

Technische Omschrijving

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025



Bovenstaande en overige artist impressions van dit project geven slechts een indicatie van de toekomstige situatie. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 2 van 25

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
2.	Fundering	7
3.	Vloeren en bouwmuren	7
4.	Buitengevels	7
5.	Kozijnen, ramen en deuren in de gevels	8
6.	Daken	9
7.	Binnenwanden	10
8.	Binnendeuren en -kozijnen	10
9.	Houten trap	10
10.	Plafond-, wand- en vloerafwerking	11
11.	Schilderwerk	12
12.	Keukenopstelling	12
13.	Sanitair	13
14.	Koud en warm water	15
15.	Riolering	15
16.	Elektra	16
17.	Ventilatie	17
18.	Verwarmingsinstallaties	18
19.	Zonnepanelen	19
20.	Berging	20
21.	Tuininrichting	21
22.	Bijlage 1 - Aanvullende garantievooraarden BAM	22
23.	Kleur- en materiaalstaat exterieur	24
24.	Kleur- en materiaalstaat interieur	25

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 3 van 25

1. Algemeen

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. Hierin wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de bijbehorende verkooptekeningen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.

De brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden.

De inrichting op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij.

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Op het project is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning en bent u ook beter beschermd bij een faillissement van partijen. Voor meer informatie verwijzen we u naar www.swk.nl.

De volgende SWK-modules zijn op dit project van toepassing:

- Module I 2024 - Garantietermijnen en garantie-uitsluitingen
- Module II B 2024 - Garantievoorwaarden

Beide modules zijn te vinden op de website van SWK.

Aanvullend op module II B 2024 wordt BAM-garantie gegeven. Deze aanvulling is te vinden in de bijlagen bij deze Technische Omschrijving.

Forest Stewardship Council® (FSC®)

BAM Wonen heeft duurzaamheid hoog op de agenda staan. Zo is BAM Wonen FSC gecertificeerd en wordt het toepassen van hout in uw woning met het FSC-keurmerk, dus afkomstig uit duurzaam beheerde bossen, zo veel mogelijk gestimuleerd. Door diverse omstandigheden kunnen leveringsproblemen voor FSC gecertificeerd hout voorkomen. In dat

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 4 van 25

geval kan, bij voldoende voorraad, duurzaam geproduceerd hout met PEFC-keurmerk worden toegepast.

Volgorde van stukken

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

Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Bij tegenstrijdigheden gaat deze technische omschrijving voor de verkooptekeningen.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en andere regelgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (=wetgeving) wordt niet gesproken over 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten en onbenoemde ruimten. Hierna worden een aantal voorbeelden gegeven van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

Benaming Bbl

verblijfsruimte
onbenoemde ruimte
technische ruimte
toiletruimte
badruimte
buitenruimte
bergruimte

Benaming verkooptekening / technische omschrijving

woonkamer, keuken, slaapkamer
entree, trapkast, overloop, zolder
meterkast, installatieruimte/-hoek
toilet
badkamer
tuin
berging

Naast het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordening
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijk bouwtoezicht.
- nutsbedrijven.
- brandweer.

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Bij het bepalen van het energielabel wordt gekeken naar de afmeting en isolatie van uw woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, eventuele koeling, warm water en ventilatie. Het voorlopige energielabel van uw woning is energielabel A+++ . Kopersopties kunnen van invloed zijn op het energielabel. Zodra alle bij Homestudios gekozen opties definitief bekend zijn, dan wordt kort voor oplevering van uw woning het definitieve energielabel van uw woning bepaald. Het energielabel ontvangt u bij de oplevering van uw woning.

Verrekenposten

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenpost in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 5 van 25

Subsidie

Wij hebben ons best gedaan om de kosten van het energiepakket in uw woning zo laag mogelijk voor u te houden. Hierbij hebben wij al gebruik gemaakt van de huidige subsidieregeling, waardoor u geen aanspraak meer kunt maken op dezelfde subsidieregeling. Sinds 1 januari 2023 is het btw-tarief op zonnepanelen 0%, als deze geleverd en geïnstalleerd worden op of bij een woning. Dit betekent dat u geen btw betaalt voor zonnepanelen op of bij uw woning, en dus ook geen btw kunt terugvragen.

Koperswijzigingen

In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijziging kan hiervan worden afgeweken conform de omschrijving van de betreffende koperswijziging (zie verder betreffende bijlage(n) van de aannemingsovereenkomst).

Krijtstreepmethode

Daar waar op de verkooptekening een 'krijtstreep' is aangegeven, is rekentechnisch een reductie op het aantal vierkante meters verblijfsruimte toegepast. Deze methodiek wordt toegepast voor de daglichtberekeningen en is conform de regelgeving van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Maatvoering

De op tekening en in deze technische omschrijving vermelde maatvoering is nooit exact maar een goede benadering. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening uitgedrukt in millimeters. De maatvoering van de ruimtes is tussen wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met wand- en/of vloerafwerking. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren en de afmeting van de leidingkokers en zijn indicatief en worden conform berekening en tekening van de installateurs uitgevoerd. Aan de op tekening vermelde maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Aansluitingen algemeen

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zijn de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om uw eigen elektriciteit leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektriciteit.

De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Voor de levering van drinkwater geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw woning niet wordt voorzien van een telefoon- en/of cai- en/of glasvezelaansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 6 van 25

woning kan realiseren. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zijn niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal drie weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De toilet, badkamer, keuken en de beglazing worden schoongemaakt, en uw woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen zullen kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Middels infobulletins zult u van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

Opleverdossier

BAM Wonen verstrekt bij oplevering van uw woning een digitaal opleverdossier.

In afwijking van het bepaalde in artikel 7:757a BW zal de ondernemer aan de verkrijger, uiterlijk binnen een maand na de oplevering van de woning, een dossier overleggen met betrekking tot de woning (het opleverdossier).

In het kader van de onderhavige (koop-/aannemingsovereenkomst) wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatieboekje (algemene informatie over gebruik en onderhoud)
2. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning
3. Handleidingen en onderhoudsadviezen (toegepaste materialen en onderdelen)
4. Revisietekeningen (per woningtype, excl. koperswijzigingen):
 - buitenriolering
 - elektra
 - loodgieterswerk
 - verwarming
 - ventilatiesysteem
 - PV-panelen
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)
6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
7. Verfadvies buitenkozijnen, ramen en deuren (algemeen)
8. Verkooptekeningen (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst):
 - situatietekening
 - woning
 - berging
9. Technische omschrijving (als genoemd in aannemingsovereenkomst)
10. Kleur- en materiaalstaat (als genoemd in aannemingsovereenkomst)

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 7 van 25

2. Fundering

Aan de hand van de sonderingen is het draagvermogen van de grond bepaald en wordt de fundering van uw woning gerealiseerd met betonpalen en betonnen funderingsbalken. De fundering wordt uitgevoerd conform opgave van de constructeur en gemeentelijke voorschriften.

3. Vloeren en bouwmuren

De begane grond van uw woning bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De totale Rc-waarde van deze vloer bedraagt 3,7 m².K/W.

