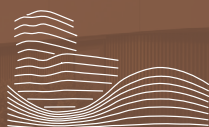


# Luxury living aan de kust van Zandvoort



deDuin  
wachter

# Waarmarkings

Deze technische omschrijving F.40253.69.01 d.d. 1 juni 2023 bestaat uit:  
De genummerde bladzijden 1 t/m 38. Deze technische omschrijving maakt  
onverbrekelijk deel uit van de op \_\_\_\_\_ gesloten aannemings-  
overeenkomst voor het bouwnummer \_\_\_\_\_, met bijbehorend  
bergingsnummer \_\_\_\_\_ en voor de stallingsplaats met nummer \_\_\_\_\_  
in het plan de Duinwachter te Zandvoort.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Getekend d.d

Getekend d.d

SBB Ontwikkelen en Bouwen

Koper(s)

ir. J.J. Marsman  
Algemeen Directeur





Technische omschrijving bouwonderdelen algemene ruimte	06
Binneninrichting en -afwerking algemene ruimten	10
Algemene installaties	12
Technische omschrijving bouwonderdelen appartementen	15
Binneninrichting en -afwerking appartementen	18
Installaties appartementen	22
Kleuren en materialenstaat	26
Algemene technische informatie	27
Algemene koopinformatie	30
Procedures en garanties	32
Kopersbegeleiding	34



# Technische omschrijving bouwonderdelen algemene ruimte

## Grondwerk

Voor het aanleggen van de kelder, funderingen, leidingen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht. De grondafwerking geschiedt tot aan de erfgrans. Naast de bebouwing wordt het terrein aangevuld met uitkomende grond om aan te sluiten op het omliggende duinlandschap, waarna hier in de loop der tijd de oorspronkelijke begroeiing zich kan vestigen.

## Buitenriolering

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd. Het vuile huishoudelijke water wordt aangesloten op het gemeenteriool, e.e.a. volgens plaatselijke voorschriften.

Conform regels en richtlijnen van het waterschap en de gemeente worden hemelwaterafvoeren niet aangesloten op het gemeenteriool. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een ondergronds infiltratiebekken naast het gebouw. De hemelwaterafvoeren en rioleringen worden gemaakt van kunststof en zijn voorzien van het KOMO-garantiekeurmerk.

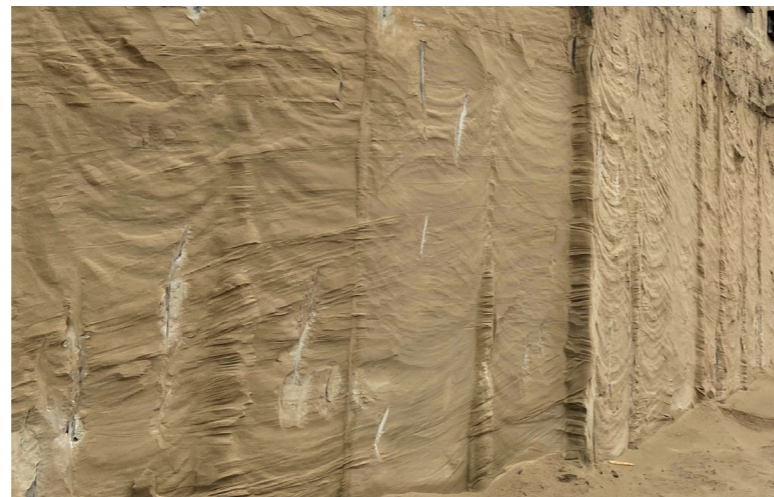
## Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd op betonnen palen of op de CSM wand. Zie het hoofdstuk over de CSM wand voor meer informatie.

Op de palen worden betonnen funderingsbalken en poeren aangebracht.

## CSM wand

De kelderwand wordt gedeeltelijk gemaakt door middel van het Cutter SoilMix systeem, afgekort CSM. Door met het Cutter Soilmix- systeem cementmix toe te voegen aan de bestaande grond, ontstaat een gemengd resultaat. Het gemengde resultaat kan in vloeibare fase direct gewapend worden. Het mengen van de grond met het Cutte Soil Mix- systeem, geschiedt in panelen die elkaar overlappen. Hierdoor ontstaat er een water- en grondkerende wand. De aanwezige grondsamenstelling bepaalt de ruwheid en kleur van de CSM-wand, maar over het algemeen mag deze als gematigd vlak beschouwd worden. Onderstaande afbeelding is een voorbeeld van hoe deze wanden eruit kunnen zien.



## Garage

De vloeren van de garage, individuele bergingen en collectieve fietsberging worden monolithisch afgewerkt en blijven op de parkeervakaanduiding en nummering na, onafgewerkt. Bezoekersparkeerplaatsen worden voorzien van de letter P. In de gemeentelijke verordening is bepaald dat bewoners van De Duinwachter dienen te parkeren op eigen terrein en hebben daarmee geen recht op het verkrijgen van een parkeervergunning in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen van bouwnummer A069 zijn afgesloten met een sectionaal deur met een afmeting van h 2,1 m x b 3 m. ten behoeve van de bediening worden 2 st. handzenders geleverd.

## Beganegrondvloeren

Als beganegrondvloer van de hoofdentree wordt een betonnen vloer toegepast. Deze vloer wordt in het werk gestort in beton en is aan de onderzijde geïsoleerd. In een later stadium wordt op de ruwe vloer een afwerkvloer aangebracht.

## Bouwmuren en dragende wanden

De constructieve, dragende wanden worden uitgevoerd in gewapend beton. De dikte van de wanden is door de constructeur bepaald.

## Woningscheidende wanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gewapend beton (dragende wanden) of als een "lichte" woningscheidende metalstudwand. Deze metalstudwand bestaat uit een dubbel metalen regelwerk gevuld met isolatie en aan weerszijden een beplating van gipsplaten.

## Wanden tussen appartementen en algemene ruimten/(nood-)trappenhuisen

De wanden tussen de appartementen en de corridor(s) worden uitgevoerd in gewapend beton

(dragende wanden) of als een "lichte" woningscheidende wand, bestaande uit een dubbel metalen regelwerk gevuld met isolatie en aan weerszijden een beplating van gipsplaten.

## Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een gewapend betonnen vloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen.

## Prefab beton

In het gebouw worden op diverse plaatsen geprefabriceerde betonnen elementen toegepast, zoals trappen, bordessen, balkons, glazenwasbalkons en de wanden van de liftschacht. Loopvlakken worden voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte anti-slipprofieling en blijven onafgewerkt. Onderzijde van trappen wordt fabrieksmatig gerold en blijft onafgewerkt. Onderzijde van balkons wordt fabrieksmatig gerold en blijft onafgewerkt.

## Gevelkozijnen

De (buiten-)gevelkozijnen en deuren worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium. De kleur en behandeling van de aluminium kozijnen worden door de architect bepaald in overeenstemming met de gemeente. De binnenzijde van de kozijnen heeft dezelfde afwerking en kleur als de buitenzijde van de kozijnen. Het anodiseren wordt fabrieksmatig uitgevoerd.

Anodiseren van aluminium kozijnen is een elektrochemische behandeling waarbij het natuurlijk oxideren wordt versneld. Deze natuurlijke oxidelaag beschermt het onderliggende aluminium langdurig tegen weersinvloeden. Door anodisatie wordt de oxidelaag een onlosmakelijk deel van het onderliggende aluminium. Kleine variaties in kleur kunnen bij anodiseren optreden door verschillen in legering en verschillen in het productieproces van de aluminium kozijnen. Ook door de extrusierichting van de profielen kunnen variaties in kleur ontstaan.

Aluminium (buiten-)gevelkozijnen laten zich niet alleen kenmerken door elegante vormen en stevig en degelijkheid, maar ze zijn ook onderhoudsarm. Om de aluminium (buiten)gevelkozijnen en draaiende delen én het bijbehorende hang-en-sluitwerk in optimale conditie te houden, is het echter van groot belang dat ze regelmatig schoongemaakt worden.

Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. De deuren van de hoofdentree, de fietsentree en de nooduitgang (op maaiveld/dekniveau) worden aan de binnenzijde voorzien van een deurdranger. De toegangsdeur van de hoofdentree bestaat uit een actieve deur en een passieve of vaste deur. De passieve deur staat gefixeerd door middel van kantschuiven. De actieve deur krijgt aan de buitenzijde een knop en aan de binnenzijde een kruk en wordt voorzien van een elektrische sluitplaat. Deze is voorzien van een tijdschakelaar, zodat het voorportaal onder werktijden vrij toegankelijk is om de te postbussen te bereiken.

De toegangsdeur van de fietsentree zal worden voorzien van een greep met cilinder aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde. De deur wordt voorzien van een (anti)paniekslot.

De nooduitgang op beganegrond-/dekniveau wordt aan de buitenzijde voorzien van een knop en aan de binnenzijde van een kruk met (anti)paniekslot. Deze deur is uitsluitend bedoeld voor gebruik tijdens noodsituaties. De buitenzijde van de deur is bekleed met houten latten, gelijk aan de dichte gevel.

Voor de cilinders van de algemene ruimtes wordt een sluitplan opgesteld.

Onder gevelkozijnen op maaiveld/entreeniveau, worden aan de buitenzijde cementgebonden kantplanken toegepast die voorzien zijn van isolatie.

## Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met isolerend glas. De

gevelkozijnen, waarbij beveiliging tegen doorvallen wordt vereist, worden voorzien van gelaagd, isolerend glas of van een doorvalbeveiliging. De gevelkozijnen, waarbij een brandwerendheid wordt vereist, worden volgens de voorschriften voorzien van brandwerend isolerend glas. De combinatie van doorvalbeveiliging en brandwerend glas kan tevens voorkomen.

## Buitengevels

De buitengevels zijn geïsoleerd. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton of houtskeletbouw. De houtskeletbouw wordt opgebouwd uit een binnenbeplating aangebracht op een houten stijl- en regelwerk, waartussen isolatiemateriaal wordt aangebracht.

Het buitenspouwblad van de buitengevels wordt uitgevoerd in een houten lattengevel of een samengesteld aluminium paneel.

Hout is een natuurproduct met een warme en authentieke uitstraling. Knoesten, nerf en scheurtjes horen bij de kenmerken van hout en maken elk deel uniek. Het kan voorkomen dat het hout onderling van kleur verschilt. De snelheid en mate van verwerking verschillen per situatie en weersinvloeden hebben hier hun invloed op. Het is daardoor mogelijk dat er verschillen optreden in de mate of kleur van verwerking. Hout past zich altijd aan zijn natuurlijke omgeving en het klimaat aan. Door toename of vermindering van het vochtgehalte in hout, ontstaan er veranderingen waardoor hout krimpt of uitzet. Door het proces van zwellen en krimpen kunnen er oppervlakkige scheurtjes, barsten of kopscheuren in hout ontstaan. Dit zegt echter niets over de kwaliteit van het product.

## Platte daken

De platte daken worden uitgevoerd met (afschot) isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking en krijgen, daar waar nodig, betonnen (stap)tegels. Het hemelwater wordt afgevoerd door middel van hemelwaterafvoeren. In overleg met de constructeur

zijn er ten behoeve van veiligheid noodoverstorten gemaakt, ter signalering van calamiteiten betreffende de hemelwaterafvoer van het dak. Op het dak worden voor diverse installaties doorvoeren gemaakt. Ook wordt divers leidingwerk versleept. In verband met onderhoud zijn de daken te betreden middels een af te sluiten dakluik op de bovenste verdieping. Ten behoeve van veilig werken wordt er op de daken een valbeveiligingssysteem aangebracht, dat periodiek dient te worden geïnspecteerd door de VvE. Ten behoeve van later aan te brengen installaties wordt een geïsoleerde dakdoorvoer gemaakt, vanaf het dak van de bovenste verdieping naar de technische ruimte van bouwnummer A069.

## Daktuin

Tussen de gebouwen wordt een binnentuin gemaakt op het dek van de onderliggende parkeergarage, deze sluit aan op het omliggende duinlandschap. Hiervoor is in overeenstemming met de gemeente door een landschapsarchitect een inrichting ontworpen. De keuze en de positie van de beplanting is zorgvuldig afgestemd. Het toegepaste daktuin-substraat is geschikt voor zowel de onderliggende constructie, de waterdichte lagen en de toegepaste beplanting. De daktuin wordt klimaatbestendig

ingericht. Op de waterdichte laag onder daktuin is een “voorbuffer” aanwezig om tijdens een regenbui het overtollige regenwater dat niet in de aarde (daktuin-substraat) vastgehouden wordt, tijdelijk op te slaan. Daarna wordt het afgevoerd, zoals omschreven bij het hoofdstuk buitenrioleringen. Om beplanting van de daktuin in droge periodes te voorzien van water, wordt een beregeningssysteem aangebracht. Ten behoeve van installaties zullen er dakdoorvoeren worden aangebracht.

De gebieden naast het gebouw worden, in overeenstemming met de gemeente en het hoogheemradschap, aangevuld met uitkomende grond tot aan de erfgrans. Binnen de kavelgrenzen wordt deze grond beplant. Op de erfgrans aan de zijde van de stoep zal een borstwering worden gemaakt.

Het beheer, onderhoud en de instandhouding (verplichting) van de daktuin met beregening/infiltratiesysteem, het talud en de beplanting zijn voor rekening van de VvE van de koopappartementen. De jonge aanplant zal enkele seizoenen nodig hebben om tot volle wasdom te komen. Indien de aanplant vanwege het jaargetijde voor de oplevering van de appartementen niet mogelijk is, zal de beplanting binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.





# Binneninrichting en -afwerking algemene ruimten

## Binnenwanden

De wanden in de algemene ruimten van de hoofd-entree, lifthallen, corridors en trappenhuizen worden uitgevoerd in diverse materialen, zoals geïsoleerde voorzetwanden, woningscheidende metalstudwanden, kalkzandsteen en beton.

## Afwerkvloeren

De verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een (zwevende) afwerkvloer op basis van anhydriet. De afwerkvloer van de hoofdentree wordt uitgevoerd als zandcement.

## Wandafwerking

De wanden van de algemene ruimten van de hoofd-entree, corridors, lifthallen en trappenhuizen worden voorzien van spuitwerk.

Binnenzijden van de meterruimtes en/of technische ruimte blijven onafgewerkt. Kalkzandstenen vellingkantblokken van de bergingen blijven onafgewerkt. Wand van de stallingsgarage en collectieve fietsenberging blijven onafgewerkt.

## Vloertegelwerk

De vloer van de hoofdentree en de toegang van de collectieve fietsenberging, met uitzondering van de positie van de droogloopmat, worden op maaiveld-/entreeniveau voorzien van keramisch tegelwerk en een plinttegel.

## Droogloopmat

Bij de hoofdentree en de toegang van de collectieve fietsenberging wordt een droogloopmat aangebracht op de afwerkvloer.

## Vloerafwerking algemene ruimten verdiepingen

De afwerkvloer van de algemene ruimten op de verdiepingen vanaf beganegrond-/dekniveau en hoger, wordt voorzien van tapijttegels en een (houten) plint. Het prefab beton in het trappenhuis blijft onafgewerkt.

## Plafondafwerking

Het plafond in de hoofdentree op maaiveld-/entreeniveau wordt afgewerkt met een verlaagd plafond. Dit is een combinatie van een fineer(look) plafond en een akoestische beplating. Plafonds van de verkeersruimtes worden voorzien van een akoestische beplating.

Het plafond van de garage, individuele bergingen, de collectieve fietsenberging en overige plafonds blijven onafgewerkt. Ter plaatse van bovengelegen woningen worden de plafonds (deels) voorzien van een isolerende afwerklaag.

## Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen van de algemene ruimten zijn van hout en worden afgewerkt met een dekkend verf-

systeem. In de houten kozijnen worden binnendeuren met hang-en-sluitwerk aangebracht. De binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt. Daar waar het bouwbesluit dit voorschrijft, worden binnenkozijnen en -deuren brand- en/of rookvertragend uitgevoerd. De deuren worden afhankelijk van de situatie voorzien van een deurdranger.

## Hang- en sluitwerk (binnen)

Alle binnendeuren in de binnenkozijnen van de algemene ruimten worden, daar waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang-en-sluitwerk. Voor de cilindersloten van de algemene binnendeuren wordt een sleutelplan vastgesteld.

De deur van het voorportaal van de hoofdentree naar de lifthal wordt voorzien van een elektrische sluitplaat werkend op de videofoon van de appartementen.

## Binnenschilderwerk

De aftimmeringen van wanden en plafonds van het trappenhuis worden, indien noodzakelijk, afgewerkt met een dekkend verfsysteem. Géén van de in het zicht blijvende leidingen wordt geschilderd.

## Postkasten/bellentableau

In de hoofdentree op maaiveld-/entreeniveau komen postkasten. Deze postkasten zijn vanuit de entreehal met behulp van een sleutel te openen.

## Gemeenschappelijke fietsenstalling

In het gebouw komt een gemeenschappelijke fietsenberging ten behoeve van de koopwoningen. Deze fietsenberging wordt voorzien van een dubbellaags fietsparkeersysteem.

## Spiltrap noodtrappenhuis

De spiltrap en het bordes van het noodtrappenhuis aan de zuidzijde worden uitgevoerd in verzinkt staal.



# Algemene installaties

## Algemeen

In de algemene ruimten, garage, trappenhuizen, de collectieve fietsenberging en de bergingen in de garage wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties en nutsvoorzieningen aangebracht. Afhankelijk van de situatie worden deze voorzieningen als zichtwerk (opbouw) uitgevoerd. Deze voorzieningen zijn niet op tekening verwerkt. Collectieve installaties dienen na oplevering voor rekening van de VvE te worden onderhouden conform de voorschriften behorende bij de installatie en/of de garantie bepalingen.

## Ventilatie-installatie

De algemene ruimten in het gebouw worden op mechanische en/of natuurlijke wijze geventileerd. Hiervoor worden de nodige ventilatievoorzieningen aangebracht.

Ten behoeve van de ventilatie van de garage, individuele bergingen en collectieve fietsenberging worden de nodige ventilatievoorzieningen aangebracht. In de garage zal een LPG/CO detectie aanwezig zijn aangesloten op het ventilatiesysteem.

## Hydrofoorroimte

Het gebouw wordt op de maaiveld-/entreeniveau voorzien van een hydrofoorroimte. In de hydrofoorroimte komt een hydrofoorinstallatie (waterdrukverhogingsinstallatie). De installatievoorzieningen in deze ruimten zullen geheel of gedeeltelijk als zichtleiding (opbouw) worden uitgevoerd. In de ruimte wordt een uitstortgootsteen met close-in boiler aangebracht ten behoeve van onderhoud door of namens de VvE. Tevens wordt de ruimte voorzien van een afvoerput.

## Elektrotechnische installatie

Deze installatie (230V) wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren of worden als zichtleiding uitgevoerd (opbouw). Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur alpine wit.

De elektravoorzieningen (230V) van de algemene voorzieningen, algemene ruimtes, centrale fietsenberging, individuele bergingen en de garage worden aangesloten op de centrale voorzieningenkast (CVZ-kast). Alle verlichting zal uitgevoerd worden als LED verlichting.

De lichtpunten met wand- en/of plafondarmatuur van de hoofdentree en buitenverlichting worden uitgevoerd als een gecombineerde schemerschakeling en schakelklok.

Diverse lichtpunten met wand- en/of plafondarmatuur van de overige gemeenschappelijke ruimten, collectieve fietsberging en garage worden aangesloten op een bewegingsmelder van gedimd naar volle sterkte. De garage is conform de voorschriften voorzien van noodverlichting en een vluchtrouteaanduiding.

