

# Technische omschrijving

## Brokking aan de Zaan Het Arsenaal Deelplan A3

18 november 2020



*\*plattegrondindelingen en schachten zijn indicatief en kunnen door het uitwerken van de installaties nog wijzigen\**

# Inhoud

<b>1</b>	<b>KOOPINFORMATIE</b>	5
1.1	Projectinformatie	5
1.2	Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst	5
1.3	Wat omvatten de koopovereenkomst en de aannemings-overeenkomst en wat betekent V.O.N.?	5
1.4	Belastingdienst	6
1.5	Wat en wanneer moet u betalen?	6
1.5.1	Koopsom	6
1.5.2	Aanneemsom	6
1.5.3	Eigendomsoverdracht	6
1.5.4	Financiering van uw nieuwe woning	6
1.6	Prijsstijgingen	7
<b>2</b>	<b>PROCEDURES EN GARANTIES</b>	8
2.1	Garantiecertificaat	8
2.2	Opname en opleveren van de woning	8
2.3	Kopersbegeleiding	9
2.4	Toegang tot bouwterrein	9
<b>3</b>	<b>ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE</b>	10
3.1	Voor het project geldende voorwaarden	10
3.2	Contracttekeningen en technische omschrijving	10
3.3	Maten en materialen	10
3.4	Kleuren	11
<b>4</b>	<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN</b>	12
4.1	Wijzigingen	12
4.2	Algemeen	12
4.3	Peil	12
4.4	Sloop- en grondwerk	12
4.5	Buitenriolering	12

4.6	Terreininventaris.....	12
4.7	Fundering.....	13
4.8	De meterkast .....	13
4.9	Betonnen vloerconstructies .....	13
4.10	Wandconstructies en buitengevels .....	14
4.11	Isolatie waarden .....	14
4.12	Gevelkozijnen, ramen en deuren .....	14
4.13	Beglazing .....	15
4.14	Hang- en sluitwerk .....	15
4.15	Trappen en hekwerken .....	15
4.16	Daken.....	15
4.17	Binnenwanden.....	15
4.18	Binnenkozijnen en -deuren.....	16
4.19	Hang- en sluitwerk binnendeuren .....	16
4.19.1	Toilet en badkamer(s)deuren.....	16
4.19.2	Slaapkamerdeuren .....	16
4.19.3	Overige deuren (behoudens meterkast).....	16
4.19.4	Meterkastdeur .....	16
4.20	Vloer-, wand- en plafondafwerking .....	17
4.20.1	Algemeen .....	17
4.20.2	Vloerafwerking .....	17
4.20.3	Vloer- en wandtegelwerk.....	17
4.20.4	Wandafwerking .....	17
4.20.5	Plafondafwerking .....	18
4.21	Keukeninrichting.....	18
4.22	Afbouwtimmerwerk.....	18
4.23	Schilderwerk .....	18
4.24	Sanitair .....	18
4.25	Binnenriolering.....	19
4.26	Waterinstallatie.....	19
4.27	Gasinstallatie .....	19
4.28	Verwarming- en koelingsinstallatie .....	19
4.29	Ventilatie-installatie .....	20
4.30	Elektrotechnische installatie.....	20

4.31	Zwakstroominstallatie .....	21
4.32	Telecommunicatievoorzieningen.....	21
4.33	Kabelsignaal voorzieningen .....	21
<b>5</b>	<b>KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....</b>	<b>22</b>

# 1 Koopinformatie

---

## 1.1 Projectinformatie

Het project Brokking aan de Zaan, deelplan Het Arsenal Eiland 3 bestaat uit 17 woningen, onderverdeeld in 6 twee-onder-een-kapwoningen, 1 geschakelde vrijstaande woning, 2 kopwoningen en 8 middenwoningen.

## 1.2 Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Ten behoeve van de aankoop van een woning sluit u met Ontwikkelcombinatie De Nijs - UBA Zaandam B.V. een koopovereenkomst voor de grond waarbij ook ontwikkelings- en bijkomende kosten in rekening worden gebracht. Met UBA Bouw B.V. sluit u een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning. Deze twee overeenkomsten zijn onverbreekelijk met elkaar verbonden.

Door het sluiten van de koopovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de grondkosten met ontwikkelings- en de bijkomende kosten. Door het sluiten van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom. Hierdoor verplicht Ontwikkelcombinatie De Nijs - UBA Zaandam B.V. zich als verkoper tot levering van de grond en verplicht UBA Bouw B.V. zich als aannemer tot de bouw van de woning. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst naar Ontwikkelcombinatie De Nijs - UBA Zaandam B.V. en de aannemingsovereenkomst naar UBA Bouw B.V. voor ondertekening. De originele, ondertekende, overeenkomsten worden naar de notaris verstuurd. De makelaar, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en u ontvangen een kopie. De notaris kan aan de hand van de originele koopovereenkomst de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genoemd) opmaken.

