



**KASTEELHOEVE**  
NEDERHORST DEN BERG



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING **VILLA'S**

---



BOUWNUMMERS

**9 T/M 12**

3 december 2020

[KASTEELHOEVE-NEDERHORST.NL](http://KASTEELHOEVE-NEDERHORST.NL)

 **VAN WIJNEN**

## Inhoud

Peil .....	2
Watergang.....	2
Grondwerk.....	2
Rioleringen .....	2
Terreinverhardingen.....	3
Huisvuilophaalvoorzieningen .....	3
Erfgrens en erfscheiding .....	3
Garage / berging .....	3
Funderingen .....	4
Vloeren .....	4
Metselwerk, gevels en wanden.....	4
Daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren .....	4
PV panelen.....	5
Staalconstructies en metaalwerken .....	5
Kozijnen, ramen en deuren .....	5
Hang- en sluitwerk .....	5
Trappen en traphekken.....	6
Vloer-, wand- en plafondafwerking .....	6
Sanitair, tegels en kunststeen .....	6
Keukeninrichting.....	7
Aftimmerwerken .....	7
Verwarmingsinstallatie .....	7
Waterinstallatie.....	8
Ventilatie.....	8
Elektrische installatie.....	9
Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen .....	9
Rookmelders .....	9
Kleur- en materiaalstaat bouwnummer 9.....	10
Kleur- en materiaalstaat bouwnummer 10, 11 en 12.....	11
Ruimte afwerkstaat alle bouwnummers .....	12
Overzicht sanitair .....	13
Toelichting.....	15
Bouwbesluit.....	15
Aan het ontwerp van de woningen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:.....	15
Energie Prestatie Coëfficiënt .....	15
Voorkom wateroverlast rondom de woning.....	16

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.

De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen.

### **Peil**

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de entree van de woning. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente. Bij het uitwerken van uw woning hebben we rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen.

De peilhoogte van het omliggend (openbaar) terrein wordt bepaald in overleg met de gemeente.

### **Watergang**

De percelen grenzen aan een watergang. Het afgewerkte perceel loopt onder talud naar het water. Langs de waterkant zal geen beschoeiing worden gerealiseerd. De sloot en de slootkanten dienen door de bewoner van de woning op het aangrenzende perceel schoon gehouden te worden conform de eisen van Waterschap Amstel Gooi en Vecht.

### **Grondwerk**

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt. De tuin wordt op hoogte gebracht en geëgaliseerd met grond van de bouwlocatie. Eventuele bouwresten worden verwijderd. De tuin loopt onder talud af richting de sloot. Er wordt langs de sloot geen beschoeiing aangebracht.

Onder de woning is geen kruipruimte aanwezig. De ruimte tussen de funderingsbalken onder de begane grondvloer wordt opgevuld met grond van de bouwlocatie.

Nederhorst den Berg heeft een slappe bodemstructuur met weinig draagkracht. De zetting van de bodem is een doorgaand proces en is niet te voorkomen. Het is mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Advies is om de grond in de tuin direct na oplevering goed door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavel zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Het advies is niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm.

### **Rioleringen**

De buitenriolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering is van kunststof en voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten, aangesloten op het rioolstelsel in het openbaar gebied.

Het hemelwater van bouwnummer 9 wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater van de bouwnummers 10 en 11 wordt afgevoerd naar de aan de achtertuin grenzende sloot. Het hemelwater van bouwnummer 12 wordt afgevoerd naar de aan de zijtuin grenzende sloot.

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.



De binnenriolering is van kunststof en bevindt zich zoveel mogelijk in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

### **Terreinverhardingen**

Wij brengen straatwerk aan conform de situatietekening. Het straatwerk bestaat uit een pad naar de voordeur van gebakken klinkers van 150 cm breed. In de achtertuin wordt geen straatwerk aangebracht. Onder de bestrating ligt een laag vulzand van ongeveer 20 cm. De woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein voor de garage / berging. Deze bestrating voeren wij eveneens uit in gebakken klinkers.

In opdracht van de gemeente legt Van Wijnen het openbare gebied rondom uw woning aan. Na realisatie wordt het openbaar gebied overgedragen aan de gemeente.

