

## Technische omschrijving 18 woningen Kloosterbos fase 2

### Inhoudsopgave

|   |   |
|---|---|
| Technische omschrijving 18 woningen Kloosterbos fase 2..... | 0 |
| Inhoudsopgave .....   | 0 |
| Inleiding .....   | 1 |
| Algemene uitgangspunten .....                               | 1 |
| SWK Garantie- en Waarborgregeling .....                     | 1 |
| Wijzigingen.....  | 2 |
| Bouwproces .....  | 3 |
| Technische omschrijving.....                                | 4 |
| Begrippenlijst .....  | 4 |
| Bouwkundige uitgangspunten .....                            | 6 |

## Inleiding

Voor de meeste mensen is het bouwen en kopen van een nieuwe woning niet iets dat dagelijks voorkomt. Daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de uitgangspunten die gelden bij een nieuwbouwwoning in Kloosterbos, zodat u weet waar u aan toe bent. Wij adviseren u dan ook deze technische omschrijving met aandacht te lezen.

Om te beginnen maken we u wegwijs in de algemene uitgangspunten. Vervolgens worden de bouwkundige uitgangspunten behandeld.

## Algemene uitgangspunten

### SWK Garantie- en Waarborgregeling

#### Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor u? Kort samengevat komt dit op het volgende neer.

In het geval Nijhuis tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit voor u in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Nijhuis vanaf drie maanden na de oplevering de bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Nijhuis verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als Nijhuis zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kunt u in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn.
2. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Ook geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en Nijhuis en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Nijhuis evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

### **SWK**

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om op tijd in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Ook houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

*Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.*

### **Verzekeringen**

Tijdens de bouw (tot de oplevering) is de woning verzekerd tegen brand- en stormschade door een zogenaamde verzekering 'Construction All Risk' (CAR-verzekering).

### **Wijzigingen**

Het ontwikkelen van een wijk/bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Daarom is Nijhuis Bouw gerechtigd om architectonische- of technische wijzigingen in het plan aan te brengen die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, mits deze geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen worden niet verrekend.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning.

## **Bouwproces**

### **Kijkersdagen**

Tijdens de bouw worden kijkmiddagen georganiseerd, zodat u de mogelijkheid krijgt de bouwvorderingen te bekijken. Hiervoor krijgt u een uitnodiging. Het zelfstandig betreden van de bouwlocatie is om veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen op de bouwlocatie niet toegestaan. Het uitvoeren van werkzaamheden door derden is vóór de sleuteloverdracht niet toegestaan.

### **Nutsaansluiting**

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)draaien. De kosten tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De levering van stroom en dergelijke is tijdelijk, na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor abonnement(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet. Zo voorkomt u dat de aansluiting na ongeveer zes weken wordt afgesloten.

Voor het afsluiten van elektra abonnementen heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-codes vindt u terug op [www.eancodeboek.nl](http://www.eancodeboek.nl).

### **Lucht-water-warmtepomp**

Nieuwbouwwoningen worden niet meer aangesloten op het gasnetwerk. Uw woning wordt voorzien van verwarming en warm tapwater door een lucht-water-warmtepomp. Er wordt een zogenaamde buitenunit geplaatst achter uw berging. Deze buitenunit onttrekt energie (warmte) uit de buitenlucht en geeft deze via warmtepomptechniek af aan de binnenunit in de woning. Deze binnenunit zet de energie om in warm tapwater voor verwarming en warm tapwater.

### **Sleuteloverhandiging**

Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan, de akte van levering en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de verantwoording over de woning en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van de woning (inclusief inboedel). De inboedelverzekering en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht.

## Technische omschrijving

Deze technische omschrijving geeft, samen met de verkooptekeningen, de uitgangpunten weer die u kunt verwachten wanneer de woning zonder opties wordt uitgevoerd. Afhankelijk van uw bouwnummer, kunnen onderdelen wel- of niet voor u van toepassing zijn op uw woning.

Om de technische omschrijving voor iedereen begrijpelijk te maken worden de steeds terugkerende begrippen in onderstaande begrippenlijst toegelicht.

### Begrippenlijst

#### Bouwbesluit

Het bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) waar alle nieuw te bouwen bouwwerken in Nederland minimaal aan moeten voldoen. Al deze voorschriften zijn te vinden op de site [www.bouwbesluitonline.nl](http://www.bouwbesluitonline.nl). De woningen van **Kloosterbos fase 2** voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012, deze is sinds 1 april 2012 van kracht.

