



DE LINDE

EXCLUSIEF

Technische Omschrijving

Woningtype Koningslinde in het plan Zuiderloo te Heiloo

Inhoudsopgave

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

4.23	Keukeninrichting	15
4.24	Afbouwtimmerwerk	15
4.25	Binnen schilderwerk	16
4.26	Sanitair en installaties.....	16
4.27	Binnen riolering en hemelwaterafvoer	17
4.28	Waterinstallatie.....	17
4.29	Gasinstallatie.....	17
4.30	Verwarmingsinstallatie.....	18
4.31	Ventilatie - installatie.....	18
4.32	Elektrotechnische installatie.....	19
4.33	Zonnepanelen (PV)	20
4.34	Zwakstroominstallatie	20
4.35	Telecommunicatie en antenne inrichting	20
4.36	Aansluitingen.....	20
5	Kleur- en materiaalstaat.....	21
6	Afwerkstaat.....	22
6.1	woningen interieur en buitenruimten exterieur	22

1. Koopinformatie

1.1 Algemene gegevens

De bouw wordt gerealiseerd door:

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

1.2 Aannemingsovereenkomst

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

1.3 Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en V.O.N.

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

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

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

1.4 Belastingdienst

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

1.5 Wat en wanneer moet u betalen?

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

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

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Het origineel verzendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening samen met het bij uw financiering behorende formulier, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldgever), die vervolgens de verstreken termijnen betaalt. Deze werkwijze kan overigens per geldverstrekker verschillen. Indien u uit "eigen geld" de woning betaalt maakt u het bedrag over naar Henselmans. Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

1.6 Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

2 Procedures en garanties

2.1 Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen van Woningborg. Dit is een onafhankelijk instituut dat u de zekerheid biedt dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd, zelfs indien Henselmans in financiële problemen zou geraken. Wie een product levert moet instaan voor de kwaliteit daarvan. Dat geldt ook voor Henselmans. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u Henselmans daar op kunnen aanspreken. Henselmans geeft u deze garantie. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling 2016". Bent u het oneens met Henselmans over de geleverde kwaliteit, dan kan de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de rechter hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen. Voorafgaand hieraan kan Woningborg eventueel bemiddelen.

2.2 Koper begeleiding

Nadat u de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door een koper begeleider van Thuis in bouwen uitgenodigd om samen met u de mogelijkheden van het meer- en minderwerk door te nemen. Ook de mogelijkheden ten aanzien van afwijkend tegelwerk en sanitair komen in dit gesprek aan de orde.

Let op: *Het hele meer- en minderwerkproces dient apart te worden verrekend zoals is weergegeven in de brochure "Woningborg - Garantie- en waarborgregeling 2016". Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meer- en minderwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging. Facturering van meer- en minderwerk vindt plaats via Henselmans.*

2.3 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

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

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

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

2.4 Verzekeringen

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

2.5 Opname en opleveren van de woning

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

- De **eigen opname** (ook wel vooropname genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u als verkrijger de mogelijkheid uw woning te inspecteren om eventuele gebreken en/of tekortkomingen op een opnamelijst te noteren;
- De **oplevering**: de overdracht van de woning aan u indien alle betalingen (inclusief meer- en minderwerk) verricht zijn, de sleuteloverdracht.

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

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

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

Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning.

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

2.6 Einde onderhoudstermijn

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

3 Algemene Technische informatie

3.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in "Woningborg - Garantie en waarborgregeling 2016", samengesteld door Woningborg.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard-voorwaarden.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

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

3.2 Voorbehoud

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

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

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

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

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

Bij tegenstrijdigheden van de tekeningen en de omschrijving, is de omschrijving bindend.

De artist impressies zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

3.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving (brochure) zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van 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 Henselmans gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. Henselmans is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden.

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

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

3.4 Kleuren

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

3.5 Ruimtebenamingen

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

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

3.6 Thuis in bouwen

Samen met Thuis in bouwen kunnen er keuzes gemaakt worden uit selecties van de volgende bouwdelen; binnendeuren, hang- en sluitwerk, vloer- en wandtegelwerk en sanitair. Wat in de afbeeldingen van de technische omschrijving wordt weergegeven zijn bouwdelen die in de standaarduitvoering voorkomen van de woning, hier bent u dus niet aan verbonden.