### **Huisvuilophaalvoorzieningen**

De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u over de inzameling van huisvuil. U dient op eigen terrein een opstelplaats voor de rolcontainers te creëren en te behouden.

### **Erfgrens en erfscheiding**

Waar mogelijk geven we de erfgrenzen aan met houten paaltjes op de hoeken van het gekochte perceel. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrens. Dit vindt na oplevering plaats.

Op de situatietekening staat aangegeven waar hagen geplaatst worden. Beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating.

### **Garage / berging**

Bij de woningen bouwen we een ongeïsoleerde garage / berging, zoals op de situatietekening is aangegeven. De garage / berging heeft een betonnen systeemvloer.

Tegen de woning van bouwnummer 10 en vrij op de kavels van bouwnummer 9 en 12, plaatsen we een ongeïsoleerde houten garage / berging. De wanden bestaan uit prefab houten elementen. Bij bouwnummer 9 worden de wanden aan de buitenzijde bekleed met verticaal aangebrachte vezelcement delen (Eternit Cedral). De wanden van de garage / berging van de bouwnummers 10 en 12 worden bekleed met houten delen (Western Red Cedar). Deze gevelbetimmering is afgewerkt met een watergedragen beits. De houten wanden worden aan de binnenzijde afgewerkt met een houten beplating. De wanden voorzien we van ventilatieroosters.

De wanden van de garage / berging van bouwnummer 11 bestaan uit metselwerk, conform de baksteen van de woning. Deze wanden worden tweezijdig gevoegd en voorzien van open stootvoegen voor ventilatie.

Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten en bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde niet verder af. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in aluminium en aangesloten op de riolering. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de garage / berging.

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.

De garage / berging heeft hardhouten kozijnen, met aan de voorzijde dichte dubbele multiplexdeuren en een hardhouten deur met een glasopening met isolerende beglazing aan de tuinzijde. De deuren hebben een aluminium deurkruk met langschild en een slot met gelijksluitende cilinder met de woning (deze deuren kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De dubbele wandcontactdoos en de schakelaar monteren we op de wand. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. De leidingen blijven zichtbaar. De garage / berging sluiten we aan op de elektrische installatie van de woning.

### **Funderingen**

De fundering van de woning en de garage / berging bestaat uit een balkenfundering op palen.

### **Vloeren**

De begane grondvloer is een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Onder de vloer bevindt zich geen kruipruimte. De verdiepingvloeren zijn betonnen systeemvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de ondergelegen verdieping) blijven zichtbaar.

### **Metselwerk, gevels en wanden**

Uw woning heeft gedeeltelijk een bakstenen gevel. In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor afwatering van de spouw. Op een aantal plaatsen in het metselwerk vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Bij bouwnummer 9 voeren we een deel van de gevels uit in een verticaal aangebrachte gevelbetimmering van vezelcement stroken (Eternit Cedral), zoals op de tekeningen staat aangegeven. Bij de bouwnummers 10, 11 en 12 voeren we delen van de gevels uit in een houten gevelbetimmering van Western Red Ceder en deels in riet. De gevelbetimmering werken we af met een watergedragen beits.

De spouwruijnte in de gevels wordt voorzien van isolatieplaten, bevestigd aan het binnenspouwblad.

Het binnenspouwblad van de woning, de dragende stabiliteitswanden en de ankerloze woningscheidende wanden zijn van prefab beton. De niet-dragende binnenwanden in de woningen zijn lichte scheidingswanden uitgevoerd in verdiepingshoge gasbetonwanden. Dit zijn wanden gemaakt van een lichte betonsoort. In afwijking hierop voeren we de wanden op de tweede verdieping van bouwnummer 10, 11 en 12 uit in gipsblokken en voorzien we de wand van de slaapkamer tegen de overloop van een voorzetwand afgewerkt met gipsplaten i.v.m. leidingwerk.

### **Daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren**

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit prefab houten dakelementen met een isolerende werking. De onderzijde van de dakelementen op de eerste verdieping en de overloop en slaapkamer 5 van de bouwnummers 10, 11 en 12 op de tweede verdieping zijn wit afgewerkt (gesausd). De onderzijde van de dakelementen op de tweede verdieping van bouwnummer 9 en de technische ruimte op de tweede verdieping van de bouwnummers 10, 11 en 12 bestaat uit onafgewerkte houtvezelplaten. De naden tussen de dakelementen en de naden langs de bouwmuren worden aan de onderzijde afgetimmerd met stroken van hetzelfde materiaal.