De vertrekken in de woning hebben in het Bouwbesluit een andere naam dan u misschien gewend bent. In officiële stukken en tekeningen worden de volgende benamingen gebruikt:

#### *Het vertrek:*

Hal/entree  
Meterkast  
Woonkamer, keuken  
Slaapkamer  
Overloop, gang  
Toilet  
Badkamer  
Zolder  
Berging  
Technische ruimte

#### *Volgens Bouwbesluit:*

verkeersruimte  
technische ruimte/meterruimte  
verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verkeersruimte  
toiletruimte  
badruimte  
onbenoemde ruimte  
onbenoemde ruimte  
technische ruimte

## Tekeningen

De nummers bij de woningen zoals deze op tekeningen staan aangegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie.

De inrichting van de omgeving (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, speelvoorzieningen etc.) wordt weergegeven in de situatietekening en is gebaseerd op de, voor Nijhuis laatst bekende gegevens. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd zou het kunnen dat er zich geringe maatafwijkingen in de perceel grootte voordoen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

Aan de impressietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, deze tekeningen geven enkel een impressie van de woning en omgeving weer. Hetzelfde geldt voor de meubels en huishoudelijke apparaten die zijn getekend in de plattegronden. Dit geeft enkel een mogelijke plaats weer voor uw eigen inboedel. Deze worden uiteraard niet geleverd.

De in de tekening aangegeven maten zijn "circa maten" in millimeters. Wat betreft de maatvoering tussen de wanden geldt dat er geen rekening is gehouden met enige wandafwerking.

## EPC

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) geeft aan hoe efficiënt een bouwwerk met energie omgaat. Vanaf 2015 hanteert het bouwbesluit, middels een theoretische berekening een EPC van 0,4 voor nieuwbouwwoningen. De EPC wordt berekend aan de hand van de isolatiewaarden, de keuze van klimaat- en warmtapwaterinstallaties, de opwekking van energie en de verlichting. Alle woningen van **Kloosterbase fase 2** voldoen ruimschoots aan deze normen.

## Peil

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil 0, dit is een horizontaal referentiepunt van de woning. Peil 0 is de bovenkant van de cementdekvloer van de begane grondvloer bij de toiletdeur. Vanaf dit referentiepunt worden de hoogtematen gemeten.

Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in (aantal mm) + Peil, hieruit is af te leiden dat het desbetreffende onderdeel zich (aantal mm) boven de vloer van de begane grondvloer bevindt. Wanneer er staat (aantal mm)- Peil houdt dit in dat dit punt zich (aantal mm) onder de bovenkant van de begane grondvloer bevindt. Het peil van de buitenberging kan op een ander niveau liggen dan het peil van de woning.

## Prefab

Wanneer een element vooraf in de fabriek is gemaakt en op de bouwplaats alleen nog maar hoeft te worden geplaatst/bevestigd spreekt men van prefab.

## **Bouwkundige uitgangspunten**

### **Grondwerk**

Voor de aanleg van de woningen en de inrichting van het terrein wordt het nodige grondwerk verricht. Wanneer het noodzakelijk blijkt dat er grond wordt aan- of afgevoerd zijn deze kosten bij de koopsom inbegrepen. Er wordt schoonzand aangevoerd ten behoeve van de bodemafsluiting, bestrating en het aanvullen van de binnenzijde van de funderingsbalken. Het uit te voeren grondwerk is afhankelijk van de grondwaterstand en de bodemgegevens van het geotechnische bodemonderzoek (de kosten van dit onderzoek zijn bij de koopsom inbegrepen).

### **Fundering**

De fundering wordt uitgevoerd met mortelschroefpalen<sup>1</sup> met prefab funderingsbalken<sup>2</sup>. De afmetingen worden bepaald aan de hand van de opgave van de constructeur en volgens goedkeuring van de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Onder de woning is een kruipruimte<sup>3</sup> aanwezig.

### **Riolering**

De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden systeem<sup>4</sup>. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De riolering wordt voorzien van polderstukken<sup>5</sup>. De toiletten, fonteintje, keukenafvoer, wastafel, het doucheputje en de wasmachineaansluiting worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom.

