloeien uit eisen van o.a. de constructeur, overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerking zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit, uiterlijk en waarde. De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijk zijn "circa" of globaal en hebben geen bewijskracht. De op tekening aangegeven inrichtingen zoals meubilair, losse kasten en apparaten behoren niet tot de levering. De perspectieftekeningen zijn "Artist Impressions" en dus niet bindend. De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de in de tekeningen aangegeven informatie.

Het Bouwbesluit 2012 omschrijft aan welke eisen en regelgeving woningen moeten voldoen. Hierin worden echter begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer niet gehanteerd, maar wordt er gesproken over onder andere verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimte en verkeersruimte. In deze technische omschrijving wordt de terminologie van het Bouwbesluit gehanteerd, welke als volgt gelezen dienen te worden:

Ruimte omschrijving	Begrip Bouwbesluit
Woonkamer, keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer/Doucheruimte	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Techniek	Technische ruimte

### MAATVOERING

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters of centimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering etc. In verband met de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering materialen en dergelijke, kunnen er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat de binnenmaten kunnen afwijken bij het bestellen / plaatsen van de keukens, kasten etc.

### ENERGIELABEL

Het energielabel geeft weer hoe energiezuinig de woning is, waarbij klasse A++++ het meest energiezuinig is en klasse G het minst energiezuinig is. Het energielabel is een document waarin deze betreffende kenmerken beschreven staan. De woning voldoet aan de nieuwste eisen en heeft conform het voorlopige energielabel klasse A+++.

Het energielabel bij verkoop is een voorlopig energielabel. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning.

### HOUTEN WONING

Schipper Bosch hecht veel waarde aan duurzaamheid en heeft daarom gekozen voor een duurzame bouwmethod. Traditionele bouwmaterialen, zoals beton, stoten tijdens de productie grote hoeveelheden CO<sub>2</sub> uit. Om de milieubelasting van uw woning te beperken, is gekozen om deze met duurzaam hout te realiseren. Hout is een milieuvriendelijk alternatief omdat het, mits duurzaam beheerd, geogst kan worden zonder schade aan de natuur. Hout produceert zichzelf als het ware onder invloed van zonlicht, warmte en voedingsstoffen. Daarnaast slaat hout CO<sub>2</sub> op gedurende de levensduur. Hout heeft zelfs een positief effect op een gezond binnenklimaat vanwege de ademende eigenschappen die het van nature heeft. Het hout in uw woning bestaat grotendeels uit Cross Laminated Timber (CLT), oftewel kruislaags-verlijmd-hout. Een veilige en bewezen manier van bouwen. Concreet betekent dit dat de dragende wanden, verdiepingsvloeren en buitenkozijnen van uw woning in hout worden uitgevoerd.

## **ALGEMENE OMSCHRIJVING CLT**

Het CLT hout 'leeft' en werkt gedurende het hele jaar door te krimpen en uit te zetten. De luchtvochtigheid en de temperatuur zijn hier van invloed op. Het CLT zal op sommige plekken gaan scheuren en kraken. Dit doet niets af aan de constructieve stijfheid maar is visueel zichtbaar en hoorbaar.

De optimale luchtvochtigheid in een woning is tussen de 40 procent en 60 procent luchtvochtigheid. Bij normaal gebruik, voldoende ventilatie en een gemiddelde kamertemperatuur is dit eenvoudig te realiseren. Bij een te lang lage luchtvochtigheid kan het zijn dat u moet werken met een luchtbevochtiger om extreme krimpscheuren te voorkomen.

Kleine scheurtjes kunnen ontstaan in de winter tijdens het stoken, u hoeft de scheurtjes niet op te vullen of weg te werken aangezien deze vanzelf weer sluiten als de relatieve luchtvochtigheid op niveau is tussen de 40% en 60%. Vermijd te hoge kamertemperaturen welke kunnen optreden wanneer een huis leeg staat (vakantie, voor verhuizing) door onvoldoende zonwering, minimale ventilatie of slecht ingeregeld verwarmingssysteem. Dit voorkomt extreme scheurvorming. De scheuren zullen in de winter weer krimpen. De scheuren zijn zichtbaar in de laatste lamel, dit heeft geen gevolgen voor de constructie.