Zoals op verkooptekening is aangegeven is in de begane grondvloer een kruipluik opgenomen om het leidingwerk in de kruipruimte van de betreffende beuk te kunnen bereiken. Het grondwaterpeil wordt beheerd door het Waterschap. Door fluctuaties in het grondwaterpeil is het mogelijk dat er grondwater in de kruipruimte aanwezig is. Hiervoor is BAM niet verantwoordelijk. Water in de kruipruimte is niet schadelijk omdat de kruipruimte vocht- en luchtdicht is afgesloten van de woning.

De verdiepingvloeren zijn massieve betonnen vloeren.

De ruwe verdiepingvloer ter plaatse van de badkamer wordt afgewerkt met een zandcementvloer. De overige ruwe verdiepingvloeren zijn afgewerkt met een ongeschuurde anhydrietvloer. Wij adviseren u om uw leverancier van de vloerafwerking op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer, zodat uw leverancier u het juiste advies kan geven. In de meterkast en achter het constructieve knieschot op de zolderverdieping wordt geen afwerkvloer aangebracht.

De woningscheidende bouwmuren zijn massieve betonnen wanden. Dit geldt ook voor de kopgevelwand bij de eindwoningen van een woningblok. Daar waar op tekening aangegeven wordt een doorgang in de betonnen wand gemaakt. Over de volledige breedte van deze doorgang is onder het plafond een stuk constructieve wand, met een door de constructeur te bepalen hoogte, zichtbaar.

In wanden, vloeren en plafonds is leidingwerk opgenomen. De garantie op deze leidingen vervalt indien de leidingen zijn beschadigd door hak, boor en/of breekwerkzaamheden.

4. Buitengevels

De voor- en achtergevel is van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- prefab houten binnenspouwblad, van binnen naar buiten als volgt samengesteld:
 - vezelversterkt gipskartonplaat
 - dampremmende folie
 - houten stijl- en regelwerk (met FSC keurmerk) met daartussen isolatie van minerale wol
 - dampopen, waterkerende folie
- luchtspouw
- metselwerk of gevelbekleding

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 8 van 25

De gemiddelde Rc-waarde van deze constructie bedraagt 4,7 m².K/W.

De aansluiting van de prefab houten binnenspouwbladen op de betonnen wanden en vloeren wordt met een PUR-voeg tocht dicht afgewerkt.

De kopgevel van de woning bij de beëindiging van een woningblok is van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- massief betonnen wand
- isolatie
- luchtsponw
- metselwerk of gevelbekleding

De Rc-waarde van deze constructie bij metselwerk bedraagt 4,7 m².K/W.

Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt gedragen door stalen lateien.

De gemetselde borstwering onder de gevelkozijnen wordt afgedekt met raamdorpelstenen.

5. Kozijnen, ramen en deuren in de gevels

De houten kozijnen, ramen en deuren in de gevels worden gemaakt van hardhout (met FSC keurmerk) en voorzien van een drie-laagse beglazing.

De draairichting van de ramen en deuren in de gevelkozijnen wordt uitgevoerd zoals op tekening aangegeven.

De gevelkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde voorzien van een marmer composiet vensterbank. Als het gewicht van een vensterbank het maximum volgens de regelgeving overschrijdt, dan wordt de vensterbank in minimaal twee en in gelijke delen aangebracht.

De houten voordeur wordt voorzien van:

- een sleutelbediende driepuntssluiting met cilinderslot,
- aluminium voordeurgarnituur met cilindergat met aan de buitenzijde een vaste greep op een schild en aan de binnenzijde een draaibare deurkruk op een schild,
- een aluminium briefplaat met valklep aan de buitenzijde en een wit kunststof tochtplaat met zwarte borstels aan de binnenzijde.

De houten loopdeur van de stolpdeur wordt voorzien van:

- een krukbediende driepuntssluiting met cilinderslot,
- aluminium deurgarnituur met cilindergat met aan de buiten- en binnenzijde een draaibare deurkruk op een schild.

De hardhouten tweede deur van de stolpdeur wordt voorzien van een espagnolet met hevelbediening.

De schuifpui in de achtergevel is van aluminium. Deze wordt fabrieksmatig in een door de architect bepaalde kleur gemoffeld en voorzien van drie-laagse beglazing.

De aluminium schuifpui wordt voorzien van:

- een sleutelbediende cilinderslot,
- een aluminium greep aan de binnen- en buitenzijde,

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 9 van 25

- een rozet met cilindergat.

Voor zover in uw woning aanwezig wordt de voordeur, stolpdeur, aluminium schuifpui, bergingsdeur, voorzien van een cilinderslot. De cilinders in deze cilindersloten zijn gelijksluitend en kunnen met dezelfde sleutel worden geopend. Het sluitwerk in de volgende deuren wordt voorzien van kerntrekbeveiliging:

- de voordeur;
- de stolpdeur(en);
- de aluminium schuifpui.

Om op warme zomerdagen de opwarming binnenshuis te reduceren worden de gevelkozijnen voorzien van zonwerende beglazing indien dit uit berekening noodzakelijk is.

Daar waar op tekening aangegeven wordt letselbeperkend isolatieglas toegepast.

De ventilatieroosters in de gevels worden aangebracht, zoals op tekening is aangegeven.

6. Daken

Het schuine dak van uw woning is van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- spaanplaat, wit
- dampremmende folie
- houten sporen (met FSC keurmerk) met daartussen isolatie van minerale wol
- damp-open, waterkerende folie
- luchtpouw
- dakpannen

De gemiddelde Rc-waarde van deze constructie bedraagt 6,3 m².K/W.

Ter plaatse van de dakvoet wordt een zinken goot op stalen gootbeugels aangebracht.

Op zolder wordt een constructief knieschot aangebracht tussen de vloer en de houten kap. Dit knieschot wordt opgebouwd uit vuren regelwerk (met FSC keurmerk) en spaanplaat, wit. Het knieschot heeft een constructieve functie, en mag dus niet worden verwijderd.

De aansluiting van de kapelementen onderling en de aansluiting van de kap op de betonwand en -vloer wordt met een PUR-voeg tocht dicht afgewerkt.

De aansluiting van de kap en het knieschot op de betonwand wordt aan de binnenzijde afgetimmerd met een witte aftimmerlat. De plaatnaad van de kapelementen onderling wordt afgewerkt met een wit kunststof strip.

Indien op tekening aangegeven wordt in de kap een houten tuimeldakvenster [48x78cm] geplaatst. Het tuimeldakvenster wordt aan de binnenzijde afgetimmerd met spaanplaat, multiplex (wit gegrond).

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 10 van 25

7. Binnenwanden

De binnenwanden van uw woning worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 7 cm. In verband met extra geluidwering worden tussen de slaapkamers onderling zwaardere gipsblokken toegepast.

8. Binnendeuren en -kozijnen.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren en -kozijnen in de gipsblokken binnenwanden op de begane grond en 1e verdieping worden plafondhoog zonder bovenlicht uitgevoerd.