De dakramen in de slaapkamers op de eerste verdieping voeren we uit als balkonvensters. Het dakraam van de badkamer bestaat uit twee delen, namelijk een uitzetraam en een vast onderraam. Het dakraam van slaapkamer 5 op de tweede verdieping van de bouwnummers 10, 11 en 12 is een tuimelvenster. Ter plaatse van slaapkamer 2 van bouwnummer 9 plaatsen we een dakkapel.

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.

Het hellende dak van bouwnummer 9 voorzien we van keramische dakpannen in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De goten zijn van aluminium en brengen we aan op gootbeugels. De bovengrondse hemelwaterafvoeren zijn van aluminium. De bouwnummers 10, 11 en 12 worden voorzien van een rieten dakbedekking. Onder de rieten kap worden geen dakgoten en hemelwaterafvoeren aangebracht.

### **PV panelen**

De woning voorzien we van PV-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. De posities staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De PV-panelen worden als op-dak systeem uitgevoerd. Met een omvormer sluiten we de PV-panelen aan op het elektriciteitsnetwerk. Zo wordt de opgewekte stroom omgezet in bruikbare stroom. Bij de bouwnummers 10, 11 en 12 brengen we dakpannen aan onder de PV panelen.

### **Staalconstructies en metaalwerken**

Constructief benodigde stalen liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructiedelen die in het zicht komen worden afgewerkt in kleur. Waar vanuit Bouwbesluit nodig zijn de stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

### **Kozijnen, ramen en deuren**

#### Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn van hardhout. De draai-/kieprichting van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. De voordeur heeft een brievenbusopening met klep en antitochtborstel. De entreedeur is aan de buitenzijde voorzien van een houten deurgreep

De kozijnen en draaiende delen werken we aan de binnen- en buitenzijde af met een dekkend verfsysteem in dezelfde kleur. Onder de raamkozijnen brengen we aluminium waterslagen aan.

De kozijnen ter plaatse van de voordeur en de deuren grenzend aan de tuin, worden voorzien van kunststof onderdorpels.

Voor de luchttoevoer worden in de gevelkozijnen geen ventilatieroosters geplaatst. In de woningen plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning.

#### Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen zonder bovenlichten. In de montagekozijnen plaatsen we witte opdekdeuren. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatieopeningen. Er worden geen drempels geplaatst, behalve bij de badkamer en de toiletten.

#### Beglazing

Het glas in de gevelkozijnen van de woning bestaat uit isolerende beglazing (HR++ glas).

### **Hang- en sluitwerk**

De buitenkozijnen zijn voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). Dit is conform de eisen die het Bouwbesluit aan het hang- en sluitwerk stelt. De buitendeuren van de woning en de garage / berging hebben gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren met uitzondering van de garage / bergingsdeuren. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten.
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren.
- Een houten deurgreep op buitenzijde van de entree deur.
- Insteekcilindersloten met gelijke cilinders op:
  - de voordeur;
  - de achterdeur;
  - de deuren van de garage / berging.
- Scharnieren van staal op de houten buitendeuren en ramen.
- Raamsluitingen.
- Deurkrukken met bijbehorende rozetten van Svedex Mood op alle binnendeuren, met uitzondering van de meterkast.
  - Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot.
  - Een kastslot op de meterkast.
- Stalen paumelles op de binnendeuren.

### **Trappen en traphekken**

De trappen in uw woning zijn van vurenhout. De trap naar de eerste verdieping van bouwnummer 9 en de trappen naar de eerste en tweede verdieping van de bouwnummers 10, 11 en 12 zijn open trappen zonder stootborden. Bij de trappen plaatsen we leuning en vurenhouten traphekken langs de open zijde. De trap naar de tweede verdieping van bouwnummer 9 is een vlizotrap.

De boven- en onderzijde van de trap treden zijn fabrieksmatig gegrond, maar blijven verder onafgewerkt. De traphekken, trapbomen en de spil schilderen we wit af. De leuning langs de trap worden blank gelakt. De vlizotrap wordt niet nader op de bouwplaats behandeld.