Schilderen of bewerken van de CLT plafonds (onbehandeld hout) kan met een verf of coating met dampdoorlatende eigenschappen, anders gaat de vochtregulerende werking verloren. Behandelen van de CLT plafonds met een dekkende kleur kan door de werking van het hout scheurvorming en houtstructuur zichtbaar maken.

Het CLT is onderhevig aan verkleuring door UV licht. Deze UV straling zorgt dat het hout gaat verkleuren. Des te meer UV straling er in de woning binnen treedt, des te sterker zal er verkleuring op treden. De verkleuring is te behandelen met een UV lak of coating, dit zal de mate van verkleuring vertragen en de werking is vergelijkbaar met een zonnebrandbescherming. Hiervoor kunt u contact opnemen met een schilder of verfspecialist.

Bij CLT is de geluidisolatie bij lage tonen beduidend minder dan bij steenachtige bouw. Dat geldt voor zowel contactgeluid tussen verdiepingvloeren onderling als installatiegeluid. Ondanks dat het ontwerp voldoet aan alle wet en regelgeving kunnen bewoners meer trillingen ervaren dan bij steenachtige bouw.

Vanwege de materiaaleigenschappen van HSB (houtskeletbouw) en CLT kunnen specifieke koperswensen wellicht niet gerealiseerd worden zonder aanvullende voorzieningen. Onze kopersbegeleider zal u daarin kunnen adviseren en de mogelijkheden met u bespreken.

## **KOPERSOPTIES**

Het start bouw besluit van uw woning is vooraf genomen, zonder te wachten op een benodigd voorverkoop percentage. Dit geeft u als koper de zekerheid dat uw nieuwe woning gebouwd gaat worden. De woning bestaat voor een hoge mate uit onderdelen die vooraf in de fabriek gemaakt worden. Deze prefabricage zorgt er voor dat bepaalde keuzes, zoals bijvoorbeeld de plattegrond indeling, in een vroeg stadium door ons zijn gemaakt. Hierdoor zijn er weinig kopersopties mogelijk. In de 'Wegwijzer kopersopties' zijn de beperkte mogelijkheden tot sluitingsdatum omschreven.

## **VRIJ OP NAAM (V.O.N.)**

De woning wordt "vrij op naam" (VON) verkocht. VON wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de KO zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake levering-/eigendomsakte
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend
- De kosten van kadastrale inmeting
- De grondkosten
- De bouwkosten
- Het adviseurshonorarium
- De verkoopkosten
- De gemeentelijke leges
- De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel
- Energielabel

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de KO inbegrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluit-, taxatiekosten etc.)
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Aansluitkosten voor levering van water, elektra, CAI en/of glasvezel

### **OPLEVERINGSPROGNOSE**

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren zoals de weersomstandigheden en beschikbaarheid van materiaal, materieel en capaciteit. Hierom moeten wij een slag om de arm houden en een prognose hanteren bij het noemen van de opleverdatum. Naar mate de bouw vordert kunnen wij met meer zekerheid de prognose afgeven. Circa twee weken voor de oplevering ontvangt u een bericht van ons voor de voorschouw en de oplevering van uw woning.

### **HUISVUILOPFAALVOORZIENINGEN**

In overleg met de gemeente is de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil bepaald. Op het Laanplein zijn ondergrondse inzamelbakken aanwezig voor alle 30 woningen in Hof van Baarn.

### **UW HUIDIGE WONING**

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van feitelijke levering van uw bestaande woning variabel van de oplevering van uw nieuwbouwwoning wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan voorzichtig om te gaan met opzegging hiervan. Het moment dat u van ons het bericht inzake de voorschouw ontvangt, kunt u gebruiken om definitieve afspraken te maken ten aanzien van uw huidige woning.

### **MANDELIGHEID**

Met de aankoop van uw woning wordt u ook mede-eigenaar van een aangrenzend mandelig gebied. Een mandelig gebied is een gedeeld perceel (bijvoorbeeld een binnenterrein, parkeerplaats of pad) dat gemeenschappelijk eigendom is van de omliggende woningeigenaren. In het inrichtingsplan alsmede akte van mandeligheid staan zaken over de inrichting, riolering, verlichting en onderhoudsverantwoordelijkheid (VvE) van deze gezamenlijke grond vermeld. Mandeligheid is een bijzondere vorm van mede-eigendom, geregeld in de notariële akte. Deze notariële akten zijn onlosmakelijk verbonden met uw woning.