### **Oppervlakte-infiltratie**

De hemelwaterafvoeren (van de voor- en achtergevel) worden uitgevoerd in PVC. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden uitgevoerd in PVC. De hemelwaterafvoeren worden afgevoerd naar de sloot.

---

<sup>1</sup> Omdat de draagkrachtige laag van de grond diep zit worden er mortelschroefpalen in de grond geboord.

<sup>2</sup> Een prefab funderingsbalk is een betonnen balk die in de fabriek is gemaakt, deze komt op de funderingspalen te liggen, waarop vervolgens de woning wordt gebouwd.

<sup>3</sup> Een kruipruimte is een lage ruimte onder de begane grondvloer, bedoeld voor het leggen/ repareren/ wijzigen van leidingen.

<sup>4</sup> Bij een gescheiden systeem worden vuilwater en hemelwater afzonderlijk afgevoerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering en het hemelwater (rechtstreeks of via beperkte zuivering) op het oppervlaktewater.

<sup>5</sup> Een polderstuk (ook wel expansiestuk) is een flexibele aansluiting dat tussen de binnen- en buitenriolering wordt geplaatst om leidingbreuk door zakkingen te voorkomen.

## **Vloeren**

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer<sup>6</sup>, aan de onderzijde voorzien van isolatie. De bovenzijde van de begane grondvloer wordt afgewerkt met een zandcementdekvloer<sup>7</sup>, dikte ca. 70 mm. In de woning komt in de hal, nabij de voordeur een kierdicht geïsoleerd vezelcement kruipluik met verzinkt stalen omranding als toegang naar de kruipruimte van de woning. De kruipruimte wordt geventileerd door kunststof vloerventilatiekokers, die in de gevels worden opgenomen.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaat(leiding)vloer. Aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. De bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zandcementdekvloer van circa 70mm, met uitzondering van de ruimte achter het knieschot<sup>8</sup> (deze krijgt geen afwerklaag) en de ruimte(s) met een tegelvloer (wanneer de afwerkstaat dit aangeeft).

## **Gevel**

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als een spouwmuurconstructie. De voor-, zij- en achtergevel(s) bestaan uit een binnenblad van prefab beton, een luchtspouw met hierin opgenomen isolatie en een gemetseld buitenspouwblad van gevelsteen. In de spouw worden spouwankers aangebracht en waar nodig wordt het metselwerk voorzien van kunststof stootvoegroosters, voor ventilatie van de spouw.

De buitengevels van de woningen bestaan rondom uit wildverband metselwerk in gebakken gevelsteen in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat en bemonstering met terugliggende gladde voeg. De buitengevels worden uitgevoerd in schoon metselwerk. De speklagen in het metselwerk van de woningen aan de Bosrank en Bosnoot bestaan uit een gebakken gevelsteen in een bruine kleur. De speklagen in het metselwerk van de woningen aan de Bosanemoon bestaan uit prefab beton in een witte kleur.

Als hoekaccent wordt het metselwerk bij de eigentijdse woningen aan de Bosanemoon volgens tekening voorzien van keimwerk in de kleur wit. Bij de woningen aan de Bosrank en Bosnoot wordt het metselwerk op de begane grond volgens tekening voorzien van keimwerk in de kleur omber grijs.

Als verbijzondering wordt het metselwerk op de begane grond van de woningen aan de Bosrank en Bosnoot voorzien van mixsteen in de kleur bruin.

Alle woningen hebben op verschillende plekken conform de verkooptekeningen vertand metselwerk.

---

<sup>6</sup> Een kanaalplaatvloer is een prefab betonvloer. Deze vloerelementen zijn over de gehele lengte voorzien van kanalen waardoor de vloer lichter wordt.

<sup>7</sup> Een cementdekvloer is de afwerklaag van de constructieve vloer. Hierin liggen diverse water-, vloerverwarmingsleidingen en elektraleidingen. Daarom is het niet toegestaan om in deze cementdekvloeren te boren, schroeven, spijkers enzovoorts.



In de gevels worden de nodige voorzieningen voor dilataties, ventilatie van de spouw en van de kruipruimtes opgenomen.

Aan de voorzijde van de woningen zal het huisnummer geplaatst worden.

### **Gevelkozijnen**

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, dekkend in kleur geschilderd, volgens kleur- en materialenstaat en voorzien van isolerende HR++<sup>9</sup> beglazing. Tussen de buitenkozijnen en de binnenwanden komt een rubberen afdichting.

