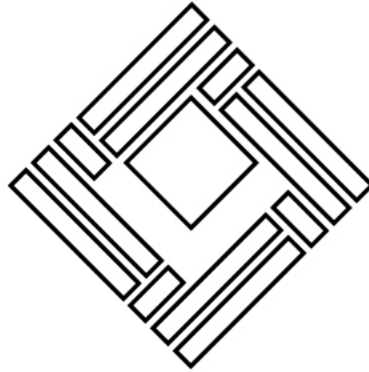


Technische omschrijving



— PARK —
DE VELST

9 februari 2021



Inhoudsopgave

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | KOOPINFORMATIE | 4 |
| 1.1 | Projectinformatie | 4 |
| 1.2 | Koop- en aannemingsovereenkomst | 4 |
| 1.3 | Wat omvat de koop- en de aannemingsovereenkomst en wat betekent 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 | Opname en opleveren van de woning | 6 |
| 2.3 | Kopersbegeleiding | 7 |
| 2.4 | Toegang tot bouwterrein | 7 |
| 3 | ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE | 8 |
| 3.1 | Voor het project geldende voorwaarden | 8 |
| 3.2 | Verkoopcontracttekeningen en technische omschrijving | 8 |
| 3.3 | Maten en materialen | 9 |
| 3.4 | Kleuren | 9 |
| 3.5 | Ruimtebenamingen | 9 |
| 4 | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN | 10 |
| 4.1 | Wijzigingen | 10 |
| 4.2 | Algemeen | 10 |
| 4.3 | Peil | 10 |
| 4.4 | Grondwerk | 10 |
| 4.5 | Buitenriolering | 10 |
| 4.6 | Terreininventaris | 10 |
| 4.7 | Fundering | 11 |
| 4.8 | De meterkast | 11 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.9 | Betonnen vloerconstructies | 11 |
| 4.10 | Wandconstructies en buitengevels | 11 |
| 4.11 | Isolatie..... | 11 |
| 4.12 | Gevelkozijnen, ramen en deuren | 12 |
| 4.13 | Beglazing..... | 12 |
| 4.14 | Hang- en sluitwerk | 12 |
| 4.15 | Trappen en hekwerken..... | 13 |
| 4.16 | Daken..... | 13 |
| 4.17 | Binnenwanden | 13 |
| 4.18 | Binnenkozijnen en -deuren | 13 |
| 4.19 | Hang- en sluitwerk binnendeuren | 14 |
| 4.20 | Vloer-, wand- en plafondafwerking | 14 |
| 4.21 | Keukeninrichting..... | 16 |
| 4.22 | Afbouwtimmerwerk | 16 |
| 4.23 | Schilderwerk..... | 16 |
| 4.24 | Sanitair | 16 |
| 4.25 | Binnenriolering..... | 16 |
| 4.26 | Waterinstallatie | 17 |
| 4.27 | Gasinstallatie | 17 |
| 4.28 | Verwarmingsinstallatie..... | 17 |
| 4.29 | Ventilatie-installatie | 18 |
| 4.30 | Elektrotechnische installatie | 18 |
| 4.31 | Zwakstroominstallatie | 19 |
| 4.32 | Telecommunicatievoorzieningen | 19 |
| 4.33 | Kabelsignaal voorzieningen..... | 19 |
| 4.34 | PV-panelen | 19 |
| 5 | KLEUR- EN MATERIAALSTAAT | 20 |

1 Koopinformatie

1.1 Projectinformatie

Het project Park de Velst ligt in Heemskerk. Het project bestaat uit 24 woningen, gelegen op een terp, in 3 hofjes van 8 woningen.

1.2 Koop- en aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de koopsom en de aanneemsom. Voor M.J. de Nijs Project I B.V. (de Verkoper) staat daar tegenover de plicht grond met eventuele in aanbouw zijnde woning met aanhorigheden aan u te leveren. Voor Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. (de Ondernemer / de Aannemer) staat daar tegenover de plicht om de woning met aanhorigheden voor u te realiseren.