### **VERZEKERINGEN**

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. laten uitvoeren, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

### **BENG**

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen. Een toelichting op deze eisen is: BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen. BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrote, etc. BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie. TO-juli = de Temperatuur Overschrijdingsindicator voor de referentiemaand juli. Deze eis is erop gericht om het risico op oververhitting van jouw woning in de zomersituatie te duiden. Net als BENG-indicatoren is ook TO-juli een stuurmiddel. Het voldoen aan TO-juli, betekent dat je de mogelijkheid hebt om het zomercomfort in zekere mate beter te beheren en te beheersen.

### 3. BOUWTECHNISCHE OMSCHRIJVING

#### WONINGTYPES

De woningen in het plan worden met benamingen en bouwnummers aangeduid

Overzicht bouwnummers:

Blok A	bouwnummers 01 t/m 05
Blok E	bouwnummers 06 t/m 17
Blok D	bouwnummers 18 t/m 25
Blok C	bouwnummers 26 t/m 30

Per blok is een afzonderlijke technische omschrijving opgesteld.

#### PEIL VAN DE WONING

Als peil (P) niveau = 0 wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning aangehouden. Vanuit peil worden alle hoogtematen gemeten. De hoogte van het peil ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt door de gemeente aangegeven. Indien de maatvoering wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en/of wand- en vloerafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Bij het uitwerken van uw appartement is rekening gehouden met een (later door u aan te brengen) vloerafwerking van maximaal 15mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te toepassen.

#### GRONDWERK

Voor de aanleg van de fundering, het op hoogte brengen van het terrein en aanleg van de woningtoegangspaden worden de benodigde ontgravingen verricht. De tuin zal (globaal) geëgaliseerd worden met grond/zand van de locatie en eventuele bouwresten worden verwijderd. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond inklinkt. Hierdoor kan het na oplevering nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder eventuele garantie- en waarborgregelingen.

We adviseren om de grond in de tuin direct na oplevering goed door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavel zijn in de grond infiltratiekratten voor de hemelwaterinfiltratie alsmede leidingen voor bijvoorbeeld riolering, hemelwater, nutsvoorzieningen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Kijk hiervoor op de revisietekening (bij oplevering) voor de positie van de infiltratiekratten en (indicatieve) ligging van mogelijke leidingen.

De tuin wordt aangevuld met grond (aarde). Ter plaatse van de achtergevel worden infiltratiekratten opgenomen, met overstort naar het hemelwaterstelsel in het mandelig gebied. De infiltratiekratten worden aangevuld met zand.

#### LEEFLAAG

De locatie is gesaneerd conform het vergunde saneringsplan en voor uw woning wordt een zogenaamde leeflaag aangebracht. Deze wijze van saneren is een heel gangbare methode en wordt verspreid over het land veelvuldig toegepast. Wel houdt deze wijze van saneren in dat in de toekomst met een aantal zaken rekening gehouden dient te worden. Zo bevindt zich op dieper dan 1 meter grotendeels industrieklasse grond. Om te voorkomen dat bewoners zonder het te weten met de grond in aanraking komen zit op 1 meter diepte een zogenaamde signaallaag. Deze laag is qua kleur en textuur verschillend van de bovengrond en is aangebracht zodat mensen die in de grond moeten werken weten waar industrieklasse grond aanwezig is. Wil je graven onder deze laag dan heb je toestemming van de Provincie en deze grond moet apart worden afgevoerd zodat het niet wordt gemengd met schone grond.

#### TERREININRICHTING

##### Bestrating

Het pad aan de voorzijde van de woning en het gemeenschappelijke bergingspad worden uitgevoerd conform het inrichtingsplan. De parkeerplaatsen worden aangelegd met half-open grastegels. Het inrichtingsplan bevat een verdere uitwerking van de terreininrichting.

##### Erfafscheiding

Aan de zijkant van bouwnummer 18 en 25 wordt een houten erfscheiding in stijl als zijgevel woning gerealiseerd.

Aan de zijkant van bouwnummer 26 wordt een groene erfafscheiding conform inrichtingsplan gerealiseerd.