De binnendeuren en -kozijnen in de gipsblokken binnenwanden, die direct onder de optionele zoldervliering zijn gepositioneerd en volledig kunnen openen onder deze vliering, worden plafondhoog uitgevoerd, zonder bovenlicht.

Indien er geen vliering aanwezig is, worden de deuren eveneens zonder bovenlicht uitgevoerd, met een hoogte van circa 2,3 meter.

De binnendeuren en -kozijnen in de betonnen binnenwanden worden zonder bovenlicht uitgevoerd met een hoogte van circa 2,3 meter.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren die worden geplaatst in gemoffelde plaatstalen binnendeurkozijnen.

De meterkastdeur is een paneeldeur van gemelamineerd spaanplaat op een bijpassend houten frame. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastdeurslot.

Garnituur binnendeuren

De volgende deuren worden voorzien van:

- Trapkastdeur: kastslot met sleutel en een RVS sleutelrozet aan de woonkamerzijde;
- Meterkastdeur: kastslot met sleutel en een RVS sleutelrozet aan de entreezijde;
- Toilet- en badkamerdeur: vrij&bezet slot en RVS deurbeslag bestaande uit deurkruk (BS.01) op een rond rozet en een vrij&bezet rozet;
- overige binnendeuren: loopslot met RVS deurbeslag bestaande uit deurkruk (BS.01) op een rond rozet.

Het is mogelijk om de binnendeuren, inclusief hang- en sluitwerk naar smaak aan te passen. Soms hebben deuren ook een geluidwerende of brandwerende functie. In het Homestudios experience center kunnen onze specialisten meer uitleg geven over het uitgebreide assortiment deuren en deurbeslag van Berkvens en Bo'dor.

Op de website mijndeur.nl is een ruime keuze aan binnendeuren waaruit gekozen kan worden. De woonadviseur van Homestudios kan je hier alles over vertellen.

9. Houten trap

De trappen worden gemaakt van vurenhout (met FSC-keurmerk). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt in een gesloten uitvoering uitgevoerd en de trap van de eerste naar de tweede verdieping in een open uitvoering bij de rijwoningen.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 11 van 25

Houten traphekjes (met FSC-keurmerk) worden geplaatst zoals op verkooptekening aangegeven.

Langs de muurzijden wordt een blank gelakte houten ronde leuning (met FSC-keurmerk) geplaatst.

10. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

De betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk, behoudens het plafond van de meterkast en de trapkast.

Wandafwerking

De wanden binnen de woning worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor een bouwbehang.

Tegenwoordig is een grote verscheidenheid aan behang verkrijgbaar. Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden afgewerkt/voorbehandeld.

De wanden in de meterkast en van de installatieruimte worden niet afgewerkt.

Het is mogelijk om de wanden, vloeren en trappen van de woning woonklaar afgewerkt te laten opleveren. Op Mijn Homestudios wordt een voorbeeldafwerking van een gemiddelde woning inclusief bijbehorende investering weergegeven. In het Homestudios experience center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden, het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen en een offerte op maat voor je samenstellen.

Wandtegels

Wandtegels van Rako serie System WAAG6104-1, kleur wit mat, afmeting 20x25 cm, worden horizontaal aangebracht in:

- de toiletruimte: tot 1,50 m¹ + vloer, boven het tegelwerk wordt de wand tot plafond afgewerkt met structuurspuitwerk.
- de badkamer: rondom tot plafond. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van het gevelkozijn omtegeld met dezelfde wandtegels.

Het wandtegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte voeg in de kleur wit.

Op de verkooptekeningen is in de doorsnede met een arcering aangegeven waar wandtegels worden aangebracht. Deze arcering is een indicatie voor wandtegels maar geeft niet de uiteindelijke verdeling en/of afmeting van de wandtegels weer.

Vloertegels

In de badkamer en in het toilet wordt de vloer afgewerkt met vloertegels van Rako serie Form, kleur donker grijs, mat, afmeting 30x30 cm, DAA3B697.

Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels circa een tegeldikte verdiept aangebracht ten opzichte van de naastgelegen vloer.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 12 van 25

Het vloertegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte voeg in de kleur grijs.

Op de verkooptekeningen is met een arcering aangegeven waar vloertegels worden aangebracht. Deze arcering is een indicatie voor vloertegels maar geeft niet de uiteindelijke verdeling van de vloertegels weer.

Wand- en vloertegels algemeen

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met binnendeurkozijn worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

11. Schilderwerk

Houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkende grondlaag. Daarna worden de houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren aan de binnen- en buitenzijde dekkend afgelakt in de kleur zoals in de kleurenstaat is aangegeven.

Houten trappen

De houten trappen worden alzijdig afgewerkt met een witte grondlaag.

De trapspil, de trapboom en de traphekjes worden dekkend afgelakt.

De onderzijde van de gesloten trap in de trapkast wordt afgewerkt met een witte grondlaag maar niet afgelakt.

De bovenzijde van de traptreden en stootborden van de gesloten trap van de begane grond naar de eerste verdieping worden afgewerkt met een witte grondlaag maar niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te bekleden. De open trap van de verdieping naar de zolder wordt afgelakt.

Installatieleidingen

De leidingen in de meterkast en in de installatiehoek/-ruimte alsmede de leidingen van het verwarmingssysteem worden niet afgelakt.

Overig

De volgende onderdelen worden vanaf de fabriek voorzien van een definitieve kleurafwerking:

- aluminium schuifpui,
- binnendeuren,
- binnendeurkozijnen,
- radiator in de badkamer.

12. Keukenopstelling

Uw woning wordt voorzien van een keuken. De keukenopstelling met bijbehorende apparatuur staat omschreven in het keukeninformatieboekje van de keukenshowroom.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 13 van 25

Het is mogelijk om de keuken helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios experience center laat de keukenspecialist graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van je gesprek met de keukenspecialist in Homestudios wordt een offerte voor je op maat gemaakt.

Het is ook mogelijk om de keuken casco te laten opleveren en een keuken in een externe showroom te kiezen. Let op: het is niet mogelijk om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren voorafgaand aan de oplevering van de woning. Op Mijn Homestudios staan de verdere voorwaarden voor het casco opleveren van de keuken uitgelegd bij de extra informatie van deze optie.

13. Sanitair

Uw toilet en badkamer worden voorzien van de volgende sanitair combinaties:

Type 1 en 2, rijwoningen

Toiletruimte:

- een vrij hangend wandcloset, kleur wit, de toiletpot wordt op circa 43 cm boven de tegelvloer gemonteerd,
- een closetzitting met deksel, kleur wit,
- een druktoetsbediening met waterbesparende voorziening.
- Fonteincombinatie:
 - een keramische handenwasbak, afmeting circa 37x21 cm, kleur wit,
 - een verchromde toiletkraan,
 - een verchromde plugbeker sifon met vloerbuis, kleur chroom.