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de Bosanemoon betonnen raamdorpelstenen toegepast. Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de Bosrank en Bosnoot aluminium in kleur gemoffelde waterslagen toegepast.

Bij alle buitendeuren welke eindigen op vloerpeilniveau bestaat de onderdorpel uit kunststof. In de woningen worden vensterbanken van kunststeen aangebracht. In de badkamer wordt geen vensterbank aangebracht; de wandtegels lopen door tegen het kozijn.

De voordeur wordt uitgevoerd als een vlakke buitendeur met een raamwerk van hout met isolerende PU-kern. Het raamwerk is opgebouwd uit gevingerlast en gelamineerd hardhout. De voordeur wordt uitgevoerd volgens tekening en is voorzien van weldorpel en voordeurgarnituur.

### *Hang- en sluitwerk*

De deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van een driepuntssluiting. De dag- en nachtcilindersloten van de woning zijn gelijksluitend.

De ramen worden uitgevoerd met een draaikiepbeslag, inclusief de nodige tocht- en slijtprofielen.

### *Beglazing*

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen worden voorzien van blank isolerend dubbelglas in hoogrendementsuitvoering (zogenaamd HR++ glas). Waar nodig wordt het glas gelaagd (letselwerend) en/of brandwerend uitgevoerd.

### **Dak**

*Dak woningen aan de Bosrank en Bosnoot*

---

<sup>9</sup> HR (hoog rendement) ++ beglazing is dubbelglas met daartussen een coating en argon vullen voor optimaal comfort.

De dakvloer bestaat uit een betonnen kanaalplaatvloer. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. Het dak wordt voorzien van isolatieplaten en een bitumineuze dakbedekking. Op de dakbedekking wordt grind aangebracht.

De beëindiging van de dakrand van de woning bestaat uit een daktrim.

#### *Dak woningen aan de Bosanemoon*

Het schuine dak van de woningen bestaat uit een geïsoleerde sporenkap met een groene of bruine binnenbekleding van spaanplaat en wordt gedekt met betonnen dakpannen.

Onder het schuine dak wordt een knieschot aangebracht, opgebouwd uit een regelwerk. Het regelwerk wordt afgewerkt met een groene of bruine spaanplaat.

De woningen hebben een zinken bakgoot achter het overstek.

De daken worden voorzien van de benodigde hemelwater afvoeren en door de constructeur voorgeschreven nood overstorten.

In het dak worden de benodigde doorvoeren voor installaties van de woning opgenomen.

#### **Knieschotten**

Het hellende dak wordt aan de binnenzijde voorzien van knieschotten *afgetimmerd met* houten plaatmateriaal. De knieschotten worden niet voorzien van *door magneten afneembare luiken*. De knieschotten worden niet nader afgewerkt.

#### **Berging**

Aan de woningen wordt een prefab geïsoleerde berging van verduurzaamd vurenhout geplaatst (ca 2960 x 2950mm). De berging is opgebouwd op een prefab betonnen vloer met daarop houten elementen voorzien van vurenhouten rabatdelen<sup>10</sup>(bevestigd middels RVS nagels), een hardhouten kozijn met een hardhouten stapeldorpel deur (930 x 2115 mm) voorzien van glas en een veiligheidsdeurslot. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag, houten plaatmateriaal, bitumineuze dakbedekking en een metalen randafwerking. De berging wordt middels ventilatieroosters op natuurlijke wijze geventileerd. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden aangesloten op de riolering. De elektravoorzieningen worden uitgevoerd als opbouw. Op de situatietekening ziet u waar de berging geplaatst wordt. De glasopening in de achterdeur van berging wordt voorzien van blank enkelglas.

---

<sup>10</sup> Rabatdelen zijn horizontale planken met een profilering zodat ze goed over elkaar heen gezet kunnen worden.

### **Binnenwanden**

De dragende binnenwanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in prefab beton. Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in Ytong van 10 cm. dik (cellenbeton). In de afwerkstaat wordt aangegeven hoe de binnenwanden worden afgewerkt. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

### **Binnenkozijnen en -deuren**

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met een dicht paneel.

De binnendeuren zijn vlakke fabrieksmatige afgelakte opdekdeuren. Het hang- en sluitwerk is van aluminium/staal.

De binnendeuren (met uitzondering van toilet- en badruimte, berging de technische ruimte op de tweede verdieping en de meterkastdeur) worden voorzien van loopsloten, deurbeslag, deurkrukken en kortschilden.