Aan de zijkant van bouwnummer 30 wordt een gemetselde tuinmuur, gekeimd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat, gerealiseerd. Deze gemetselde en gekeimde muur wordt vervolgd langs het plangebied tot aansluiting mandelig pad op het Laanplein.

Aan de achterzijde van bouwnummer 18 t/m 25 is een bestaande gemetselde tuinmuur aanwezig of wordt aangeheeld met een hoge haag. Tussen de houten bergingen achter bouwnummers 26 t/m 30 wordt een houten erfafscheiding, voorzien van houten poorten, gerealiseerd. Ook wordt in de tuinmuur ter plaatse van het bergingen alsmede tegenoverliggende zijde een houten poort aangebracht. Tussen de tuinen onderling worden geen erfafscheidingen aangebracht.

#### Beplanting en algemene verlichting

Beplantingen en permanente algemene verlichtingen worden aangebracht conform het inrichtingsplan.

### **RIOLERING**

#### Vuilwater

Riolering wordt uitgevoerd in kunststof, compleet met de nodige hulpstukken zoals ontstoppings-, verloop- en spuitstukken en beluchtingen. De riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool en aangebracht in;

#### *Toiletruimte:*

- Toilet;
- Fonteintje;

#### *Keuken:*

- Aansluitmogelijkheid spoelbak, wordt afgedopt net boven de vloer;
- Aansluitmogelijkheid vaatwasser (gecombineerd met spoelbak), wordt afgedopt boven de vloer;

#### *Badkamer:*

- Toilet;
- Wastafel;
- Douche;

#### *Technische ruimte:*

- Warmtepomp;
- Aansluitmogelijkheid Wasmachine/-droger;

#### Hemelwater

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden in aluminium, gepoedercoat in kleur conform de kleur- en materiaalstaat, uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden in kunststof uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de infiltratiekratten nabij de achtergevel, met overstort richting Laanplein.

De riolering in de grond wordt uitgevoerd in PVC en wordt gescheiden aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool.

### **FUNDERING**

Aan de hand van resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur het funderingssysteem vastgesteld. De woning wordt voorzien van een betonvloer gefundeerd op een strokenfundering. De woning is voorzien van een kruipruimte, toegankelijk via het kruipluik achter de voordeur.

### **VLOEREN**

De begane grondvloer bestaat uit een betonvloer met een gemiddelde Rc-waarde van minimaal 6,5 m<sup>2</sup>K/W, e.e.a. conform de BENG berekeningen. De Rc-waarde is de warmteweerstand van een constructie, oftewel het geeft het isolerende vermogen van de constructie aan. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als CLT-vloer. Het plafond wordt niet nader afgewerkt, waardoor het hout en de v-naden van de vloerdelen in zicht blijven.

### **PLAFONDS**

In de entreehal, badkamer en onder de dakplaat wordt (deels) een verlaagd plafond in gipsplaat aangebracht, afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. Onder het dak worden, daar waar constructief nodig liggers / balkconstructies opgenomen en afgewerkt met gipsplaat, conform de kleur- en materiaalstaat.

## **WANDCONSTRUCTIES**

De woningscheidende wanden, binnenspouwbladen gevel en constructieve binnenwanden worden grotendeels opgebouwd uit CLT-wanden. Enkel de voor- en achtergevelwand op de begane grond wordt uitgevoerd als houtskeletbouwwand (HSB). De dikte van deze wanden wordt bepaald aan de hand van de berekening van de constructeur, installatieadviseur en volgens de geldende geluidsvoorschriften. De CLT-wanden worden afgewerkt met gipsplaten, behangklaar. Alle niet-dragende binnenwanden worden opgebouwd uit metal stud wanden, welke afgewerkt worden met gipsplaten, behangklaar.

De geïsoleerde buitengevels van de woning worden afgewerkt met stucwerk in de kleur conform de afwerkstaat en deels houten gevellatten en metselwerk. De Rc-waarde van de gevel varieert van minimaal 4,7 m<sup>2</sup>K/W tot 8,70 m<sup>2</sup>K/W, e.e.a. conform de BENG berekeningen.

