



# Technische Omschrijving

## 6 woningen Zaandam

Juni 2020

## Inhoudsopgave

1.	Koopinformatie .....	4
1.1	Algemene gegevens.....	4
1.2	Aannemingsovereenkomst .....	4
1.3	Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en V.O.N.	4
1.4	Belastingdienst .....	5
1.5	Wat en wanneer moet u betalen? ...	5
1.6	Prijsstijgingen .....	5
2	Procedures en garanties.....	6
2.1	Garantiecertificaat .....	6
2.2	Koper begeleiding.....	6
2.3	Toegang tot bouwterrein en bouwplaats	6
2.4	Verzekeringen .....	6
2.5	Opname en opleveren van de woning	7
2.6	Einde onderhoudstermijn .....	7
3	Algemene Technische informatie .....	8
3.1	Voor het project geldende voorwaarden	8
3.2	Voorbehoud.....	8
3.3	Maten en materialen.....	9
3.4	Kleuren.....	9
3.5	Ruimtebenamingen .....	9
4	Technische omschrijving woning.....	10
4.1	Peil .....	10
4.2	Grondwerk.....	10
4.3	Buitenriolering .....	10
4.4	Bestratingen .....	10
4.5	Buiteninrichting .....	10
4.6	Funderingen .....	11
4.7	Vloerconstructies .....	11
4.8	Wandconstructies .....	11
4.9	Buitengevels.....	11
4.10	Gevelkozijnen, ramen en deuren ...	11
4.11	Buitenbeglazing.....	11
4.12	Hang- en sluitwerk.....	12
4.13	Houten schuine kap.....	12
4.14	Dakbedekkingen.....	12
4.15	Schilderwerk buitenzijde .....	12
4.16	De meterkast .....	12
4.17	Binnenwanden.....	12
4.18	Binnendeuren en kozijnen .....	13
4.19	Hang- en sluitwerk binnendeuren ...	13
4.20	Binnentrap .....	13
4.21	Vloer-, wand- en plafondafwerking..	14
4.21.1	Vloerafwerking.....	14
4.21.2	Vloer- en wandtegels .....	14
4.21.3	Wandafwerking.....	14
4.21.4	Plafondafwerking .....	15
4.22	Keukeninrichting .....	15
4.23	Afbouwtimmerwerk .....	15

4.24	Binnen schilderwerk .....	15
4.25	Sanitair en installaties.....	15
4.26	Binnen riolering.....	16
4.27	Waterinstallatie .....	16
4.29	Verwarmingsinstallatie.....	17
4.30	Ventilatie - installatie.....	17
4.31	Elektrotechnische installatie.....	18
4.32	Zonnepanelen (PV) .....	20
4.33	Zwakstroominstallatie .....	20
4.34	Telecommunicatie en antenne inrichting	20
4.35	Aansluitingen.....	20
5	Kleur- en materiaalstaat.....	21

# 1. Koopinformatie

## 1.1 Algemene gegevens

De bouw wordt gerealiseerd door:

Henselmans Bouw & Ontwikkeling  
Oostelijke Randweg 8, 1723 LH, Noord-Scharwoude  
0226 – 31 23 75  
info@henselmans.nl

## 1.2 Koop-/Aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van deze woning twee overeenkomsten tekent die onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met BPD Bouwfonds Property Development een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met Henselmans Bouw & Ontwikkeling gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw woning.

Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de aanneemsom. Van de kant van Henselmans staat daar tegenover de plicht tot het leveren van een goede woning. U ontvangt per email een kopie van de ondertekende aannemingsovereenkomst. De notaris krijgt het origineel.

## 1.3 Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en V.O.N.

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

- Kadastrale inmetingskosten
- Bouwkosten
- Architecten-, constructeur en overige adviseurshonoraria
- Notariskosten
- Makelaarskosten
- Verkoopkosten
- Legeskosten omgevingsvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool en het elektriciteitsnet
- Kosten garantiecertificaat van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling
- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)

De eventuele financieringskosten zijn dus **niet** bij de aannemingsovereenkomst, inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. De makelaar kan op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet in 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. Het rentedeel van uw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. 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?**

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

U hoeft een bouwtermijn pas te betalen nadat u een factuur heeft ontvangen. Er zijn voorafgaande aan de levering bij de notaris twee mogelijkheden. Ofwel u beschikt over voldoende "eigen geld" en u betaalt rechtstreeks en direct de binnengekomen factuur. Ofwel u heeft geen "eigen geld" en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. U krijgt automatisch uitstel van betaling tot de levering bij de notaris; op ditzelfde moment zal uw hypotheekakte passeren. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt u bij de notariële overdracht in rekening gebracht.