De binnendeuren van toilet- en badruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast en de technische ruimte op de eerste verdieping van een kastslot.

Onder de binnendeuren wordt een naad gehouden van circa 28 mm ten behoeve van ventilatie. De dorpel bij het deurkozijn van de toilet- en badruimte is van kunststeen. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De bovenlichten worden voorzien van een dicht paneel. Het bovenlicht van de badkamer wordt voorzien van blank float glas. Bij de meterkast wordt in het bovenlicht een dicht paneel aangebracht met ventilatieopening volgens voorschriften nutsbedrijven.

### **Trappen en balustraden**

De trappen in het huis worden als open trap uitgevoerd. De trappen zijn vervaardigd van vurenhout. Langs de open zijde van de trapgat(en) wordt een vurenhouten spijlenhek aangebracht. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een hardhouten leuning.

De trapboom en traphekken worden dekkend geschilderd met uitzondering van de treden.

### **Afbouwtimmerwerk**

De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd. De leidingen in de verblijfsruimten worden afgetimmerd met multiplex of fermacell (in natte ruimtes). *Er worden geen plinten in de woning aangebracht.*

### **Plafond- wand- en vloerafwerking**

In de afwerkstaat staat per ruimte aangegeven hoe de wanden en plafonds worden afgewerkt.

### Schilderwerk

De buitendeuren, met uitzondering van de voordeur (deze is fabrieksmatig afgelakt), ramen en kozijnen worden in de fabriek voorzien van een grondverf. Op de bouw worden deze nog één maal geschilderd, conform de kleur- en materiaalstaat. Het kan zijn dat de weersomstandigheden niet geschikt zijn voor het buitenschilderwerk. Als dit het geval is wordt dit later (eventueel na oplevering) gedaan.

De trap(pen) zijn fabrieksmatig gegrond. De zijkanten van de trap en het traphek worden in het werk dekkend geschilderd.

De volgende onderdelen worden niet geschilderd en/of afgelakt:

- Leidingwerk;
- Houtwerk in/aan de *berging*
- Knieschotten;
- Onderzijde van het hellend dak;
- Traptreden.

### Keuken

De woning wordt standaard niet voorzien van een keuken. Wel heeft onze co-maker Oudman keukens in Assen ideeën ontwikkeld voor diverse keukenopstellingen. Meer informatie over de projectkeuken kunt u opvragen bij deze leverancier. De koud- en warmwaterleidingen, de afvoer op de riolering en de elektrapunten worden aangebracht zoals op tekening staat aangegeven.

### Waterinstallaties en sanitair

Koud- en warmwaterleiding worden uitgevoerd in *kunststof*leidingen. Het aantal aansluitpunten en de locatie is te herleiden uit de verkoopteekeningen.

- Wasmachine opstelplaats:
  - \* Een sifonaansluiting en een wasmachinekraan, verchroomd met terugslagklep.

### Lucht-water-warmtepomp

De woning wordt verwarmd door middel van een lucht-water-warmtepomp. In de introductie is een globale uitleg van de werking gegeven.

De hierna genoemde temperaturen moeten minimaal per vertrek bereikt worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren.

- |                   |                                |                       |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------|
| - Verbljfsruimte  | (woon/- slaapkamers en keuken) | 20° C                 |
| - Badruimte       | (badkamer)                     | 22° C                 |
| - Toiletruimte    | (toilet)                       | 15° C (geen radiator) |
| - Verkeersruimte  | (overloop / hal)               | 15° C                 |
| - Onbenede ruimte | (zolder)                       | 15° C                 |

- Buitenberging

onverwarmd

### **Vloerverwarming**

De begane grondvloer en de vloer op de 1<sup>e</sup> verdieping van uw woning worden voorzien van vloerverwarming. De woningen aan de Bosanemoon hebben een zolder die gedeeltelijk is voorzien van vloerverwarming. De zolderverdiepingen van de woningen aan de Bosrank en Bosnoot zijn geheel voorzien van vloerverwarming. De verwarmingsinstallatie bestaat uit verticaal verzinkt stalen leidingen die worden aan gesloten op de verdeler. Op de begane grond bevindt zich de verdeler onder de trap en voor de verdieping bevindt de verdeler zich op zolder. Vanuit de verdeler wordt de vloerverwarming uitgevoerd met slangen die in de zandcementdekvloer zijn opgenomen. In de zandcementdekvloer die hier overheen wordt gestort wordt een wapeningnet aangebracht om scheurvorming te voorkomen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat die wordt geplaatst in de woonkamer. Door de opwarmtijd van vloerverwarming adviseren wij geen tot maximaal een paar graden nachtverlaging toe te passen.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming. U bent zelf verantwoordelijk voor scheurvormingen, laat u daarom vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag maximaal  $R=0,13\text{m}^2$  K/W bedragen. Ook zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