## **DAKCONSTRUCTIE**

Het dak zal bestaan uit een geïsoleerde dakplaat. Daar waar constructief nodig worden liggers / balkconstructies in of onder de dakplaten opgenomen. Deze blijven in het zicht. De Rc-waarde van het dak is minimaal 10,0 m<sup>2</sup>K/W, e.e.a. conform de BENG berekeningen. De afwerking van het dak bestaat uit een vlakke keramische pannen. Het dak wordt verder voorzien van de benodigde dak doorvoeren.

Er worden standaard geen PV panelen aangebracht. Optioneel kunt u vóór de de sluitingsdatum kiezen voor een PV-panelen-pakket om de woning verder te verduurzamen, bijvoorbeeld richting een nul-op-de-meter woning of ter ondersteuning van het laden van een elektrische auto.

## **STAALCONSTRUCTIE**

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructieonderdelen die in het zicht komen worden in kleur conform de kleur- en materiaalstaat afgewerkt of afgetimmerd. Waar nodig vanuit het Bouwbesluit worden de stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

## **BERGING**

De woningen van bouwnummers 26 t/m 30 krijgen een houten berging in de achtertuin. De bouwnummers 18 t/m 25 krijgen een houten berging aan het bergingspad achter bouwnummers 26 t/m 30. De berging is aangesloten op het elektra van de privé meterkast.

## **BUITENGEVELS**

De gevelbekleding bestaat uit een variatie van verticaal houten delen en stucwerk, afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. Bouwnummer 30 krijgt in de zijgevel en klein deel voorgevel deels metselwerk, gekeimd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

## **KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

### Buitengevelkozijnen

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout met duurzaamheidsklasse 2 en dekkend geschilderd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de kozijnen en worden geschilderd in kleur conform de buitenzijde.

### Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in metalen systeemkozijn zonder bovenlicht en fabrieksmatig afgelakt in wit.

### Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe deur. De binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in wit. Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte opengelaten van +/- 28 mm voor het vrij draaien van de deuren en de benodigde ventilatie. Hierbij is rekening gehouden met de door u zelf aan te brengen vloerafwerking.

De deur naar de technische ruimte zal worden voorzien van een valdorpel onder de deur i.v.m. geluidwering. De meterkastdeur zal worden voorzien van ventilatie conform de eisen van de nuts-partijen.

### Voordeur

De voordeur wordt uitgevoerd als samengestelde houten deur met isolerende beglazing, brievenbus en voorzien van verticaal gefreesde belijning.

### Bergingsdeur

De bergingsdeur van de bouwnummers 26 t/m 30 wordt uitgevoerd als een houten deur met glasvlak, dekkend geschilderd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De bergingsdeur van de bouwnummers 18 t/m 25 wordt uitgevoerd als een houten dichte deur, dekkend geschilderd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

### **BEGLAZING**

In vrijwel alle buitenkozijnen, ramen en deuren wordt blank isolerend triple glas, type HR+++ aangebracht. In o.a. de voordeur wordt blank isolerend dubbel glas, type HR++ (Hoog Rendement), aangebracht. Er wordt geen zonwering aangebracht.

### **TRAPPEN EN HEKWERKEN**

De trappen en hekwerken in de woning worden uitgevoerd in vurenhout, inclusief balustrade/leuning. De trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping wordt als een dichte trap uitgevoerd en de trap naar de 2<sup>e</sup> verdieping als een open trap. Langs de vloerrand van het trapgat wordt op de verdiepingen een houten balustrade geplaatst. Langs de wanden worden houten ronde leuning aangebracht.

### **HANG- EN SLUITWERK**

Alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende veiligheidscilindersloten en beslag met kerntrekbeveiliging die voldoen aan SKG kwaliteitseisen en inbraakwerendheidsklasse 2. Bij de voordeur worden een buitenlamp met huisnummer en een RVS ronde drukbel opgenomen. De binnendeuren worden afgehangen aan metalen scharnieren. De deurkrukken en rozetten zijn van aluminium. De binnendeuren worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast voorzien van een kastslot.

### **WANDAFWERKING**

De metal stud wanden worden, waar van toepassing, "behangklaar" opgeleverd. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor behang. De ondergrond is nog zichtbaar maar de meeste wandafwerkingen kunnen hierop aangebracht worden.

De woning wordt niet voorzien van behangwerk. Voor de fijnere behangsoorten en voor het sausen van de wanden moeten deze door uzelf nog worden afgewerkt of voorbehandeld.

### **TEGELWERKEN**

De woning wordt compleet met tegelwerk opgeleverd.