Technische ruimten en individuele bergingen worden voorzien van (zwakstroom)verlichting die lokaal geschakeld is met wand- en/of plafondarmatuur. Technische ruimten worden voorzien van een dubbele wandcontactdoos ten behoeve van beheer en/of onderhoud door of namens de VvE.

Ten behoeve van beheer en/of onderhoud door of namens de VvE, worden afsluitbare wandcontactdozen geplaatst in het trappenhuis (nabij de lift op

elke verdieping, bovenaan de noodtrap op elke verdieping, midden in de corridor op elke verdieping). Ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen worden 5 afsluitbare wandcontactdozen geplaatst in de gemeenschappelijke fietsenberging.

## Liftinstallatie

De appartementen op de verdieping zijn per lift bereikbaar. Er worden twee liften geplaatst waarvan er één zal worden uitgevoerd als brandweerlift. Elke lift heeft een stop op iedere woonverdieping en op maaiveld-/entreeniveau. De afmetingen van de liftkooi is inwendig (BxDxH) 1100 x 2100 x 2200.

Vanuit de garage kan via een hefplateaulift het maaiveld-/entreeniveau worden bereikt. Deze hefplateaulift heeft een beperkte snelheid.

## Centrale voorzieningenkasten

In de hoofdentree worden centrale voorzieningenkasten (CVZ-kasten) opgenomen voor de invoer en doorvoer van diverse nutsvoorzieningen van de koopwoningen conform de voorschriften van de leverende nutspartijen. In de CVZ-kast voor de algemene elektravoorzieningen wordt een elektrameter geplaatst met een vermogen van 3 x 80A.

## Voorzieningen ten behoeve van oplaadbare auto's

Er is een loze aansluitvoorbereiding (vanuit de CVZ-kast) ten behoeve van oplaadpunten voor elektrische voertuigen in de parkeergarage voorzien, bestaande uit kabelgoten en mantelbuizen. Na oplevering kunnen laadpunten in eigen beheer worden geplaatst met goedkeuring van de VvE.

## Parkeermanagementsysteem

De toegang tot de garage wordt afgesloten door een metalen vouwhek. Ten behoeve van de ventilatie van de garage zitten er openingen in dit hek. Om toegang te verlenen wordt een parkeermanagementsysteem

geplaatst. Hierbij zal door middel van kentekenherkenning toegang worden gegeven aan bewoners. Per parkeerplaats kan een kenteken worden geregistreerd. Daarnaast zal een transponderkaart worden uitgegeven, voor het geval dat het kenteken onverhoopt niet goed kan worden gelezen. Het kenteken en de transponderkaart zijn gekoppeld aan een parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden toegewezen aan de appartementen conform de splitsingsakte. Deze plaatsen worden voorzien van een nummer.

Bewoners kunnen bezoekers toelaten middels het maken van een reservering in het bezoekersportal. Op dit bezoekersportal kan het kenteken van de bezoeker worden aangemeld, waarbij deze toegang wordt verleend middels de kentekenregistratie. Daarnaast zal een code worden uitgegeven, voor het geval dat het kenteken onverhoopt niet goed kan worden gelezen. Bezoekersparkeerplaatsen blijven in eigendom van ROW vastgoed. Bij het uitrijden dient door middel van een pinpas of creditcard het verschuldigde parkeerbedrag te worden afgerekend. Het maken van een bezoekersreservering geeft het recht om de garage te betreden, maar het blijft mogelijk dat er geen bezoekersparkeerplaats beschikbaar is.

## Brandmeld- en ontruimingsinstallatie

De garage is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie. Ten behoeve van compartimentering worden op diverse plaatsen (brandwerende) rolschermen toegepast.

## Droge blusleidingen

In overeenstemming met de veiligheidsregio (brandweer) is er nabij de hoofdentree een aansluitpunt voor een droge blusleiding. Deze droge blusleiding heeft in het gebouw een aansluitpunt op alle verdiepingen en in de garage. Een droge blusleiding is een stalen stijgleiding die in een gebouw wordt aangebracht. Deze leiding wordt gebruikt om bluswater vanaf straatniveau naar hoger gelegen verdiepingen te brengen.



## Collectieve warmtepompinstallatie ten behoeve van stadsverwarming (gebouwverwarming)

Ten behoeve van warmtapwater en warmte voor zowel de koop- als de huurwoningen, wordt er op het dak van het paviljoen een collectieve warmtepompinstallatie gemaakt.

Deze installatie, blijft, evenals de binneninstallatie in de garage, eigendom van het warmteleverende bedrijf. Het beheer en onderhoud van deze installatie is voor rekening van Ennatuurlijk.

## Algemeen voedingspunt elektra

Ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening van het gebouw zal op maaiveld-/entreeniveau, naast de entree van de collectieve fietsenberging, een

transformator ten behoeve van middenspanning worden geplaatst, conform de richtlijnen van de netbeheerder. Deze transformator (ook wel genoemd: algemeen voedingspunt of AVP) blijft in beheer en eigendom van het elektraleverend bedrijf.

## Beregeningsinstallatie

Zie hoofdstuk daktuin.

## Huishoudelijk afval

Voor het verzamelen en afvoeren van huishoudelijk afval zijn/worden in het openbaar gebied zogenaamde ondergrondse afvalcontainers geplaatst. Een ondergrondse afvalcontainer is een inzamelsysteem voor (gescheiden) huisvuil dat voor het grootste deel onder de grond ligt. De positie van deze containers wordt door de gemeente bepaald.



# Technische omschrijving bouwonderdelen appartementen

## Buitengevels

De buitengevels zijn geïsoleerd. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton of houtskeletbouw. De houtskeletbouwwand bestaat uit een binnenbeplating op een houten stijl- en regelwerk, waartussen isolatiemateriaal wordt aangebracht.

Het buitenspouwblad van de buitengevels wordt uitgevoerd als een houten lattengevel of een samengesteld aluminium paneel.

Hout is een natuurproduct met een warme en authentieke uitstraling. Knoesten, nerf en scheurtjes horen bij de kenmerken van hout en maken elk deel uniek. Het kan voorkomen dat het hout onderling van kleur verschilt. De snelheid en mate van verwerking verschillen per situatie en weersinvloeden hebben hier hun invloed op. Het is daardoor mogelijk dat er verschillen optreden in de mate of kleur van verwerking. Hout past zich altijd aan zijn natuurlijke omgeving en klimaat aan. Door toename of vermindering van het vochtgehalte in hout ontstaan er veranderingen waardoor hout krimpt of uitzet. Door het proces van zwellen en krimpen kunnen er oppervlakkige scheurtjes, barsten of kopscheuren in hout ontstaan. Dit zegt echter niets over de kwaliteit van het product.

## Gevelkozijnen

De (buiten-)gevelkozijnen en deuren worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium. De kleur en behandeling van de aluminium kozijnen worden door de architect bepaald in overeenstemming met de

gemeente. De binnenzijde van de kozijnen heeft dezelfde afwerking en kleur als de buitenzijde van de kozijnen. Het anodiseren wordt fabrieksmatig uitgevoerd.

Anodiseren van aluminium kozijnen is een elektrochemische behandeling waarbij het natuurlijk oxideren wordt versneld. Deze natuurlijke oxidelaag beschermt het onderliggende aluminium langdurig tegen weersinvloeden. Door anodisatie wordt de oxidelaag een onlosmakelijk deel van het onderliggende aluminium. Kleine variaties in kleur kunnen bij anodiseren optreden door verschillen in legering en verschillen in het productieproces van de aluminium kozijnen. Tevens kunnen variaties in kleur ontstaan door de extrusierichting van de profielen.

Aluminium (buiten-)gevelkozijnen laten zich niet alleen kenmerken door elegante vormen en stevig en degelijkheid, maar ze zijn ook onderhoudsarm. Om de aluminium (buiten-)gevelkozijnen en draaiende delen én het bijbehorende hang-en-sluitwerk in optimale conditie te behouden, is het echter van groot belang dat ze regelmatig schoongemaakt worden.

Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Bij gevelkozijnen die tot aan de vloer doorlopen, worden geen vensterbanken aangebracht, met uitzondering van de kozijnen grenzend aan de begane grond/dekniveau en aan de zuidgevel van de 6<sup>e</sup> etage. Deze kozijnen worden voorzien van een (lage) borstwering met natuurste



(composiet)vensterbank. Ter plaatse van de doorgang naar het terras zal een (houten) blok trede worden gemaakt.

### Houten kozijnen en deuren

De woningtoegangsdeuren van de woningen worden uitgevoerd als een vlakke deur gevat in een (hard) houten kozijn. Indien van toepassing worden deze brandwerend en/of geïsoleerd uitgevoerd. Deze deuren zijn niet voorzien van een glasopening. In de woningtoegangsdeur komt een spionoog. De kleur van de deuren en kozijnen wordt door de architect bepaald in overeenstemming met de gemeente. De binnenzijde van de deuren en kozijnen hebben dezelfde afwerking en kleur als de buitenzijde. Woningtoegangsdeuren worden voorzien van een meerpuntssluiting en een vrijloopdeurdranger.

### Hang- en sluitwerk gevelkozijnen

De te openen ramen worden daar waar noodzakelijk voorzien van inbraakwerend hang-en-sluitwerk (fabrieksmatig). De te openen deuren in de gevelkozijnen en de woningtoegangsdeur krijgen inbraakwerend hang-en-sluitwerk conform de standaard van de leverancier, die voldoet aan minimaal SKG\*\* met kerntrekbeveiliging op het beslag. Alle cilindersloten van het appartement worden gelijksluitend uitgevoerd.

### Beglazing

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren, wordt hoogwaardig isolerend glas aangebracht. De gevelkozijnen waarbij een brandwerendheid wordt vereist, worden volgens de voorschriften voorzien van brandwerend isolerend glas.

### Schilderwerk

De houten kozijnen worden fabrieksmatig voorbehandeld. Nadat de houten kozijnen op de bouwplaats zijn aangebracht, worden de onderdelen

voorzien van een dekkend verfsysteem. Ook eventuele houten betimmeringen en/of panelen worden voorzien van een dekkend verfsysteem.

### Balkons en glazenwasbalkons

De bovenzijde van de prefab balkonplaten krijgt een anti-slijpprofieling en blijft verder onafgewerkt. De indeling van de prefabplaten is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Tussen prefabplaten onderling kunnen kleine maatafwijkingen (maximaal 20 mm) ontstaan in hoogte. De balkons krijgen een kunststof hemelwaterafvoer.

Op de prefab balkons en glazenwasbalkons wordt een hekwerk geplaatst. Het hekwerk is opgebouwd uit een gepoedercoate aluminium beplating die in hoogte varieert, zoals op de verkooptekening is aangegeven. Boven deze aluminium beplating wordt glas aangebracht, gevat in een aluminium boven en onderregel.

### Terrassen op begane grond/ dekniveau

De terrassen op begane grond/dekniveau worden voorzien van tegelwerk in de afmeting 400 x 600 mm. De buitenruimtes van de west en zuidzijde worden voorzien van een gecoate aluminium kering, waartegen de grond wordt aangebracht.

### Terrassen op 6<sup>e</sup> en 11<sup>e</sup> verdieping

Het terras aan de zuidzijde op de 6<sup>e</sup> verdieping wordt voorzien van composiet delen.

Het terras op de 11<sup>e</sup> verdieping wordt rondom voorzien van composiet delen. Op de positie zoals aangegeven op de verkooptekening is constructief rekening gehouden met het plaatsen van een waterreservoir met de afmeting van lxb 2,5 x 2,5 m en een diepte van 1,5 m. Op deze positie is een afdopte riolering aanwezig, die wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

### Franse balkons

In woningtypen G en H worden de ramen boven de hoofdentree en de inrit van de garage voorzien van een glazen Frans balkonhekwerk in een metalen frame.

### Plafonds buitenruimten

Ter plaatse van de loggia's op de 5<sup>e</sup> verdieping en het terras op de 11<sup>e</sup> verdieping worden de plafonds afgewerkt met een cementgebonden plaat.

### Privacyschermen

Conform de tekeningen worden er privacyschermen aangebracht. Ter plaatse van de loggia's bestaan deze uit een gepoedercoat stalen frame bekleed met houten latten, gelijk aan de gevelbekleding. Ter plaatse van de balkons bestaan deze uit een gepoedercoat stalen frame voorzien van melkglas.



