
DE BAAK

Technische omschrijving

Inhoudsopgave	
Inhoudsopgave	2
1. Algemeen	4
2. Verkoopdocumentatie	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Wijzigingen	5
3. Oplevering	6
3.1 Vooroplevering	6
3.2 Oplevering	6
4. Aanvullende onderdelen	7
4.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling	7
4.2 Verzekering	7
4.3 Liberalisering elektriciteitsmarkt	7
4.4 Energielabel	7
5. Bouwkundig	8
5.1 Constructie	8
5.2 Peilhoogte	8
5.3 Grondwerken	8
5.4 Rioleringswerken	9
5.5 Bestrating	9
5.6 Erfafscheiding	9
5.7 Funderingen en kruipruimte	9
5.8 Gevels en wanden	10
5.9 Systeemvloeren	10
5.10 Timmerwerken	10
5.11 Staalconstructies	10
5.12 Buitenkozijnen	11
5.13 Binnendeuren en -kozijnen	11
5.14 Hang- en sluitwerk	12
5.15 Trappen en hekken	12
5.16 Dakbedekkingen en hemelwaterafvoeren	12
5.17 Isolatie	12
5.18 Beglazing	13
6. Binnenafwerking	13
6.1 Vloeren	13
6.2 Tegelwerk	13
6.3 Plafonds	14
6.4 Meterkast en verdere aftimmering	14
6.5 Keuken	14
6.6 Schilderwerk	15
7. Installaties	15
7.1 Binnenriolering	15

7.2 Waterleiding installatie	16
7.3 Sanitair	16
7.4 Gasinstallatie	16
7.5 Verwarmingsinstallatie	16
7.6 Elektrische installatie	17
7.8 Ventilatievoorziening	18
7.9 Telecommunicatie installatie	18
7.10 Sparingen en doorvoeringen	19
8. Kleur- en materiaalstaat	20
9. Ruimte afwerkstaat	21
10. Kleur- en materiaalstaat	22

1. Algemeen

De woningen worden gebouwd conform het BBL (hierna: Besluit Bouwwerken en Leefomgeving), de gemeentelijke bouwverordening en de bepalingen van Woningborg, zoals deze ten tijde van de aanvraag van de vergunning golden. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval een bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de **Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024**.

Ten aanzien van de contractuele verhoudingen tussen koper en verkoper zijn de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV 2012) van toepassing tenzij daarvan in deze technische omschrijving wordt afgeweken, alsmede de bepalingen van de plaatselijke nutsbedrijven en andere voorschriften en bepalingen van de gemeente waarin wordt gebouwd, eveneens zoals deze twee maanden vóór de aanvraag van de vergunning golden.

Zie voor de voorschriften omtrent de uitvoering en de bouwstoffen de UAV 2012, Stabu Standaard 2007 en BBL (met eventuele aanvullende ministeriële regelingen) en het Bouwprocesbesluit 1994.

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of de verkooptekeningen worden aangebracht. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

2. Verkoopdocumentatie

2.1 Algemeen

De opgenomen perspectieftekeningen geven een “artist impressie” weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering. Aan deze artist impressies kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke. Deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld. Op de artist impressies kunnen diverse opties getekend zijn welke mogelijk wel of niet uitgevoerd kunnen worden. Wij benadrukken dat de ingetekende opties een impressie zijn en niet in de koopsom zijn inbegrepen. Zij zullen mogelijk als meerwerk kunnen worden uitgevoerd.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en de verwarmingselementen, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de hemelwaterafvoeren, de ventilatievoorzieningen en de andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch kunnen deze in de praktijk afwijken.

Plaats, inrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden. De technische tekeningen en de omschrijving zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. De eventueel in deze contractstukken genoemde productnamen, fabrikanten, merken, typen en dergelijke zijn ter indicatie en kunnen door de aannemer worden vervangen voor een gelijkwaardig alternatief. Het ingetekende meubilair en dergelijke is slechts ter illustratie, aangezien deze niet in de koopsom zijn begrepen. In geval van tegenstrijdigheden tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen prevaleert de technische omschrijving.