De badkamer wordt voorzien van vloertegels, in afmeting 60 x 60 cm, type Mosa. Waar nodig worden de vloertegels gezaagd om afschot en aansluiting douchegoot te realiseren.

Het toilet wordt voorzien van vloertegels, in afmeting 30 x 30 cm, type Mosa.

De wandtegels worden uitgevoerd in Mosa 30 x 45 cm, horizontaal.

Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel geplaatst. Bij de badkamer is de opstap ca. 17 cm hoog in verband met leidingen op de CLT-vloer.

Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en kozijnen in ruimten met tegelwerk worden afgekit met sanitair kit. Het vloertegelwerk is niet strokend met het wandtegelwerk.

Het wandtegelwerk wordt in de badkamer wordt tot aan het plafond aangebracht.

Het wandtegelwerk van het toilet tot ca. 120 cm+vloerpeil. Boven het wandtegelwerk zal er sauswerk worden aangebracht tot plafond, in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Uiteraard kunt u ervoor kiezen om uw badkamer en toilet volledig naar eigen wens af te werken binnen de "spelregels" welke omschreven staan in de 'Wegwijzer kopersopties'. U kunt hiervoor terecht bij de betreffende showroom. Eventuele meerkosten ten opzichte van de verrekenprijs worden verrekend via het meer- en minderwerk.

### **DEKVLOEREN**

De vloeren van alle ruimten, met uitzondering van de badkamer, separaat toilet en meterkast worden voorzien van een tackerplaat, waarop de o.a. vloerverwarmingsleidingen worden aangebracht. Het geheel wordt afgewerkt met een anhydriet dekvloer en de badkamer met een zandcement dekvloer. In verband met de vloerleidingen is het niet mogelijk te boren, hakken, spijkeren en of te nieten in de dekvloeren.

De dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig kunnen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. De kans is groot dat er voor de gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatie laag en eventueel benodigde 10dB gecertificeerde ondervloer. Een vloerafwerking van parket, tegels of kurk altijd ca. 10mm van alle wanden vrijhouden.

Wij raden aan dit goed met de leverancier van de vloerafwerking af te stemmen. Zij kunnen adviseren of en welke voorzieningen getroffen moeten worden voor de definitieve vloerafwerking. De woning wordt niet voorzien van vloerplinten.

Wij adviseren u om niet in dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en/of nieten in verband met het risico op het beschadigen van de aanwezige leidingen. Eventuele beschadigingen als gevolg hiervan vallen buiten de garantie.

## **VENSTERBANKEN**

Op de binnenspouwbladen ter plaatse van raamkozijnen met een borstwering worden houten vensterbanken aangebracht. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

## **KEUKEN**

De woning wordt niet voorzien van een keuken. De elektravoorzieningen en leidingwerk worden afgedopt boven de dekvloer conform 0-tekening. In de CLT-wanden kunnen geen leidingen worden gefreesd. De 'optie middenkeuken' is tot aan sluitingsdatum in de 'Wegwijzer kopersopties' mogelijk. Ten behoeve van het plaatsen van de keuken adviseren wij u om een voorzetwand te plaatsen waarachter u zelf het leidingwerk naar de gewenste positie kunt verslepen.

## **SCHILDERWERK**

De buitenzijde van de gevelkozijnen, deuren en ramen worden dekkend geschilderd. De binnenzijde van de gevelkozijnen alsmede dagstukken en vensterbank worden geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde. Overige betimmeringen in de woning als spiegelstukken, aftimmerlatten bij de houten kozijnen, trapbomen, trapleuning en traphek worden afgeschilderd. Uitzondering zijn de treden en stootborden, deze worden enkel van grondverf voorzien. Schroef- en nagelgaten van glaslatten zijn niet gestopt.

De binnenkozijnen en deuren in uw appartement zijn fabrieksmatig wit afgewerkt.

## **KLIMAATINSTALLATIE**

### Algemeen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten indien er verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, waarbij geldt dat in uw appartement de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten. Onderstaande temperaturen gelden enkel voor verwarmen, niet voor de beperkte koelmogelijkheid van de warmtepomp.