### **Vloer-, wand- en plafondbewerking**

De vloeren van de ruimtes op de begane grond hebben een dekvloer van circa 7 cm en de verdiepingen hebben een dekvloer van circa 5 cm dik. De dekvloer bestaat uit zandcement. De vloer van de meterkast wordt niet voorzien van een dekvloer.

De vloeren van de badkamer en het toilet werken we af met keramische tegels. Alle betonplafonds die in het zicht komen en de gipsplafonds in de dakkapellen van bouwnummer 9 werken we af met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. De onderzijde van de schuine kap wordt in de slaapkamers, in de badkamer en op de overloop voorzien van renovlies en wit gesausd.

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de techniekruimte, vliering en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn.

### **Sanitair, tegels en kunststeen**

De badkamer en het toilet voorzien we standaard van sanitair en tegelwerk. Het is mogelijk om het toilet en de badkamer naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom. Eventuele meerkosten worden verrekend via het meer- en minderwerk.

Het standaard sanitair is wit. De wandtegels zijn glanzend wit, met een formaat van 30x60 cm. De tegels brengen we liggend aan (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs.

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.

Het wandtegelwerk brengen we aan tot aan het plafond. Op de uitwendige hoeken brengen we een wit kunststof profiel aan.

De vloertegels zijn antraciet, met een formaat van 60x60 cm. De voegen zijn uitgevoerd in grijs. De vloer van de douchehoek brengen we een tegeldikte verdiept en op afschot aan, zodat het water naar de draingoot stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x90cm.

Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig brengen we kitvoegen aan. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we onder de binnendeur een kunststenen dorpel.

De vensterbanken van de kozijnen bestaan uit wit kunststeen. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

### **Keukeninrichting**

Uw woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig volgens de tekening. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

### **Aftimmerwerken**

De rand om het trapgat en de leidingkokers (indien aanwezig) timmeren we af. Dit aftimmerwerk wordt geschilderd in een dekkende, witte kleur. In de meterkast monteren we een voorzetwand van hout. Uw woning voorzien we niet van vloerplinten.

### **Verwarmingsinstallatie**

Een luchtwaterwarmtepomp verwarmt uw woning met behulp van energie uit de buitenlucht. De luchtwaterwarmtepomp bestaat uit twee delen: een buiten- en een binnenunit. De buitenunit plaatsen we staand op de grond achter de garage / berging. De buitenunit zuigt buitenlucht aan, haalt hier warmte uit en geeft deze af aan het water in de binnenunit op de begane grond. De luchtwaterwarmtepomp is standaard voorzien van de mogelijkheid van actieve koeling. Het leidingwerk van de binnenunit blijft zichtbaar en werken we niet verder af. De binnenunit bij bouwnummer 10, 11 en 12 bestaat uit een hydrobox en een losse boiler.

De begane grond en eerste verdieping van uw woning voorzien we van vloerverwarming. De slaapkamer op de tweede verdieping van bouwnummer 10, 11 en 12 voorzien we eveneens van vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. Aanvullend plaatsen we in de badkamer een elektrische radiator. Een thermostaat in de woonkamer zorgt voor de regeling van de verwarming. De werk-, bad- en slaapkamers voorzien we van een beperkte naregeling per vertrek (master-slave).

Bij actieve koeling wordt water van minimaal 18 graden door de vloerverwarming gevoerd. Deze moet handmatig worden ingeschakeld. 2 à 3 graden verlaging in binnentemperatuur is haalbaar, waarbij rekening moet worden gehouden met een reactietijd van 48 uur. Daarnaast is aan te bevelen om directe zoninstraling te voorkomen. De badkamer kan niet gekoeld worden.

Onderstaande temperaturen kunt u, zonder nachtverlaging, bereiken bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Entree 15 °C (vloerverwarming)
- Woonkamer/keuken 20 °C (vloerverwarming)

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.



- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| • Slaapkamers/werkkamer                     | 20 °C (vloerverwarming)               |
| • Badkamer                                  | 22 °C (vloerverwarming en E-radiator) |
| • Toilet                                    | niet verwarmd                         |
| • Techniekrimte                             | niet verwarmd                         |
| • Vliering bouwnummer 9 (onbenoemde ruimte) | niet verwarmd                         |
| • Techniek / zolder bouwnummer 10, 11 en 12 | niet verwarmd                         |
| • Garage / berging                          | niet verwarmd                         |

De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal  $R=0,09 \text{ m}^2\text{K/W}$  zijn.

### Waterinstallatie

Uw woning sluiten we aan op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk werken we leidingen weg in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in de woning (bijvoorbeeld in de meterkast, techniekrimte en op de vliering) wordt gebruik gemaakt van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De standaard koud- en warmwaterleidingen brengen we aan bij:

- De aansluitpunten van het keukenblok (afgedopt);
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan;
- De badmengkraan.

De luchtwaterwarmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een 300 liter boiler. Dit betekent dat er met een douchekop van 13 liter/minuut ca. 35 minuten gedoucht kan worden. De gemiddelde opwarmtijd is circa 1 tot 2 uur en is afhankelijk van de buitentemperatuur en het verbruikte warmwater. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

De standaard koudwaterleidingen brengen we aan bij:

- Het inbouwreservoir van het toilet op de begane grond en de verdieping;
- De fonteinkraan in het toilet op de begane grond en de verdieping;
- De vaatwasserkraan;
- Het tappunt voor de wasmachine;
- Een vulpunt voor de boiler van de luchtwaterwarmtepomp.

De wasmachinekraan voeren we uit met beluchter, slangwartel en keerklep.

### Ventilatie

In uw woning plaatsen we een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet en de badkamer. Buitenlucht wordt aangevoerd via witte inblaasventielen in alle verblijfsruimten.

Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen. Op de vliering van bouwnummer 9 en in de technische ruimte op de tweede

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.

verdieping van de bouwnummers 10, 11 en 12 blijven de leidingen veelal zichtbaar. Deze werken wij niet af. De afzuigpunten voorzien we van witte kunststof ventielen.

De bediening van het ventilatiesysteem plaatsen we in de badkamer. Het systeem werkt automatisch door middel van CO<sub>2</sub> sensoren. In de badkamer brengen we een pulsschakelaar aan voor een tijdelijke hoogstand. De afzuig- en inblaasventielen kunt u niet verplaatsen. Op de afzuigpunten in de keuken kunt u geen afzuigkap met motor aansluiten. Wij adviseren een recirculatie afzuigkap in de keuken toe te passen.

De garage / berging wordt door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd, via roosters in de houten gevels en open stootvoegen in de metselwerkgevels.

### **Elektrische installatie**

In de meterkast plaatsen we een standaard groepenkast voor maximaal 8 groepen en 1 fornuisgroep. Deze installatie heeft drie aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar. De PV-panelen en de buitenunit van de luchtwaterwarmtepomp sluiten we aan op een eigen aardlekautomaat.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en we passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen zijn de meterkast, de garage / berging en ter plaatse van de technische installaties. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal. De leidingen blijven zichtbaar. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Hoogte schakelaars (incl. combinaties)        | ca. 105 cm + vloer |
| • Hoogte schakelaar nabij trap                  | ca. 140 cm + vloer |
| • Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes | ca. 30 cm + vloer  |
| • Hoogte wandcontactdozen wasmachine en -droger | ca. 95 cm + vloer  |
| • Hoogte van de loze leidingen                  | ca. 30 cm + vloer  |
| • Hoogte thermostaat                            | ca. 150 cm + vloer |
| • Hoogte ventilatie schakelaar                  | ca. 150 cm + vloer |
| • Hoogte wandlichtpunten                        | ca. 180 cm + vloer |
| • Hoogte elektrapunten toilet en badkamer       | zie 0-tekeningen   |
| • Hoogte elektrapunten in de keuken             | zie 0-tekeningen   |
| • Hoogte aansluitpunt buitenverlichting         | ca. 210 cm + vloer |
| • Hoogte bedrukker                              | ca. 120 cm + vloer |

### **Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen**

In de woonkamer en in de slaapkamers plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen zijn voorzien van een controledraad.

### **Rookmelders**

De woning voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we bovendien van een noodstroombatterij. Alle in de woning aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.