2.2 Wijzigingen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, nader overleg omtrent de uitvoering, aanvullende eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, et cetera. Deze wijzigingen zullen worden verwerkt in een erratum en worden als losse bijlage toegevoegd voordat de koop- en aannemingsovereenkomst door u wordt getekend en behoren dus tot het contract. Daarnaast kunnen wijzigingen ontstaan, als deze door overheid of nutsbedrijven worden voorgeschreven en kleine afwijkingen, zoals bedoeld onder “Administratieve bepalingen voor de uitvoering”.

Soms is het tijdens de uitvoering noodzakelijk om wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Deze “afwijkingen” worden doorgevoerd, ook nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door u is ondertekend. Hiervoor zal geen verrekening plaatsvinden, omdat deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen nimmer afbreuk zullen doen aan de beoogde kwaliteit van de woningen. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor, op of aan de opstallen, de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven op het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn “circa”-maten en hebben geen bewijskracht. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen, et cetera, dienen derhalve na uitvoering op de bouw te worden opgenomen. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar. Stedenbouwkundige invulling is bij benadering.

3. Oplevering

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van ons te kopen, alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk product te leveren. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De opleveringsprocedure bestaat uit de vooroplevering, de oplevering en de nacontrole.

3.1 Vooroplevering

Bij de vooroplevering kunt u de woning alvast op gebreken controleren. De aannemer kan hier dan nog voor de oplevering mee aan de slag, zodat er na de oplevering minder of geen herstelwerkzaamheden nodig zijn.

3.2 Oplevering

Tijdens de oplevering controleert u samen met de aannemer of er gebreken aanwezig zijn en of alle werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd. Hierbij wordt ook het proces-verbaal van oplevering opgemaakt welke door u en de aannemer wordt ondertekend. U accepteert hiermee de woning met uitzondering van de genoteerde gebreken, de aannemer belooft hiermee de gebreken zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een termijn van drie maanden te herstellen.

De oplevering zal plaatsvinden binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst is genoemd. Eventueel meerwerk kan invloed hebben op het aantal werkbare werkdagen en kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben.

Na betaling van de termijnen van de aanneemsom inclusief eventueel meerwerk en na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering, ontvangt u de sleutels van de woning bij de oplevering.

Op het moment van verkoop wordt een globale oplevering prognose gegeven. De datum waarop uw woning aan u wordt overgedragen is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en er nog wat onzekere factoren zijn. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er minder werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Circa twee weken voor de oplevering informeert de aannemer u over de definitieve opleveringsdatum en tijdstip. Tot aan de oplevering van de woning zijn wij gerechtigd de woning open te stellen tijdens open dagen die op de bouwplaats kunnen worden georganiseerd.

4. Aanvullende onderdelen

4.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Via de Woningborg Garantie- en waarborgregeling heeft u de garantie dat in de eerste plaats uw woning voldoet aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het BBL. De Garantie- en waarborgregeling is een extra aanvulling op de verplichtingen die de aannemer heeft vanuit de met u gesloten aannemingsovereenkomst. Het geeft u namelijk extra rechten en zekerheden. Eén van de zekerheden is dat uw woning wordt afgebouwd en dat de garantieverplichtingen worden nageleefd. De volledige Garantie- en waarborgregeling is toegevoegd aan de informatie die u bij ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt. De Garantie- en waarborgregeling is gekoppeld aan de woning, zodat bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantie- en waarborgregeling automatisch overgaan op de nieuwe eigenaar.

4.2 Verzekering

Tijdens de bouw is het project verzekerd. Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening te worden verzekerd middels een opstalverzekering.

4.3 Liberalisering elektriciteitsmarkt

Het bouwbedrijf zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio voor oplevering de aansluiting van elektriciteit aanvragen, zodat dit bij oplevering van uw woning voor u beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument in Nederland het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit te kiezen. U bent daarop vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Indien u dit niet tijdig regelt, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

4.4 Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 moeten woningen worden voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het certificaat loopt van A tot en met G. Een woning met het groene A-certificaat is het energiezuinigst en een woning met het rode G-certificaat is het minst energiezuinig. Het energieprestatiecertificaat is woninggebonden en maximaal tien jaar geldig. U ontvangt dit certificaat na de oplevering van uw woning van de aannemer.

5. Bouwkundig

5.1 Constructie

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Wij raden u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren ontstaan door het “werken” van materialen. Het is daarom mogelijk dat er bijvoorbeeld in de hoeken van het stucwerk haarscheurtjes ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit helemaal worden voorkomen. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, et cetera, kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructie alsmede van de afwerkvloer, ontstaan krimpscheuren die doorgegeven worden aan de tegel-, grind- en natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij raden u aan uw leverancier van uw “harde” vloerbedekking hierover te informeren.

5.2 Peilhoogte

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de entreehal, aangepast aan de omliggende bebouwing en bestrating en wordt door de gemeente op het werk aangegeven, evenals de rooilijnen en erfgrenzen.

5.3 Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, de riolering, de installatie-invoerleidingen, UTP en CAI worden de benodigde ontgravingen verricht. De overige ontgravingen worden aangevuld met uitkomende grond (gesloten grondbalans), waarna de tuin wordt opgeschoond en globaal geëgaliseerd op licht afschot naar omliggend gebied. De bovenste laag wordt aangevuld met uitkomende grond. Voor de tuin rondom uw woning wordt geen grondverbetering toegepast. Voor een goede waterdoorlating dient u de tuin diep te laten spitten na de oplevering van uw woning. De grond is zonder deze extra bewerkingen niet geschikt voor tuinbeplanting. Bij grondwerken na oplevering dient u wel rekening te houden met eventuele kabels en leidingen in de tuin. Mogelijke beschadigingen aan kabels en leidingen en aan de woning zijn uw verantwoording en de kosten voor reparatie komen voor uw rekening. Bij de inzet van zwaar materieel, zoals een graafmachine en/of vrachtauto, dienen deze voldoende afstand te bewaren van de belendende gebouwen.

5.4 Rioleringswerken

De riolering onder de woningen wordt uitgevoerd in kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en verbindingen. De vuilwater- en hemelwater riolering wordt aangesloten op het gescheiden rioleringsysteem van de gemeente. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppings mogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt. Er wordt geen drainagesysteem toegepast. Op de tekeningen staan hemelwaterafvoeren aangegeven, deze zijn indicatief. Het aantal en de plaatsing worden nader bepaald in overleg tussen de aannemer en de installateur.

Het vuilwater riool loopt via de tuin naar het mandelige gebied.

5.5 Bestrating

Er wordt geen bestrating aangebracht op de kavels. De brandgangen zoals weergegeven op de situatietekening worden voorzien van bestrating. De privé (bouwnummer 1, 2 en 25, 26) en de mandelige parkeerplaatsen bouwnummer 3 t/m 24 worden bestraat met halfopen tegels.

5.6 Erfafscheiding & klimaatadaptief

Conform de situatietekening worden op de erfgrenzen met het openbaar (indien van toepassing) en/of mandelige gebied gedeeltelijk dubbelstaafmat hekwerken van circa 1,8 meter hoog, begroeid met Hedera (jonge aanplant), een haag van circa 1,60 meter hoog of een lage haag (voorzijde) van circa 1,0 meter hoog aangebracht. Om de brandgangen af te sluiten worden ter plaatse van bouwnummer 1, 2, 10 t/m 17, 25 en 26 poorten geplaatst. De overige erfafscheidingen zijn door kopers in eigen beheer te verzorgen.

Conform de situatietekening komen er op gevels gevelgroen met (indien van toepassing) klimdraden. Afhankelijk van de plek kunnen deze planten anders zijn, dit wordt opgegeven door de landschapsarchitect.

Rondom de hemelwaterafvoeren komen rekjes (indien van toepassing) waar groen omhoog kan klimmen.

Groen op je gevel heeft verschillende voordelen. Zo draagt gevelgroen bij aan een extra natuurlijke isolatielaag. Ze houden gebouwen in de zomer koeler en in de winter kunnen ze warmte vasthouden. Daarnaast heeft het nog meer voordelen:

- regenwaterbeheer (het vasthouden van en de druk verlichten op het gemeentelijk riool)
- luchtzuivering en biodiversiteit
- esthetische waarde

Dit alles gaat hittestress tegen in de bebouwde omgeving.

Naast gevelgroen komen er ook verscheidene nestkastjes in de gevel. Hier kunnen vogels en / of vleermuizen huisvesten.

5.7 Funderingen en kruipruimte

Aan de hand van de resultaten van de sonderingen/het terreinonderzoek wordt een funderingssysteem op palen (= betonpalen met daarover een raster van betonnen balken) toegepast, één en ander conform advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht. De houten tuinbergingen zullen op een betonnen vloerplaat worden gefundeerd. Onder de woning komt een toegankelijke kruipruimte.

5.8 Gevels en wanden

De binnenspouwbladen van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen. De overige binnenwanden worden lichte scheidingswanden van Ytong of gelijkwaardig. De muren worden behangklaar opgeleverd. Dit wil zeggen dat de wand klaar is om voorbereidende werkzaamheden voor het behang te kunnen uitvoeren. Bijvoorbeeld het licht opschuren van de wand. Er kunnen dus nog wel kleine gaatjes en oneffenheden voorkomen. Behang kan deze gaatjes in de regel wel verbergen. Het opschuren van de wand en het verwijderen van kleine oneffenheden is dan afdoende om te behangen, maar niet om te sauzen.

5.9 Systeenvloeren

De begane grondvloer is uitgevoerd als een geïsoleerde fabrieksmatig geproduceerde systeenvloer van gewapend beton. De eerste en tweede verdiepingsvloer bestaan uit fabrieksmatig geproduceerde systeenvloeren van gewapend beton. De afwerking van de vloeren vindt plaats volgens de staat van afwerking.

5.10 Timmerwerken

De constructie van de schuine daken bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde dakelementen, dragend op vurenhouten muurplaten en indien van toepassing dragende knieschotten van hout, die daarom niet mogen worden verwijderd. In deze knieschotten zal, wanneer van toepassing, een inspectieluik zitten.

Tevens worden de constructies voorzien van de nodige ventilatieopeningen.

De tuinbergingen zijn van vurenhouten regelwerk, aan de buitenzijde bekleed met rabatdelen. De dakconstructie is een vurenhouten balklaag. De daken zijn voorzien van sedumdaken.

De zichtzijden van de houtconstructies en de dakelementen van de schuine dakvlakken op de zolder, alsmede de dakplaten en balken van de houten tuinbergingen, zijn niet afgewerkt.

5.11 Staalconstructies

De door de constructeur voorgeschreven staalconstructies binnen zijn zoveel mogelijk weggewerkt en behandeld met grondverf. In buiten situaties en in spouwconstructies wordt het staalwerk verzinkt.

5.12 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden geleverd onder KOMO-SKH certificaat, zoals op de tekeningen is aangegeven, houtafmetingen en detaillering volgens de KVT (kwaliteit van houten gevelelementen). De voordeur is een plaatdeur. De buitenkozijnen, ramen en overige buitendeuren zijn van hout.

De voordeur en overige buitendeuren van de woningen worden uitgevoerd volgens de geveltekeningen en in kleur volgens de kleur- en materialenstaat van de architect. De voordeur wordt voorzien van een brievenbus.

Rondom alle beweegbare buitenramen en buitendeuren van de woningen worden tochtprofielen aangebracht. Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden beglaasd met HR++ isolatieglas.

Onder de voordeur en de overige buitendeuren van de woningen worden dorpels aangebracht. De gemetselde/gelijmde borstweringen (binnen) worden afgewerkt met vensterbanken van kunststeen o.g. (m.u.v. betegelde wanden). De vensterbanken worden uitgevoerd in Bianco C (in een lichte kleur). De raamdorpels waar aanwezig worden uitgevoerd in aluminium bij een houten gevelafwerking en bij metselwerk in beton.

Alle buitendeuren en beweegbare ramen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilinders (uitvoering hang- en sluitwerk volgens het Bouwbesluit).

5.13 Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeurkozijnen zijn van plaatstaal in fabrieksmatig afgewerkte kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatige, afgelakte opdekdeuren in witte kleur. Onder de binnendeuren komen geen stofdorpels, behalve bij de badkamer- en toiletdeuren. Daar wordt een antracietkleurig kunststeen dorpel geplaatst. Er komen geen bovenlichten.

Concept

5.14 Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen met deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. De hoofdentree deur, achterdeur/tuindeur en bergingsdeur worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

5.15 Trappen en hekken

De trap en het traphek worden standaard uitgevoerd in vurenhout. Voor de toegang van de begane grond naar de eerste verdieping wordt een open trap geplaatst. Voor de toegang van de eerste verdieping naar de zolder wordt een open vurenhouten trap geplaatst. De treden, de stootborden en de onderzijde van de trap in de trapkast (indien van toepassing) worden niet afgelakt. De traphekken, leuning, trapbomen en trapspijlen worden afgelakt. De leuning wordt bevestigd met aluminium leuninghouders.

5.16 Dakbedekkingen en hemelwaterafvoeren

De schuine dakvlakken van de woningen worden gedekt met keramische pannen volgens de kleur- en materialenstaat van de architect, geheel compleet met vogeldichte stroken, ventilerende nokconstructie, halve en/of gezaagde pannen en nokvorsten.

De dakconstructie van de tuinbergingen bestaat uit een vuren houten balklaag met een dakbeschot en dakbedekking. Het dak wordt afgewerkt met een daktrim.

Het hemelwater van de daken zal via de goten en PVC hemelwaterafvoeren afgevoerd worden zoals omschreven bij 'Rioleringswerken'.

Rondom de PVC hemelwaterafvoeren zit een rekje waar groen tegenaan kan groeien.

5.17 Isolatie

De begane grondvloer, de spouw van de buitengevels en de schuine dakvlakken van de woning worden voorzien van isolatie, zodanig dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen. De buitenkozijnen, -ramen -en deuren van de woningen worden beglaasd met HR++ isolerend dubbelglas. In de houten tuinbergingen wordt geen isolatie aangebracht.

5.18 Beglazing

Alle glasopeningen van de woningen worden voorzien van helder HR++ glas. De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit.

6. Binnenafwerking

De binnenafwerking is per ruimte omschreven in de bijbehorende “Staat van afwerking”. In algemene zin geldt het volgende:

6.1 Vloeren

De vloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer. In de dekvloer worden de aan- en afvoerleidingen van de verwarming, alsmede de vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping (indien van toepassing) weggewerkt. U dient er rekening mee te houden dat u niet kunt spijkeren of hakken in de dekvloer i.v.m. het risico van schade aan leidingwerken welke in deze vloer verwerkt zijn. Dekvloeren zijn onderhevig aan krimp en de constructievloeren aan krimp en kruip. Hierdoor kunnen scheurtjes ontstaan in de dekvloer. De vloerafwerker dient gepaste maatregelen te nemen zodat deze scheurtjes niet doorzetten in de vloerafwerking. Achter de dragende knieschotten (indien aanwezig) wordt de betonvloer niet afgewerkt met een dekvloer.

De vliering van bouwnummer 10 t/m 17 heeft geen dekvloer en is onafgewerkt.

6.2 Tegelwerk

Vloertegels worden op de dekvloer aangebracht in de badkamer en toilet volgens de staat van afwerking.

Casco: oplevering van badkamer en toilet niet meer mogelijk door nieuwe wetgeving.

Bij nieuwbouwwoningen was het tot voor kort soms mogelijk om ruimtes zoals de badkamer en het toilet, casco of semi-casco op te leveren – bijvoorbeeld zonder tegelwerk, sanitair of afwerking. Dit gaf kopers de vrijheid om deze ruimtes later en naar eigen wens af te (laten) werken.

Door de invoering van de **Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)** is dit helaas niet langer toegestaan.

De Wkb stelt dat een woning pas mag worden opgeleverd als alle verplichte bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Denk hierbij aan zaken zoals het tegelwerk in de badkamer en het installeren van sanitair. Pas als deze werkzaamheden zijn afgerond, mag de

woning officieel worden opgeleverd, inclusief een volledige gereedmelding en goedkeuring van de kwaliteitsborger en daaropvolgend de gemeente.

Wat betekent dit voor u als koper?

- De badkamer en het toilet moeten volledig afgewerkt en gebruiksklaar zijn bij oplevering. Casco oplevering van deze ruimtes is daarom niet meer mogelijk.
- U maakt uw keuzes voor sanitair, tegelwerk en afwerking bij de showrooms die door de aannemer zijn geselecteerd. Alleen op die manier kunnen wij garanderen dat alles tijdig, correct en volgens de regelgeving wordt uitgevoerd.
- Voor de wand- en vloertegels is in de technische omschrijving een **stelpost per m²** opgenomen. Dit betekent dat u binnen dit bedrag tegels naar wens kunt uitzoeken bij de showroom.
- Kiest u voor tegels die boven deze stelpost uitkomen? Dan wordt de meerprijs door de aannemer aan u doorberekend.
- Het aanbrengen van het tegelwerk (voor standaard tegelafmetingen) is inbegrepen in de koopsom van de woning.

Wij zorgen ervoor dat uw badkamer en toilet met zorg en volgens alle geldende kwaliteitsnormen worden gerealiseerd, zodat u na oplevering direct kunt genieten van uw nieuwe woning.

6.3 Plafonds

De plafonds in de woning worden voorzien van structuur spuitwerk, met uitzondering van de plafonds in de meterkast, technische ruimte en de zolderruimte. De V-naden van de betonnen vloerelementen blijven hierbij in het zicht. De dakelementen en de overige dakconstructies op de zolder worden niet verder afgewerkt en blijven in het zicht.

6.4 Meterkast en verdere aftimmering

De meterkast is voorzien van een meterschot en de door de nutsbedrijven voorgeschreven invoervoorzieningen. Vloer, wanden en plafond blijven onbehandeld. Er worden geen vloerplinten toegepast in de woning.

6.5 Keuken

Er is standaard geen stelpost voor de keuken opgenomen. Wel worden de hierna omschreven aansluitpunten aangebracht op de standaard plaats volgens de keuken indicatie:

Elektra:

- 1 perilex wandcontactdoos (400V) t.b.v. de elektrische kookplaat op een aparte groep
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de combimagnetron op een aparte groep
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de vaatwasser op een aparte groep
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de recirculatiekap
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het werkblad
- 1 loze leiding t.b.v. de boiler

Loodgieterswerk:

- 1 afgedopte warm- en koudwaterleiding en rioolaansluiting t.b.v. de spoelbak
- 1 afgedopte koudwaterleiding en rioolaansluiting t.b.v. de vaatwasser

De keuken wordt pas geplaatst na de oplevering in overleg tussen u als koper en de keukenleverancier.

6.6 Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in kleuren zoals aangegeven in de kleur- en materialenstaat. De buitenkozijnen, -ramen, -deuren en de buitenbetimmeringen worden dekkend geschilderd, evenals de binnenbetimmeringen daarvan. De stalen binnendeurenkozijnen en de opdek binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkt in standaard witte kleur.

De trappen worden geleverd zoals omschreven bij "Trappen en hekken". Overige in het zicht blijvende aftimmeringen, metaalwerken, leidingen en dergelijke worden dekkend geschilderd of direct met het structuurspuitwerk afgewerkt, met uitzondering van de onderdelen in de meterkast, de houten tuinberging en op de zolder, want daar blijven vloer, wanden, plafonds en installatieonderdelen onbehandeld.

7. Installaties

7.1 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingverloop, diameter en ontluchting volgens de voorschriften, met toepassing van de benodigde ontstoppings- en expansievoorzieningen en beugels. De riolering standleiding wordt ontluicht via het dak/de schoorsteen.

7.2 Waterleiding installatie

Er worden leidingen geplaatst vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen weggewerkt uit het zicht. Leidingverloop en diameter volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels en de benodigde isolatieschalen en doorvoer mantelbuizen. De warmwaterinstallatie (inclusief kranen) voldoet aan de door de leverancier voorgestelde gebruiksdruk.

7.3 Sanitair

Het sanitair (Villeroy & Boch, type O.Novo) zoals aangegeven op de tekening, wordt aangesloten op de waterleiding(en) en de riolering. In de woningen worden vrijhangende toiletten geplaatst. De wastafels en fonteincombinaties zijn van het 1e soort wit verglaasd kristal porselein. De sanitaire toestellen worden voorzien van verchroomde mengkranen.

De inloepdouche wordt voorzien van een drain en garnituur, bestaande uit een thermostaatkraan, doucheslang met handdouche op glijstang in verchroomde uitvoering. Indien er op de verkooptekeningen een bad is weergegeven met gestippelde lijnen, geeft dit een mogelijke positie voor een bad weer. Hiervoor zijn in de basis geen aansluitpunten opgenomen ten behoeve van water en riolering.

Alle meng- en thermostaatkranen zijn van het merk Grohe o.g. De closetspoeling, de douchekoppen en de mengkranen zijn in waterbesparende uitvoering.

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine is standaard een wasmachine kraan en -afvoer geplaatst. De opstelplaats van de droger is enkel indicatief aangegeven, hier zijn in basis geen aansluitingen voor opgenomen.

