

Technische omschrijving

10 Sluiswoningen

2 april 2021



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

Inhoud

1	KOOPINFORMATIE	5
1.1	Projectinformatie	5
1.2	Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst	5
1.3	Wat omvatten de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst 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
2	PROCEDURES EN GARANTIES	8
2.1	Garantiecertificaat	8
2.2	Opname en opleveren van de woning	8
2.3	Kopersbegeleiding	9
2.4	Toegang tot bouwterrein	9
3	ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE	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
4	TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN	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	Isolatiewaarden	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.....	15
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	16
4.20.1	Algemeen	16
4.20.2	Vloerafwerking	17
4.20.3	Vloer- en wandtegelwerk.....	17
4.20.4	Wandafwerking	17
4.20.5	Plafondafwerking	17
4.21	Keukeninrichting.....	17
4.22	Afbouwtimmerwerk.....	17
4.23	Schilderwerk	18
4.24	Buitenberging	18
4.25	Sanitair	18
4.26	Binnenriolering.....	19
4.27	Waterinstallatie.....	19
4.28	Gasinstallatie	19
4.29	Verwarming- en koelingsinstallatie	19
4.30	Ventilatie-installatie	20

4.31	Elektrotechnische installatie	20
4.32	Zwakstroominstallatie	20
4.33	Telecommunicatievoorzieningen.....	20
4.34	Kabelsignaal voorzieningen	20
5	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....	21

1 Koopinformatie

1.1 Projectinformatie

Het project Brokking aan de Zaan, deelplan De Sluiswoningen bestaan uit 10 woningen, onderverdeeld in 4 kopwoningen en 6 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, bij de koopsom en de aanneemsom zijn inbegrepen:

- 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 bij de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

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 Aanneemsom

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 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 de versie 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 overheidseisen 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, pandemieën o.d. 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 m² 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, 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.

Het water achter de bouwnummers 00 t/m 04 maakt deel uit van het mandelig gebied overeenkomstig de situatietekening.

Het gedeelte achter de bouwnummers 113 t/m 116 is een gezamenlijk mandelig gebied overeenkomstig de situatietekening.

Bij alle bouwnummers is het niet mogelijk om de woningen uit te breiden.

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 volgens de plaatselijke voorschriften. 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.

Bij bouwnummers 00 t/m 04 wordt bij de overgang naar het water een stalendamwand met een betonnen sloof aangebracht.

In de achtertuinen van bouwnummers 00 t/m 04 worden op de onderlinge erfgrenzen een stenen tuinmuur geplaatst en voorzien van een privacy scherm met matglas. Vorm en afmeting overeenkomstig contracttekening.

In de voortuinen van bouwnummers 00 t/m 04, 112 t/m 116 worden stenen tuinmuren met een betonnen afdekker geplaatst. Vorm en afmeting overeenkomstig contracttekening.

Bij bouwnummer 00 en 116 wordt tegen de erfgrens met de gemeente overeenkomstig de situatietekening, een stenen muur en penanten gemetseld. Daartussen wordt een staal scherm met heder aangebracht. Vorm en afmeting overeenkomstig contracttekening.

Bij bouwnummer 112 en 113 wordt tegen de erfgrens met de gemeente en achtererfgrens overeenkomstig de situatie, een haag gepland. Vorm en afmeting overeenkomstig contracttekening.

Bij bouwnummers 00 t/m 04 en 114 t/m 116 wordt er een houten pergola geplaatst tussen de metselwerk penanten en bergingen. Deze pergola heeft alleen een esthetische uitstraling. De pergola is niet berekend op het aanbrengen van schommels etc.

De toegang tot voordeur wordt voorzien van betontegels 400 x 600 mm. Ten behoeve van de auto opstelplaats bij de bouwnummers 00, 04 en 112 wordt de voortuin voorzien van twee rijstroken, uitgevoerd in betontegels 400 x 600 mm. Bij bouwnummers 113 t/m 116 wordt de opstelplaats voor de auto bestraat met klinkers overeenkomstig het mandelig gebied. Er wordt geen terras aangebracht.

Ten behoeve van het aanmeren van bootjes worden bij de bouwnummers 00 t/m 04 2 bolders aangebracht.

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 grond vloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vooraf vervaardigde betonvloer met een Rc-waarde van 3,5 m² K/W.

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

In de hal 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.

Het buiten gevelmetselwerk van de woning 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 m² K/W.

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

De gevels van de woningen worden aan de bovenzijde, ter plaatse van de ontmoeting met het dak, voorzien van 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 ² K/W
Dak (gesloten delen):	6,0 m ² K/W
Vloeren boven kruipruimte:	3,5 m ² K/W
Glas in buitengevel:	1,0 U (W/m ² K)
Kozijnen:	1,3 (W/m ² K)

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 tocht dichting opgenomen. Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium en betonnen 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.

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, tuindeuren en bergingsdeuren worden gelijksluitend uitgevoerd, zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn.

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. Langs de vrije zijde van het trapgat wordt een vurenhouten traphek aangebracht. De treden van de trap worden uitgevoerd in vurenhout. De trapbomen, de trapspillen en het spijlenhek worden uitgevoerd in vurenhout 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.

4.16 Daken

De dakvloer wordt uitgevoerd in een vooraf vervaardigde betonnen breedplaatvloer met een in het werk gestorte deklaag en voorzien van een afschotisolatie met een Rc-waarde van 6 m² K/W.

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 deuren toegepast, fabricaat Berkvens, type Berklon 900. Afwerking gelakt in kleur kristal wit.

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 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 330 mm, kleur wit glanzend, liggend verwerkt, in de toiletruimte tot 1500 mm hoog, in badkamer tot 1750 mm hoog en ter plaatse van de douche 2250 mm hoog, voorzien van een witte voeg. Buitenhoecken 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 zwart mat 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 en de inpandige berging (indien aanwezig) 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 krimpscheuren ontstaan. Deze krimpscheuren vallen niet onder de garantie.

4.21 Keukeninrichting

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

4.22 Afbouw-timmerwerk

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

4.23 Schilderwerk

De binnen- en buitenzijde van de gevelkozijnen wordt fabrieksmatig geschilderd.

De treden (en eventuele 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 Buitenberging

De bouwnummers 113, 114 en 115 hebben een houten buitenberging. De berging heeft een prefab betonnen vloer. Aan de buitenzijde is de berging met rabatdelen bekleed. De rabatdelen zijn met waxedwood behandeld.

4.25 Sanitair

Alle woningen worden voorzien van sanitair conform onderstaande opstelling.

Fonteincombinatie	<ul style="list-style-type: none">• Kristalporseleinen fonteintje, Geberit ICON, breed 380mm og.• Verchroomde toiletkraan, Grohe Universal og.• Verchroomde bekersiston met muurbuis
Enkele wastafelcombinatie	<ul style="list-style-type: none">• Kristalporseleinen wastafel, Geberit ICON, breed 600mm og.• Verchroomde eenknops wastafelmengkraan met hoge uitloop, Grohe Eurosmart Cosmo o.g• Verchroomde bekersiston met muurbuis• Spiegel 600x400mm (liggend aangebracht)
Douchecombinatie	<ul style="list-style-type: none">• Thermostatische badmengkraan, Grohe Cosmo og.• Doucheset met glijstang, Grohe Cosmo og.• WTW Draingoot
Douchewand	<ul style="list-style-type: none">• Glazen douchewand met deur, Hüppe Design Pure og.
Toiletcombinatie	<ul style="list-style-type: none">• Hangend toilet Geberit ICON met zitting en deksel og
Wasmachine	<ul style="list-style-type: none">• Aansluitpunt voor koud water met tapkraan, met ingebouwde beluchter, waterkeerklep en slangwartel• Aansluitpunt op het riool met kunststof sifon

4.26 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.

De ontspanningsleiding van de bouwnummers 00, 04, 112 en 116 mond uit boven het dak van de naastgelegen woning. De leiding wordt in de gevelspouw en de dakvloer van de naastgelegen woning aangebracht.

4.27 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.

4.28 Gasinstallatie

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

4.29 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 35°C), de temperatuurregeling zal plaatsvinden door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer. In de andere verblijfsruimten wordt een batterij gevoede thermostaat geplaatst.

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

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.

4.30 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. Alle verblijfsruimten worden van 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 ventielen in een lichte kleur.

4.31 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 back-up batterijen.

4.32 Zwakstroominstallatie

T.b.v. van de deurbel wordt de woning van een zwakstroominstallatie voorzien.

4.33 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 wordt een bedrade aansluiting 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.

4.34 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 slaapkamer 1 wordt een bedrade aansluiting aangelegd. In de overige slaapkamers wordt een 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
Terreinverhardingen		
Bestrating paden voortuin	Betontegels met velling 400 x 600 mm	Beton grijs
Bestrating oprit	Betontegels met velling 400 x 600 mm Uitgevoerd in twee stroken	Beton grijs
Terras	Woning wordt zonder terras geleverd	-
Hekwerk met Hedera	Metaal gemoffeld	Groen ca. 1.75m
Hagen	Liguster haag ca. 1.0 m	-
Bomen	Boom soort n.t.b.	-
Metselwerk gevels		
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	Licht grijs
Afdekkers tuinmuur	Vooraf vervaardigd beton	Naturel
Metaalconstructiewerk		
Lateien boven kozijnen	Staal verduurzaamd	Grijs en wit
Bouwkundige kanaalelementen		
Schoorsteen	Aluminium	Zwart
Kozijnen, ramen en deuren		
Kozijnen	Hardhout	Grijs
Voordeuren	Geïsoleerde houten paneeldeur	Grijs
Draaiende delen in kozijnen	Hardhout	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Binnen kozijnen		
Binnendeur kozijnen	Staal	Kristal Wit
Binnendeuren	Vlakke deur	Kristal Wit
Deurbeslag	RVS	RVS

Onderdeel	Materiaal/uitvoering	Kleur
Dakbedekking		
Dakbedekking platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart/grijs
Dakranden platte daken	Vooraf vervaardigd beton	Licht grijs
PV panelen	-	Zwart
HWA (in pandig)	PVC	Grijs
Natuur- en kunststeen		
Vensterbanken	Kunststeen	Gebroken wit
Dorpels en neuten voordeur	Kunststeen	Zwart
Dorpels badruimten en toiletten	Kunststeen	Zwart/antraciet
Tegelwerk		
Wandtegels sanitaire ruimtes: - Toilet woningen - Badkamer woningen	Wandtegels, afmeting 250 * 330 mm, liggend verwerkt In toilet ruimte tot 1.500 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	Zwart mat, grijze voeg
Diverse		
Brievenbus	Aluminium	Aluminium
Deurbel	Kunststof	Wit

Afwerkstaat woningen interieur

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Bijzondere voorzieningen/opmerkingen
Entree/gang	Dekvloer	Behang klaar	Spuitwerk	
Woonkamer/keuken	Dekvloer	Behang klaar	Spuitwerk	
Toiletruimten	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk	Boven tegelwerk spuitwerk
Overloop/gang	Dekvloer	Behang klaar	Spuitwerk	
Slaapkamers	Dekvloer	Behang klaar	Spuitwerk	
Badruimten	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk	Boven tegelwerk spuitwerk
Berging	Beton	Onafgewerkt	Spuitwerk	
Bergruimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Spuitwerk	