### **Energiebesparende maatregelen**

De woningen zijn in basis niet uitgerust met PV-panelen. Alleen de vrijstaande woningen zijn voorzien van een viertal panelen op het platte dak.

### **Radiatoren**

Op de eerste verdieping wordt de badkamer voorzien van een elektrische radiator.

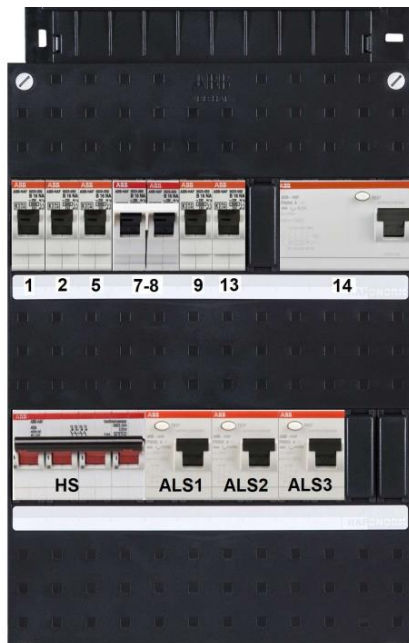
### **Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties**

De woning wordt mechanisch geventileerd d.m.v. een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De ventilatie-unit, met een CO<sup>2</sup> sensor wordt op zolder geplaatst en zorgt ervoor dat de woonkamer, slaapkamers, keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats van de wasmachine continu mechanisch worden afgezogen. In de verkeersruimten wordt vers voorverwarmde lucht ingeblazen. De hoofdbediening van de ventilatie wordt in de keuken geplaatst. De ventilatie-installatie krijgt een individuele dak doorvoer. Voor de mechanische ventilatie worden de nodige ventilatiekanalen aangebracht. De buiten berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

### **Elektra**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. In de groepen verdeelkast (met geïntegreerde beltrafo) zijn zeven groepen. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten. Op de verkooptekeningen is het aantal en de locatie van de aansluitpunten aangegeven.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren en de wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouw wandcontactdozen en schakelaars. De hoogtes die worden gehanteerd zijn te vinden op de verkooptekeningen. Zowel in de in- als opbouw wandcontactdozen, schakelaars etc. zijn van fabricaat Peha in de kleur RAL 9010. De deurbel wordt niet voorzien van een armatuur.



groep 1 = verlichting/wcd algemeen  
groep 2 = wasmachine  
groep 3 = Wasdroger **niet van toepassing**  
groep 4 = Boiler **niet van toepassing**

groep 5 = verlichting/wcd algemeen  
groep 6 = vaatwasser **niet van toepassing**  
groep 7/8 = kooktoestel

groep 9 = verlichting/wcd algemeen  
groep 10 = Magnetron/Oven **niet van toepassing**  
groep 11/12 = PV **niet van toepassing**

330

groep 13 = warmtepomp binnenunit  
groep 14 = warmtepomp buitenunit

### Brandveiligheid

Op de verkooptekening zijn rookmelders weergegeven. Deze rookmelders worden voorzien van een back-up batterij en worden onderling gekoppeld en allemaal aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.

### Terrein

De op de tekening aangegeven paden naar de voordeuren van de woningen en naar de berging worden uitgevoerd in betontegels 400x600 mm kleur grijs. Aan de achterzijde van de woning wordt geen bestrating of een zandpakket aangebracht. Bij elke woning kunnen bij de oplevering twee auto's worden geparkeerd.

### Erfafscheidingen

De erfafscheidingen worden aangegeven door middel van perkoenpaaltjes op de hoeken van de erfgrenzen van het perceel.

### Tuininrichting

De koper is verplicht het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze als tuin in te richten en als zodanig ingericht te houden.

*Wonen in*  
**KLOOSTER  
BOS**