In overleg met de projectleverancier is het mogelijk om de uitvoering van het sanitair als meerwerk naar eigen smaak aan te passen.

7.4 Gasinstallatie

De woningen beschikken niet over een gasinstallatie.

7.5 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van stadswarmte. Dit systeem voorziet de woning van warmte en tapwater.

In Zeewolde is een duurzame energievoorziening in de vorm van een collectieve warmte / koude voorziening aanwezig. Ennatuurlijk beheert en exploiteert de energievoorziening.

Deze collectieve voorziening voorziet de woning van warmte en het warme tapwater. Er is geen gasaansluiting aanwezig in de woning.

Verwarming op de begane grond en eerste verdieping (indien van toepassing) door middel van vloerverwarming. De temperatuurregeling geschiedt middels een thermostaat in de keuken/woonkamer en de hoofdslaapkamer. De overige ruimtes lopen mee met de hiervoor bedoelde ruimtes. De plaatsing van de vloerverwarmingsverdeler wordt nader bepaald in overleg tussen de aannemer en de installateur.

De badkamer en de bovenste verdieping (indien van toepassing) worden voorzien van een elektrische radiator. Deze radiator is voorzien van thermostaatknoppen. Dit betreft een naregeling. Hiermee kan de temperatuur in de badkamer en zolder geregeld worden ten opzichte van de woonkamer/keuken. Indien er geen warmtevraag is in de woonkamer/keuken, zullen de slaapkamers en badkamer ook niet verwarmd worden. Op de tekening staan de radiatoren aangegeven, deze zijn indicatief. Het aantal en de plaatsing worden nader bepaald in overleg tussen de aannemer en de installateur.

In verband met vloerverwarming als hoofdverwarming dient er geen nachtverlaging te worden toegepast. Dat betekent dat u de kamerthermostaat op de ingestelde temperatuur kunt laten staan. Hierdoor zal een beter comfort ontstaan. De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. Laat u door uw vloerbedekking leverancier goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

De installatie van de woningen wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van minimale temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen volgens de geldende installatieregels. Deze minimale temperaturen zijn terug te vinden in de stukken van Woningborg, bijlage A.

7.6 Elektrische installatie

De elektrische installatie is uitgevoerd volgens het centraaldoosstelsel met inbouwschakelaars en dito wandcontactdozen conform NEN 1010 en aantallen zoals op de tekening is aangegeven. De lichtaansluitpunten zijn voorzien van klemmen blokjes. Er worden geen verlichtingsarmaturen geleverd voor de woningen.

De schakelaars, alsmede de wandcontactdozen die naast een lichtsakelaar gepositioneerd zijn, worden op een hoogte van circa 105 cm boven de vloer geplaatst. De wandcontactdozen in de badkamer worden op een hoogte van circa 105 cm boven de vloer geplaatst.

De overige wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 30 cm boven de vloer geplaatst, met uitzondering van de aansluitpunten achter het keukenblok. Aantal elektrapunten en plaats volgens tekening. De wasmachine aansluiting komt op een aparte groep. Bij de voordeur komt een voordeur bel met drukknop en schel in de hal op de meterkast wand of boven de meterkastdeur.

Genoemde hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of mechanische ventilatie-unit. De aantallen, plaats en soort zijn op de tekening van de betreffende woningen indicatief aangegeven.

Volgens de geldende voorschriften en voor uw veiligheid worden er rookmelders aangebracht. De op de tekening aangegeven rookmelders zijn indicatief. De definitieve plaats kan afwijken.

Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd als wit kunststof inbouwmodel, waar nodig een opbouwmodel. Leidingen worden voornamelijk in de wand weggewerkt.

De woningen worden standaard voorzien van zonnepanelen (PV-panelen). Deze zonnepanelen zetten zonne-energie om in elektriciteit. De zonne-energie die zo wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie. Het aantal en de positie van de zonnepanelen op de verkooptekeningen is indicatief. Deze worden later bepaald in overleg met de leverancier en conform de BENG berekening.