Badkamer:

- Closetcombinatie:
 - een vrij hangend wandcloset, kleur wit, de toiletpot wordt op circa 43 cm boven de tegelvloer gemonteerd,
 - een closetzitting met deksel, kleur wit,
 - een druktoetsbediening met waterbesparende voorziening.
- Wastafelcombinatie:
 - een keramische wastafel, afmeting circa 64x46 cm, kleur wit,
 - een verchromde wastafelmengkraan,
 - een verchromde bekersiston met vloerbuis, kleur chroom.
 - een spiegel van circa 60x70 cm.
- Douchecombinatie:
 - een verchromde douchethermostaat met een kunststof doucheslang.
 - een glijstangcombinatie bestaande uit: handdouche, glijstang 600 mm en doucheslang 125 cm.
 - douchegoot, afmeting 70x9,8 cm - EDM1700 met rvs rooster - EDF700.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 14 van 25

Zolder:

- Wasmachine aansluiting:
 - een verchromde kraan met een zwart kunststof handgreep, beluchter en slangkoppeling.
 - een kunststof vloerbuis met sifon, kleur wit.

Type 3 en 4, Levensloop

Toiletruimte:

- Closetcombinatie:
 - een vrij hangend wandcloset, kleur wit, de toiletpot wordt op circa 43 cm boven de tegelvloer gemonteerd,
 - een closetzitting met deksel, kleur wit,
 - een druktoetsbediening met waterbesparende voorziening.
- Fonteincombinatie:
 - een keramische handenwasbak, afmeting circa 37x21 cm, kleur wit,
 - een verchromde toiletkraan,
 - een verchromde plugbeker sifon met vloerbuis, kleur chroom.

Badkamer:

- Closetcombinatie:
 - een vrij hangend wandcloset, kleur wit, de toiletpot wordt op circa 43 cm boven de tegelvloer gemonteerd,
 - een closetzitting met deksel, kleur wit,
 - een druktoetsbediening met waterbesparende voorziening.
- Wastafelcombinatie:
 - een keramische wastafel, afmeting circa 64x46 cm, kleur wit,
 - een verchromde wastafelmengkraan,
 - een verchromde bekersiston met vloerbuis, kleur chroom.
 - een spiegel van circa 60x70 cm.
- Douchecombinatie:
 - een verchromde douchethermostaat met een kunststof doucheslang.
 - een glijstangcombinatie bestaande uit: handdouche, glijstang 60 cm en doucheslang 125 cm.
 - douchegoot, afmeting 70x9,8 cm - EDM1700 met rvs rooster - EDF700.

Zolder:

- Wasmachine aansluiting:
 - een verchromde kraan met een zwart kunststof handgreep, beluchter en slangkoppeling.
 - een kunststof vloerbuis met sifon, kleur wit.

De invulling van het sanitair dat is inbegrepen in de VON-prijs van de woning staat omschreven op Mijn Homestudios en in de sanitair specificatie achterin deze Technische Omschrijving.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 15 van 25

Het is mogelijk om het sanitair in de woning helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios experience center ontdek je alle mogelijkheden. Je ontvangt – als je wilt – vervolgens een offerte op basis van jouw wensen.

Handdoekhaakjes, zeepbakjes en toilethouders e.d. worden niet door ons geleverd en aangebracht.

14. Koud en warm water

In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter door de nuts partij gerealiseerd. Vanaf de watermeter en vanaf de boiler worden koud- en warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht.

Alleen koud water naar:

- de wasmachinekraan
- de vaatwasmachinekraan
- de spoelvoorziening van de closetcombinatie(s)
- de fontein kraan in het toiletruimte op de begane grond
- de buitenkraan in de achtergevel met afsluitmogelijkheid en aftapkraan in de meterkast.

Koud en warm water naar:

- de keukenkraan
- de wastafelkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

De boiler heeft een inhoud van 200 liter heet water van circa 60°C. Deze hoeveelheid heet water geeft circa 320 liter warm tapwater van 38°C waarmee bijvoorbeeld ongeveer 40 minuten aaneengesloten kan worden gedoucht (bij een verbruik van 8 liter water per minuut (spaardouchekop) met een douchetemperatuur van 38°C).

Tijdens het verbruik wordt de boiler weer aangevuld met water dat ook direct weer in de boiler wordt opgewarmd. Als het hete water uit de boiler geheel is verbruikt dan duurt het circa 2 uur tot dat het water in de boiler weer opgewarmd is naar circa 60°C.

De aansluitkosten op het waternet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

15. Riolering

Vanaf de dakgoot worden regenpijpen naar de buitenriolering gebracht.

In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een dakdoorvoer.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 16 van 25

De rioleringen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater lopen door de voortuin en worden aangesloten op de openbare riolering. Ter hoogte van de erfgrens wordt een ontstoppingsstuk geplaatst.

De rioleringen voor de afvoer van regenwater worden aangesloten op een infiltratievoorziening en voeren daarna af naar het openbare gebied. Deze worden dus niet rechtstreeks aangesloten op de riolering. Zie hiervoor ook punt 21, *Tuininrichting*.

De aansluitkosten op het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

16. Elektra

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter door de nutspartij gerealiseerd. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraal dozensysteem.

De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw, mits anders op tekening aangegeven. In de meterkast, de installatiehoek en in de vrijstaande berging wordt de elektrische installaties als opbouw uitgevoerd.

Het elektramateriaal op de knieschotten op zolder wordt als inbouw uitgevoerd, tenzij op de verkooptekening tekening anders is aangegeven.

Waar van toepassing worden de elektrapunten t.b.v. de keukeninstallatie die lager dan 32 cm op de betonwanden worden gerealiseerd en de elektrapunten die op het houten binnenspouwblad worden gerealiseerd als opbouw uitgevoerd.

De dubbele wandcontactdozen worden verticaal geplaatst.

Uw woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars waarop de volgende groepen voor de woninginstallatie:

- 3 groepen voor algemeen gebruik
- 1 kookgroep geschikt voor elektrisch koken tot 7,4 kW
- 1 kookgroep geschikt voor elektrisch koken tot 11 kW
- 1 groep t.b.v. een vaatwasmachine
- 1 groep t.b.v. een wasmachine
- 1 groep t.b.v. een condensdroger

De aardlekschakelaars zijn volledig benut, met 4 groepen per aardlekschakelaar. Wanneer er extra groepen worden toegevoegd, moet er tegelijkertijd een extra aardlekschakelaar worden geplaatst.

De volgende onderdelen worden aangesloten op een aardlekautomaat:

- pv-panelen;
- binnenunit van de warmtepomp;
- buitenunit van de warmtepomp.

De woonkamer wordt voorzien van een enkelvoudige RJ45 data wandcontactdoos bedraad met een UTP CAT6 kabel vanuit de meterkast. Deze UTP CAT6 kabel is in de meterkast afgemonteerd met een RJ45 stekker.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 17 van 25

Op elke verdieping van uw woning wordt een rookmelder aangebracht, zoals op verkooptekening is aangegeven.

De aansluitkosten op het energienet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

Smarthome ready

De elektrische installatie in de woning is uitgebreid door een extra loze leiding vanaf de meterkast naar een rookmelder aan tel eggen en door een extra nuldraad (blauwe draad) toe te voegen aan de bedrading van de lichtpunten naar de schakelaars. Hiermee is de woning Smarthome ready, wat wil zeggen dat het eenvoudig mogelijk is om lichtschakelaars te vervangen door slimme schakelaars. In het Homestudios Experience Center vertellen we je graag meer over de mogelijkheden.

17. Ventilatie

Bij woningtype 1 en 2 wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer van gefilterde buitenlucht en mechanische afvoer van de binnenlucht.

De gemotoriseerde warmte terugwin-unit zuigt continu de gebruikte binnenlucht via de afzuigventielen af en voert de aangezogen buitenlucht via de inblaasventielen in de verblijfsruimten zoals woon- en slaapkamers toe. In de warmte terugwin-unit wordt de buitenlucht gefilterd en vindt warmteoverdracht plaats van de afgezogen warme binnenlucht naar de aangezogen buitenlucht. De warmte terug-win-unit is zodanig geconstrueerd dat er wel warmteoverdracht tussen beide luchtstromen kan plaatsvinden, maar de lucht niet met elkaar kan mengen.

In de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine worden de afzuigventielen aangebracht en in de verblijfsruimten worden de inblaasventielen aangebracht zoals op verkooptekening is aangegeven. Het kan echter om technische redenen voorkomen dat hiervan afgeweken wordt. De exacte positie en aantallen van de inblaasventielen vindt u terug op de revisie tekeningen die u bij de oplevering van de woning ontvangt.

Het ventilatiesysteem werkt volledig autonoom. De sensoren in het ventilatiesysteem detecteren wanneer personen aanwezig zijn en past de ventilatiestand daarop aan. Ook detecteert het ventilatiesysteem verschillende soorten luchtverontreiniging en vocht (bijvoorbeeld met koken of douchen) en past de ventilatiestand hierop tijdelijk aan.

Indien u uw woning voorziet van een Wifi netwerk, dan is het mogelijk om het ventilatiesysteem middels een app vanaf uw mobiele apparaat te bedienen. Omdat het ventilatiesysteem volledig autonoom werkt, is de bediening middels deze app niet noodzakelijk en alleen bedoeld om de autonome stand van het ventilatiesysteem te "overrulen".

De ventilatiekanalen van het ventilatiesysteem zijn zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en in leidingkoker(s). De volgende ventilatiekanalen zijn zichtbaar en niet weggewerkt:

- alle ventilatiekanalen t.p.v. de warmte terugwin-unit,
- het ventilatiekanaal vanaf de luchttoevoer op het dak naar de warmte terugwin-unit,

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 18 van 25

- het ventilatiekanaal vanaf de warmte terugwin-unit naar de luchtafvoer op het dak.

Bij woningtype 3 en 4 wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van natuurlijke toevoer van buitenlucht en mechanische afvoer van de binnenlucht.

De gemotoriseerde mechanische ventilatie-box zuigt continu de gebruikte binnenlucht via de afzuigventielen af. De buitenlucht wordt via de ventilatieroosters in de gevel, zoals op verkooptekening is aangegeven, aangezogen in de verblijfsruimten zoals woon- en slaapkamers.

In de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine worden afzuigventielen aangebracht. De afzuigventielen zitten op vaste posities en worden per vertrek ingeregeld. De ventilatie-box is voorzien van een vochtsensor die permanent de luchtvochtigheid van de aangezogen lucht uit de woning meet en ervoor zorgt dat het systeem tijdens douchen en/of koken automatisch naar een hogere afzuigcapaciteit overschakelt. Tevens wordt een draadloze bediening (batterijgevoed) los geleverd. Deze bediening maakt het mogelijk om de ventilatie-box aan te sturen of te overrulen.

De ventilatiekanalen van het ventilatiesysteem zijn zoveel mogelijk in vloeren en in leidingkoker(s) weggewerkt. De volgende ventilatiekanalen zijn zichtbaar en niet weggewerkt:

- alle ventilatiekanalen t.p.v. de mechanische ventilatie-box,
- het ventilatiekanaal vanaf de mechanische ventilatie-box naar de luchtafvoer op het dak.

18. Verwarmingsinstallaties

Uw woning wordt uitgerust met een lucht-water warmtepomp met een geïntegreerde boiler met warm tapwater. Met deze warmtepompinstallatie wordt uw woning voorzien van warmte en warm tapwater.

De binnenunit van de lucht-water warmtepomp staat in de installatieruimte en de buitenunit van de lucht-water warmtepomp bevindt zich in de houten berging in de tuin. De ventilatieroosters van de buitenunit in de berging moeten te allen tijde vrij blijven om een goede werking van de warmtepomp te waarborgen.

In uw woning is een warmte afgiftesysteem aanwezig op de begane grond en eerste verdieping. Het warmte afgiftesysteem bestaat uit slangen in de afwerkvloer waar warm water doorheen stroomt om de woning te verwarmen.

In de badkamer wordt naast de slangen in de afwerkvloer ook een elektrische handdoek radiator aangebracht. Onder het keukenblok, in de douchehoek, onder het bad en in de installatieruimte worden geen slangen in de afwerkvloer aangelegd. Tevens kunnen sommige gebieden, ter voorkoming van legionella in de waterleidingen, ook niet worden voorzien van slangen in de afwerkvloer e.e.a. ter beoordeling van de installateur.

De verdeler(s) van het warmte afgiftesysteem kom(t)(en) op de plaats zoals op tekening is aangegeven.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 19 van 25

Elke verblijfsruimte wordt voorzien van een thermostaat, waarmee de streeftemperatuur, volgens de in de bijlage 1 genoemde ontwerputgangspunten, in die betreffende ruimte kan worden ingesteld. De slangen in de afwerkvloer worden alleen verwarmd als de thermostaat in de verblijfsruimte hier om vraagt. Als de thermostaat lager wordt gezet en op een later tijdstip weer hoger, dan kost het tijd en energie om die ruimte weer op te warmen, omdat eerst de afwerkvloer en de vloerafwerking moeten worden opgewarmd voordat er weer warmte aan de ruimte kan worden afgegeven. Daarom adviseren wij u om de instelling van de temperatuur op de thermostaat altijd constant te laten.

19. Zonnepanelen

Om te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt op het dak van uw woning een aantal zonnepanelen geplaatst. De aantallen en de positie van de zonnepanelen op de verkooptekening zijn indicatief en worden gedurende het project door de installateur bepaald.

Tevens bieden wij u de mogelijkheid aan om via onze Woonadviseur extra zonnepanelen aan te schaffen. Het aantal aan te schaffen extra zonnepanelen is afhankelijk van de beschikbare ruimte op uw dak, rekening houdend met aanwezige of optioneel gekozen dakramen en/of dakkapellen.

De zonnepanelen zijn uitgevoerd in een zwarte kleur en worden op een aluminium draagconstructie op uw dak boven de dakpannen gemonteerd.