**Kleur- en materiaalstaat bouwnummer 9**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Baksteen	Waalformaat, wildverband	Pistache
Voegwerk	Mortel, terugliggend	Lichtgrijs
Geveldraggers / lateien	Staal	Ombergrijs
Muurafdekker eindgevel	Aluminium	Ombergrijs
Gevelbetimmering	Vezelcement stroken (Eternit Cedral)	Donkerbruin
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen, ramen en deuren in geveldelen met betimmering	Hardhout	Ombergrijs
Kozijnen, ramen en deuren in gemetselde geveldelen	Hardhout	Grijsbeige
Kozijn en raam in dakkapel	Hardhout	Ombergrijs
Binnenzijde buitenkozijnen		Kleur als buitenzijde
Paneel in kozijn	Ondoorzichtig gekleurd glas	Verkeersgrijs
Raamdorpels/waterslagen	Aluminium	Ombergrijs
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
<b>Daken</b>		
Dakpannen	Keramische vlakke pan	Leigrijs
Dakkapel	Vezelcement (Eternit equitone pictura)	Donkerbruin
PV panelen		Zwart
Dakgoten	Aluminium	Ombergrijs
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Ombergrijs
Dakdoorvoeren	Kunststof	Zwartgrijs
<b>Garage / berging</b>		
Gevelbetimmering	Vezelcement stroken (Eternit Cedral)	Donkerbruin
Deurkozijnen en glasdeur	Hardhout	Ombergrijs
Dichte deuren	Multiplex	Ombergrijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Ombergrijs
Dakbedekking	Bitumineus	Zwart
Dakrandprofielen	Aluminium	Ombergrijs
<b>Diversen</b>		
Bestrating entree en parkeerplaats	Klinkers	Roodbruin
Erfafscheiding voor- en zijtuin	Haagbeuk	

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.

**Kleur- en materiaalstaat bouwnummer 10, 11 en 12**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Baksteen	Waalformaat, wildverband	Pistache
Voegwerk	Mortel, terugliggend	Lichtgrijs
Geveldraggers / lateien	Staal	Ombergrijs
Gevelbetimmering hout	Western Red Ceder	Vergrijsd
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen, ramen en deuren	Hardhout	Ombergrijs
Binnenzijde buitenkozijnen		Kleur als buitenzijde
Paneel in kozijn	Ondoorzichtig gekleurd glas	Verkeersgrijs
Raamdorpels/waterslagen	Aluminium	Ombergrijs
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
<b>Daken</b>		
Dak en deels gevelafwerking	Riet	Naturel
Dakpannen onder PV panelen	Keramische vlakke pan	Leigrijs
Boeiboorden	Multiplex	Ombergrijs
Nokafwerking	Aluminium	Ombergrijs
PV panelen		Zwart
Dakdoorvoeren	Kunststof	Zwartgrijs
<b>Garage / berging</b>		
Metselwerk bouwnummer 11	Waalformaat, wild verband	Pistache
Voegwerk	Mortel, terugliggend	Lichtgrijs
Gevelbetimmering bouwnummer 10 en 12	Western Red Ceder	Vergrijsd
Deurkozijnen en glasdeur	Hardhout	Ombergrijs
Dichte deuren	Multiplex	Ombergrijs
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Ombergrijs
Dakbedekking	Bitumineus	Zwart
Dakrandprofielen	Aluminium	Ombergrijs
<b>Diversen</b>		
Bestrating entree en parkeerplaats	Gebakken klinkers	Roodbruin
Erfafscheiding voortuin	Haagbeuk	

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.






**Ruimte afwerkstaat alle bouwnummers**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Entree</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk met uitzondering van de meterkast en techniekruimte
<b>Toiletten</b>	Vloertegels met kunststenen dorpel	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk
<b>Techniekruimte</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
<b>Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Woonkamer</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Overloop</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk / Schuine dakplaat renovlies met wit sauswerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels met kunststenen dorpel	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk / Schuine dakplaat renovlies met wit sauswerk
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk / Schuine dakplaat renovlies met wit sauswerk
<b>Vliering en techniek/zolder</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Groene/bruine vezelplaat
<b>Garage / berging</b>	Dekvloer	Houtskeletbouw bwnr 9, 10 en 12 / metselwerk bwnr. 11, binnenzijde onafgewerkt	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt

Onder de kleur 'wit' of 'crème wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit of crème wit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.