## 1.3 Wat omvatten de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst en wat betekent v.o.n.?

De koopsom en aanneemsom van de woning zijn Vrij Op Naam. Dat wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom en de aanneemsom zijn begrepen:

- grondkosten van de woning;
- bouwkosten;
- notariskosten voor de levering;
- makelaarscourtage;
- verkoop- en overdrachtskosten;
- btw (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria;
- kadastraal inmeten;
- leges bouwvergunning;
- eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, het kabelnetwerk/telefoon en het elektriciteitsnet\*;
- garantiecertificaat van SWK.

\*De woning beschikt **niet** over een aansluiting op het gasnet.

De eventuele financieringskosten zijn **niet** in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypo-

theekakte en renteverlies tijdens de bouw. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst begrepen.

## **1.4 Belastingdienst**

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kunnen zijn. Het gaat bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van uw hypotheekkosten, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Voor uw persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij u om hierover contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

## **1.5 Wat en wanneer moet u betalen?**

### **1.5.1 Koopsom**

De koopsom bestaat uit de grond-, voorbereidings- en bijkomende kosten zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze kosten worden ten tijde van de koop in rekening gebracht en dienen, samen met eventuele vervallen bouwtermijnen, ten tijde van de levering van de grond bij de notaris voldaan te worden. Hiertoe wordt door de notaris een nota van afrekening opgesteld.

### **1.5.2 Anneemsom**

De aanneemsom wordt aan u in rekening gebracht in termijnen naar rato van de voortgang van de nieuwbouw. De termijnregeling staat in de aanneemovereenkomst vermeld.

U hoeft een bouwtermijn pas te betalen nadat u een factuur heeft ontvangen.

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Het origineel verzendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening samen met het bij uw financiering behorende formulier, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldgever), die vervolgens de verstreken termijnen betaalt. Indien u uit "eigen geld" de woning betaalt maakt u zelf het bedrag over naar de aannemer. Facturen moeten binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

### **1.5.3 Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. In de regel is dat drie maanden voor aanvang van de start van de bouw. Als de eigendomsoverdracht later plaatsvindt dan het tijdstip waarop de verkoper u verzoekt de eigendomsoverdracht te aanvaarden zal vanaf de door verkoper aangegeven datum rente over het grondtermijn (en eventueel reeds vervallen bouwtermijnen) in rekening worden gebracht.

### **1.5.4 Financiering van uw nieuwe woning**

Voorafgaand aan de levering dient u zelf zorg te dragen voor afdoende financiering. Indien u beschikt over voldoende "eigen geld" dan hoeft u niet voor de gehele koopsom en/of aannemingssom (en bijkomstige kosten) een hypotheek af te sluiten. Wanneer u (deels) met "eigen geld" de nieuwe woning financiert kan de verkoper om zekerheden vragen. Als verkoper geen afdoende zekerheid verkrijgt omtrent uw

financierbaarheid door “eigen geld” kan verkoper besluiten niet over te gaan tot het sluiten van een koopovereenkomst.

U moet als koper rekening houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Eventuele verlengingskosten van door gewenste of afgesloten hypotheek is niet inbegrepen in de koopsom en is voor eigen rekening.

## **1.6 Prijsstijgingen**

De met u in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom en aanneemsom zijn vaste prijzen, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

## 2 Procedures en garanties

---

### 2.1 Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen van SWK. Dit is een onafhankelijk instituut die u de zekerheid biedt dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd, zelfs wanneer de aannemer in financiële problemen raakt. Wie een product levert moet instaan voor de kwaliteit daarvan. Dat geldt ook voor de aannemer van een woning. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet uw verkoper (hierna te noemen aannemer) daar op kunnen aanspreken. De aannemer geeft u deze garantie. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure SWK. Bent u het oneens met de aannemer over de geleverde kwaliteit, dan kan de Geschillencommissie hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen. Voorafgaand hieraan kan het SWK eventueel bemiddelen.

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden na oplevering van uw woningen absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te vragen of de uitgevoerde werkzaamheden op te vragen. Mocht u aanspraak willen maken op garanties die de aannemer heeft afgegeven dan kunt u op basis hiervan aantonen dat de noodzakelijke werkzaamheden en inspecties heeft laten uitvoeren.

### 2.2 Opname en opleveren van de woning

De procedure met betrekking tot de oplevering van de woning bestaat uit twee delen:

- De **vooropname**: voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u als verkrijger de mogelijkheid uw woning te inspecteren om eventuele gebreken en/of tekortkomingen, op een opnamelijst te noteren;
- De **oplevering**: de overdracht van de woning aan u indien alle betalingen voldaan zijn en de sleuteloverdracht.