(kijk op de website www.thuisinbouwen.nl)

4 Technische omschrijving woning

4.1 Peil

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

4.2 Grondwerk

Voor de fundering van uw woning, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/-leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht. Onder de begane grondvloer wordt in de kruipruimte een bodemafsluiter van zand aangebracht. De tuinen worden voorzien van zanderige grond die uit het plan vrijkomt.

4.3 Buitenriolering

Het regenwater van de losstaande berging wordt via de hemelwaterafvoer naar de infiltratiekragen onder de tuin geleid. Via de infiltratiekragen kan het water dan langzaam infiltreren in de ondergrond. In het geval dat bij een extreme regenbui de infiltratiekragen vol zijn en het nog niet gestopt is met regenen, dan stroomt het water naar het openbare terrein en kan het water vervolgens afstromen via de greppels.

Rond de woning is geen goot in verband met de rieten kap. U dient bij uw tuin ontwerp rekening te houden met een nog zelf aan te brengen drainage. Tevens dient u hiervoor ruimte op te nemen voor infiltratie grind.

4.4 Bestratingen

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

De bestrating op eigen terrein wordt zoals is aangegeven op de grondverkooptekeningen aangebracht. Binnen de erfgrans wordt aan de voorzijde een entree pad naar de voordeur c.q. entree van uw woning gemaakt. De breedte hiervan is circa 60 cm. Voor het parkeren op eigen terrein worden oprijstroken met een strookbreedte van 60 cm, hart op hart 150 cm tot aan de losstaande berging aangebracht.

4.5 Buiteninrichting

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

4.6 Funderingen

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

4.7 Vloerconstructies

De begane grondvloer van uw woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassette betonvloer, $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De eerste en tweede verdiepingvloer wordt uitgevoerd in een in het werk gestorte betonvloer.

4.8 Wandconstructies

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

4.9 Buitengevels

Het buitengevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een waalformaat baksteen met een iets verdiept liggende voeg. Kleur en type van de stenen conform de kleur – en afwerkstaat. Het gevelmetselwerk wordt geïsoleerd tot een warmteweerstand van $R_c = 5,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

4.10 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen, ramen en deuren worden gemaakt van hardhout en geleverd onder KOMO-keur. De draairichting van de ramen en deuren wordt uitgevoerd zoals op de tekeningen is aangegeven. Buitenkozijnen, die met de onderdorpel aansluiten op metselwerk worden aan de buitenzijde voorzien van geglazuurde raamdorpelstenen of beton.

4.11 Buitenbeglazing

Uw woning wordt voorzien van triple isolatieglas met een hoge isolatiewaarde (HR+++).

4.12 Hang- en sluitwerk

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

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

Uw woning krijgt een brievenbus in de voordeur.

4.13 Houten schuine kap

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

4.14 Platte daken

Het platte dak van de berging wordt voorzien van een houten balklaag op afschot met daarop OSB dakplaat.

4.15 Dakbedekkingen

Hellend dak

Het hellend dak wordt gedekt met riet. Het rieten dak wordt conform de voorschriften aangebracht, en uitgevoerd door een, bij een vakfederatie aangesloten, rietdekker. Het rieten dak wordt niet voorzien van dakgoten.

Platte dak

Het dak van de losstaande berging is voorzien van bitumineuze dakbedekking.

4.16 Schilderwerk buitenzijde

Alle houten buitenkozijnen, ramen, buitendeuren en hekwerken worden dekkend geschilderd. Indien het in verband met de weersomstandigheden niet mogelijk is om voor de oplevering het buitenschilderwerk uit te voeren, zal dit binnen 6 maanden na oplevering worden uitgevoerd.

4.17 De meterkast

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

4.18 Binnenwanden

De binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken. Ter plaatse van de badkamer worden aan de onderzijde (dus alleen het onderste blok) waterafstotende gipsblokken toegepast.

4.19 Binnendeuren en kozijnen

De binnenkozijnen zijn van staal fabricaat Berkvens type Verdi, verdieping hoog, type opdek, kleur kristal wit. De binnendeuren fabricaat Berkvens type Verdi, verdieping hoog, kleur kristal wit (zie *figuur 1*). De binnenkozijnen op de tweede verdieping/zolder en van de meterkast hebben een hoogte van 2,3 meter.

Tussen de hal en de woonkamer en tussen de study en de woonkamer komt een deurkozijn met een hoogte van 2315 mm, omdat deze wordt uitgevoerd in een dragende bouwmuur.

(bekijk de binnendeuren op de [website](#))



Figuur 1. Verdi binnendeur met stalen Verdi binnenkozijnen.

4.20 Hang- en sluitwerk binnendeuren

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

4.21 Binnentrap

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

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

4.22 Vloer-, wand- en plafondafwerking

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

4.22.1 Vloerafwerking

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

4.22.2 Vloer- en wandtegelerwerk

Tegelwerk op de wanden van de toilet- en badkamers wordt uitgevoerd met keramische tegels, afmeting 300x600 mm, kleur glanswit, liggend verwerkt.

Het tegelwerk wordt in de badkamer uitgevoerd vanaf de vloer tot aan het plafond, in het toilet van vloer tot ca 1200+ vloer met daarboven spuitwerk. Tegelwerk op de vloeren van de toilet- en badkamers wordt uitgevoerd met keramische tegels, afmeting 500x500 mm, kleur antraciet gespikkeld.

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

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

4.22.3 Wandafwerking

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

De woningen worden niet voorzien van vloerplinten.

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

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

4.22.4 Plafondafwerking

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

4.23 Keukeninrichting

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

- Warm- en koudwateraansluiting door middel van hoekstopkranen ten behoeve van keukenmengkraan;
- Afgedopte afvoer riolering;
- Afgedopt aansluitpunt gasleiding;
- Elektra aansluitpunten worden conform de verkooptekeningen aangebracht

4.24 Afbouwtimmerwerk

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

4.25 Binnen schilderwerk

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

4.26 Sanitair en installaties

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

Toiletcombinatie:

In zowel de toiletruimte als de badkamer wordt een wandcloset en een closetzitting met deksel toegepast van Villeroy & Boch serie O.novo, kleur wit (*figuur 2*).



Figuur 2. Wandcloset

Fonteincombinatie:

In de toiletruimte wordt een fontein van het merk Villeroy & Boch toegepast, serie O.novo. Deze komt in combinatie met een toiletkraan van Grohe type Eurostyle Cosmopolitan (*figuur 3*).



Figuur 3. Fontein

Douchecombinatie:

De badkamer wordt ingericht met een douchecombinatie van Grohe New Tempesta Cosmopolitan, bestaande uit: Thermostatische douche mengkraan, glijstang met een vaste hoofdouche en handdouche (*figuur 4*). Daarnaast wordt de douchecombinatie gecombineerd met een glazen douchescherm en een draingootsysteem.



Figuur 4. Douchecombinatie

Wastafelcombinatie:

In de badkamers worden wastafels toegepast van het merk Villeroy & Boch, serie O.novo (figuur 5). Deze wordt uitgevoerd in combinatie met een wastafelmengkraan van het merk Grohe, type Eurostyle Cosmopolitan.



Figuur 5. Wastafel

Badcombinatie

In de badkamer van de woning wordt een badcombinatie toegepast van Villeroy & Boch serie O.novo (figuur 7). Deze wordt uitgevoerd met een badmengkraan en een handdouche van Grohe (figuur 6).



Figuur 6. Badmengkraan



Figuur 7. Badcombinatie (excl. Kraan)

4.27 Binnen riolering en hemelwaterafvoer

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

4.28 Waterinstallatie

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De leidingen voor warm- en koud water worden, waar mogelijk, weggewerkt in de wanden en/of vloeren echter niet in de technische ruimten in de woning.

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

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de warmtapwatervoorziening welke is geïntegreerd in de hoog rendement cv-ketel. De cv-ketel is op de gas- en waterleiding aangesloten. Op de warmwaterinstallatie zal worden aangesloten: wastafel- en douchemengkraan. De warm- en koudwaterleidingen ten behoeve van de keukens worden afgedopt. Warm- en koudwaterleidingen zullen, met uitzondering van de technische ruimten en bergingen, niet in het zicht worden aangebracht.

4.29 Gasinstallatie

De gasleidingen worden aangelegd vanaf de gasmeter in de meterkast. De gasleiding wordt bij de gasmeter afsluitbaar. De gasleidingen worden aangelegd naar de cv-ketel en naar de opstelplaats van het kooktoestel. De gasleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangebracht. In de keuken wordt de gasleiding afgedopt zonder gaskraan. De gaskraan dient door de keukenleverancier gemonteerd te worden.

De aansluitkosten zijn bij de koopovereenkomst inbegrepen.

4.30 Verwarmingsinstallatie

Iedere woning wordt voorzien van een gasgestookte Hoog Rendement CV ketel CW5 met warmwatervoorziening in gesloten uitvoering die aangesloten wordt op de rookgasafvoer.

Het systeem bestaat uit een vloerverwarmingssysteem op de begane grond en radiatoren op de verdieping. Het verwarmingssysteem is afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De plaats en de aantallen van de radiatoren en CV verdeler vloerverwarmingssysteem zijn op de tekeningen aangegeven, de definitieve aantallen en afmetingen volgen uit nadere berekeningen.

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

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

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

In de badkamer op de verdieping wordt een tweede thermostaat geplaatst voor de bediening van de radiatorenverwarming op de verdieping.

De radiatoren worden in een standaard witte kleur gemoffeld.

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

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

4.31 Ventilatie - installatie

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

Verse lucht wordt door de unit van buiten aangezogen - eventueel voorverwarmd in de warmtewisselaar - en via een apart in de betonvloeren ingestort systeem van kunststof ventilatiekanalen ingeblazen in voornamelijk de woon- en slaapkamers. Voor een goed

functionerende ventilatie, zijn de ruimten via een opening onder de deuren onderling met elkaar verbonden.

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

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn (groten)deels weggewerkt in vloeren en/of leidingkokers.

4.32 Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen (5x 25A) naar de diverse aansluitpunten. In de meterkast bevindt zich een hoofdschakelaar. De installatie wordt uitgevoerd als een zogenaamd centraal dozensysteem en voldoet minimaal aan NEN 1010.

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



Figuur 2. Dubbele wandcontactdoos van Busch Jaeger



Figuur 3. Schakelaar van Busch Jaeger

Overige elektrische voorzieningen:

- Bij uw woning zijn standaard (zoals op tekening aangegeven) 2 stuks buitenlichtpunten opgenomen zonder lichtarmatuur.
- In de keuken worden loze leidingen (voorzien van controledraad) opgenomen ten behoeve van een kooktoestel en boiler.
- Voor positionering van de te plaatsen elektrische aansluitingen zie bijlage: Verkoop tekeningen.
- In de woning worden rookmelders aangesloten op het lichtnet conform de gestelde eisen.
- Losstaande berging worden voorzien van elektrische sectionaaldeuren.

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

4.33 Zonnepanelen (PV)

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

4.34 Zwakstroominstallatie

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

4.35 Telecommunicatie en antenne inrichting

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

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

4.36 Aansluitingen

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

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

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

5 Kleur- en materiaalstaat

Woningtype/ Onderdeel	K74	K84	K86	K109	K110
Gevel metselwerk	GB1036	GB1036	GB1017	GB1036	GB1017
Plint en staand metselwerk	Kloosterwaard Drachten				
Voegwerk plint en staand metselwerk (doorgestreken)	Antraciet				
Berging metselwerk	GB1036	GB1036	GB1017	GB1036	GB1017
Voegwerk (doorgestreken)	Grijs	Grijs	Grijs	Grijs	Grijs
Keramische waterslagen	Zwart				
Dakbedekking	Riet				
Goten en betimmeringen	Ral 9001				
Kozijnen	Ral 9001				
Ramen en deuren	Ral 7022	Ral 7022	Ral 7021	Ral 7022	Ral 7021
Sectionaal berigngdeur	Ral 7022	Ral 7022	Ral 7021	Ral 7022	Ral 7021
Voordeur	Ral 1033	Ral 1033	Ral 7021	Ral 1033	Ral 7021