Ruimte	Minimale temperatuur
Woonkamer, keuken	22° Celsius
Slaapkamers	22° Celsius
Gang, hal, trap en overloop	18° Celsius
Toilet	18° Celsius
Badkamer	22° Celsius
Berging	15° Celsius

De woning wordt voorzien van een water-water warmtepomp, welke fungeert als centrale verwarmingsinstallatie en zorgt voor de warmwatervoorziening. De water-water warmtepomp bestaat uit een binnenunit en een bodembron. De bodembron onttrekt energie uit de bodem en geeft deze d.m.v. gevulde leidingen af aan de binnenunit. De binnenunit zet de energie om in verwarming van de woning en het warm tapwater. Voor de opslag van warm water wordt een boiler van 270 liter toegepast.

### Temperatuurregeling

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer met naregeling in slaapkamers.

### Vloerverwarming als hoofdverwarming

De gehele begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van de woning wordt verwarmd door vloerverwarming op basis van hoofdverwarming. Uitzondering hierop zijn de meterkast en technische ruimte. In de badkamer wordt tevens een elektrische handdoekradiator aangebracht. De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal  $R=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  zijn. Met het aanschaffen van de vloerafwerking dient hier rekening mee te worden gehouden.

## **WATERINSTALLATIE**

### Waterleidingen

De waterleidingen worden aangelegd in kunststof. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar. De warmwaterleiding wordt vanaf de warmtepomp aangelegd. De warmwatervoorziening is afgestemd op maximaal 2 tappunten gelijktijdig gebruik.

De waterleidingen zijn (met uitzondering van de technische ruimte) weggewerkt in de wanden, vloeren en daar waar mogelijk in leidingkokers en leidingkoven. De volgende tappunten worden aangesloten;

#### *Koud water:*

- De fonteinkraan in de toiletruimte;
- Het toiletreservoir in de toiletruimte en badkamer;
- De wastafelkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- Warmte leverend toestel;
- De wasmachinekraan met beluchter, slangwartel en keerklep;
- Afgedopt aansluitpunt keuken t.b.v. de gootsteen en de vaatwasser.

#### *Warm water:*

- De wastafelkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- Afgedopt aansluitpunt keuken.

### Sanitair

De woning wordt compleet met sanitair opgeleverd. De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering.

Het sanitair, tegelwerk en elektrische handdoekradiator wordt standaard geleverd en aangebracht conform de sanitairleaflet 'Hofwoningen Blok C en D' en posities als op de verkooptekeningen aangegeven. Aansluitend wordt een 0-tekening opgesteld door de showroom. De getekende indeling op de verkooptekeningen is indicatief.

Desgewenst kunnen, voor de sluitingsdatum, wijzigingen worden doorgevoerd in het type sanitair door een bezoek te brengen aan de showroom. In de bijlage 'Wegwijzer kopersopties' leest u hier meer over.

## **VENTILATIEVOORZIENINGEN**

De ventilatievoorziening geschiedt door gebalanceerde ventilatie. De afvoer is mechanisch en zal worden aangebracht in de keuken, toilet, badkamer en technische ruimte. In de woonkamer en hoofdslaapkamer hangt een CO<sub>2</sub> meter die de mechanische afzuiging aanstuurt. In de keuken kan alleen gebruik worden gemaakt van een recirculatie afzuigkap. Het is niet toegestaan om een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem, omdat dit de werking van het systeem ontregelt.

De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen, de positie en aantallen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. De afzuigventielen kunnen niet verplaatst worden. De hoofdbediening van het ventilatiesysteem wordt in de woonkamer geplaatst. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een CO<sub>2</sub> sensor geplaatst. Een draadloze bediening wordt in de badkamer geplaatst.

## **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. In de meterkast wordt een standaardgroepenkast voor minimaal 5 groepen geplaatst, inclusief kookgroep. De installatie wordt aangelegd conform de NEN 1010 en de symbolen als aangegeven op de verkooptekeningen (plaatsaanduiding is om en nabij) en is opgebouwd in een centraal meerdopsysteem en afgemonteerd met inbouw schakelmateriaal. Ter plaatse van de centraaldoos kan de eindgebruiker een armatuur bevestigen.

De schakelaars bevinden zich op circa 1.050 mm boven de vloer. De loze leidingen (v.v. controledraad) bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer.

Indien de wandcontactdozen in combinatie worden uitgevoerd met een schakelaar, wordt de hoogte van de schakelaar aangehouden. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.