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. Deze werkwijze kan overigens per geldverstrekker verschillen. Indien u uit "eigen geld" de woning betaalt maakt u het bedrag over naar Henselmans. Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

## **1.6 Prijsstijgingen**

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is vast, 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 Woningborg. Dit is een onafhankelijk instituut dat u de zekerheid biedt dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd, zelfs indien Henselmans in financiële problemen zou geraken. Wie een product levert moet instaan voor de kwaliteit daarvan. Dat geldt ook voor Henselmans. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u Henselmans daar op kunnen aanspreken. Henselmans geeft u deze garantie. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling 2020". Bent u het oneens met Henselmans over de geleverde kwaliteit, dan kan de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de rechter hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen. Voorafgaand hieraan kan Woningborg eventueel bemiddelen. Er geldt een EPC van 0,4 voor dit project

### 2.2 Koper begeleiding

Nadat u de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door een koper begeleider van Henselmans uitgenodigd om samen met u de mogelijkheden van het meer- en minderwerk door te nemen. Ook de mogelijkheden ten aanzien van 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 "Woningborg - Garantie- en waarborgregeling 2016". Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meer- en minderwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging. Facturering van meer- en minderwerk vindt plaats via Henselmans.*

### 2.3 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

Het betreden van het bouwterrein en de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw woning te bezichtigen zal Henselmans een aantal projectbezoeken organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld.

Buiten deze vastgestelde bezoeken om bent u niet gerechtigd het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel voor eigen risico.

Eenmaal per maand wordt er een nieuwbrief vrijgegeven door Henselmans waarin u op de hoogte wordt gehouden van de laatste ontwikkelingen omtrent de realisatie van de woningen. Hierin worden ook de bezoekmogelijkheden vastgelegd waarop u uw woning voor de oplevering zou kunnen bezichtigen.

### 2.4 Verzekeringen

Tijdens de bouw is uw woning verzekerd door middel van een CAR-verzekering. Met ingang van de dag van oplevering dient u zelf zorg te dragen voor verzekering van uw woning.

## 2.5 Opname en opleveren van de woning

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

- De **eigen opname** (ook wel vooropname genoemd): 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 (inclusief meer- en minderwerk) verricht zijn, de sleuteloverdracht.

In de periode tussen opname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken en de tekortkomingen zoals deze zijn weergegeven op de opnamelijst. Ten minste twee kalenderweken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld omtrent 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 digitale oplevermap met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw woning. Ook ontvangt u als verkrijger via Woningborg de brochure "Gebruik en onderhoud van uw huis". Bij de oplevering inspecteren u en een afgevaardigde van de aannemer gezamenlijk de woning.

Wij adviseren u om u hierin laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgelegd in het proces verbaal van oplevering. Het proces verbaal van oplevering wordt door u en de afgevaardigde van de aannemer ondertekend. Beiden ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw woning aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Een kopie van dit proces verbaal van oplevering wordt naar Woningborg verzonden.

Het proces verbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, als die niet in het proces verbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken.

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 dient te worden opgemerkt dat, nadat de oplevering van uw woning heeft plaatsgevonden, er geen garantie wordt gegeven op thermische breuk in deze beglazing. U dient temperatuurverschillen in de verschillende bladen van de beglazing te voorkomen.

## 2.6 Einde onderhoudstermijn

Wanneer u de woning enige tijd heeft bewoond kunnen zich kleine zaken voordoen, bijvoorbeeld het klemmen van ramen en deuren. U kunt deze punten op een lijstje bij houden. Aan het einde van de onderhoudstermijn van drie maanden na oplevering, wordt een afspraak met u gemaakt voor de zogenoemde nacontrole.

## 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 eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in "Woningborg - Garantie en waarborgregeling 2016", samengesteld door Woningborg.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg 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, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit
- Perspectief- en/ of sfeertekeningen
- Foto's en/ of artist impressies
- Stroofolders, advertenties
- Maquettes
- Interieurtekeningen
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers en wasmachines

### 3.2 Voorbehoud

Deze technische omschrijving maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst die u met uw contractspartij Henselmans Bouw en Ontwikkeling sluit.

De verkoopdocumentatie is aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen er van bekend waren. Ondanks dat deze nauwkeurig en met zorg is samengesteld kunnen wij niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele druk- en zelffouten.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening (schade) vergoeding. Bij tegenstrijdigheden in de brochure is de geschreven technische omschrijving bindend. Bij tegenstrijdigheden tussen erratum en de overige inhoud van de brochure is het erratum bindend.

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



De gebruikte foto's en artist-impressies zijn slechts als illustratie bedoeld om u een idee te geven hoe het huis eruit kan zien. Aan de foto's en artist- impressies kunnen geen rechten aan ontleend worden. Het meubilair als interieurstuggestie, de keuken en elektrische apparatuur in de tekeningen en impressies worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de omschrijving.

Bij tegenstrijdigheden van de tekeningen en de omschrijving, is de omschrijving bindend. De artist impressies zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

### 3.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving (brochure) zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van het plan. 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 Henselmans 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. Henselmans is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente/ontwikkelaar. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Henselmans.

Relevante wijzigingen zullen worden vermeld in een erratum op de kopers contractstukken.

### 3.4 Kleuren

De kleuren- en materiaalstaat zijn onder 5.1 en 5.2 opgenomen.

### 3.5 Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht zijn de ruimtebenamingen vermeld, met de benamingen volgens het Bouwbesluit.

<b>Benaming</b>	<b>Benaming volgens Bouwbesluit</b>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging/bergkast	Bergruimte
Onbenoemde ruimte	Zolder

## 4 Technische omschrijving woning

### 4.1 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" (- P -) genoemd en is in overleg met de gemeente Zaandam bepaald.

### 4.2 Grondwerk

Voor de fundering van uw woning, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/-leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht. Onder de begane grondvloer wordt in de kruipruimte een bodemafluiters van zand aangebracht. De tuinen worden voorzien van leef laag 1000 mm dik van zand.

### 4.3 Buitenriolering

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Het huishoudelijke afvalwater wordt volgens de plaatselijke voorschriften op het gemeenteriool aangesloten. Het regenwater van de 4 waterwoningen lozen op de Zaan en de 2 woningen aan de Westzijde worden aangesloten op het openbaar net.

### 4.4 Bestratingen

De bestrating in het openbare gebied wordt door derden in opdracht van de ontwikkelaar verzorgd.

In de tuinen worden staptetegels voorzien richting voordeuren (waterwoningen) en achterdeuren (woningen Westzijde). Kopers dienen zelf invulling te geven aan de definitieve inrichting van de tuinen.

Parkeerplekken op eigen terrein zijn te bereiken via het in rode betonklinkers bestrate mandelige binnenterrein. De parkeerplekken zijn in dezelfde betonklinkers aangelegd.

De houten berging komt op een houten randbalk te staan van hardhout met daar tussen betontegels op zand. De berging zelf wordt gemaakt van vuren rabatdelen gewolmaniseerd en vuren houten regelwerk.

### 4.5 Buiteninrichting

De aan te brengen beplantingen bestaan uit een hekwerk met hедера, variërend in hoogte van circa 80 cm en 180 cm aan de voor- en zij-erfgrenzen aan de voor-/straat zijden van de woningen en gebouwdelen een en ander zoals aangegeven is op de grondverkoop tekening. De beplanting wordt door derden uitgevoerd. Het onderhoud van deze beukenhaag is voor uw rekening. De overige erfafscheiding bestaat uit paaltjes op de hoeken van het terrein, voor zover geen andere markering aanwezig is. Het omliggende terrein buiten de eigendomsgrenzen wordt door derden in opdracht van de gemeente ingericht.

De steiger (dek vanuit achtergevel ca. 3,5m1 diep en woningbreed, looppad naar het water ca. 1m1 breed. Realisatie steiger bestaande uit palen 10x10x600cm hoh 150cm, jukken 5x20cm, liggers 5x20cm, gemonteerd middels slotbouten M12 verzinkt, kruizen 5x20cm, dekdelen 19,x3,5cm vv 2x

safegrip, schroeven M6 RVSa2 en 18 meerpalen 20x20x700cm incl. opzetters verzinkt (3st per dok en de buitenste 6 stuks). Het hekje is uitgevoerd in hout en voorzien spijlen. Daarnaast zal er een poortje komen naar de steiger, deze zal een hoogtekrijgen die ongeveer gelijk is aan het hekje.

## 4.6 Funderingen

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen (onderzoek naar de draagkracht van de bodemlagen) wordt de fundering van uw woning uitgevoerd als balkfundering op palen conform het advies van de constructeur en goedkeuring van de gemeente Zaandam.

## 4.7 Vloerconstructies

De begane grondvloer van uw woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassette betonvloer, Rc 3,5. De eerste en tweede verdiepingvloer wordt uitgevoerd in een in het werk gestorte betonvloer.

## 4.8 Wandconstructies

De hoofdconstructie van de woningen bestaat uit gelijmde kalkzandsteenelementen in verschillende dikten. Voor de stabiliteit van uw woning zijn stabiliteitswanden van kalkzandsteen toegepast. Kalkzandsteen wanden mogen vanwege de constructieve functie niet worden verwijderd.

## 4.9 Buitengevels

Het buitengevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een waalformaat baksteen met een iets verdiept liggende voeg. Kleur en type van de stenen conform de kleur – en afwerkstaat. Het gevelmetselwerk wordt geïsoleerd tot een warmteweerstand van  $R_c = 4,5$ .

## 4.10 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen, ramen en deuren worden gemaakt van hardhout en geleverd onder KOMO-keur. De draairichting van de ramen en deuren wordt uitgevoerd zoals op de tekeningen is aangegeven. Buitenkozijnen, die met de onderdorpel aansluiten op metselwerk worden aan de buitenzijde voorzien van geglazuurde raamdorpelstenen. De boeidelen van de dak overstekken zijn van multiplex. De gevelpanelen tussen kozijnen en in de punt van de gevel wordt uitgevoerd in Eternite panelen.

## 4.11 Buitenbeglazing

Uw woning wordt voorzien van isolatieglas HR++

## 4.12 Hang- en sluitwerk

De buitendeuren en de ramen van de woningen worden voorzien van inbraak werend hang- en sluitwerk (SKG\*\*). De cilindersloten van de voordeur en de berging van de woning worden gelijk sluitend uitgevoerd zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn. De binnendeuren worden voorzien van de benodigde vrij- en bezet-, kast- en loopsloten.

Bij dit plan worden, voor wat uw woning betreft, zoveel mogelijk de eisen zoals deze zijn omschreven in het handboek "Politie Keurmerk Veilig Wonen" aangehouden. Er wordt voor dit plan echter geen Politie Keurmerk-certificaat aangevraagd.

De 2 woningen aan de Westzijde krijgen een brievenbus in de voordeur. De 4 waterwoningen krijgen een postbox op het mandelig terrein, op de grens van de openbare stoep.

## 4.13 Houten schuine kap

het hellende dak worden gemaakt van geïsoleerde dak elementen,  $R_c = 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ , welke aan de onderzijde in de kleur groen zijn. De knieschotten ter plaatse van de dakplaten, zoals op tekening aangegeven, maken deel uit van de draagconstructie van de kap en mogen niet worden verwijderd.

## 4.14 Dakbedekkingen

Het hellende dak worden gedekt met keramische dakpannen, kleur en type conform kleur en materialenstaat. De met dakpannen gedekte dakvlakken worden conform de voorschriften verankerd en sluiten aan op de goten.

De dakkapel is opgebouwd uit een underlayment of OSB dakplaat op een houten balklaag. De platte daken van dakkapellen worden geïsoleerd en voorzien van bitumineuze dakbedekking.

## 4.15 Schilderwerk buitenzijde

Alle houten buitenkozijnen, ramen, buitendeuren worden aan de buitenzijde dekkend geschilderd. De binnenzijde is gegrond waarbij de draaiende delen dezelfde kleur hebben aan de binnenzijde als de buitenzijde. Indien het in verband met de weersomstandigheden niet mogelijk is om voor de oplevering het buitenschilderwerk uit te voeren, zal dit binnen 12 maanden na oplevering worden uitgevoerd.

## 4.16 De meterkast

De meterkast van de woning komt in de woning, bij de entree. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven worden uitgevoerd en ingericht.

## 4.17 Binnenwanden

De binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken.

#### 4.18 Binnendeuren en kozijnen

De binnenkozijnen zijn van staal fabricaat Berkvens type Berdo, verdieping hoog met bovenlicht, kristal wit. De binnendeuren fabricaat Berkvens type Berklon, 2315mm hoog, kristal wit

#### 4.19 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Alle binnenkozijnen en binnendeuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De deuren worden afgehangen met paumelles



Deurkruk



Kastslot



Vrij / bezetslot

#### 4.20 Binnentrap

Uw woning wordt vanaf de begane grond naar de eerste verdieping voorzien van een gesloten vurenhouten wit gegronde trap. Vanaf de eerste naar de tweede verdieping wordt een open vurenhouten gegronde trap geplaatst.

Aan de wanden worden blank gelakte houten leuning gemonteerd. Daar waar nodig wordt de trap voorzien van een traphek.

## 4.21 Vloer-, wand- en plafondafwerking

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

### 4.21.1 Vloerafwerking

De woningen worden voorzien van een dekvloer. Op de volgende locaties wordt geen dekvloer toegepast: achter het knieschot en in de meterkast. In de dekvloer worden onder andere leidingen ten behoeve van de verwarming opgenomen, u mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren en/of boren en/of frezen. In de begane grondvloer wordt een, door aannemer nader te bepalen, geïsoleerd kruipluik aangebracht.

### 4.21.2 Vloer- en wandtegelwerk

Tegelwerk op de wanden van de toilet- en badkamers wordt uitgevoerd met keramische tegels, afmeting 250x330 mm, kleur glanswit, liggend verwerkt.

Het tegelwerk wordt in de badkamer uitgevoerd vanaf de vloer tot aan het plafond, in het toilet van vloer tot ca 1200+ vloer met daarboven spuitwerk. Tegelwerk op de vloeren van de toilet- en badkamers wordt uitgevoerd met keramische tegels, afmeting 300x300 mm, kleur antraciet gespikkeld t.p.v. de douchehoek 150x150 mm.

Het wandtegelwerk wordt gevoegd met een witte voeg, het vloertegelwerk met een grijze voeg. Het wand- en vloertegelwerk wordt niet-strokkend aangebracht.

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden ter plaatse van de overgang van tegelvloer naar de dekvloer voorzien van een kunststeen dorpel.

### 4.21.3 Wandafwerking

De overige binnenwanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd. De wanden van de meterkast en eventuele wasruimte en/of inpandige technische ruimte krijgen geen afwerking.

De woningen worden niet voorzien van vloerplinten.

Wij wijzen erop dat kalkzandsteen een materiaal is met een relatief hoge vochtopname tijdens de realisatiefase. Dat vocht is bij oplevering niet in zijn geheel aan het materiaal onttrokken, waardoor na enige maanden stoken krimpscheuren in de kalkzandsteen van bouwmuren en binnenspouwbladen kunnen optreden. Deze krimpscheuren vallen niet onder de garantie.

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen, behalve bij de gevelkozijnen die doorlopen tot op de vloer, worden kunststenen vensterbanken aangebracht.

#### **4.21.4 Plafondafwerking**

De betonvloeren worden met uitzondering van de meterkast aan de onderzijde voorzien spuit pleisterwerk. De V-naden van de breedplaatvloeren worden niet dicht gestukadoord. De onderzijde van de schuine kap wordt onafgewerkt opgeleverd.

#### **4.22 Keukeninrichting**

Uw woning wordt zonder keuken opgeleverd. Voor de keuken worden de nodige installatievoorzieningen aangebracht, posities conform tekening:

- Warm- en koudwateraansluiting door middel van hoekstopkranen ten behoeve van keukensmengkraan;
- Afgedopte afvoer riolering;
- Afgedopt aansluitpunt t.b.v. koken
- Elektra aansluitpunten worden conform de verkooptekeningen aangebracht

#### **4.23 Afbouwtimmerwerk**

De binnenzijde van de buitenkozijnen worden afgetimmerd met wit gegronde aftimmerstroken.

#### **4.24 Binnen schilderwerk**

Al het binnenwerk waaronder ook de binnenzijde van de buitenkozijnen en trappen worden wit gegrond opgeleverd.

#### **4.25 Sanitair en installaties**

Uw woning wordt voorzien van verschillende sanitair combinaties. Deze combinatie worden toegepast in de standaard uitvoering van uw woning (hierin kunnen keuzes gemaakt worden samen met Henselmans).

##### Toiletcombinatie:

In zowel de toiletruimte als de badkamer wordt een wandcloset en een closetzitting met deksel toegepast van Villeroy & Boch serie O.novo, kleur wit.



#### Fonteincombinatie:

In de toiletruimte wordt een fontein van het merk Villeroy & Boch toegepast, serie O.novo. Deze komt in combinatie met een toiletkraan van Grohe type Eurostyle Cosmopolitan



#### Douchecombinatie:

De badkamer wordt ingericht met een douchecombinatie van Grohe New Tempesta Cosmopolitan, bestaande uit: Thermostatische douche mengkraan, glijstang met een vaste hoofdouche en handdouche. Daarnaast wordt de douchecombinatie gecombineerd met een doucheput.



#### Wastafelcombinatie:

In de badkamer wordt een wastafel toegepast van het merk Villeroy & Boch, serie O.novo. Deze wordt uitgevoerd in combinatie met een wastafelmengkraan van het merk Grohe, type Hansgrohe Logis.



## **4.26 Binnen riolering**

De binnen riolering wordt vervaardigd van kunststof buizen en wordt volgens de voorschriften aangesloten op de buitenriolering. De dakgoten worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof.

## **4.27 Waterinstallatie**

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen



bevriezing. De leidingen voor warm- en koud water worden, waar mogelijk, weggewerkt in de wanden en/of vloeren echter niet in de technische ruimten in de woning.

Koud wateraansluitingen zullen gemaakt worden ten behoeve van: keukenkraan, toiletcombinatie, fonteinkraan, wastafel-, douchemengkraan, wasmachinekraan en/of CV vulkraan.

## 4.29 Verwarmingsinstallatie

Iedere woning wordt voorzien van een lucht warmtepomp met warmwatervoorziening in gesloten uitvoering.

Het systeem bestaat uit een vloerverwarmingssysteem op de begane grond en verdiepingen Het verwarmingssysteem is afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De plaats van de CV verdeler vloerverwarmingssysteem zijn op de tekeningen aangegeven.

Voor de berekening en de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO publicatie 51 die op dit werk van toepassing is, inclusief de garantienormen.

Het leidingstelsel van de ketel naar het vloerverwarmingssysteem wordt uitgevoerd in een kunststof pijpsysteem en zoveel als mogelijk in de afwerkvloer van de woning aangebracht, voor zover dit niet mogelijk is komen de leidingen in het zicht. Derhalve is het niet aan te bevelen zonder vooronderzoek in de dekvloeren te spijkeren, boren en/of nieten.

In de woonkamer zal een modulerende kamerthermostaat worden gemonteerd welke digitaal afleesbaar is. Deze bedient de vloerverwarming op de begane grond.

In de badkamer op de verdieping wordt een elektrische radiator geplaatst welke digitaal afleesbaar is. In de verblijfsruimtes komt een ruimte thermostaat voor de bediening van de vloerverwarming per ruimte.

De te behalen en te handhaven temperaturen in de woningen zijn conform de van toepassing zijnde Woningborg garantieregeling:

<b>Ruimte</b>	<b>Temp.</b>
Woonkamer	20°C
Keuken	20°C
Slaapkamers	20°C
Hal en overloop	15°C
Bad- en doucheruimte	22°C
Toilet	(geen radiator)
Berging/zolder	(geen radiator)

## 4.30 Ventilatie - installatie

De woningen worden door middel van een individueel Warmte Terug Winning (WTW) ventilatiesysteem geventileerd. Dit bestaat uit in de betonvloeren ingestorte kunststof ventilatiekanalen, aangesloten op een WTW-unit in de CV/ technische ruimte. Ter plaatse van de keuken, het toilet, de badkamer wordt de lucht via kunststof ventielen afgezogen.

Verse lucht wordt door de unit van buiten aangezogen - eventueel voorverwarmd in de warmtewisselaar - en via een apart in de betonvloeren ingestort systeem van kunststof ventilatiekanalen ingeblazen in voornamelijk de woon- en slaapkamers. Voor een goed functionerende ventilatie, zijn de ruimten via een opening onder de deuren onderling met elkaar verbonden.

De bediening van de WTW-unit geschied door middel van een afstandsbediening. Er zijn 3 standen: hoog, laag en spaarstand. Wij adviseren u in verband met de luchtdichtheid van de woning om een recirculatie afzuigkap toe te passen in uw keuken.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn (groten)deels weggewerkt in vloeren en/of leidingkokers. Leidingwerk ten behoeve van het ventilatie systeem en aansluiting op de dakafvoer word op de zolder 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van toiletruimte en badruimte vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur

## 4.31 Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen (3x 25A) naar de diverse aansluitpunten. In de meterkast bevindt zich een hoofdschakelaar. De installatie wordt uitgevoerd als een zogenaamd centraal dozensysteem en voldoet minimaal aan NEN 1010.

De elektraleidingen worden in de steenachtige wanden en/of vloeren weggewerkt met uitzondering van de leidingen in de technische ruimten, berging en vliering, zolder en berging. De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn per ruimte op tekening aangegeven; de plaats is bij benadering aangegeven op de tekening, de exacte plaats wordt in het werk bepaald. De schakelaars die toegepast worden zijn afkomstig van het merk Busch Jaeger, type SI Balance en zal worden uitgevoerd in kleur ral 9010. In de onderstaande figuren wordt een impressie gegeven van de schakelaars en wandcontactdozen.



Figuur 2. Dubbele wandcontactdoos van Busch Jaeger



Figuur 3. Schakelaar van Busch Jaeger

Overige elektrische voorzieningen:

- In de keuken worden loze leidingen (voorzien van controledraad) opgenomen.
- Voor positionering van de te plaatsen elektrische aansluitingen zie bijlage: Verkoop tekeningen.
- In de woning worden rookmelders aangesloten op het lichtnet conform de gestelde eisen.

Hoogte wandlichtpunt boven wastafel in badkamer	2200 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte buitenlichtpunt bij entree- en tuin/achterdeur	2200 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdoos ten behoeve van afzuigkap	2200 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte overige aansluitingen (thermostaat, wasmachine, etc.)	1500 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdozen keukenopstelling en badkamer	1200 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte schakelaars	1050 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte loze aansluitpunt(en) keukenapparatuur	600 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdozen	300 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte telefoon en antennesysteem aansluiting	300 mm + t.o.v. de vloer

## AFWERKSTAAT ELEKTRA

### Begane grond

Hal installatie belinstallatie  
lichtpunt op schakelaar  
wisselschakelaar t.b.v. overloop  
schakelaar t.b.v. buitenlamp  
enkele wandcontactdoos, 1 stuks  
dubbele wandcontactdoos, 1 stuks  
rookmelder

Toilet installatie lichtpunt op schakelaar

Zit- en eethoek installatie lichtpunt op schakelaar, 3 stuks  
dubbele wandcontactdoos, 5 stuks  
loze leiding t.b.v. CAI  
loze leiding t.b.v. telefoon  
kamerthermostaat

Keuken installatie lichtpunt op schakelaar  
dubbele wandcontactdoos, 3 stuks  
aansluiting voor afzuigkap  
wandcontactdoos voor oven  
aansluiting voor vaatwasmachine  
wandcontactdoos voor koelkast  
aansluiting voor kookplaat

Buiten berging installatie lichtpunt op schakelaar  
enkele wandcontactdoos, 1 stuks

### 1e Verdieping

Overloop installatie lichtpunt op wisselschakelaar  
wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt op zolder  
enkele wandcontactdoos 1 stuks  
rookmelder

Slaapkamers installatie lichtpunt op schakelaar  
dubbele wandcontactdoos, 3 stuks

Badkamer installatie lichtpunt op schakelaar  
lichtpunt op schakelaar boven wastafel  
dubbele wandcontactdoos bij wastafel, 1 stuks  
enkele wandcontactdoos bij wastafel, 1 stuks

### 2e Verdieping

Zolder / Overloop installatie lichtpunt op wisselschakelaar  
enkele wandcontactdoos, 1 stuks  
dubbele wandcontactdoos, 1 stuks  
rookmelder  
aansluiting voor wasmachine

aansluiting voor wasdroger

Slaapkamer (indien van toepassing, afhankelijk van woningtype)  
installatie lichtpunt op schakelaar  
dubbele wandcontactdoos, 2 stuks

Berging / technische ruimte  
installatie lichtpunt op schakelaar  
enkele wandcontactdoos, 1 stuks  
aansluiting voor wasmachine  
aansluiting voor wasdroger  
aansluiting voor boiler welke is aangesloten op de luchtwarmtepomp  
aansluiting voor WTW ventilatiebox

#### 4.32 Zonnepanelen (PV)

De woningen worden voorzien, zoals op de tekeningen is aangegeven, van zonnepanelen kleur zwart met bijbehorende aansluiting, regeling en omvormer en met een vermogen van 280 WP/paneel. De omvormer wordt gemonteerd in de technische ruimte en is gekoppeld aan het lichtnet. De afmeting en aantallen van de op de tekening aangegeven panelen is echter indicatief aangezien de afmetingen van de panelen thans nog niet definitief bekend zijn.

#### 4.33 Zwakstroominstallatie

Uw woning wordt voorzien van een 12V huisbelinstallatie. Deze bestaat uit een opbouw beldrukker naast de voordeur, een bel en een transformator in de meterkast.

#### 4.34 Telecommunicatie en antenne inrichting

Vanuit de meterkast is in de woonkamer één bedrade buisleiding met een inbouwdoos aangebracht ten behoeve van een eventuele aansluiting voor radio en televisie. In de hoofdslaapkamer wordt een bedrade leiding aangelegd ten behoeve van radio en televisie.

Vanuit de meterkast is in de woonkamer één bedrade buisleiding met een inbouwdoos aangebracht ten behoeve van een eventuele aansluiting voor telefoon.

#### 4.35 Aansluitingen

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en vuilwaterrioleringsnet. De kosten van deze huisaansluitingen zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De aanvraag van verbruiksmeters voor water, elektra en het gebruik van het KPN- en/of CAI-net dient tijdig voor de oplevering van de woning door de koper bij het desbetreffende bedrijf te worden ingediend. De koper dient daarvoor tijdig vóór oplevering een overeenkomst met het betreffende (nuts)bedrijf c.q. energieleverancier te sluiten. Nadere informatie volgt te zijner tijd.

Aansluitingen op het net van KPN en/of de CAI worden alleen uitgevoerd, indien hiervoor tijdig door de koper een aansluiting is aangevraagd.

De bovengenoemde aansluitingen worden rechtstreeks door de nutsbedrijven zelf aan derden opgedragen en vallen buiten verantwoording van de bouwkundig aannemer.

# 5 Kleur- en materiaalstaat

## 5.1 Exterieur

Exterieur			
Hfst	Bouwdeel	Materiaal	Kleur
12	<b>Bestrating</b>		
	Tegelpad naar voordeur breed 600 mm	betontegel	grijs
	Mandeling terrein inclusief parkeervakken	betonnen klinkerbestrating	rood
22	<b>Metselwerk</b>		
	Gevelstenen kloosterwaard basics handvorm waalformaat	baksteen hoorn	rood
		baksteen medemblik	bruin
		baksteen winterswijk	rood bezand
		baksteen drachten	zwart/bruin
	Stalen lateien	staal	in kleur metselwerk gecoat
	Raamdorpelstenen	keramisch	zwart verglaasd/aluminium
	Voegwerk		n.t.b.
	Terug liggend gevoegd zand + cement		
23	<b>Betonvloeren</b>		
	Begane grond vloer ribcassette Rc-3,5	beton	grijs
	Verdiepingsvloeren breedplaatvloeren	beton	grijs
24	<b>Houten draagconstructie</b>		
	Geïsoleerde prefab kap Rc-6,0 (groene binnenplaat)	groen	groen
	Houten gevelbekleding	cedral click wood	grijs/groen/zwart
30	<b>Buitenkozijnen</b>		
	Buitenkozijnen en -ramen (gelijk binnen/buiten)	hardhout	wit
	Buitendeurkozijnen en deuren (gelijk binnen/buiten)	hardhout	n.t.b.
33	<b>Dakbedekking</b>		
	Dakpannen Nelskamp Finkenbergtop 2000s Granit (33)	beton	graniet
34	<b>Beglazing</b>		
	Kozijnen, ramen en deuren geïsoleerde beglazing	HR ++	transparant
46	<b>Schilderwerk</b>		
	Houten kozijnen	hardhout	wit
	Draaiende delen in houten kozijnen	hardhout	n.t.b.
	Getimmerde goten en boeidelen	multiplex	wit
51	<b>Hemelwaterafvoeren</b>		
	Getimmerde dakgoten met zinken bakken	hout/zink	
	HWA waar in zicht	kunststof PVC	grijs
	<b>Houten vlonder</b>		
	Meerpalen	Basralocus	
	Onderbouw steiger	Azobé	
	Brugdek	Okan of Azobé	



**Baksteen Hoorn**



**Baksteen Medemblik**



**Baksteen Winsterswijk**



**Baksteen Drachten**



**Dakpan Finkenberg top  
2000S Granit**



**C 31 Engels groen**

RAL: 6009 - NCS: S 8010 - G 10Y



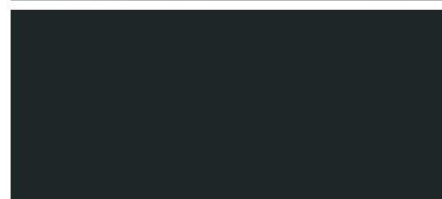
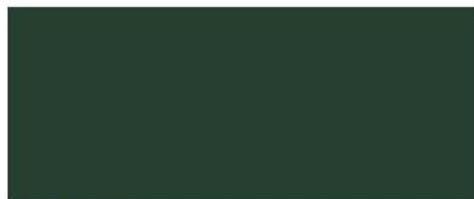
**C 53 Lood**

RAL: 7039 - NCS: S 6502 - Y



**C 50 Zwart**

RAL: 9011 - NCS: S 9000 N



**Betonstraatsteen 21x10,5x6cm  
Rood**

## 5.2 Interieur

<b>Interieur</b>			
<b>Hfst</b>	<b>Bouwdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
22	<b>Binnenwanden</b>		
	Gibo binnenwanden	gipsblokken 70 mm	
25	<b>Staalconstructie</b>		
	Staalconstructie in de kap (bouwnummer 1 t/m 4)	staal	in primer
30	<b>Binnenkozijnen en deuren</b>		
	Binnendeurkozijnen Berkvens Berdo (met bovenlicht)	staal	kristal wit
	Binnendeuren, type opdek Berklon		kristal wit
32	<b>Houten trappen</b>		
	Vuren houten dichte trap naar 1e verdieping	vuren	wit
	Vuren houten open trap naar 2e verdieping	vuren	wit
36	<b>Vensterbank</b>		
	vensterbank	composietsteen	bianco-c
36	<b>Binnendorpels</b>		
	dorpel (t.p.v. toilet en badkamer)	kunststeen	antraciet
40	<b>Stukadoorswerk</b>		
	Behangklaar maken kalkzandsteen wanden	gips	
	Behangklaar maken gips wanden	gips	
	Structuurspuitwerk plafonds (kanaalplaatvloer)		wit
	Structuurspuitwerk boven tegelwerk toilet		wit
41	<b>Wand- en plafondafwerking</b>		
	Vloertegels toilet en badkamer	n.t.b.	
	Vloertegels badkamer douchehoek	n.t.b.	
	Wandtegels toilet tot 1200+	n.t.b.	
	Wandtegels badkamer tot plafond	n.t.b.	
42	<b>Cementdekvloeren (zandcement)</b>		
	Dikte volgens tekening architect	cement/zand	grijs
46	<b>Schilderwerk</b>		
	Binnenzijde houten kozijnen		wit
	Binnenzijde houten draaiende delen		als kleur buitenzijde
	Houten trappen en hekken (met uitzondering van traptreden)		wit
60	<b>Verwarmingsinstallatie</b>		
	Verwarmingselement	vloerverwarming	op BGG en 1/2 VD