Om de door de zonnepanelen geproduceerde gelijkstroom om te zetten naar wisselstroom, wordt:

- tot en met 4 stuks zonnepanelen de zonnepanelen voorzien van een micro-omvormer, of
- vanaf 5 stuks zonnepanelen in de installatiehoek een omvormer geplaatst. De omvormer is uitgerust met een monitoringssysteem. Middels een app wordt inzicht gegeven in de opgewerkte energie (NB: bekijk de mogelijkheden voor uw toestel in de app store van het besturingssysteem van uw toestel). Een wifi-verbinding in uw woning is noodzakelijk om de monitoring van uw zonnepanelen te kunnen aflezen. Als de app op uw toestel onverhoopt niet geïnstalleerd kan worden dan is de opgewekte energie via het display op de omvormer af te lezen.

Sommige gekozen opties zoals bijvoorbeeld een uitbouw, extra dakraam, een dakkapel, een Quooker e.d. hebben invloed op het minimaal aantal benodigde aantal zonnepanelen om weer te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Uw Woonadviseur kan u hier nader over informeren.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 20 van 25

20. Berging

Houten berging

Zoals op de verkooptekeningen (zie situatietekening) is aangegeven wordt in uw tuin een met de burens gedeelde of enkele vrijstaande berging geplaatst. De berging bestaat uit:

- een vloerplaat gefundeerd op palen. De bovenkant van de vloer is vlak en wordt niet nader afgewerkt.
- wanden van houten stijl en regelwerk met een horizontale bekleding van verduurzaamde vuren rabatdelen.
- een hardhouten kozijn.
- een hardhouten deur met glasopening van brute draadglas. De bergingsdeur is voorzien van:
 - een sleutel bediend cilinderslot, gelijksluitend met de woning,
 - aluminium deurgarnituur met aan de buiten- en binnenzijde een draaibare deurkruk op een aluminium schild met cilindergat,
 - stormketting.
- een houten balklaag met dakbeschot waarop een bitumineuze dakbedekking en sedumdak is aangebracht.
- een houten tussenwand bij een met uw burens gedeelde berging.
- een hemelwaterafvoer, de hemelwaterafvoer wordt in de grond aangesloten op een grindput, deze is niet aangesloten op het openbare rioleringsstelsel.
- in de berging wordt conform tekening de buitenunit van de lucht-water warmtepomp geplaatst. De buitenunit wordt met een leiding aangesloten op de binnenunit in de woning. De leiding in de tuin wordt in een PVC- mantelbuis aangebracht.
- ventilatieroosters in de bergingswand t.b.v. buitenunit van de lucht-water warmtepomp. Let op: deze ventilatieroosters moeten te allen tijde vrij blijven van obstakels, beplating, begroeiing en dergelijke.
- een elektrische installatie welke als opbouw wordt uitgevoerd en aangesloten op de installatie van de woning, hiervoor loopt een kabel door uw tuin.
- de berging wordt geleverd onder FSC keurmerk.
- de berging is niet geïsoleerd.

Vrijstaande gemetselde berging bij bouwnummers 67, 79, 80, 93, 94, 108

In uw tuin wordt een vrijstaande gemetselde berging geplaatst. De berging bestaat uit:

- een vloerplaat gefundeerd op palen. De bovenkant van de vloer is vlak en wordt niet nader afgewerkt.
- gevels als halfsteenmuur gemetseld met gevelstenen.
- een hardhouten kozijn.
- een hardhouten deur met glasopening van brute draadglas. De berging is voorzien van:
 - een sleutel bediend cilinderslot, gelijksluitend met de woning,
 - aluminium deurgarnituur met aan de buiten- en binnenzijde een draaibare deurkruk op een aluminium schild met cilindergat,
 - stormketting.
- een houten balklaag met dakbeschot waarop een bitumineuze dakbedekking en sedumdak is aangebracht.
- een hemelwaterafvoer, de hemelwaterafvoer wordt in de grond aangesloten op een grindput, deze is niet aangesloten op het openbare rioleringsstelsel.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 21 van 25

- een elektrische installatie welke als opbouw wordt uitgevoerd en aangesloten op de installatie van de woning, hiervoor loopt een kabel door uw tuin.
- de berging is niet geïsoleerd.

21. Tuininrichting

De grond die bij het ontgraven van de bouwputten vrij komt, wordt gebruikt om de tuinen weer mee aan te vullen.

Pergola's, hekwerken met beplanting, looppoorten, hagen en bestrating binnen de erfgrenzen, worden aangebracht zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Woningtype 1 en 2

- In de voortuin, bkk klinkers 21 bij 10 cm
- Gemetselde plantenbak incl. pergola bij bnrs. 73 t/m 79, 101 t/m 108.
- Bij de hoekwoningen een houten schutting aan de zijgevel bij de afscheiding tussen privé en openbaar terrein
- Staptegels beton 40 bij 60 cm, van de woning naar de berging in de achtertuin
- Grastegels beton 40 bij 60 cm, als parkeerplaats

Woningtype 3 en 4

- Voorgevel, erfgrens, beukenhaag +/- 60cm hoog
- Staptegels beton 40 bij 60 cm, van de woning naar de berging
- Grastegels beton 40 bij 60 cm, als parkeerplaats
- Betontegels 50 bij 50cm,
- Metalen dubbelstaafs hekwerk met beplanting, nabij de luifel
- Achtertuin, betontegel GEO Stretto 50 bij 50 cm
- Betonnen U-element met olijfwilg
- Houten pergolaconstructie

In de tuinen worden infiltratiekratten geplaatst. Infiltratiekratten zijn ondergrondse kunststof kratten die worden gebruikt om regenwater tijdelijk op te slaan en vervolgens langzaam in de bodem te laten infiltreren.

De erfgrenzen worden waar nodig gemarkeerd door middel van paaltjes op de hoeken van uw perceel.

Een deel van de woningen ligt op een **archeologisch rijksmonument**. Dit betekent dat er bepaalde beperkingen gelden voor het gebruik van de grond en bodem. Deze bepalingen zijn vastgelegd in de akte van levering.

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
 Datum: November 2025
 Blad: 22 van 25

22. Bijlage 1 - Aanvullende garantievoorwaarden BAM

Aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module II B 2024 van het SWK¹⁾

Eisen verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, ventilatie en installatiegeluid.

Artikel 1 Verwarmingsinstallatie

1.1 De verwarmingsinstallatie²⁾, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen/inblaasroosters -met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen- voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- a. Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de ondernemer een verwarmingselement /inblaasrooster is aangebracht³⁾, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, tenminste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in °C
verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte:	20°C
verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keukens:	20°C
verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop:	15°C
zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop	15°C
toiletruimte:	15°C
douche- en/of badruimte:	22°C
in pandige bergruimte:	15°C

- b. Ruimten, waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, c.v. ketels en sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te zijn.
 Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een z.g. thermolint).

- c. De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51⁴⁾ – “Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen”-⁵⁾. Gerekend dient te worden met een toeslag voor het opwarmen als bedoeld in de ISSO publicatie 51, die is gebaseerd op een 8-urige nachtverlaging/ bedrijfsbeperking en een opwarmtijd van 2 uur⁶⁾.

1.2 Tapwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte:

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)⁷⁾ dient per afzonderlijk tappunt ‘voor zover aangebracht’, te voldoen aan het volgende:

- a. Warmwatertemperatuur minimaal 55°C (60°C)⁸⁾, te bereiken binnen 120 seconden.
 b. Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
 c. De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik⁹⁾ van de tappunten tenminste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimaal)	Ltr/min (55°C)	Product
bad	5	6,4	350
douche	2,5	3,2	175
Wastafel	2,5	3,2	175
aanrecht	2,5	3,2	175

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
Datum: November 2025
Blad: 23 van 25

Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C.

Voor warmwateraansluitingen voor (vaat) wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet. De wachttijden meten onder de volgende voorwaarden:

- Meten bij tenminste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in de tabel in artikel 1.2, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van tenminste 100 kpa.
- Warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn/boiler op temperatuur/naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt tenminste een warmwatertemperatuur conform de eisen in NEN 1006⁸⁾ gerealiseerd kan worden.
- Meten zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
- Meting uitvoeren nadat er tenminste 30 minuten geen warm water getapt is.
- Meting uitvoeren bij een op ontwerp temperatuur verwarmde woning.
- Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

1.3 Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 3, afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit¹⁰⁾ dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke/mechanische ventilatievoorziening met de daarbij vermelde capaciteit:

- Opstelruimte voor wasautomaat en/of wasdroger 7 dm³/s
- Bergruimte (niet zijnde een trapkast) ten minste 7 dm³/s.

Het geluidniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimaal vereiste ventilatiecapaciteit voor de ruimte conform het Bouwbesluit¹⁰⁾.

Noten

- 1) *Ter zake van de SWK eisen zoals opgenomen in artikel 1 van deze bijlage kan de GIW-ISSO publicatie 2008 als leidraad dienen.*
- 2) *Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld energiebedrijven) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van garantie.*
- 3) *Het aanbrengen van een warmteafgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een huis/privégedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimumeis op grond van het Bouwbesluit en/of de onderhavige garantieregeling. Met "inblaasrooster" wordt bedoeld een inblaasrooster van een systeem voor luchtverwarming; een inblaasrooster van een ventilatiesysteem (al dan niet met warmterugwinning) wordt uitdrukkelijk niet gezien als een onderdeel van een verwarmingssysteem. Dus voor een ruimte waarin door de ondernemer alléén een inblaasrooster van een ventilatiesysteem is aangebracht geldt géén temperatuurgarantie.*
- 4) *Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen omgevingsvergunning.*
- 5) *Zekerheidsklasse A toepassen tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.*
- 6) *De opwarmtoeslag per vertrek altijd baseren op regeling per vertrek, ook in het geval een centrale regeling met kamerthermostaat wordt toegepast. Bij toepassing adaptieve regeling, minimaal 2,5 W/m² opwarmtoeslag.*
Voor verwarmingssystemen uitsluitend bestaande uit vloer- en/of wandverwarming geldt de in artikel 1.1 onder c genoemde opwarmtijd van 2 uur niet. Bij een verwarmingssysteem uitsluitend bestaande uit wand- en/of vloerverwarming levert het toepassen van een nachtverlaging nagenoeg geen energiebesparing op, terwijl daardoor wel behaaglijkheidsklachten kunnen ontstaan.
- 7) *Geldt niet voor thermostatische mengkranen.*
- 8) *Ten aanzien van de warmwatertemperatuur vermeldt de NEN 1006 het volgende:*
 - a. *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 55°C zijn.*
 - b. *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie met circulatie en in een collectief leidingnet moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
 - c. *Bij warmtapwatervoorzieningen en warmtapwaterinstallaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleiding(en), bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
- 9) *In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.*
- 10) *Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).*

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
 Datum: November 2025
 Blad: 24 van 25

23. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
-----------	-----------	-------

Woning:		
Metselwerk	Baksteen waalformaat	Geel Genuanceerd, wildverband
Voegwerk	Mortel	Wit, Beamix 100
Gevelkozijnen	Hardhout	Olijfgrijs
Aanslagprofiel draaikiëpraam	Aluminium	Blank geanodiseerd
Glasprofiel	Aluminium	Blank geanodiseerd
Ramen	Hardhout	Olijfgrijs
Voordeurkozijn	Hardhout	Olijfgrijs
Onderdorpel voordeur	Kunststof	Zwart
Voordeur	Hardhout	Olijfgrijs
Schuifpui + ventilatierooster	Aluminium	Olijfgrijs
Raamdorpelsteen	Beton	Wit gepigmenteerd
Houten geveldelen, horizontaal	Hout	Vergrijsd
Luifel	Aluminium	Bruin
Lateien	Metaal	Olijfgrijs
Ventilatieroosters in houten gevelkozijnen	Aluminium	Ongecoat aluminium
Isolerende beglazing	Glas	Blank
Goot	Zink	Naturel grijs
Hemelwaterafvoer voorgevel	Aluminium	Parelwit
Hemelwaterafvoer achtergevel	PVC	Grijs
Stadsuitloop	Aluminium	Parelwit
Dakpannen	Gegolfde keramische pan	Zwart
Dakdoorvoer riool	Pan met kunststof	Zwart
Dakdoorvoer MV	Pan met kunststof	Zwart
Dakdoorvoer CV	Aluminium / kunststof	Zwart
Spekbanden	Beton	Wit gepigmenteerd
U- element	Beton	Betongrijs
Pergola	Hout	Douglas
Gevelbekleding muurkapel	Minerale gevelstrips	Geel Genuanceerd

Buitenberging:		
Bekleding	Vuren rabat (verduurzaamd)	Naturel
Bergingsdeurkozijn	Hardhout	Olijfgrijs
Bergingsdeur	Hardhout	Olijfgrijs
Ventilatierooster	Aluminium	Ongecoat aluminium
Dak	Hout	Sedum
Goot en hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Dakrand	Staal	Grijs

Project: 59 woningen Hofpark te Houten, bnr 50 t/m 108
 Datum: November 2025
 Blad: 25 van 25

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen. De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van monsters in het werk door de bouwdirectie vastgesteld.

24. Kleur- en materiaalstaat interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Betonplafonds	Structuur spuitwerk	Wit
Wanden boven tegelwerk	Structuur spuitwerk	Wit
Binnendeurkozijn	Metaal	Kristalwit
Binnendeur	Lakboard	Kristalwit
Bovenpaneel deurkozijn trapkast	Lakboard	Kristalwit
Deurbeslag binnendeuren	RVS	zilverkleurig
Deur- en raambeslag gevelkozijnen	Metaal	F1-zilverkleurig
Binnendeurkozijn meterkast	Hout	Wit
Binnendeur meterkast	Geplastificeerd spaanplaat	Wit
Vensterbank	Marmer composiet	Wit
Dorpel toilet/badkamer	Hardsteen	Grijs
Radiator badkamer	Metaal	Wit
Wandtegels	Keramisch	Wit
Voegwerk wandtegels	Mortel/kit	Wit
Vloertegels	Keramisch	Antraciet/zwart
Voegwerk vloertegels	Mortel/kit	Grijs
Sanitair	Kristalporselein	Wit
Afzuigventielen	Kunststof	Wit
Trapbomen, spullen	Vurenhout	zuiver wit
Traptreden	Vurenhout	Wit, alleen gegrond
Stootborden	Mdf	Wit, alleen gegrond
Traphek	Vurenhout	zuiver wit
Trapgataftimmering	Mdf	zuiver wit
Trappleuning	Hout	Blank gelakt
Elektronisch schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Binnenzijde dakkap	Spaanplaat	Wit
Tuimeldakraam	Hout	Blank gelakt

De kleur van het schilderwerk van gevelkozijnen, -ramen en -deuren is aan de buiten- en binnenzijde gelijk. Onder "wit" wordt verstaan: een wittint, De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikant. Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen.