# Binneninrichting en -afwerking appartementen

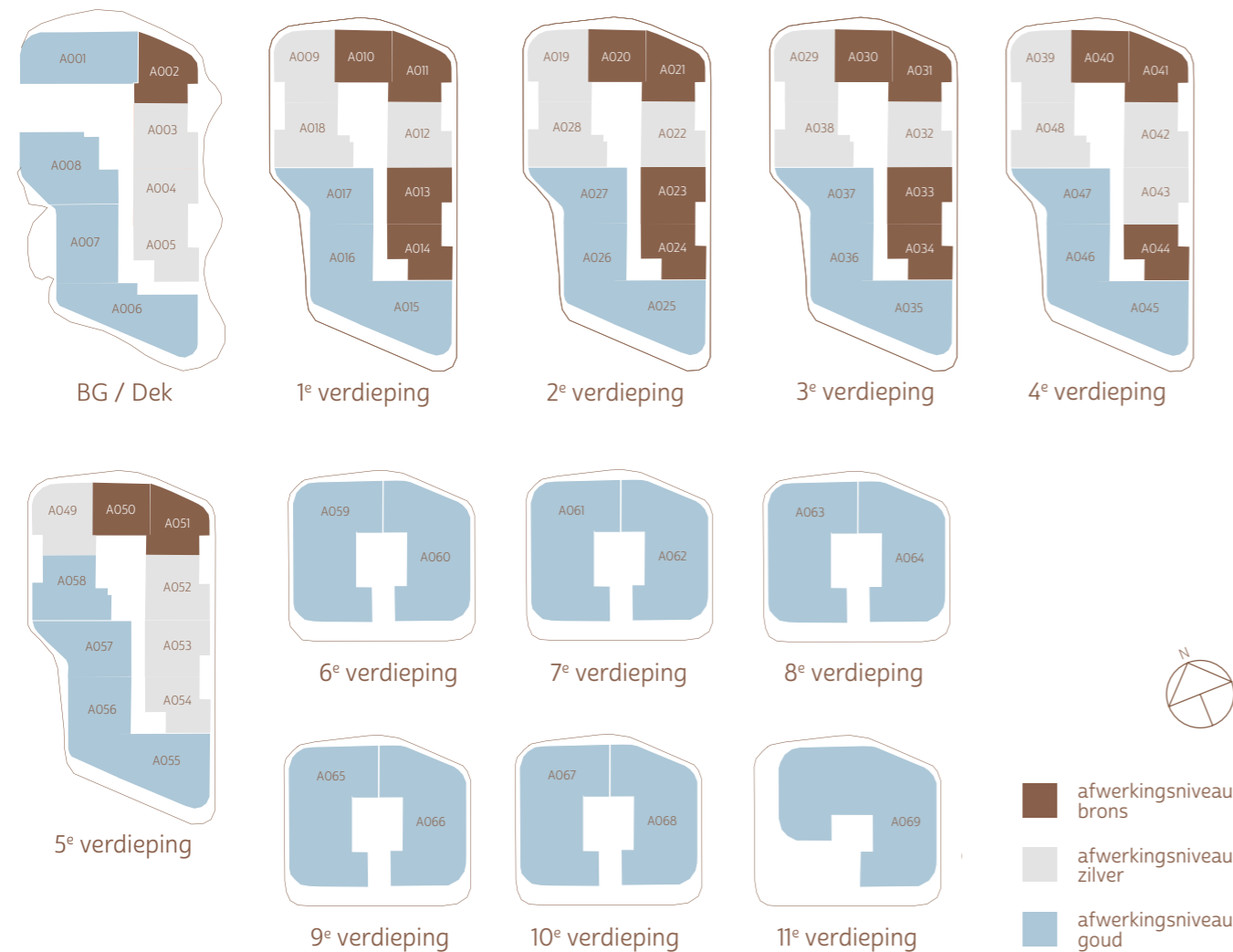
## Afwerkingsniveaus

Er worden 3 afwerkingsniveau's omschreven:

**Afwerkingsniveau brons** is van toepassing op bouwnummers: A002, A010, A011, A013, A014, A020, A021, A023, A024, A030, A031, A033, A034, A040, A041, A044, A050 en A051.

**Afwerkingsniveau zilver** is van toepassing op bouwnummers: A003, A004, A005, A009, A012, A018, A019, A022, A028, A029, A032, A038, A039, A042, A043, A048, A049, A052, A053 en A054.

**Afwerkingsniveau goud** is van toepassing op bouwnummers: A001, A006, A007, A008, A015, A016, A017, A025, A026, A027, A035, A036, A037, A045, A046, A047, A055, A056, A057, A058 en A059 t/m A069.



## Binnenwanden

De "niet-dragende" binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in cellenbeton elementen.

Binnenwanden worden afgewerkt zoals hieronder is omschreven.

## Afwerkvloeren

De verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een (zwevende) afwerkvloer op basis van anhydriet. Deze afwerkvloer is een dekvloer, maar geen eindvloer. Anhydriet is een vloei vloer en daardoor erg vlak. Toch kan de vloer iets hoger zijn aan de ene kant van de ruimte ten opzichte van de andere kant. Deze marge is ongeveer 10 millimeter.

Voor het aanbrengen van een eind vloerafwerking vereist mogelijk een aanvullende egalisatie laag, of dient de afwerkvloer te worden geschuurd om hechting met de eind vloerafwerking te verbeteren. De eind vloerafwerking mag niet teveel warmte-weerstand hebben (maximaal Rc 0,1). Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden het beste door een leverancier laten aanbrengen.

## Wandafwerking

**Afwerkingsniveau brons en zilver:**

De wanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen dat oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan. Het oppervlak van betonwerk is voorzien van plaatselijke reparaties.

In de aangebrachte dunpleister rondom het gerepareerde oppervlak van beton zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm. Kleurverschillen zijn toegestaan. De reparaties volgen het oppervlak van de ondergrond.

Bij cellenbetonwanden betekent dit dat tijdens het verlijmen van de gipselementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipslijm. Zichtbare gaatjes groter dan ongeveer 12 mm worden

gevuld. In de wanden opgenomen leidingsleuven worden afgewerkt met een gipsmortel.

**Afwerkingsniveau goud:**

De wanden in de woningen worden sausklaar afgewerkt. Dit betekent een oppervlak waaraan hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een mat afwerksysteem, vinylbehang, een glasvlies versterkt verfsysteem of een fijne sierpleister met een korrel-dikte tot 1 mm. Kleurverschillen zijn toegestaan.

HSB wanden, metalstudwanden en cellenbetonwanden worden voorzien van een afwerklaag met een dikte van maximaal 3 mm. Voordat de wanden kunnen worden voorzien van sausklaar, dienen kleine reparaties en schuurwerk door de koper te worden uitgevoerd.

## Wandtegels

**Afwerkingsniveau brons:**

De wanden in de toiletruimte en de badkamer worden betegeld met wit glanzende keramische tegels (afmetingen circa 250 x 330 mm en liggend verwerkt) en worden afgewerkt met witte voegen. Het wandtegelswerk in de toiletruimten wordt aangebracht tot circa 1.250 mm boven de vloer; boven het wandtegelswerk wordt structuurspuitwerk aangebracht.

Het wandtegelswerk in de badkamer wordt aangebracht tot circa 2.250 mm boven de vloer; boven het wandtegelswerk wordt structuurspuitwerk aangebracht.

Uitwendige hoeken worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

**Afwerkingsniveau zilver en goud:**

De wanden in de toiletruimte en de badkamer worden betegeld met wit glanzende keramische tegels (afmetingen circa 250 x 330 mm en liggend verwerkt) en worden afgewerkt met witte voegen. Het wandtegelswerk in de toiletruimten wordt aangebracht tot circa 1.250 mm boven de vloer;



boven het wandtegelwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht.

Het wandtegelwerk in de badkamer wordt aangebracht tot het plafond. Uitwendige hoeken worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

## Vloertegelwerk

De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden betegeld met keramische tegels (afmetingen circa 300 x 300 mm) en worden afgewerkt met grijze voegen.

In de dag van het kozijn van de badkamer en toilet komt een antraciet kunststenen dorpel.

### Afwerkingsniveau brons en zilver:

De douchehoek in de badkamer (circa 900 x 900 mm) wordt betegeld met (kleine) keramische vloertegels (afmetingen circa 150 x 150 mm) en wordt op afschot aangebracht. Het wand- en vloertegelwerk wordt niet-strokkend verwerkt.

### Afwerkingsniveau goud:

De douchehoek wordt betegeld met vloertegels van circa 300 x 300 mm, met enkelzijdig afschot naar de draingoot.

## Plafondafwerking

### Afwerkingsniveau brons:

De (beton)plafonds worden voorzien van structuur spuitwerk, de V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar.

De plafonds in de meterruimte, bergingen en technische ruimte van de woning blijven onafgewerkt.

### Afwerkingsniveau zilver en goud:

De (beton)plafonds worden voorzien van structuur spuitwerk, de V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar.

Het plafond in de meterruimte van de woning blijft onafgewerkt.

## Binnenkozijnen en binnendeuren

### Afwerkingsniveau brons en zilver:

De binnenkozijnen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt. Alle kozijnen hebben een bovenlicht. De kozijnen worden, afhankelijk van de situatie, voorzien van een bovenlicht van helder vensterglas, met uitzondering van technische ruimtes, bergingen en meterkasten, die worden voorzien van een paneel. In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig wit afgelakte vlakke opdekdeuren afgehangen met paumelles en ze worden voorzien van een aluminium deurkruk-garnituur met kortschild. De badruimte en de toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezet-slot. Overige deuren krijgen een loopslot. De dubbele meterkastdeur bestaat uit een passief en actief deel en is voorzien van een kastslot. Conform de voorschriften van de nutspartijen worden de meterkastdeuren voorzien van ventilatieroosters.

### Afwerkingsniveau goud:

De binnenkozijnen zijn van hout en worden fabrieksmatig afgelakt. Deze binnenkozijnen hebben geen bovenlicht. In de houten binnenkozijnen worden fabrieksmatig wit afgelakte, vlakke, stompe deuren afgehangen met gegalvaniseerde scharnieren. Deze deuren worden voorzien van een RVS deurkruk-garnituur met rozet. De badruimte en de toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezet-slot. Overige deuren krijgen een loopslot. De dubbele meterkastdeur bestaat uit een passief en actief deel en is voorzien van een kastslot. Conform de voorschriften van de nutspartijen komen er ventilatieroosters in de meterkastdeuren.

## Keukeninrichting

In de woningen wordt geen keukeninrichting aangebracht. In de keukenruimte worden de volgende standaard installatievoorzieningen aangebracht, conform de indelingstekening zoals vermeld in de handleiding kopersbegeleiding:

- een enkele wandcontactdoos ten behoeve van een koelkast (circa 100 mm boven de vloer);
- een enkele wandcontactdoos ten behoeve van de

recirculatiekap/verlichting (circa 2.250 mm boven de vloer of uit de vloer in het kookeiland);

- een lege buisleiding (elektra) ten behoeve van een boiler (circa 500 mm boven de vloer);
- een bedrade perilexaansluiting (2 x 230V) voor een elektrisch kooktoestel;
- twee dubbele wandcontactdozen (circa 1.250 mm boven de vloer, horizontale plaatsing);
- een afgedopt aansluitpunt voor riolering;
- een afgedopt aansluitpunt voor warm en koud water;
- afzuigpunt(en) voor WTW installatie; (deze zijn niet bestemd voor de afzuigkap. Afzuiging koken dient te geschieden via een recirculatiesysteem).

Onderstaande aanvullende installaties zijn van toepassing per afwerkingsniveau:

### Afwerkingsniveau zilver:

- een lege buisleiding (elektra) t.b.v. een vaatwasser (circa 500 mm boven de vloer);
- een lege buisleiding (elektra) t.b.v. een oven (circa 2250 mm boven de vloer);

- een aansluitpunt koud water t.b.v. een vaatwasser (incl. kraan).

### Afwerkingsniveau goud:

- een enkele wcd op aparte groep t.b.v. een vaatwasser (circa 500 mm boven de vloer);
- een enkele wcd op aparte groep t.b.v. een oven (circa 2250 mm boven de vloer);
- een aansluitpunt koud water t.b.v. een vaatwasser (inclusief kraan).

## Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend verfsysteem dat in één laag wordt aangebracht:

- de binnenzijde van de houten woningtoegangs-koszijnen in dezelfde kleur als de buitenzijde;
- de aftimmeringen daar waar nodig (wit);

De overige niet genoemde onderdelen worden niet geschilderd.



# Installaties appartementen

## Verwarmingsinstallatie/warmtapwater

Het appartement wordt aangesloten op een warmtenet, ook wel bekend als stadsverwarming. De warmte wordt opgewekt middels de collectieve warmtepomp, zie het hoofdstuk “algemene installaties”. Het warme water komt uiteindelijk via een afleverset binnen in de meterkast en zorgt voor warmte (verwarming) en warm tapwater voor keuken en badkamer. De afleverset wordt geplaatst in de ‘warme’ meterkast, op tekening aangegeven met EN.

De afleverset heeft drie functies:

1. Verwarming van de woning. De afleverset zorgt ervoor dat er warm cv-water vanuit het aanvoerdistributienet naar de vloerverwarming gaat. Het afgekoelde water gaat via de afleverset terug naar het retourdistributienet.
2. Levering warm kraanwater. In de afleverset zit een warmtapwaterapparaat. Deze verwarmt het koude water, zodat er warm water in de keuken en badkamer beschikbaar is. CW staat voor Comfortklasse Warmwater, het getal zegt iets over de hoeveelheid warm tapwater. Er zijn meerdere CW-klassen. Hoe hoger de CW-klasse of CW-waarde, hoe meer capaciteit voor warm water.