In de periode tussen vooropname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken en de tekortkomingen zoals deze zijn weergegeven op de opnamelijst. Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld over de datum en tijd van de oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een usb-stick met daarop de opleverdocumenten waaronder een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw woning. Ook ontvangt u als verkrijger via SWK de brochure "Gebruik en onderhoud van uw huis". Bij de oplevering inspecteren de verkrijger en een afgevaardigde van de aannemer gezamenlijk de woning. Wij adviseren u om u hierin te laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgelegd in het procesverbaal van oplevering. Het procesverbaal van oplevering wordt door de afgevaardigde van de aannemer en de verkrijger ondertekend. Beiden ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw woning aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan.

Het procesverbaal van oplevering is een belangrijk document. Over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, als die niet in het procesverbaal van oplevering zijn opgetekend. Verborgene gebreken vormen hierop een uitzondering.



Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning.

Ten aanzien van de garantiestelling op het glas moet worden opgemerkt dat, nadat de oplevering van uw woning heeft plaatsgevonden, er geen garantie wordt gegeven op (thermische) breuk in de beglazing. U dient temperatuurverschillen in de verschillende bladen van de beglazing te voorkomen.

Ten aanzien van de van toepassing zijnde SWK Garantie en Waarborgregeling moet worden opgemerkt dat alle voorzieningen die niet constructief zijn verbonden met het huis, het gebouw, de berging(en), de garage(s) carport(s) en damwanden zijn uitgesloten van SWK garantie.

## 2.3 Kopersbegeleiding

Nadat u de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door een kopersbegeleider van de aannemer benaderd om een afspraak te maken om samen met u de mogelijkheden van het meer- en minderwerk door te nemen.

Ook de mogelijkheden ten aanzien van de keuze van de keuken, afwijkend tegelwerk en sanitair komen in dit gesprek aan de orde.

**Let op:** Het hele meer- en minderwerkproces dient apart te worden verrekend zoals is weergegeven in de brochure van het SWK. Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meerwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging. De kopersbegeleider zal u daar nader over informeren waarbij u bij aanvaarding van de meer- en minderwerk opdracht ook akkoord geeft op een eventuele vooraf vastgelegde verlenging van de bouwtijd.

## 2.4 Toegang tot bouwterrein

Het betreden van het bouwterrein is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw woning te bezichtigen zal de aannemer een aantal projectbezoeken organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld. Buiten deze vastgestelde bezoeken om bent u niet gerechtigd het bouwterrein, omwille van uw eigen veiligheid, te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel voor eigen risico.

## 3 Algemene technische informatie

---

### 3.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de van overheidswege opgelegde bouwtechnische voorschriften (Bouwbesluit) waaraan alle bouwwerken moeten voldoen. De versie van het bouwbesluit, is die van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) van het huis c.q. gebouw. De bouwtechnische voorschriften, die van toepassing zijn op de SWK Garantie- en waarborgregeling, strekken zich uit tot en met de voorschriften van het Bouwbesluit en de voorschriften waar expliciet in het Bouwbesluit naar wordt verwezen.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, dan prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

#### Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- de tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit;
- perspectief- en / of sfeertekeningen;
- glossy verkoopbrochure;
- verstrekte informatie tijdens verkoopmanifestaties
- foto's en artist impressions ;
- strooifolders en advertenties;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering, al dan niet gestippeld;
- omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- ingetekende (keuken)apparatuur, wasmachines en dergelijke;
- inrichting van het openbare gebied.

### 3.2 Contracttekeningen en technische omschrijving

Indien contracttekeningen en de technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

### 3.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die de aannemer heeft ontvangen van de architect en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheids-eisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, wanneer dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. De aannemer stelt u hiervan op de hoogte door middel van een zogenaamd erratum.

De opgegeven maten op de plattegronden en doorsnedes zijn gebaseerd op **niet** afgewerkte wanden, vloeren en plafonds. Het aantal m<sup>2</sup> woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld is gemeten conform NEN 2580.

### **3.4 Kleuren**

Zie de kleur- en materiaalstaat opgenomen in hoofdstuk 5.

## **4 Technische omschrijving woningen**

---

### **4.1 Wijzigingen**

Voor wijzigingen in de woning wordt u verwezen naar paragraaf 2.3 Kopersbegeleiding.

### **4.2 Algemeen**

De woonomgeving buiten de uitgeefbare grond, zoals wegen, openbare parkeerplaatsen, voetpaden, bomen, steigers (met uitzondering van de met uw woning mee verkochte privé steiger), beplanting en de straatverlichting wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente Zaandam. Voor zover bekend op het moment dat deze technische omschrijving werd samengesteld is een en ander aangegeven op de situatietekening. Ondanks dat de inrichting van het openbaar gebied in samenspraak met de gemeente zorgvuldig heeft plaatsgevonden kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

### **4.3 Peil**

Alle in de tekeningen aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond. Deze maat wordt. "Peil" genoemd en wordt in overleg met de gemeente Zaandam bepaald.

### **4.4 Sloop- en grondwerk**

Om de nieuwbouw mogelijk te maken zijn de bestaande opstallen ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw gesloopt, waarbij de bestaande fundering/palen zijn verwijderd tot circa 1000 mm onder het maaiveld. Tot grondwerk behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen binnen de erfgrans.

### **4.5 Buitenriolering**

De buitenriolering wordt in een gescheiden stelsel uitgevoerd. Dit houdt in dat het regenwater direct wordt geloosd op het oppervlaktewater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke riolering wordt aangesloten. De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen en zijn voorzien van een garantiekeurmerk. De beide systemen worden voorzien van de benodigde hulp- en ontstoppingsstukken en worden waterdicht en stankvrij opgeleverd. De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom begrepen.

### **4.6 Terreininventaris**

De erfgrans zal, daar waar niet voorzien in een erfafscheiding, worden gemarkeerd middels 1 piketpaaltje aan het begin van de voortuin en 1 piketpaaltje aan het eind van de achtertuin.

Bouwnummers 104 t/m 111 worden voorzien van een stalendamwand met een betonnen sloof. De overige bouwnummers worden voorzien van een houten beschoeiing. Bouwnummers 94 t/m 103 krijgen een houten steiger conform de situatietekening. Ter overbrugging van het niveauverschil tussen de tuin en de houten steiger zal een houten trap, met een breedte van circa 800 mm, worden gerealiseerd.

Tegen de erfgrans met de gemeente wordt, overeenkomstig de situatie, een haag gepland. Op de erfgrans met de naastgelegen kavel wordt, overeenkomstig de situatie, een haag gepland of een gemetselde tuinmuur gemaakt.

Op de erfgrans van bouwnummers 94 t/m 103 wordt, ter plaatse van de woningscheidende muur, in de achtertuin een stalen, in grijze kleur gemoffelde, gaashekwerk geplaatst. Vorm en afmeting overeenkomstig contracttekening.

Op de erfgrans van bouwnummers 104 t/m 111 wordt, ter plaatse van de woningscheidende muur, in de achtertuin een stalen, in grijze kleur gemoffelde, gaashekwerk geplaatst. Vorm en afmeting overeenkomstig contracttekening. De hoogte van het hekwerk is ca. 1200mm. Maximaal 2500mm boven waterniveau van de Zaan.

Ter hoogte van de achtertuin van bouwnummer 94 wordt tegen de erfgrans een stenen tuinmuur, voorzien van een gaashekwerk, geplaatst. Vorm en afmeting overeenkomstig contracttekening.

Overeenkomstig de situatie worden bomen geplaatst op de kavels.

De toegang van de voordeur en de oprit naar de garage (indien aanwezig) worden voorzien van betegels 400 x 600 mm. Ten behoeve van de auto opstelplaats wordt de voortuin voorzien van twee rijstroken, uitgevoerd in betegels 400 x 600 mm. Er wordt geen terras aangebracht.

Ten behoeve van het aanmeren van bootjes worden woningen voorzien van 2 bolders.

## 4.7 Fundering

De woning wordt gefundeerd op betonpalen met daaroverheen funderingsbalken van gewapend beton, waarvan de afmeting, sterkte en wapeningshoeveelheid is bepaald door de hoofdconstructeur. Tussen de funderingsbalken wordt, in de kruipruimte, circa 10 cm zand aangebracht.

## 4.8 De meterkast

De meterkast van de woning is in de hal van de woning opgenomen. Deze zal conform de eisen van de nutsbedrijven worden uitgevoerd en ingericht. De woning wordt **niet** voorzien van een aansluiting op het gasnet.

## 4.9 Betonnen vloerconstructies

De begane grondvloer van de woning en aangebouwde garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vooraf vervaardigde betonvloer met een Rc-waarde van 3,5 m<sup>2</sup> K/W.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een vooraf vervaardigde betonnen breedplaatvloer met een in het werk gestorte deklaag.

In de hal en in de stallingsruimte is een kruipluik aangebracht. De kruipluiken zijn indicatief op de contracttekeningen aangeven.

## 4.10 Wandconstructies en buitengevels

De woningscheidende wanden van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen met daartussen een ankerloze luchtspouw. De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Daar waar nodig worden in de woning constructieve scheidingswanden toegepast van beton. De garage scheidende wanden worden uitgevoerd in massief kalkzandsteen.

Het buiten gevelmetselwerk van de woning en de garage wordt uitgevoerd in baksteen, waalformaat, in halfsteensverband gemetseld. In de spouw wordt isolatie aangebracht. De warmte-isolatie van de gesloten gevelconstructie heeft als totaalpakket een Rc-waarde van 4,5 m<sup>2</sup> K/W. De garage wordt niet geïsoleerd.

Plaatselijk worden speklagen en gevelvlakken in het buitenmetselwerk, overeenkomstig tekening, voorzien van keimwerk, in de kleur wit.

De gevels van de woningen en de garage (indien aanwezig) worden aan de bovenzijde, ter plaatse van de ontmoeting met het dak, voorzien van een betonnen afdekkers.

Ten behoeve van de ventilatie van de kruipruimte worden zwarte kunststof ventilatieroosters in het metselwerk aangebracht.

Ten behoeve van de noodoverloop worden spuwers toegepast, overeenkomstig opgave constructeur.

## 4.11 Isolatiewaarden

De woning wordt voorzien van isolatie met de navolgende Rc-waarde:

Gevels (gesloten delen):	4,5 m <sup>2</sup> K/W
Dak (gesloten delen):	6,0 m <sup>2</sup> K/W
Vloeren boven kruipruimte:	3,5 m <sup>2</sup> K/W
Vloer van de garage*:	3,5 m <sup>2</sup> K/W
Glas in buitengevel:	1,0 U (W/m <sup>2</sup> K)
Kozijnen:	1,3 (W/m <sup>2</sup> K)

\*De overige delen van de garage zijn ongeïsoleerd uitgevoerd.

## 4.12 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De kozijnen worden uitgevoerd in hardhout.

Alle ramen en buitendeuren worden afgehangen met de nodige tocht- en afdichtingsprofielen.

In de voordeur is een briefsleuf met tochtdichting opgenomen. Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Vensterbanken worden uitgevoerd in kunststeen.

Onder de gevelkozijnen op de begane grond die tot vloerniveau lopen wordt een hoogwaardige onderdorpel toegepast. Conform het Bouwbesluit is voor de toekomstige vloerafwerking ter plaatse van de voordeur een hoogte van 15 mm gereserveerd. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij naar binnendraaiende deuren kan problemen geven met het openen van deze deuren. Een zogenaamde matsparing is dan noodzakelijk.

Het hijshoog en de balk in de gevel zijn niet bruikbaar (alleen esthetisch). De zichtbare balkankers aan de buitenzijde van de gevel zijn niet functioneel (alleen esthetisch).

## 4.13 Beglazing

De gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van dubbele beglazing.

## 4.14 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren en ramen worden, waar dit vereist is, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, voorzien van kerntrekbeveiliging dat voldoet aan weerstandsklasse 2.

De cilindersloten van de voordeur en tuindeuren worden gelijksluitend uitgevoerd, zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn. De handbediende garagedeur wordt voorzien van een afwijkend cilinderslot met eigen sleutel.

Bij dit project worden, voor wat de woningen betreft, zoveel mogelijk de eisen uit het handboek "Politiekeurmerk Veilig Wonen" aangehouden. Er wordt voor dit project echter geen Politie Keurmerk-certificaat afgegeven.

Het hang- en sluitwerk, toegepast in en op de gevelkozijnen, wordt uitgevoerd in aluminium.

## 4.15 Trappen en hekwerken

De binnentrap(pen) wordt/worden uitgevoerd als open trap. Bij de bouwnummers 104, 105 en 108 t/m 111 wordt het gedeelte van de trap in de woonkamer dicht uitgevoerd. Langs de vrije zijde van het trapgat wordt een vuren houten traphek aangebracht. De treden en de eventuele stootborden van de trap worden uitgevoerd in vuren hout. De trapbomen, de trapspillen en het spijlenhek worden uitgevoerd in vuren hout en fabrieksmatig gegrond, de schroefgaten blijven open. Langs de gesloten wand komen gelakte hardhouten leuning op aluminium leuningdragers. De trapgaten worden afgewerkt met een fabrieksmatig gegronde en in het werk afgelakte betimmering.

Het hekwerk van het Franse balkon is uitgevoerd in verduurzaamd metaal en voorzien van transparant veiligheid glas.

## 4.16 Daken

De dakvloer wordt uitgevoerd in een vooraf vervaardigde betonnen breedplaatvloer met een in het werk gestorte deklaag en voorzien van een afschot isolatie met een Rc-waarde van 6 m<sup>2</sup> K/W.

Het platte dak van de garage (indien aanwezig) wordt uitgevoerd in vuren balken met een houten dakbeschot. De onderzijde/zichtzijde blijft onafgewerkt. De vuren houten balken worden middels zichtbare verankering gemonteerd aan het opgaande metselwerk. Koppen van de vuren houten balken worden verduurzaamd daar waar deze in aanraking komen met het opgaande metselwerk.

De HWA van de woning wordt inpandig geplaatst.

## 4.17 Binnenwanden

De binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken van 70 mm. Daar waar nodig worden binnenwanden uitgevoerd in gipsblokken van 100 mm ten behoeve van opname van extra leidingen, de montage van installaties en/of ten behoeve van de geluidsisolatie.

## 4.18 Binnenkozijnen en -deuren

In de woningen worden stalen kozijnen toegepast (zonder bovenlicht), fabricaat Berkvens, type Berdo, voorzien van een stompe deursponning. Afwerking gelakt in kleur kristal wit, zonder onderdorpel. De deurkozijnen van de badkamer en toiletten worden voorzien van een kunststenen vlakke onderdorpel.

In de woningen worden stompe houten paneeldeuren toegepast, fabricaat Berkvens, type Berklon 900. Afwerking gelakt in kleur kristal wit. De deur in het kozijn tussen de hal en de woonkamer wordt voorzien van een glasstrook, type Berklon 904.

## 4.19 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in Berkvens, type BS.01, kruk model recht, op rond rozet RVS.

### 4.19.1 Toilet en badkamer(s)deuren

- Scharnieren
- Vrij/bezet slot op rozet
- Krukstel op rozet



### 4.19.2 Slaapkamerdeuren

- Scharnieren
- Dag- en nachtslot hoofdslaapkamer op rozet
- Loopslot op overige slaapkamers
- Rozet



### 4.19.3 Overige deuren (behoudens meterkast)

- Scharnieren
- Loopslot
- Rozet



### 4.19.4 Meterkastdeur

- Scharnieren
- Kastslot op rozet





## 4.20 Vloer-, wand- en plafondafwerking

### 4.20.1 *Algemeen*

Alle vloeren, wanden en plafonds in de woning worden afgewerkt zoals in de afwerkstaat is aangegeven. De afwerking kan bestaan uit tegelwerk, behangklare afwerking, spuitwerk of geen afwerking.

#### Informatie met betrekking tot wand- en vloerafwerking

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat moet gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht door een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de begin periode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Deze krimpscheuren vallen niet onder de garantie.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten, etc. Ook als u een dampdicht materiaal wenst is te overwegen om eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan moet u of uw vloerenlegger voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering.

### 4.20.2 *Vloerafwerking*

De woningen worden voorzien van een anhydrietvloer (badkamer zandcement) dekvloer van circa 70 mm dikte. In de badkamer wordt deze voorzien van een aardingsnet en tegelwerk. De vloeren worden aangebracht in alle ruimten zoals aangegeven in de afwerkstaat. In de dekvloer worden onder andere leidingen ten behoeve van de vloerverwarming opgenomen, u mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren en/of boren en frezen.

### 4.20.3 *Vloer- en wandtegelwerk*

Tegelwerk op de wanden van de badkamer en toiletruimte wordt standaard uitgevoerd met wandtegels, afmeting 250 x 350 mm, kleur wit glanzend, liggend verwerkt, in de toiletruimte tot 1500 mm hoog, in badkamer tot 1750 mm hoog en ter plaats van de douche 2250 mm hoog, voorzien van een witte voeg. Buitenhoeken worden voorzien van witte kunststof hoekbeschermers, binnenhoek worden gekit.

Tegelwerk op de vloeren van badkamer en toiletruimte wordt standaard uitgevoerd met vloertegels, afmeting 300 x 300 mm, (t.p.v. douchehoek 150 x 150mm) kleur antraciet en voorzien van een grijze voeg.

De voegen van de vloer en tegels lopen niet gelijk.

### 4.20.4 *Wandafwerking*

De wanden in de woningen met uitzondering van de natte ruimten worden behangklaar afgewerkt conform de afwerkstaat. De wanden boven het wandtegelwerk in de badkamer en het toilet worden voorzien van wit spuitwerk in structuur.

#### 4.20.5 Plafondafwerking

Alle betonplafonds worden voorzien van wit spuitwerk in structuur. De V-naden blijven zichtbaar. In de V-naden kunnen na oplevering krimp scheuren ontstaan. Deze krimp scheuren vallen niet onder de garantie.

#### 4.21 Keukeninrichting

In de woning wordt geen keuken geplaatst. De basisinstallatie wordt conform de nultekening aangebracht.

#### 4.22 Afbouwtimmerwerk

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

#### 4.23 Schilderwerk

De buitenzijde van de gevelkozijnen wordt fabrieksmatig geschilderd.

De treden (en stootborden) van de houten trappen worden fabrieksmatig gegrond en tijdens de bouw niet afgelakt. Schroefgaten blijven in het zicht. De trapbomen, trapspillen en het spijlenhek worden fabrieksmatig gegrond en tijdens de bouw afgelakt. De hardhouten leuning is fabrieksmatig afgelakt.

#### 4.24 Sanitair

Alle woningen worden voorzien van sanitair conform onderstaande opstelling.

Fonteincombinatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kristalporseleinen fonteintje, Geberit ICON, breed 380mm og.</li><li>• Verchroomde toiletkraan, Grohe Universal og.</li><li>• Verchroomde bekersiston met muurbuis</li></ul>
Enkele wastafelcombinatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kristalporseleinen wastafel, Geberit ICON, breed 600mm og.</li><li>• Verchroomde eenknops wastafelmengkraan met hoge uitloop, Grohe Eurosmart Cosmopolitan o.g</li><li>• Verchroomde bekersiston met muurbuis</li><li>• Spiegel 600x400mm (liggend aangebracht)</li></ul>
Dubbele wastafelcombinatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kristalporseleinen wastafel, Geberit ICON, breed 1200mm og.</li><li>• Twee verchroomde eenknops wastafelmengkranen met hoge uitloop, Grohe Eurosmart Cosmopolitan o.g.</li><li>• Twee verchroomde bekersistons met muurbuis</li><li>• Twee spiegels 600x400mm (liggend aangebracht)</li></ul>

Douchecombinatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermostatische badmengkraan, Grohe 1000 Cosmopolitan og.</li> <li>• Doucheset met glijstang, Grohe Euphoria og.</li> <li>• WTW Draingoot</li> </ul>
Douchewand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Glazen douchewand met deur, Hüppe Design Pure og.</li> </ul>
Ligbadcombinatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunststof ligbadcombinatie, Geberit TAWA, afmeting 1800x800mm og.</li> <li>• Verchroomde overloop en verchroomde plug</li> <li>• Thermostatische badmengkraan, Grohe 1000 Cosmopolitan og.</li> </ul>
Toiletcombinatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hangend toilet Geberit ICON met zitting en deksel og</li> </ul>
Wasmachine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluitpunt voor koud water met tapkraan, met ingebouwde beluchter, waterkeerklep en slangwartel</li> <li>• Aansluitpunt op het riool met kunststof sifon</li> </ul>

## 4.25 Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof materiaal, tenzij anders vermeld en voorzien van het KOMO-keurmerk.

## 4.26 Waterinstallatie

De koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de elektrische combi warmtepomp met elektrische voorraadboiler. De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamers, keuken en toiletruimten voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht. De aansluitkosten zijn bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

## 4.27 Gasinstallatie

Er wordt in het project **niet** voorzien in een gasnet en als gevolg daarvan wordt de woning niet voorzien van een gasaansluiting.

## 4.28 Verwarming- en koelingsinstallatie

De woning wordt voorzien van individuele elektrische combi warmtepomp met voorraadboiler (200 liter). Warmte wordt onttrokken vanuit een individuele bron in de bodem. Samen met de toepassing van een douche WTW, waarbij restwarmte van af te voeren douchewater door een warmtewisselaar wordt gebruikt ten behoeve van de verwarming en warm tapwater van de woning. Door de toepassing van zonnepanelen op

het dak, in combinatie met een net aansluiting, wordt voorzien in de elektriciteitsbehoefte van de verwarmingsinstallatie.

De warmteafgifte-installatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming (op basis van lage temperatuur, gemiddeld 40 °C), de temperatuurregeling zal plaatsvinden door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren worden minimaal de navolgende temperaturen bereikt en onderhouden:

- Entree/Gang 15 °C
- Woonkamer 20 °C
- Keuken 20 °C
- Bergruimte/kast/berging 15 °C
- Toilet(en) 15 °C
- Badkamer(s) 22 °C
- Slaapkamer(s) 20 °C
- Stallingsruimte onverwarmd

In de badkamers wordt tevens een elektrische handdoekradiator geplaatst. (afmeting wordt door installateur bepaald).

In de zomermaanden is de installatie in staat om de woning te voorzien van passieve koeling. De koeling wordt afgegeven door dezelfde leidingen waarmee de vertrekken worden verwarmd.

Ten behoeve van de EnergieOpwekkingsInstallatie aan de woning is een exploitatieovereenkomst gesloten met een energie exploitant. Deze exploitant onderhoudt voor een duur van 2 maal 15 jaar de volledige warmte en koude installatie (bestaande uit de elektrische boiler, de bodembron, de warmtepomp, het expansievat en de zonnepanelen) van de woning. U betaalt maandelijks een vaste vergoeding voor huur, beheer en onderhoud van de installaties. De energiekosten voor de warmtepomp en de opbrengst van de PV panelen worden verrekend via de elektrameter. De vaste vergoeding wordt jaarlijks bijgesteld op basis van inflatie. De EnergieOpwekkingsInstallatie wordt uitgesloten van SWK garantie.

## 4.29 Ventilatie-installatie

De woning wordt voorzien van een individuele balansventilatie volgens het principe van mechanische toevoer en mechanische afzuiging door middel van een WTW-installatie op basis van CO2 sturing. In alle verblijfsruimten worden CO2 sensoren voorzien. De capaciteit kan worden geregeld door zender schakelaars, geplaatst in de keuken en badkamers.

Diverse ruimten worden voorzien van luchttoevoer en/of luchtafvoer punten eindigend met in een lichte kleur ventielen.

## 4.30 Elektrotechnische installatie

De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het geheel is getoetst aan de geldende voorschriften. De leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in inbouw, kleur wit.

In de contracttekeningen zijn per ruimte de elektravoorzieningen aangegeven.

Alle woningen worden voorzien van rookmelders die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De rookmelders bevatten tevens ingebouwde noodaccu's.

### **4.31 Zwakstroominstallatie**

De woning wordt t.b.v. van de deurbel voorzien van zwakstroominstallatie.

### **4.32 Telecommunicatievoorzieningen**

Voor de installatie van telefoon/data/tv wordt de woning voorzien van een aansluiting op het datanetwerk die tot in de meterkast wordt aangelegd. Naar de woonkamer en slaapkamers worden loze leidingen conform de contracttekeningen aangelegd. De aansluiting (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd, de kosten hiervoor zijn niet in de koopovereenkomst of de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

### **4.33 Kabelsignaal voorzieningen**

Voor de installatie van het kabelnetwerk (CAI) wordt de woning voorzien van een aansluiting op het kabelnetwerk die tot in de meterkast wordt aangelegd. Naar de woonkamer en slaapkamers worden loze leidingen conform de contracttekeningen aangelegd. De aansluiting op het kabelnet (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd, de kosten hiervoor zijn niet bij de koopovereenkomst of de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

## 5 Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal/uitvoering	Kleur
<b>Terreinverhardingen</b>		
Bestrating paden voortuin	Betontegels met velling 400 x 600 mm	Beton grijs
Bestrating oprit garage	Betontegels met velling 400 x 600 mm Uitgevoerd in twee stroken	Beton grijs
Terras	Woning wordt zonder terras geleverd	-
Steiger achtertuin	Hardhout overeenkomstig situatietekening	Onbehandeld
Gaas hekwerk met Hedera	Metaal gemoffeld	Zwart/Antraciet
Hagen	Beuken haag	-
Bomen	Boom soort n.t.b.	-
<b>Metselwerk gevels</b>		
Metselwerk	Materiaal: baksteen Formaat: waalformaat Verband: ½ steens	Bruin/Rood
Metselwerk gekeimd	Materiaal: baksteen Formaat: waalformaat Verband: ½ steens	Wit
Voegwerk	Voegmortel	Grijs
Dakranden/afdekkers	Vooraf vervaardigd beton	Naturel
Spekbanden	Vooraf vervaardigd beton	Naturel
Afdekkers tuinmuur	Vooraf vervaardigd beton	Naturel
<b>Metaalconstructiewerk</b>		
Lateien boven kozijnen	Staal verduurzaamd	Grijs
Hekwerk frans balkon	Staal verduurzaamd	Grijs
Gevel ankers (alleen esthetisch)	Staal gemoffeld	Grijs
Hijsbalk (alleen esthetisch)	Staal / aluminium gemoffeld	Grijs
<b>Bouwkundige kanaalelementen</b>		
Schoorsteen	Aluminium	Grijs
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>		
Kozijnen	Hardhout	Grijs
Voordeuren	Geïsoleerde houten paneeldeur	Grijs
Draaiende delen in kozijnen	Hardhout	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Garage deur (hand bediend)	Aluminium sectional deur	Grijs
<b>Binnen kozijnen</b>		
Binnendeur kozijnen	Staal	Kristal Wit
Binnendeuren	Vlakke deur	Kristal Wit
Deurbeslag	RVS	RVS

Onderdeel	Materiaal/uitvoering	Kleur
<b>Dakbedekking</b>		
Dakbedekking platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart/grijs
Dakranden platte daken	Vooraf vervaardigd beton	Naturel
PV panelen	-	Zwart
HWA (in pandig)	PVC	Grijs
<b>Natuur- en kunststeen</b>		
Vensterbanken	Kunststeen	Gebroken wit
Dorpels en neuten voordeur	Kunststeen	Zwart
Dorpels badruimten en toiletten	Kunststeen	Zwart/antraciet
<b>Tegelwerk</b>		
Wandtegels sanitaire ruimtes: - Toilet woningen - Badkamer woningen	wandtegels, afmeting 250 * 350 mm, liggend verwerkt  In toilet ruimte tot 1500 mm hoog In badkamer tot 1.750 mm hoog, in de douche tot 2.250 mm hoog	Wit, witte voeg
Vloertegels sanitaire ruimtes: - Toilet woningen Badkamer	vloertegels, afmeting 300 * 300 mm. Ter plaatse van douchehoek 150 * 150mm	Antraciet, grijze voeg
<b>Diverse</b>		
Brievenbus	Aluminium	Aluminium
Deurbel	Kunststof	Wit

## Afwerkstaat woningen interieur

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Bijzondere voorzieningen/opmerkingen
Entree/gang	dekvloer	behang klaar	sputwerk	
Stallingsruimte	dekvloer	onafgewerkt	onafgewerkt	
Woonkamer/keuken	dekvloer	behang klaar	sputwerk	
Toiletruimten	vloertegels	wandtegels	sputwerk	Boven tegelwerk sputwerk
Overloop/gang	dekvloer	behang klaar	sputwerk	
Kast verdieping	dekvloer	onafgewerkt	sputwerk	
Slaapkamers	dekvloer	behang klaar	sputwerk	
Badruimten	vloertegels	wandtegels	sputwerk	
Berging	dekvloer	onafgewerkt	sputwerk	
Bergruimte	dekvloer	onafgewerkt	sputwerk	