Ideal Standard

Good



**HOME
STUDIOS**



061224A-RR

Together for Better

Toiletcombinatie

Good



Connect wandcloset E823201

diepspoel
540 mm
geschikt voor spoeling v.a. 4,5 L
exclusief closetzitting
wit



Connect zitting en deksel E712801

duroplast
RVS scharnieren
wit



Prosys inbouwspoelreservoir 150 R027967

voor wandcloset
exclusief bedieningspaneel
breedte 400 mm
diepte 150 mm



Oleas M2 bedieningspaneel R0121AC

mechanische bediening
wit



Prosys isolatieset R017467

voor wandcloset of wandbidet

Fonteincombinatie

Good

**Tempo fontein E211201**

370 x 210 mm
met kraangat rechts
zonder overloop
wit

OF

**Tempo fontein E211301**

370 x 210 mm
met kraangat links
zonder overloop
wit

**Ceraline Nuovo toiletkraan
BD974AA**

3,8 l/min
chrom

Wastafelcombinatie

**i.life A vanity wastafel
T461901**

640 x 460 x 155 mm
met kraangat
met overloop
wit

**Ceraplan
wastafelmengkraan BD216AA**

3,8 l/min
met click waste
hoogte uitloop 73 mm
chrom

**Connect spiegel T3366BH**

600 x 700 mm

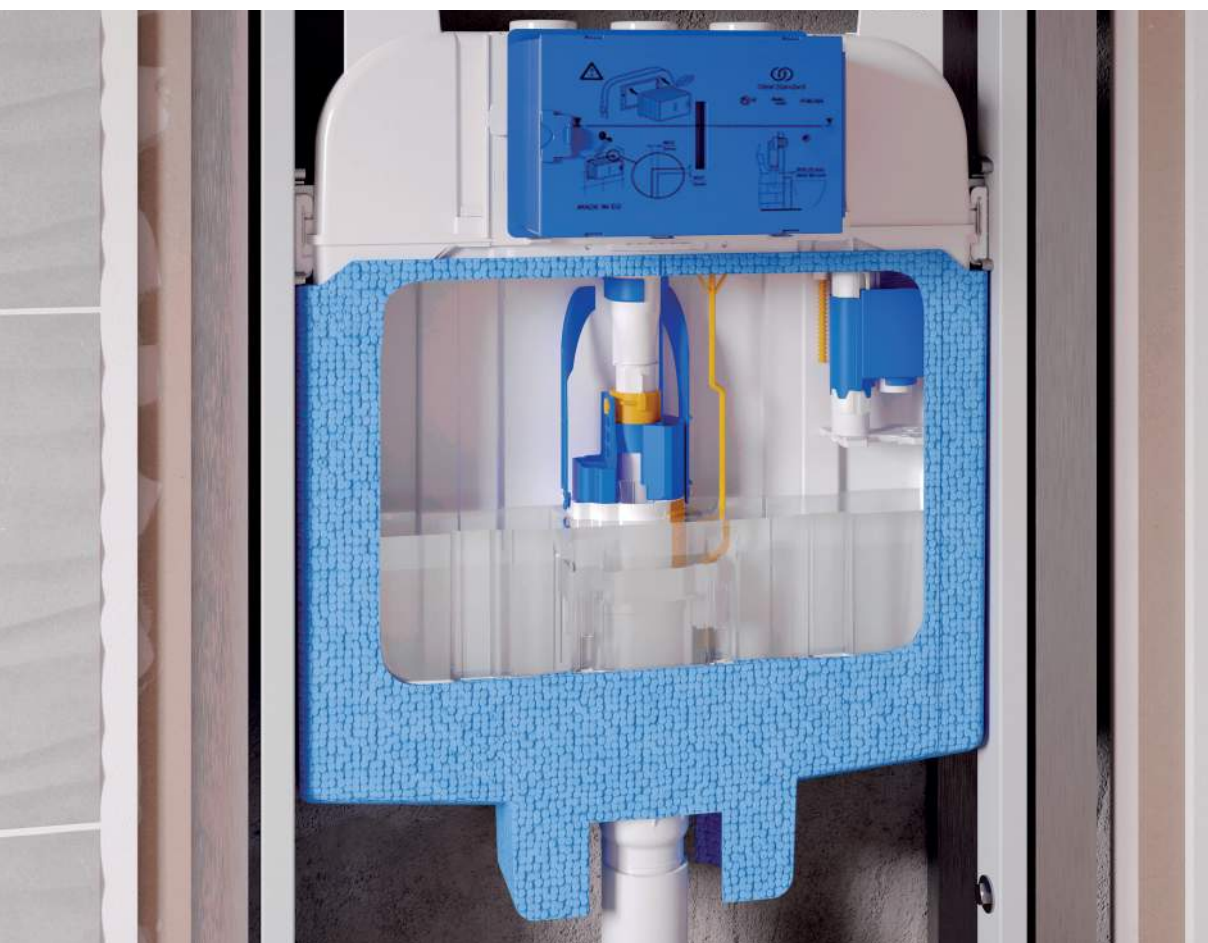


Douchecombinatie



Ceratherm T25 doucheset
A7203AA
douchethermostaat
glijstangcombinatie M3 600 mm
handdouche Ø100 mm (3
functies)
doucheslang "Idealflex" 125 cm
chrom





SmartValve bespaart water



Deze innovatieve inlaatklep is standaard op alle ProSys®-waterreservoirs en vult pas bij nadat de spoeling is voltooid, waardoor verspilling van water tijdens het doorspoelen wordt vermeden. Het is bewezen dat deze gepatenteerde functie tot 63 liter per week bespaart, wat overeenkomt met een vermindering van 12%* op de waterrekening van de gebruiker. Het bevordert niet alleen waterbesparing, het is ook zo stil dat het door NF is gecertificeerd als geluidsklasse 1. Het is een snelvulventiel en is geschikt met elke waterdruk.

* Bij vergelijking van gemiddeld gebruik in een eengezinswoning van 4 personen.

**‘Bespaar tot 63 liter per week,
wat overeenkomt met 12% verlaging in kosten.’**



Ideal Standard

Ideal Standard Nederland BV
Hambakenwetering 3
5231 DD – 's-Hertogenbosch, Nederland
www.idealstandard.nl