De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en de vloeren, voor zover niet anders aangegeven. Uitzonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd; daar is type opbouw toegepast.

#### Loze leidingen elektra, telefoon- en televisieaansluitingen

In de woonkamer en slaapkamers worden loze leidingen geplaatst, zoals aangegeven op de verkooptekening. Deze leidingen kunnen worden gebruikt voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon, televisie of data aansluitingen. T.b.v. elektrisch laden auto zal een mantelbuis aan de voorzijde worden opgenomen. Alle loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

#### Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een RVS ronde beldrukker naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

#### Rookmelders

De voorgeschreven rookmelders zijn onderling gekoppeld. Aantal en locatie op tekening zijn indicatief weergegeven. Ten behoeve van de elektrische voeding worden de rookmelders aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

#### **SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN**

De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten: deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

#### 4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>GEVELAFWERKING</b>		
Gevelbekleding 1 (begane grond)	Verticale houten geveldelen	Kleur Keim 9389 (Groentint)
Gevelbekleding 2 (bg zijgevel bwnr 30)	Keimsteen metselwerk	Gekeimd in kleur 9389 (Groentint)
Gevelbekleding 3 (verdiepingen)	Geïsoleerd buitenstuc	Sto N00 90 00, kleur neutraal wit, Korrel 2.0 mm. Kozijnnegge glad.
Gevelplint	Geïsoleerd kantplank	Naturel grijs
Raamdorpels	Aluminium waterslagen	Gepoedercoat, kleur Keim 9389
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Gepoedercoat, kleur Keim 9389
<b>KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN (GEVELS)</b>		
Buitenkozijnen	Hout met duurzaamheidsklasse 2	Kleur Keim 9389 (Groentint)
Deuren	Hout met duurzaamheidsklasse 2	Kleur Keim 9389 (Groentint)
(Kiep)ramen	Hout met duurzaamheidsklasse 2	Kleur Keim 9389 (Groentint)
<b>BERGING</b>		
Bergingkozijn	Hout met duurzaamheidsklasse 2	Kleur Keim 9389 (Groentint)
Berging deur	Hout met duurzaamheidsklasse 2	Kleur Keim 9389 (Groentint)
Berginggevel	Verduurzaamde houten delen	Onbehandeld
Bergingdak	Dakbedekking	Antraciet
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Bergingvloer	Beton	Naturel grijs
<b>DAKEN WONINGEN</b>		
Dakpan	Keramische vlakke dakpan	Zwart edelengobe
Dakgoot en daktrim	Aluminium	Gepoedercoat, kleur Keim 9389
Dakoverstek	Hout met duurzaamheidsklasse 2	Kleur Keim 9389 (Groentint)

## 5. AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer, keuken	Dekvloer	Gipsplaat, behangklaar afgewerkt.	CLT hout in blanke ongelakte uitvoering.
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1,2m1 en verder sauswerk, in kleur wit.	Gipsplaat voorzien van sauswerk, in kleur wit.
Entree	Dekvloer	Gipsplaat, behangklaar afgewerkt.	Gipsplaat voorzien van sauswerk, in kleur wit.
Overloop 1 <sup>ste</sup> verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, behangklaar afgewerkt.	CLT hout in blanke ongelakte uitvoering. Koof afgewerkt met sauswerk, in kleur wit.
Overloop 2 <sup>de</sup> verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, behangklaar afgewerkt.	Gipsplaat, sausklaar afgewerkt.
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond.	Gipsplaat voorzien van sauswerk, in kleur wit.
Slaapkamers 1 <sup>ste</sup> verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, behangklaar afgewerkt.	CLT hout in blanke ongelakte uitvoering.
Slaapkamers 2 <sup>de</sup> verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, behangklaar afgewerkt.	Gipsplaat, sausklaar afgewerkt.
Technische ruimte	Dekvloer	Gipsplaat, behangklaar afgewerkt. Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.	Gipsplaat, sausklaar afgewerkt. Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.
Berging	Dekvloer	Gipsplaat, behangklaar afgewerkt. Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.	CLT hout in blanke ongelakte uitvoering. Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.
Trap	Grondverf	Gipsplaat, behangklaar afgewerkt. Trap in grondverf.	Trap in grondverf.
Trapkast	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt