

BOUWBEDRIJF M.J. DE NIJS EN ZONEN BV

Technische omschrijving
Hof van Saan - Diemen
42 eengezinswoningen



3 november 2023

Inhoudsopgave

1	Projectinformatie	3
2	Algemene Technische informatie	4
2.1	VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN	4
2.2	VERKOOPCONTRACTTEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING	4
2.3	MATEN EN MATERIALEN	4
2.4	KLEUREN	5
2.5	RUIMTEBENAMINGEN	5
2.6	BENG	5
2.7	KRIJTSSTREEPMETHODE	5
2.8	TOT SLOT	6
3	Technische omschrijving woningen	7
3.1	ALGEMEEN	7
3.2	PEIL	7
3.3	GRONDWERK	7
3.4	RIOLERING	7
3.5	TERREININRICHTING	7
3.6	ERFAFSCHEIDINGEN	8
3.7	BUITENBERGINGEN	8
3.8	FUNDERINGEN	8
3.9	VLOERCONSTRUCTIES	8
3.10	WANDCONSTRUCTIES	8
3.11	BUITENGEVELS	9
3.12	ISOLATIE	9
3.13	GEVELKOZIJNEN	9
3.14	BEGLAZING	9
3.15	HANG- EN SLUITWERK	9
3.16	DAKBEDEKKINGEN	10
3.17	SCHILDERWERK	10
3.18	DE METERKAST	10
3.19	BINNENWANDEN	10
3.20	BINNENDEUREN EN KOZIJNEN	10
3.21	HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN	11
3.22	BINNENTRAPPEN	11
3.23	VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	11
3.24	KEUKENAANSLUITINGEN	13
3.25	AFBOUWTIMMERWERK	14
3.26	BINNENSCHILDERWERK	14
3.27	SANITAIR EN INSTALLATIES	14
3.28	BINNENRIOLERING	14
3.29	WATERINSTALLATIE	14
3.30	VERWARMINGSINSTALLATIE	15
3.31	VENTILATIE - INSTALLATIE	16
3.32	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE	16
3.33	ZWAKSTROOMINSTALLATIE	17
3.34	TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN	17
4	Kleur- en materiaalstaat	18

1 Projectinformatie

Op de voormalige locatie van kraan- en verhuisbedrijf Koninklijke Saan in Diemen verrijst een uniek nieuwbouwproject. Hof van Saan is ruim en groen opgezet en kent bijzonder veel diversiteit in woningen. Rondom twee groene binnenhoven komen in totaal 135 nieuwe en duurzame woningen, waarvan 42 luxe eengezins koopwoningen, te weten:

- 20 twee onder een kapwoningen vanaf circa 153 m² tot 161 m²
- 12 herenhuizen vanaf circa 140 tot 151 m²
- 10 semi bungalows van circa 110 m²

Daarnaast worden er 20 luxe koopappartementen van circa 100 m², 1 één onder tweekapwoning alsmede 72 huurappartementen gerealiseerd.

2 Algemene Technische informatie

2.1 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 “SWK - Garantie en waarborgregeling 2020”, samengesteld door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

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

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 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;
- Foto's en artist impressions;
- Strooifolders, advertenties;
- Interieurschetsen;
- 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, wasmachines;
- Terras/balkon afwerking (houten vlonders et cetera) en/of meubilair;
- Website.

2.2 Verkoopcontracttekeningen en technische omschrijving

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

2.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van Saan OOG B.V., de architect, de gemeente 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, indien 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/wijziging op initiatief van de aannemer op de verkoopcontractstukken.

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.

2.4 Kleuren

De kleur- en materiaalstaat interieur en exterieur is onder hoofdstuk 4 opgenomen.

2.5 Ruimtebenamingen

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

Benaming	Benaming volgens Bouwbesluit
Woonkamer/keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast (MK)/techniek	Technische ruimte
Berging/trapkast/techniek	Bergruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

2.6 BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid vanaf 1 januari 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG-norm (Bijna Energieneutrale Gebouwen) ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties. De combinatie van deze kengetallen is de BENG.

2.7 Krijtstreepmethode

De Krijtstreepmethode is van toepassing. Voor een verblijfsruimte is er een bepaalde hoeveelheid effectieve daglichttoetreding nodig - of anders gezegd: een bepaalde hoeveelheid raamoppervlak - in relatie tot de oppervlakte van deze ruimte. Door overstekken in de gevel of andere belemmeringen kan het zijn dat de theoretische benodigde hoeveelheid daglicht niet toereikend is voor de gehele ruimte. In een dergelijke situatie wordt de zogenaamde "krijtstreep"-methode toegepast. Daarbij wordt een theoretische grens bepaald in de verblijfsruimten. Op deze wijze wordt er wel voldaan aan het Bouwbesluit. Op de contracttekeningen is aangegeven op welke gebieden deze krijtstreepmethode van toepassing is.

2.8 Tot slot

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De terreinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving/verkoopcontracttekeningen, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend;
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatie zijn bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de tekeningen met de grootst mogelijke zorg zijn vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits de vervangende producten dezelfde kwaliteit hebben;
- Alle woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Ook bij uw keuzes voor meer- en minderwerk moet de woning blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- Er wordt geen medewerking verleend aan voorbereidingen voor openhaarden, houtkachels en dergelijke.

3 Technische omschrijving woningen

3.1 Algemeen

De woonomgeving buiten de uitgeefbare grond, zoals wegen, openbare parkeerplaatsen, voetpaden, bomen, beplanting en de straatverlichting wordt uitgevoerd door derden en daarna overgedragen aan de gemeente. Voor zover bekend op het moment dat deze technische omschrijving is samengesteld, is één en ander aangegeven op de situatietekening. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

3.2 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 van de woning. Deze maat wordt "Peil" (- P -) genoemd en is in overleg met de gemeente Diemen bepaald.

3.3 Grondwerk

Voor de fundering van de woning, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/-leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht.

3.4 Riolering

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten. Alle afvoeren zijn van kunststof en voorzien van een garantiekeurmerk.

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de woning zijn bij de koopsom inbegrepen.

3.5 Terreininrichting

Op maaiveld niveau grenzen de woningen aan publieke ruimte. De toegang tot de woning en achtertuin wordt voorzien van bestrating conform de verkoopcontracttekening.

Het gehele ontwerp is opgenomen in de situatietekening. De groenvoorzieningen, bestrating, (half) verharding en terrasafscheidings vallen niet onder de "SWK - Garantie en waarborgregeling 2020", maar zijn wel onderdeel van het plan.

Aan de achterzijde van de woningen type A boven de parkeerplaatsen en aan de voorzijde van woningen type C ter plaatse van de woningentreedeur wordt een pergola aangebracht bestaande uit Douglas houten palen, houten liggers en RVS spandraden, voorzien van beplanting.

3.6 Erfafscheidingen

Als erfafscheiding tussen de achtertuinten en de parkeerplaatsen van de woningen type A wordt een houten schutting aangebracht met een houten tuinpoort.

Aanvullend wordt als erfafscheiding tussen de achtertuin van woning bouwnummer 32 en de inrit van het appartementencomplex een houten schutting aangebracht op een gemetselde tuinmuur.

Als erfafscheiding tussen de achtertuinten van de woningen type C wordt een schutting aangebracht bestaande uit metalen palen waartussen kokosmatten zijn aangebracht.

Als erfafscheiding tussen de achtertuinten van de woningen type C gelegen aan de doorsteek wordt een houten schutting aangebracht bestaande uit hardhouten palen met verduurzaamde vuren horizontaal aangebrachte schuttingdelen, voorzien van een houten poort.

De doorsteek tussen de bouwnummers W023, W024, W028 en W029 wordt afgesloten met aluminium poorten voorzien van een cilinderslot.

Bij woningtype D wordt aan de achterzijde een nader te bepalen erfafscheiding aangebracht.

3.7 Buitenbergingen

De woningen woningtype A en C hebben een ongeïsoleerde buitenberging uitgevoerd in geïmpregneerd vurenhout, gefundeerd op een betonplaat. Er wordt een deur toegepast van 2115x930mm, voorzien van een meerpuntssluiting.

3.8 Funderingen

De fundering van de woning bestaat uit in het werk gestorte betonnen funderingsbalken die rusten op betonnen palen.

3.9 Vloerconstructies

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde rib cassettevloer, deze is aan de onderzijde geïsoleerd, $R_c=3,7 \text{ m}^2/\text{Kw}$. Bij alle woningen wordt tenminste 1 inspectieluik aangebracht, positie(s) conform verkoopcontracttekening. De verdiepingvloeren en de platte daken (met uitzondering van de kap van woningtype D, deze wordt in hout uitgevoerd als onderdeel van de kapconstructie) worden uitgevoerd als een zogenoemde breedplaatvloer (schilvloer) waar overheen in het werk een laag beton wordt gestort. Op het beton komt een dekvloer. De onderlinge naden tussen de breedplaten hebben een V-vorm welke in het zicht blijft.

3.10 Wandconstructies

De binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in ankerloze spouwmuren van kalkzandsteen. De stabiliteitswanden worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen, deze mogen nooit zonder advies van een constructeur worden verplaatst of verwijderd.

3.11 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuren. Het buitenspouwblad bestaat uit metselwerk. Tussen het buiten- en binnenspouwblad wordt isolatie toegepast, $R_c = 4,7$, met uitzondering van gevels Blok D: $R_c = 4,9$, en kopgevels Blok A: $R_c = 7,0$. De opbouw van de gevels bestaat uit een buitenspouwblad, een luchtspouw, isolatie en een kalkzandsteen binnenspouwblad. In de voorgevel van bouwnummer W038 en W039 wordt onder de dakrand een zogenaamde hijshaak opgenomen. Deze is bedoeld als sierelement en niet als verhuishaak.

3.12 Isolatie

De woningen voldoen aan de gestelde BENG eisen. Wijzigingen als gevolg van kopersmeer- en minderwerk kunnen gevolgen hebben voor de BENG-norm en dus voor het energielabel. Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing met hoog rendement, een goede naad- en kierdichting en een individuele warmtepomp met bodembron met warmwatervoorraadvat wordt aan de normstelling voldaan.

3.13 Gevelkozijnen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, kleur conform de geveltekeningen. In deze gevelkozijnen worden de op de verkoopcontracttekeningen aangegeven draaiende raam- en deurdelen opgenomen waarvan een deel is voorzien van een draai-/kiepbeslag. Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van de nodige tocht- en afdichtingsprofielen. Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde, afhankelijk van het woningtype, beton of kunststeen waterslagen aangebracht.

Het woningtoegangskozijn (voor deur) wordt uitgevoerd in hardhout en conform de verkoopcontracttekening al dan niet voorzien van één of meerdere glasopeningen. Als onderdorpel wordt een kunststenen dorpel toegepast. Conform het Bouwbesluit is voor de toekomstige vloerafwerking ter plaatse van de voor deur een hoogte van 15 mm gereserveerd. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij naar binnendraaiende deuren kan problemen geven met het openen van deze deur. Een zogenaamde matsparing is dan noodzakelijk.

Waar aangegeven op de verkoopcontracttekening worden de woningen voorzien van één of meerdere dakramen, kleur binnenzijde wit.

3.14 Beglazing

De gevelkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing, woningen type A en C voorzien van HR++ dubbelglas, woningen type D voorzien van HR+++ tripleglas. Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing indien dit vereist is conform NEN 3569. Tevens wordt er op een aantal plaatsen brandwerend glas toegepast conform de eisen van het bouwbesluit.

3.15 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren, buitendeuren en ramen worden, waar vereist, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, SKG**. De cilindersloten van de voor deur, achter deur, berging en schuttingpoort worden gelijksluitend uitgevoerd zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn.

De poorten van de doorsteek tussen woningtype C (bouwnummers W023, W024, W028 en W029) worden voorzien van een apart cilinderslot.

3.16 Dakbedekkingen

De platte daken van de woningen en bergingen worden afgewerkt met isolatie (met uitzondering van de buitenbergingen) en bitumen met daarbovenop indien nodig ballast door middel van grind. De platte daken van de woningen type A worden (met uitzondering van de buitenberging) tevens voorzien van mos sedum beplanting.

De schuine daken worden voorzien van keramische dakpannen, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van onderhoud van de mos sedum beplanting en zonnepanelen op het dak van woningen type A wordt een valbeveiligingssysteem aangebracht met 1 ladderhaak voor het gehele blok.

3.17 Schilderwerk

De houten kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd in kleur conform de geveltekeningen.

De trappen worden voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte witte grondlaag. In het werk worden trapbomen, spillen en traphekken afgeschilderd in de kleur wit.

De leuningen worden fabrieksmatig blank gelakt

3.18 De meterkast

De meterkast wordt geplaatst in de entreehal van de woning. De meterkast wordt conform de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd en ingericht.

3.19 Binnenwanden

De binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, uitgevoerd in cellenbeton. De zogenaamde stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of, ter plaatse van de dakkap, in houtskeletbouw.

Deze wanden hebben afhankelijk van de positie waarop ze worden toegepast verschillende wanddikten en een verschillende gewichtsklasse of vochtbestendigheid. Op posities waar de schachten aansluiten op de wanden kunnen droogtescheuren ontstaan. Dit is het gevolg van verschillende materialen die samenkomen. Deze scheuren vallen niet onder de garantie.

3.20 Binnendeuren en kozijnen

De woningen worden voorzien van deurhoge grenen stompe nastelkozijnen, fabricaat Svedex Agti. Het kozijn wordt voorzien van een stompe Svedex Superlak deur met een hoogte van 231,5 centimeter.

De deur van hal naar woonkamer wordt uitgevoerd als type CN07 van Svedex, voorzien van blank glas.



Svedex Superlak



Svedex CN07

De kleur van het kozijn en de deur is conform de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van de badkamer en toiletruimte worden kunststeen binnendeurdorpels toegepast.

3.21 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Deur toiletruimte en badkamer:

- Scharnier Svedex RVS
- Vrij/bezet slot op rozet Svedex Mood
- Krukstel op rozet Svedex Mood



Overige deuren m.u.v. meterkastdeur:

- Scharnier Svedex RVS
- Loopslot Svedex Mood
- Krukstel op rozet Svedex Mood



Deur meterkast:

- Scharnier Svedex RVS
- Kastslot Svedex Mood
- 2 kunststof ventilatieroosters wit



3.22 Binnentrappen

In de woningen type A wordt een gesloten vurenhouten verdiepingstraptrap toegepast en een open vurenhouten zoldertrap, in woningen type C wordt een gesloten vurenhouten verdiepingstrap toegepast en in woningen type D worden open vurenhouten verdiegings- en zoldertrappen toegepast. Langs de gesloten wanden wordt een ronde houten muurleuning op aluminium leuningdragers aangebracht, langs de vrije zijde van de trap wordt een houten spijlenhekwerk aangebracht.

3.23 Vloer-, wand- en plafondafwerking

Alle vloeren, wanden en plafonds in de woningen worden afgewerkt, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

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 middels 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. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Kiest u 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. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van de pvc-vloer adviseren wij altijd een Calcium-Carbid-meting te (CM-methode) laten uitvoeren en de meetgegevens door een professionele partij te laten beoordelen of de gewenste vloer al kan worden aangebracht. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger. De keuze voor vloerbedekking (door de isolatiewaarde hiervan) kan invloed hebben op de warmte afgifte van de vloerverwarming. Laat u daarom tevens goed informeren door een professionele vloerenlegger.

Vloerafwerking

De woningen worden, met uitzondering van de badkamer en toiletruimte, voorzien van een anhydriet dekvloer van circa 60mm dik. De dekvloer van badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd in zandcement. De vloeren worden aangebracht in alle ruimten zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

In de dekvloer worden onder andere leidingen ten behoeve van de verwarming/koeling opgenomen, u mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren en/of boren en frezen.

Doordat de verwarming in de vloer is meegenomen zijn er eisen aan de vloerbedekking die toegepast mag worden om optimaal gebruik te maken van deze installatie. De maximale weerstand van de vloerbedekking mag maximaal 0,09 K/W zijn.

Met inachtneming van de juiste droogtijd kan de anhydriet gietdekvloer van vrijwel elke gewenste afwerklaag worden voorzien. Wel is het zaak om de droge vloer eerst te schuren om eventuele oneffenheden te verwijderen.

Indien een tegel- of gietvloer wordt toegepast, wijzen wij u er uitdrukkelijk op dat in deze vloeren krimp-/zettingscheuren kunnen ontstaan, zowel in de afwerkvloer als in de betreffende vloerafwerking. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot bovengenoemde krimp-/zettingscheuren.

Vloer- en wandtegels

Het vloertegelwerk in de badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd met vloertegels, afmeting 60x60 cm, kleur donkergrijs, afgevoegd met een grijze voeg. Ter plaatse van de douchehoek wordt een dorpel toegepast. De douchevloer wordt onder afschot naar de draingoot aangebracht.

Het wandtegels in de badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd met wandtegels, afmeting 30x60 cm, kleur glans wit, liggend verwerkt (gestapeld) en afgevoegd met een witte voeg. De wanden in de toiletruimte worden tot 1 hele tegel boven het inbouwreservoir betegeld, boven het tegelwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht. De badkamer wordt betegeld over de volledige hoogte. De uitwendige

hoeken en randen zullen worden voorzien van kunststof randafwerkingsprofielen, kleur wit. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.

De aansluiting van de wand- en vloervlakken alsmede onderlinge aansluitingen worden met een kitvoeg afgewerkt.

Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden afgewerkt zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Het begrip "**Behangklaar**" bij kalkzandsteenwanden betekent dat er een laag mortel (in dikte variërend) strak en glad op deze wand wordt aangebracht met als resultaat een glad oppervlak conform de voorschriften. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan.

Het begrip "**Behangklaar**" bij betonwanden betekent dat eventuele gebreken aan de wand zijn gerepareerd. Van de zichtbare luchtbellens worden de gaatjes groter dan ongeveer 12 mm gevuld. Het resultaat is dat deze wand voldoende glad van oppervlak is om te kunnen worden behangen.

De betonwanden zijn niet egaal van kleur, maar zullen zowel witte vlekken van het reparatiemiddel hebben alsmede de natuurlijke kleur van het beton (grijs).

Het begrip "**Behangklaar**" bij de lichtgewicht scheidingswanden betekent dat tijdens het verlijmen van de wandelementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipsmortel met als resultaat een gladde wand, die geschikt is om te worden behangen. In deze wanden komen luchtbellens voor, die dan ook op dezelfde wijze worden behandeld als bij de betonnen wanden staat omschreven. Eveneens worden de in de wanden opgenomen leiding sleuven afgewerkt met een gipsmortel.

Voor verdere informatie verwijzen wij u naar onderstaande tabel.

Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen groep 3:

Toepassing	Plaatselijke onregelmatigheden	Kleurverschil	Vlakheidstolerantie in mm bij een onderlinge afstand
Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm.	Tot maximaal 1 mm toegestaan.	Toegestaan	Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond

Plafondafwerking

Alle betonplafonds van de woningen worden, voor zover dit is aangegeven op de kleur- en materiaalstaat, afgewerkt met structuurspuitwerk. De V-naden van deze plafonds blijven in het zicht.

De binnenzijden van de schuine kappen worden uitgevoerd in fabrieksmatig aangebrachte witte melamineplaat met koppelstrippen, het horizontale plafond van de kap bestaat uit gipsplaat voorzien van structuurspuitwerk.

3.24 Keukenaansluitingen

De woningen worden zonder keuken opgeleverd. De volgende aansluitingen worden conform verkoopcontracttekeningen aangebracht:

- Enkele wandcontactdoos aparte groep vaatwasser
- Beluchterkraan vaatwasser
- Enkele wandcontactdoos aparte groep magnetron/oven
- Perilex wandcontactdoos 2x230V t.b.v. elektrisch koken
- Dubbele wandcontactdoos horizontaal boven werkblad, 2 stuks
- Enkele wandcontactdoos koelkast
- Enkele wandcontactdoos afzuigkap, niet van toepassing bij een kookeiland
- Enkele wandcontactdoos algemeen gebruik, alleen bij kookeiland
- Enkele wandcontactdoos aparte groep boiler/quooker

3.25 Afbouwtimmerwerk

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

De stalen spanten onder de kap van woningtype D en de kopwoningen van woningtype A worden afgetimmerd.

De dagkanten (zijkanten en bovenzijde) van de gevelkozijnen worden afgetimmerd met houten stroken, de dagkanten van de dakramen worden rondom afgetimmerd met houten stroken.

3.26 Binnenschilderwerk

De trapbomen, trapspillen en houten spijlenhekwerk worden in het werk afgeschilderd, kleur wit. De treden en stootborden worden fabrieksmatig wit gegrond. Langs een gesloten wand wordt een fabrieksmatig gelakte houten muurleuning aangebracht.

De aftimmering van de dagkanten van de gevelkozijnen en dakramen worden in het werk afgeschilderd, kleur wit.

3.27 Sanitair en installaties

De woningen worden voorzien van sanitair en kranen conform de sanitair brochure.

Bij de opstelplaats van de wasmachine/ droger wordt een wasmachinekraan met kunststof afvoerset met Y-stuk ten behoeve van de afvoer van een droger aangebracht, het leidingwerk bevindt zich voor de wand.

3.28 Binnenriolering

Het riool wordt als gescheiden systeem uitgevoerd.

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op het gemeente riool. Het rioleringssysteem wordt belucht.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof materiaal, tenzij anders vermeld en voorzien van het KOMO-keurmerk.

3.29 Waterinstallatie

De koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar en aftapbaar uitgevoerd.

De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamer en toiletruimte voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. Achter het keukenblok en in de technische ruimte blijven de leidingen in het zicht.

Aan de achtergevel wordt conform de verkoopcontracttekening een vorstvrije buitenkraan aangebracht. De warmwatervoorziening vindt plaats door middel van een indirect door de warmtepomp gestookte boiler, 150 liter voor woningen type C, 200 liter voor woningen type A en D.

Let op: Met nadruk wordt gewezen op het punt dat de capaciteit van de hoeveelheid te leveren warm water is gebaseerd op het afzonderlijk gebruik van één warmwater-tappunt tegelijkertijd en **niet** is gebaseerd op het gelijktijdig gebruik van de diverse warmwater-tappunten.

3.30 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden allemaal voorzien van een combi-grondwarmtepomp welke in volle eigendom wordt van de koper. De pomp is in staat om te verwarmen en beperkt te koelen.

De woningen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Hiertoe worden de benodigde kunststof vloerverwarmingsleidingen aangelegd op een bouwstaal mat op de ruwe betonvloer waarover heen een afwerkvloer van circa 60 millimeter wordt aangebracht. De vloerverwarmingsverdelers worden aangebracht zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. Er wordt geen vloerverwarming aangelegd in de inpandige bergingen, onder de douchehoek en onder het keukenblok. In de badkamer wordt als bijverwarming een elektrische handdoekradiator, merk DRL, type Claudia, kleur wit aangebracht, afmetingen afhankelijk van het benodigde vermogen, welke noodzakelijk is om de vereiste temperatuur te behalen.

Elke verblijfsruimte krijgt een eigen thermostaat (in de woonkamer bedraad, de overige ruimtes draadloos op batterij), merk en type Itho Daalderop Spider, waarmee de gewenste temperatuur in de betreffende ruimte kan worden ingesteld. Het betreft een master/masterregeling. Dit betekent dat elke thermostaat de warmtepomp onafhankelijk van de thermostaat in de woonkamer kan aansturen. De warmtepomp stuurt de vloerverwarmingsverdeler aan waarna de thermische motoren openen en de warmte (of koelte) naar de betreffende vloerverwarmingsgroep kan stromen. De omschakeling tussen verwarmen en koelen voor alle verblijfsruimten wordt handmatig gerealiseerd via de hoofdthermostaat in de woonkamer. De badkamergroep wordt afgesloten zodra de thermostaat is ingesteld op koelen. Het aanpassen van de temperatuur gaat bij warmtepompen geleidelijk, waardoor het beter is om per ruimte de temperatuur zoveel mogelijk op een bepaalde waarde ingesteld te laten.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden bij een buitentemperatuur van -10 graden C:

- Entree 18 °C
- Woonkamer 22 °C
- Keuken 22 °C
- Toilet 18 °C (geen verwarmingselement)
- Badkamer/doucheruimte 22 °C

- Slaapkamer 22 °C
- Binnenberging 15 °C (geen verwarmingselement)
- Onbenoemde ruimte 18 °C

3.31 Ventilatie - installatie

In de woning wordt een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) gerealiseerd dat de verblijfsruimten en onbenoemde ruimte zolder van verse lucht voorziet. Tevens worden keuken, badkamer, toiletruimte en technische ruimte voorzien van afzuigventielen. Een goede ventilatie is essentieel voor een gezond en comfortabel binnenklimaat. Het systeem kent 2 zones, woonkamer/keuken en slaapvertrekken, die onafhankelijk van elkaar bediend kunnen worden.

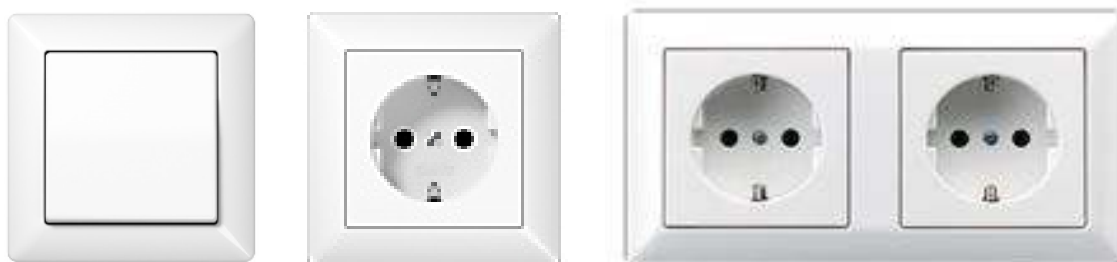
In de verblijfsruimten wordt een CO2 sensor aangebracht. De sensor dient voor het meten van de CO2 concentratie in een ruimte waardoor er automatisch meer of minder wordt geventileerd, afhankelijk van de vereiste (gezonde) luchtkwaliteit.

De hoofdbediening (gecombineerd met een CO2-sensor) bevindt zich in de woonkamer/keuken, voor de badkamer wordt een draadloze bediening geleverd waarmee de hoofdbediening (tijdelijk) kan worden overruled.

3.32 Elektrotechnische installatie

Iedere woning krijgt een eigen 3x25 Ampère aansluiting in de meterkast. De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het geheel wordt getoetst aan de geldende voorschriften.

De leidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kunststof inbouw, fabricaat Jung, type AS 500, kleur alpine wit.



Het toegepaste materiaal heeft het KEMA - keurmerk.

Alle woningen worden voorzien van één of meer rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De eisen en de uitvoering hiervan is conform de geldende voorschriften.

De rookmelders bevatten tevens ingebouwde noodaccu's en zijn voorzien van een led indicator en testknop.

Het schakelmateriaal wordt aangebracht conform de verkoopcontract tekeningen.

Het huisnummer wordt opgenomen in het buitenlichtarmatuur.



Op het dak worden, conform de verkoopcontracttekening, 4 PV-panelen van 425Wp geplaatst. De omvormer wordt aangebracht conform de verkoopcontracttekening.

3.33 Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een huisbelinstallatie. Naast de voordeur wordt een RVS beldrukker aangebracht. De schel wordt boven de meterkastdeur aangebracht.

3.34 Telecommunicatievoorzieningen

Voor de telefoon-/data-/televisie-installatie worden twee hoofdaansluitingen aangelegd in de meterkast van iedere woning, te weten een Ziggo-overnamepunt en een glasvezelovernamepunt. Vanaf de meterkast worden er drie bedrade en afgemonteerde leidingen (UTP CAT6) ten behoeve van telefoon/data/televisie naar de woonkamer (2x) en hoofdslaapkamer (1x) gebracht. In de overige verblijfsruimten wordt vanaf dit punt een loze leiding aangebracht volgens verkoopcontracttekening.

De aansluiting op het netwerk via een provider (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd, de kosten hiervoor zijn niet in de koopsom inbegrepen.

4 Kleur- en materiaalstaat

Interieur		
	Kleur/materiaal	Toelichting
WANDEN		Behangklaar, met uitzondering van toiletruimte: boven tegelwerk wit spuitwerk en meterkast (onafgewerkt)
BETONPLAFOND	Wit	Structuurspuitwerk, V-naden blijven in het zicht, plafond meterkast onafgewerkt
ONDERZIJDE KAPCONSTRUCTIE	Wit	Melamineplaat met kunststof koppelstrippen
BINNENZIJDE GEVELKOZIJNEN		Conform geveltekening, kleur binnenzijde gelijk aan kleur buitenzijde
VENSTERBANKEN	Wit	Kunststeen
VLOER		Onafgewerkt
TEGELWERK	Glans wit	Wandtegels: 30 x 60 cm, liggend verwerkt, Badkamer tot plafond, toilet tot 1 tegel boven inbouwreservoir
	Donkergrijs	Vloertegels: 60 x 60 cm, Douchevloer op afschot. 1 zijde begrenst met dorpel
	Wit en grijs	Voegkleur: wand wit en vloer grijs
SANITAIR TOILETRUIMTE	Wit	Zie de sanitairbrochure
SANITAIR BADKAMER	Wit	Zie de sanitairbrochure
SANITAIR OVERIG		Wasmachinekraan en vaatwasserkraan. Afgedopte leidingen in de keuken voorzien van hoekstopkraan.
BINNENDEUR-COMBINATIES	Hout, alpine wit	Houten montage kozijn, deurhoog (zonder bovenlicht). Deur Svedex Superlak stomp, meterkastdeur onderzijde en bovenzijde voorzien van witte roosters, woonkamerdeur voorzien van glas, type Svedex CN07
		Ruimte onder binnendeuren 28 mm. De ruimte tussen de afgewerkte vloer en onderzijde deur dient minimaal 20 mm te zijn
BINNENDEURBESLAG	Rvs	Rvs op rozet Svedex mood
SCHAKELMATERIAAL	Alpine wit	Volledige inbouw, Jung AS500
Exterieur		
	Kleur/materiaal	Toelichting
GEVEL	Gevelsteen	Type en kleur conform geveltekening
	Voegwerk	Voegwerk gevelmetselwerk kleur passend bij gevelsteen
DAKKAPEL		Kleur wangen, kozijn en boeidelen zie geveltekening

GEVELKOZIJNEN	Hout	Kleur conform geveltekening
PERGOLA	Douglas/RVS	Alleen voor woningtype A en C, Douglas staanders en liggers, RVS spandraden
BUITENBERGING	Wanden verduurzaamd vuren, dak bitumen	Alleen voor woningtype A en C
LUIFEL ENTREEDEUR	Aluminium, kleur Cremewit Ral 9001	Allen voor woningen type D
BAKGOTEN	Aluminium, kleur Cremewit Ral 9001	Ter plaatse van de schuine kappen
WATERSLAG		Type en kleur conform geveltekening
DAK	Bitumen	Dakbedekking platte daken
		Aluminium daktrim, kleur conform geveltekening, houten buitenberging daktrim naturel
	Dakpan beton, kleur graniet	