GB1017



GB1036



Kloosterwaard Drachten

6 Afwerkstaat

6.1 woningen interieur en buitenruimten exterieur

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Opmerkingen
<u>Woonkamer</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar	Spuitleisterwerk	Geen plint, binnenkant kozijn afgewerkt met wit gegronde aftimmerstroken.
<u>Keuken</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar	Spuitleisterwerk	Geen plint, binnenkant kozijn afgewerkt met wit gegronde aftimmerstroken.
<u>Hal</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar	Spuitleisterwerk	Geen plint, binnenkant kozijn afgewerkt met wit gegronde aftimmerstroken. Trap wit geground
<u>Meterkast</u>	Meterkastplaat	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen Dekvloer
<u>Toilet begane grond</u>	Keramische vloertegels van 500x500mm Kleur, Antraciet gespikkeld.	Wandtegels tot 1200mm +, Daarboven spuitpleisterwerk, afmetingen wandtegels 300x600mm	Spuitleisterwerk	Zie sanitair (hoofdstuk 4.26)
<u>Study</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar	Spuitleisterwerk	Geen plint, binnenkant kozijn afgewerkt met wit geground aftimmerstroken.
<u>Badkamer 1</u>	Keramische vloertegels van 500x500mm Kleur, Antraciet gespikkeld.	Wandtegels van vloer tot plafond, afmetingen wandtegels 300x600mm	Platte dak gipsplaat (naden afgewerkt met stucwerk)	Zie sanitair (hoofdstuk 4.26), Geen dekvloer ter plaatse van drain
<u>Badkamer 2</u>	Keramische vloertegels van 500x500mm Kleur, Antraciet gespikkeld.	Wandtegels van vloer tot plafond, afmetingen wandtegels 300x600mm	Platte dak gipsplaat (naden afgewerkt met stucwerk)	Zie sanitair (hoofdstuk 4.26), Geen dekvloer ter plaatse van drain
<u>Overloop 1e verdieping</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar	Platte dak gipsplaat (naden afgewerkt met stucwerk)	Geen plint, Trap wit geground
<u>Slaapkamer 1</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar Knieschot wit geground	Platte dak gipsplaat (naden afgewerkt met stucwerk) Schuine dak wit geground.	Geen plint, binnenkant kozijn afgewerkt met wit gegronde aftimmerstroken.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Opmerkingen
<u>Slaapkamer 2</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar Knieschot wit geground	Platte dak gipsplaat (naden afgewerkt met stucwerk) Schuine dak wit geground.	Geen plint, binnenkant kozijn afgewerkt met wit gegronde aftimmerstroken.
<u>Slaapkamer 3</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar Knieschot wit geground	Platte dak gipsplaat (naden afgewerkt met stucwerk) Schuine dak wit geground.	Geen plint, binnenkant kozijn afgewerkt met wit gegronde aftimmerstroken.
<u>Slaapkamer 4</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar Knieschot wit geground	Platte dak gipsplaat (naden afgewerkt met stucwerk) Schuine dak wit geground.	Geen plint, binnenkant kozijn afgewerkt met wit gegronde aftimmerstroken.
<u>Technische ruimte 1e verdieping</u>	Zandcement dekvloer	Niet van toepassing	Platte dak gipsplaat (naden afgewerkt met stucwerk) Schuine dak wit geground.	
<u>Technische ruimte 2e verdieping</u>	Zandcement dekvloer	Knieschot wit geground	Schuine dak wit geground	Binnenkant kozijn afgewerkt met wit gegronde aftimmerstroken.
<u>Overloop 2e verdieping</u>	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen en lichte scheidingswanden behangklaar Knieschot wit geground	Schuine dak wit geground	Geen plint, binnenkant kozijn afgewerkt met wit geground aftimmerstroken. Trap wit geground