1.3 Wat omvat de koop- en de aannemingsovereenkomst en wat betekent V.O.N.?

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

- Grondkosten van de woning;
- Bouwkosten;
- Notariskosten voor de levering;
- Makelaarscourtage;
- Verkoop- en overdrachtskosten;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria;
- Kadastraal inmeten;
- Leges bouwvergunning;
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, het kabelnetwerk/telefoon en het elektriciteitsnet;
- Garantiecertificaat van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling;
- Energielabel en energie-index.

Eventuele financieringskosten zijn dus **niet** bij de koop- en 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 koop-/aannemingsovereenkomst begrepen.

1.4 Belastingdienst

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

1.5 Wat en wanneer moet u betalen?

1.5.1 *Koopsom*

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

1.5.2 *Bouwtermijnen*

De aanneemsom bent u verschuldigd in termijnen naar rato van de voortgang van de nieuwbouw. De termijnregeling staat in de aannemingsovereenkomst vermeld.

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

1.5.3 *Eigendomsoverdracht*

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop en de aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. U moet als koper rekening houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

1.6 Prijsstijgingen

De met u in de koop en de aannemingsovereenkomst overeengekomen Vrij op Naam-som 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 de verkopende partij in financiële problemen raakt.

Wie een product levert moet instaan voor de kwaliteit daarvan. Dat geldt ook voor de verkopende partij/aannemer van een woning. Schort er iets aan de kwaliteit, dan kunt u Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. (hierna te noemen aannemer) daar op kunnen aanspreken. De aannemer geeft u deze garantie. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2020". Bent u het oneens met de aannemer 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.

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te vragen. Ook is het mogelijk dat vanwege ARBO voorschriften extra kosten bij u in rekening worden gebracht, bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

2.2 Opname en opleveren van de woning

De procedure met betrekking tot de oplevering van de woning bestaat meestal 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 samen met een vertegenwoordiger van de aannemer vast te leggen;
- De **oplevering**: de overdracht van de woning aan u indien alle betalingen verricht zijn, de sleuteloverdracht.

In de periode tussen opname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele geconstateerde gebreken en de tekortkomingen. Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering wordt u 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 usb-stick met daarop de opleverdocumenten waaronder 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 te 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 de

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

2.3 Kopersbegeleiding

Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door een kopersbegeleider van Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. benaderd om een afspraak te maken om samen met u de mogelijkheden van het meer- en minderwerk door te nemen.

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

Let op: *Het hele meer- en minderwerk proces dient apart te worden verrekend zoals is weergegeven in de brochure "Woningborg - Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020". Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meerwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging.*

2.4 Toegang tot bouwterrein

Het betreden van het bouwterrein is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw woning te bezichtigen zal een beperkt aantal kijkdagen georganiseerd worden. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld. Buiten deze kijkdagen om bent u niet gerechtigd het bouwterrein, om wat voor reden dan ook, te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel voor eigen risico.

3 Algemene Technische informatie

3.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in “Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2020”, 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 u als koper, 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 artist impressions;
- Strooifolders, advertenties;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering, al dan niet gestippeld;
- Indeling installatieruimten en schachten;
- 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, wasmachines en dergelijke.

3.2 Verkoopcontracttekeningen en technische omschrijving

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

3.3 Maten en materialen

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

De aannemer stelt u hiervan op de hoogte door middel van een zogenaamd erratum.

De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op **niet** afgewerkte wanden. Het aantal m² woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld is gemeten conform NEN 2580.

3.4 Kleuren

Zie de kleur- en materiaalstaat opgenomen in hoofdstuk 5.