**Overzicht sanitair**
*Toiletcombinatie toiletruimte begane grond en verdieping*

	Ideal Standard Connect Air wandcloset diepspoel Aquablade met blinde bevestiging		Ideal Standard Connect Air zitting en deksel dun softclosing, duroplast, RVS scharnieren
	Oleas M2 bedieningspaneel mat chroom		

*Fonteincombinatie toiletruimte begane grond en verdieping*

	Ideal Standard Tempo fontein 37x21cm wit		Idealstream koudwaterkraan met hoge uitloop 125 mm
	Mini designsifon met muurbuis van 25 cm 1 1/4" met rozet chroom		

*Douchecombinatie badruimte verdieping*

	Idealrain douchesysteem CeraTherm 100 douche thermostaat. Ø200 mm hoofddouche en Ø100 mm handdouche (3 functies)		Aco showerdrain / flexdrain 687 mm met RVS slot rooster
	Xenz Bright douchewand 90x195 cm 6mm veiligheidsglas incl. stabilisatiewand		

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.




**Wastafelcombinatie badruimte verdieping**

	Ideal Standard Strada II wastafel 1200 mm (met 2 kraangaten / met overloop) met keramische afdekplug		Ideal Standard Connect Air 1-gats wastafelkraan Grande zonder waste m. vaste uitloop
	Design sifon verlengd 1 1/4 Ø32 mm chrom		Spiegel rechthoekig 5 mm 120x70 cm

**Radiator badruimte verdieping**

	Elektrische radiator DRL E-comfort Claudia EcoDesign DIGI 1195x400 mm 600W RAL9016
---	--

**Badcombinatie badruimte verdieping**

	Ideal Standard Hotline New duobad 1800 x 800 mm		Ideal Standard CeraTherm 200 bad/douchethermostaat h.o.h. 150 mm met S-koppelingen en rozetten
	Idealrain Evo badset „Rond“. 3 functies handdoucheset Ø110 mm		

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.

## Toelichting

### Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in de woning voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

#### Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer / keuken / slaapkamer / werkkamer
- Hal / entree / gang
- Toilet of WC
- Badkamer / douche
- Vliering / zolder
- Garage / berging
- Meterkast / techniekruimte

#### Benaming volgens Bouwbesluit

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woningen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettig legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

#### Aan het ontwerp van de woningen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit ten tijde van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- bepalingen van de nutsbedrijven;
- bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

#### Energie Prestatie Coëfficiënt

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de toepassing van hoogwaardige isolatie, het gebruik van PV-panelen en een uitstekende installatie haalt de woning een EPC van 0,40 of lager. De in dit project gerealiseerde EPC is circa 0,26 (bouwnummer 9), 0,24 (bouwnummers 10 en 12) en 0,19 (bouwnummer 11). Wanneer u kiest voor bepaalde opties, zoals een uitbouw, dakkapel of een bepaalde indelingsvariant, is het mogelijk dat wij aanvullende maatregelen moeten treffen, zodat uw woning blijft voldoen aan de EPC-waarde.

Deze technische omschrijving en bijbehorende overzichten zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoopbrochure en de verkooptekeningen '4 villa's Kasteelhoeve - 3 december 2020'.



### **Voorkom wateroverlast rondom de woning**

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw woning te maken krijgt met wateroverlast in de tuin. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in de tuin. Zwaar transport kan er namelijk voor zorgen dat de grond hard wordt en geen regenwater meer doorlaat;
- Spit de grond van de tuin direct na oplevering goed door tot maximaal 50 cm diep. Dit verbetert de waterdoorlating;
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt, van de gevel af. Het hoogste punt dient altijd ter plaatse van de gevel te liggen
- Toch een groot deel van de tuin bestraten? Neem dan maatregelen, zoals een waterdoorlatende bestrating;
- Leg geen waterdichte bestrating rondom de garage / berging, maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating.
- Leg voor de opvang van het van de rieten kap aflopende regenwater een grindstrook aan langs voor- en de achtergevel.

De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.