7.8 Ventilatievoorziening

De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met natuurlijke ventilatie. De ventilatie-unit wordt tegen de bouwmuur gemonteerd. In de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine wordt in de wand, tegen het plafond of in de ventilatie-unit een ingesteld afzuigventiel aangebracht. De bediening van het mechanisch ventilatiesysteem bevindt zich in de woonkamer/keuken. Er wordt een tweede bediening in de badkamer aangebracht.

Positie en aantal MV ventielen op tekening zijn indicatief.

7.9 Telecommunicatie installatie

Ten behoeve van de telefooninstallatie (UTP) en de centrale antenne-inrichting (CAI) wordt vanaf de meterkast een loze buisleiding aangelegd naar de aansluitdoos in de woonkamer, deze komen op een hoogte van 30 cm boven de vloer.

De verkrijger dient zelf de aansluiting op het kabelnet aan te vragen. De kosten voor het aanleggen en leveren van het hoofd kabelnet c.q. kabelsignaal in de straat en de huisaansluiting van de woning, die de kabelexploitant hiervoor berekent, zijn niet begrepen in de koop-/aanneemsom en zijn volledig voor rekening van de verkrijger.

7.10 Sparingen en doorvoeringen

Ten behoeve van de installaties worden de nodige sparingen gehouden en doorvoer mantelbuizen aangebracht en na het aanbrengen van de installaties afgewerkt, waar nodig waterdicht - en/of luchtdicht.

8. Kleur- en materiaalstaat

Interieur	Materiaal	Kleur
Binnenkozijnen	Staal, gemoffeld	Wit RAL 9010
Binnendeuren	Hout, opdek	Wit RAL 9010
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
Trap open/dicht	Vuren (gegrond)	Wit

9. Ruimte afwerkstaat

Ruimte	Onderdeel	Afwerking/voorziening
Entreehal	vloer wand plafond voorzieningen	cementdekvloer behangklaar spuitwerk (v-naden in het zicht) rookmelder, belinstallatie
Woonkamer/keuken	vloer wand plafond voorzieningen	cementdekvloer behangklaar spuitwerk (v-naden in het zicht) thermostaat, bediening mechanische ventilatie, afvoerventiel(en) MV
Toilet	vloer wand plafond voorzieningen	vloertegels wandtegels tot ca. 120+ spuitwerk (v-naden in het zicht) toilet, fonteincombinatie, afvoerventiel MV
Meterkast en inpandige berging (indien van toepassing)	vloer wand plafond	cementdekvloer onafgewerkt onafgewerkt
Overloop	vloer wand plafond voorzieningen	cementdekvloer behangklaar spuitwerk (v-naden in het zicht) rookmelder
Slaapkamers	vloer wand plafond voorzieningen	cementdekvloer behangklaar spuitwerk (v-naden in het zicht) thermostaat (alleen tpv hoofdslaapkamer)
Badkamer	vloer wand plafond voorzieningen	vloertegels wandtegels tot plafond spuitwerk (v-naden in het zicht) toilet, douchehoek, wastafel, spiegel, afvoerventiel MV
Zolder	vloer wand dak voorzieningen	cementdekvloer behangklaar dakplaten onafgewerkt rookmelder, MV-unit, aansluitpunten wasmachine (indien van toepassing)
Vliering (bnr. 10 t/m 17)	vloer wand dak voorzieningen	onafgewerkt onafgewerkt onafgewerkt MV-unit

10. Kleur- en materiaalstaat

Exterieur	Materiaal	Kleur
gevels 1/2, 7-9, 18-21, 25/26	hout	vergrijsd
3-6, 10-17, 22-24, 27-34	mettselwerk	bont, hergebruikte steen
gevels, plint 1/2, 7-9, 18-21, 25/26	betonnen kantplank	grijs
3-6, 10-17, 22-24, 27-34	mettselwerk	conform gevel
lateien	staal	naturel
buitenkozijnen, incl. draaiende delen 1,2 / 25,26 3-5 6-9 10-17 18-21 22-24 27-34	hout	x x x x x x x
waterslagen/raamdorpel/gevelband houten gevels mettselwerk gevels	aluminium beton	x naturel
dakbedekking hellend dak	dakpan keramiek	donkergrijs - zwart
dakgoot	aluminium	donker
hemelwaterafvoeren	PVC	grijs
Exterieur	Materiaal	Kleur
buitenberging	hout	naturel
buitenberging kozijn incl. deur	hout	conform woning
buitenberging HWA	PVC	grijs