3.5 Ruimtebenamingen

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

| Benaming | Benaming volgens Bouwbesluit |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Woonkamer, keuken, slaapkamer, studie | Verblijfsruimte |
| Hal, entree, gang, overloop | Verkeersruimte |
| Toilet | Toiletruimte |
| Badkamer | Badruimte |
| Meterkast | Meterruimte |
| Berging/technische kast | Bergingsruimte |
| Terras, tuin | Buitenruimte |
| WM-wasmachineruimte | Bergingsruimte |

4 Technische omschrijving woningen

4.1 Wijzigingen

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

4.2 Algemeen

De woonomgeving buiten de uitgeefbare grond, zoals het hofje, groen en verlichting worden meegenomen in de uitwerking en realisatie door de gemeente. Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. is niet verantwoordelijk voor een tijdige uitvoering. Voor zover bekend op het moment dat deze technische omschrijving werd samengesteld is een en ander aangegeven op de situatietekening. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

4.3 Peil

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

4.4 Grondwerk

Tot het grondwerk behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen binnen de erfgrans.

4.5 Buitenriolering

De buitenriolering wordt in een gescheiden stelsel uitgevoerd. Het regenwater wordt op eigen terrein geïnfilteerd in de bodem middels infiltratiekratten welke zich onder het maaiveld bevinden. Het huishoudelijke afvalwater wordt volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen aangesloten. De hemelwaterafvoeren worden in de gevel verwerkt. De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen en zijn voorzien van een garantiekeurmerk. De beide systemen worden voorzien van de benodigde hulp- en onstoppingsstukken en worden waterdicht en stankvrij opgeleverd. De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom begrepen.

4.6 Terreininventaris

De erfgrans wordt aan de hofzijde middels beukenhagen gemarkeerd en aan de parkzijde middels de terrasafscheidings conform verkoopcontracttekening.

4.7 Fundering

Op grond van de resultaten van uitgevoerde onderzoeken worden de woningen gefundeerd op betonnen heipalen.

4.8 De meterkast

De meterkast van de woning wordt in de hal opgenomen. Deze wordt conform de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd en ingericht.

4.9 Betonnen vloerconstructies

De begane grondvloer van de woning bestaat uit geïsoleerde kanaalplaatvloeren met een Rc-waarde van 3,5 m²k/W. In de berging wordt een kruipluik aangebracht.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren. De onderlinge naden worden niet dichtgezet.

4.10 Wandconstructies en buitengevels

De buitengevels van de woningen worden uitgevoerd als spouwmuren. De buitenzijde van de spouwmuren bestaat uit metselwerk in blokverband en molenwiekverband met keramische tegel en incidenteel conform verkooptekening een nestkastje in plaats van een keramische tegel, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De binnenspouwbladen worden in kalkzandsteen uitgevoerd.

4.11 Isolatie

In de luchtspouw wordt isolatiemateriaal aangebracht. De gevels hebben een RC waarde van 4,5 m²k/W. De woningen voldoen ruimschoots aan de gestelde Energie Prestatie Norm (de wettelijk geldende coëfficiënt bedraagt in dit project 0,4), aanvullend in dit project wordt een EPC score van 0. Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing met een hoog rendement, een goede naad- en kierdichting, gecombineerd met vloerverwarming en warm tapwater opwekking middels een bodemwarmtepomp installatie, het gebruik van een warmteterugwininstallatie en zonnepanelen wordt aan een EPC-score van 0 gehaald.

4.12 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium. De aluminium kozijnen worden afgewerkt met een geanodiseerd verfsysteem, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Op de geveltekeningen zijn in de gevelkozijnen de draaiende raamdelen opgenomen, draaiend of draaikiep.

Alle ramen en buitendeuren worden afgehangen en voorzien van de nodige tocht- en afdichtingsprofielen. De voordeur wordt uitgevoerd als een aluminium buitendeur, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Nabij de voordeur (positie n.t.b.) wordt een brievenbus aangebracht. In de achtergevel van de woning komt een schuifdeur en openslaande tuin- terras-deur(en), één en ander conform de geveltekeningen. Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium lekdorpels aangebracht, dit geldt niet voor de deurkozijnen.

Conform het Bouwbesluit is voor de toekomstige vloerafwerking ter plaatse van de naar binnendraaiende voordeur een hoogte van 15 mm gereserveerd. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij naar binnendraaiende deuren kan problemen geven met het openen van deze deuren. Een zogenaamde matsparing is dan noodzakelijk.

4.13 Beglazing

De gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van triple glas.

Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing indien dit vereist is conform NEN 3569.

4.14 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren en ramen worden, waar dit vereist is, voorzien van inbraak werend hang- en sluitwerk, dat voldoet aan SKG-normering klasse zwaar (2 sterren). Alle naar binnen draaiende deuren en de bergingsdeur worden voorzien van een driepuntslot.

De cilindersloten van de voordeur, de bergingsdeur, de schuifdeur en de openslaande deur(en) in de achtergevel, worden gelijksluitend uitgevoerd zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn.

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

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

4.15 Trappen en hekwerken

In de woningen wordt een dichte vurenhouten trap met twee kwarten, voorzien van lepe hoeken naar de 1^e verdieping aangebracht. Langs de vrije zijde van de trap wordt een houten spijlenhekwerk aangebracht. De trapbomen, trapspillen en houten spijlenhekwerk worden wit geschilderd. De treden en stootborden worden wit gegrond. Langs een gesloten wand wordt een fabrieksmatig gelakte houten muurleuning met metalen leuningdragers aangebracht.

4.16 Daken

De daken worden voorzien van een groendak ook wel mossedumdak genoemd zoals aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De daken hebben een gemiddelde Rc-waarde van 6,0 m² K/W. De dakterrassen worden voorzien van betontegels 500x500 op dragers.

4.17 Binnenwanden

De niet-woningscheidende binnenwanden van de woning worden uitgevoerd in cellenbeton met een dikte van 100 mm.

De constructieve stabiliteitswand achter de trap in de gang grenzend aan de woonkamer wordt in kalkzandsteen uitgevoerd.

4.18 Binnenkozijnen en -deuren

In de woningen worden deurhoge grenen houten kozijnen met stompe Svedex binnendeuren toegepast.

In de badkamer en het toilet worden kunststeen vloerdorpels aangebracht.

4.19 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Deur toiletruimte en badkamer

- Scharnier Agti paumelle
- Vrij/bezet slot op rozet Svedex Mood
- Krukstel op rozet Svedex Mood



4.19.1 Overige deuren m.u.v. meterkastdeur

- Scharnier Agti paumelle
- Loopslot Svedex Mood
- Krukstel op rozet Svedex Mood



4.20 Vloer-, wand- en plafondafwerking

4.20.1 Algemeen

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

Informatie met betrekking tot wand- en vloerafwerking

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat moet gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht 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. Deze zogenaamde krimpscheuren vallen buiten de garantie. Van diverse toegepaste afwerkingsmaterialen is bekend dat zij 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.

4.20.2 **Vloerafwerking**

De woningen worden op de begane grond voorzien van een geïsoleerde kanaalplaatvloer die wordt afgewerkt met een dekvloer van circa 70 mm dik. De eerste verdiepingsvloer en de dakvloer zijn breedplaatvloeren op de eerste verdieping worden deze afgewerkt met een dekvloer van circa 70mm dik. 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 opgenomen, u mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren en/of boren en frezen.

4.20.3 **Vloer- en wandtegels**

In de badkamer en toiletruimte wordt de vloer uitgevoerd met tegelwerk van 600 x 600 mm kleur donker grijs. Tegelwerk op de wanden van de badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd met tegels van 300 x 600 mm (liggend verwerkt), kleur glanswit. Het tegelwerk in de badkamer en toilet wordt uitgevoerd tot aan het plafond. Het wandtegels wordt gevoegd met een witte voeg, het vloertegelwerk met een grijze voeg.

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

4.20.4 **Wandafwerking**

De binnenwanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd, conform 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 de Cellenbeton 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, bij zichtbare luchtbellens worden de gaatjes groter dan ongeveer 12 mm gevuld. Eveneens worden de in de wanden opgenomen leiding sleuven afgewerkt met een gipsmortel.

Wij wijzen erop dat kalkzandsteen een materiaal is met een relatief hoge vochtname tijdens de realisatiefase. Tijdens de oplevering van de woning is dat vocht nog niet geheel onttrokken, waardoor na enige maanden stoken krimpscheuren in het kalkzandsteen van de wanden kunnen optreden. Bij Cellenbeton geldt dat dit met name bij de aansluiting van wanden en plafonds voorkomt. De krimpscheuren vallen niet onder de garantie

4.20.5 Plafondafwerking

De plafonds worden afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. De v-naden in de betonplafonds worden niet dichtgezet.

De toiletruimte is voorzien van een verlaagd plafond

4.21 Keukeninrichting

De woningen worden niet voorzien van een keuken. Voor dit project hebben wij wel een preferred supplier gecontracteerd, Schuurman Siematic Keukens Alkmaar. Keukens afgenomen bij Schuurman kunnen vóór de oplevering worden geplaatst. Keukens van overige leveranciers kunnen alleen na oplevering worden geplaatst. De standaard keukeninstallaties worden conform de nultekeningen van Schuurman aangebracht. Uiteraard kunnen deze installaties binnen de daarvoor geldende sluitingsdatum middels het kopers meer- en minderwerk worden aangepast. De keukeninstallaties worden (bij geen keuze) afgedopt aangebracht conform de nultekening van Siematic, welke ook op de verkoopcontracttekening is verwerkt.

4.22 Afbouwtimmerwerk

Over de breedte van de kozijnen met borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht.

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

4.23 Schilderwerk

De trapbomen, trapspillen en houten spijlenhekwerk worden voorzien van een 2 laag schilderwerk.

4.24 Sanitair

De woningen worden voorzien van sanitair conform de sanitair brochure.

4.25 Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringsysteem wordt belucht.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof materiaal, tenzij anders vermeld.

De leidingen zijn tot 90 °C hittebestendig en voorzien van het KOMO-keurmerk.

4.26 Waterinstallatie

De koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar en aftapbaar. De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de warmtepomp naar de keuken en badkamer. De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamer, keuken en toiletruimte voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. De aansluitkosten op het waternet zijn bij de koopsom inbegrepen.

Let op!: Warm water wordt middels de Combi-warmtepomp opgewekt en opgeslagen in een 200 liter voorraadvat. Indien er voor een tweede badkamer wordt gekozen middel het kopers meer- en minderwerk, dan dient er een elektrische boiler aangebracht te worden welke een negatief effect zal hebben op de energieprestatie van de woning.

4.27 Gasinstallatie

De woningen worden gasloos gebouwd.

4.28 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Hiertoe worden de benodigde kunststof vloerverwarmingsleidingen aangelegd op een tackerplaat met een dikte van 20 millimeter waarover heen een afwerkvloer van circa 70 millimeter wordt aangebracht. De vloerverwarmingsverdelers worden aangebracht zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. Er wordt geen vloerverwarming aangelegd in de inpandige bergingen of onder een douchehoek, optioneel onder het bad en keuken. In de badkamer wordt als bijverwarming een elektrische handdoekradiator aangebracht, welke noodzakelijk is om de vereiste temperatuur te behalen.

Elke verblijfsruimte krijgt een eigen thermostaat waarmee de gewenste temperatuur in die 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 thermostaat werkt draadloos en op batterijen. De installatie gaat centraal over van verwarmen naar koelen en vice-versa. 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. De woningen worden allemaal voorzien van een combi-grondwarmtepomp welke in volle eigendom wordt van de koper. Deze warmtepomp wordt voorzien van een voorraadvat van 200 liter ten behoeve van warm water.



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:

- Entree 18 °C
- Woonkamer 22 °C
- Studie 22 °C
- Keuken 22 °C
- Toilet 18 °C (geen verwarmingselement)
- Badkamer/doucheruimte 22 °C
- Slaapkamer 22 °C
- Binnenberging 15 °C (geen verwarmingselement)

De positie van de radiator is aangegeven in de verkoopcontracttekening.

4.29 Ventilatie-installatie

In de woning wordt een warmteterugwin ventilatiesysteem (WTW) toegepast met een gebalanceerde mechanische toe- en afvoer. De ventilatie is CO₂ gestuurd op basis van een CO₂ opnemer per verblijfsruimte. Er zit een automatische vochtsensor in de WTW gemonteerd, zodat de WTW harder gaat afzuigen indien er vocht in de badkamer of keuken wordt gemaakt. Op de verkoopcontracttekeningen zijn de afzuig- en toevoerventielen indicatief weergegeven in de keuken, badkamer, toilet, woonkamer, slaapkamer en berging. Het wijzigen van ventilatiekanalen in verblijfsruimten is niet mogelijk. De ventielen worden door de installateur ingeregeld. Het is beslist niet toegestaan een afzuigkap met geïntegreerde motor aan te sluit om een van afzuigkanalen van het ventilatiesysteem. Dit brengt het systeem in onbalans, daarom dient er gebruik te worden gemaakt van een recirculatiekap.

4.30 Elektrotechnische installatie

Elke woning wordt voorzien van een eigen 3x 25 ampere aansluiting die individueel bemeterd wordt met een slimme meter.

De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem conform de geldende voorschriften. De leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden volledig inbouw (met uitzondering van de meterkast) in kunststof uitgevoerd. Fabricaat, Jung AS500 alpine wit.



Het toegepaste materiaal heeft het KEMA - keurmerk. In de plattegronden zijn per ruimte de elektra voorzieningen aangegeven.

Alle woningen worden voorzien van één of meer rookmelders (conform de geldende voorschriften) welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De rookmelders bevatten tevens ingebouwde noodaccu's.

Het schakelmateriaal wordt indicatief aangebracht conform de verkoopcontract tekeningen.

4.31 Zwakstroominstallatie

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

4.32 Telecommunicatievoorzieningen

In de meterkast wordt een overname punt voor glasvezel aangebracht. Vanaf dit punt wordt een bedrade en afgemonteerde CAT6 leiding naar de woonkamer aangebracht. De aansluiting op het netwerk (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd, de kosten hiervoor zijn niet in de koopsom inbegrepen.

4.33 Kabelsignaal voorzieningen

In de meterkast wordt een overname punt voor Ziggo aangebracht. Vanaf dit punt wordt een bedrade en afgemonteerde leiding (coax) naar de woonkamer aangebracht. De aansluiting op het kabelnetwerk (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd, de kosten hiervoor zijn niet in de koopsom inbegrepen.

4.34 PV-panelen

Het hoge platte dakvlak wordt voorzien van PV-panelen, het aantal volgens de GPR berekening. De positie van de panelen aangegeven op de verkoopcontracttekening zijn indicatief. Middels individuele slimme meters in de woning wordt het overschot aan duurzaam opgewekte elektriciteit terug geleverd aan het elektriciteitsnet.

5 Kleur- en materiaalstaat

| | Toelichting | BASIS PARK DE VELST |
|------------------------------|-------------|--|
| WANDEN | | Behangklaar |
| PLAFOND | | Voorzien van brander Crystal helder wit spuitwerk, V-naden blijven in het zicht. |
| VLOER | | onafgewerkt |
| TEGELWERK | | wandtegels: 30x60 cm, liggend verwerkt. Kleur:glanswit |
| | | vloertegels: 60x60 cm. Kleur. Donkergrijs |
| | | toilet: hoogte wandtegels plafondhoog |
| | | Badkamer plafondhoog |
| | | Voegkleur: wand wit. Vloer: grijs |
| | | Douchevloer op afschot. 1 zijde begrenst met afschotprofiel. |
| | | Tegelprofiel: Schlutter profiel wit |
| | | Kitwerk: hoek wand wit. Hoeken vloerwand grijs |
| SANITAIR TOILETRUIMTE | 5614R2 | Toilet V&B Subway combi pack met wandcloset diepspoel directflush inclusief slimseat closetzitting met sofclose en quick release wit |
| | 38 539 001 | Grohe Rapid SL WC element (GD-2 reservoir) |
| | 38 858 P00 | Grohe Arena Cosmopolitan Bedieningsplaat (mat chroom) |
| | 731737 | Fontein V&B Subway combi 2.0 fontein met kraangat en met overloop wit 37x30,5cm |
| | 52105000 | Hans Grohe Universeel Flowstart S Premium designbekersifon met muurbuis en met rozet chroom 5/4" |
| | 32 207 001 | Grohe Concetto Toiletkraan XS chroom |
| | 22 018 000 | Grohe Hoekstopkraan 1/2" |
| SANITAIR BADKAMER | 5133C4. | Wastafel V&B Memento wastafel met 2 kraangaten ceramic+wit 120x47cm |
| | 52105000 | Hans Grohe Universeel Flowstart S Premium designbekersifon met muurbuis en met rozet chroom 5/4" |
| | 23 537 002 | Grohe Eurosmart L-size wastafelkraan hoge uitloop |
| | 22 018 000 | Grohe Hoekstopkraan 1/2" |
| | 60 0312 | Spiegel Raminex Silklinewandspiegel 60x120 cm |
| | | Spiegelophangset van metaal voor spiegels tot 0,8m2 |
| | 27922000 | New tempesta Comopolitan |

| | | |
|-------------------------------|---------------------------|--|
| | Douchewand | Novellini Young 2.0 F1B zijwand voor hoekopstelling |
| | 623.700 | Vd Berg Premium douchegoot 700 mm |
| SANITAIR OVERIGE | | |
| | | Wasmachinekraan en vaatwaskraan. Afgedopte leidingen voorzien van filterstopkranen |
| BINNENDEUR-COMBINATIES | | houten montage kozijn deur hoog (zonder bovenlicht). Deur Svedex stomp, alpine wit |
| | | ruimte onder binnendeuren 28 mm |
| BINNENDEURBESLAG | | rvs op rozet Svedex mood |
| INSTALLATIES | | NEN 1010 |
| | | loze leidingen in alle slaapkamer en studiekamer. Bedraaide CAI en data cat 6 in woonkamer |
| | | dwc in meterkast opnemen |
| | Bediening vloerverwarming | Per ruimte regelbaar (master-master) conform Woningborg |
| | Bediening wtw of mv | co2 gestuurd met een vochtsensor |
| SCHAKELMATERIAAL | | Volledige inbouw, Duo, Jung AS500 alpine wit |
| OVERIGE UITGANGSPUNTEN | | Alle wandafwerking tot aan dekvloer |
| | | Standaard draaikiepramen uitvoeren, niet tot plafondhoog |
| | | Meterkastdeur van witte roosters voorzien |
| Om de woning | | Verharding inrit Ntb in overleg met de gemeente conform verkoopcontracttekening |
| | | Grind/ split conform verkoopcontracttekening |
| | | Beukenhagen op erfgrens conform verkoopcontracttekening |
| | | Aluminium kozijnen geanodiseerd C34 (donkerbruin) |
| | | Gevel Metselwerk geelbruin met groen geglazuurde steen in molenwiekverband |
| | | Terrastegels 30x30cm conform verkoopcontracttekening |
| | | Dakterras 50x50 tegels op tegel dragers |