**Volgende bouwnummers hebben CW klasse 4:**  
A002, A003, A004, A005, A009, A010, A011, A012, A013, A014, A018, A019, A020, A021, A022, A023, A024, A028, A029, A030, A031, A032, A033, A034, A038, A039, A040, A041, A042, A043, A044, A048, A049, A050, A051, A052, A053, A054.

**Volgende bouwnummers hebben CW klasse 5:**  
A001, A006, A007, A008, A015, A016, A017, A025, A026, A027, A035, A036, A037, A045, A046, A047, A055, A056, A057, A058.

**Volgende bouwnummers hebben CW klasse 6:**  
A059 t/m A069.

3. Registratie warmteverbruik. De afleverset is voorzien van een warmtemeter. Die registreert het warmteverbruik in gigajoules (GJ). Het verbruik wordt door het verschil in temperatuur tussen het aanvoer- en retourwater en het aantal door-gestroomde liters water gemeten.

Het appartement wordt verwarmd door middel van vloerverwarming. De warmte wordt vanuit de afleverset gebracht naar de vloerverdeler. De positie van de vloerverdeler(s) voor de vloerverwarming staat op tekening aangegeven. De vloerverwarming wordt ingedeeld in zones per (verblijfs)ruimte. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrisch verwarmingselement. De capaciteit van de vloerverwarming wordt afgestemd op de afzonderlijke vertrekken in het appartement en de te behalen temperatuur van het vertrek. Iedere verblijfsruimte, met uitzondering van de badkamer, wordt voorzien van een eigen ruimtethermostaat. De door de koper aangebrachte eind vloerafwerking kan invloed hebben op het rendement van de vloerverwarming. De capaciteit van de installatie is berekend conform de eisen van de SWK garantie- en waarborgregeling.

## Topkoeling

Het appartement wordt voorzien van topkoeling. Dit houdt in dat de ‘toppen’ van de warmte van de binnentemperaturen kunnen worden afgevlakt door via de afleverset van de stadsverwarming water van circa 18 graden door de vloerverwarming te laten circuleren. Het water in de vloerverwarming wordt langzaam opgewarmd door de ruimte, waardoor er warmte aan het appartement wordt onttrokken. Met circa 21 graden wordt het water terug getransporteerd naar de afleverset. In de afleverset wordt het water weer afgekoeld naar circa 18 graden. Door dit proces continu te laten draaien koelt het

appartement af en kan de temperatuur in het appartement enkele graden dalen t.o.v. de buiten-temperatuur. Zonintrede en de eind vloerafwerking kunnen een negatief effect hebben op het gevoel van effect van deze manier van koeling. Belangrijk is dat de ruimtethermostaat en bijbehorende regeling in koelmodus staan volgens de gebruikershandleiding.

## Ventilatie-installatie

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem met een mechanische ventilatie-toevoer en mechanische ventilatieafvoer door middel van een ventilatie-unit. Er is sprake van warmte-terugwinning (WTW); een warmtewisselaar zorgt ervoor dat er warmte-uitwisseling plaatsvindt tussen beide gescheiden luchtstromen. De koude buitenlucht wordt voorverwarmd met de warmte van de uitgaande lucht. Dit systeem wordt geregeld middels een driestandenschakelaar in de woonkamer. De verzinkte plaatstalen kanalen worden opgenomen in de betonvloer van het bovenliggende plafond en/of de leidingkokers. De kanalen worden in de technische ruimte (deels) uitgevoerd als zichtleidingen.

Het appartement wordt voorzien van een of meerdere in- en uitblaasblaaspunten, e.e.a. volgens de berekeningen van de installateur. Op de verkoop-tekening staan de in- en uitblaasblaaspunten indicatief aangegeven.

## Elektrotechnische installatie

Deze installatie wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur alpinewit (inbouw). Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-garantiekeurmerk. De plaats van de elektravoorzieningen is op de tekeningen aangegeven. De wandcontactdozen in de woning worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De schakelaars en/of combinaties in de woning en de elektravoorzieningen in de berging

worden op circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd. De dubbele wandcontactdozen hebben een verticale plaatsing met ovale inbouwdoos in de gehele woning, m.u.v. de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven het aanrechtblad in keukenruimte, die worden horizontaal geplaatst in een dubbele inbouwdoos. Na plaatsing van de elektrameter is de installatie gereed voor gebruik.

### Afwerkingsniveau brons en zilver:

In de meterkast wordt een groepenkast gemonteerd, deze bevat 2 aardlekschakelaars waarop maximaal 8 groepen kunnen worden aangesloten.

### Afwerkingsniveau goud:

In de meterkast wordt een groepenkast gemonteerd, deze bevat 3 aardlekschakelaars waarop maximaal 12 groepen kunnen worden aangesloten.

## Zwakstroominstallatie

De appartementen worden voorzien van een belinstallatie met een beldrukker geschakeld op de videofoon bij de hoofdentree. In de verkeersruimte wordt een huis-/deurtelefoon met gecombineerde schel/zoemer geplaatst, die tevens de bediening van de hoofdentree regelt. In de huis-/deurtelefoon is een video-/intercominstallatie met kleurenscherm opgenomen. De beldrukker bij de voordeur van het appartement wordt tevens op de videofoon geschakeld.

## Rookmelders

Het appartement wordt, waar nodig, voorzien van een of meerdere rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet. De plaats van de rookmelders is op de tekening aangegeven.

## Telecommunicatievoorzieningen

Ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor telefoon en radio/televisie/internet in de ruimten worden lege buisleidingen en inbouwdozen aangebracht vanuit de meterkast. De lege



inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De plaats van de lege aansluitdozen is op de tekeningen aangegeven.

## Sanitair

De badruimte en de toiletruimte van de woningen worden uitgerust met sanitair voorzien van het KIWA-garantiekeurmerk. Het sanitair is van het fabricaat Geberit en heeft de standaardkleur wit. De verchromde kranen zijn van het fabricaat Grohe. De volgende combinaties worden aangebracht:

### *Afwerkingsniveau brons:*

Toiletruimte:

Closetcombinatie:

- een wandcloset met toiletmodule (type Econ i), inbouwreservoir en kunststof drukplaat;
- een kunststof zitting met deksel;
- een fontein type 300, circa 360 mm breed, 250 diep;
- een chromen vloerbuis en plugbekersifon;
- een fonteinkraan type Costa L.

Badkamer:

Wastafelcombinatie (exclusief spiegel en planchet);

- een wastafel type Econ i, circa 600 mm breed bij 475 mm diep, inclusief kraangat en overloop, met rubberen stop;
- een wastafelmengkraan type Costa L (twee-knops-mengkraan);
- een chromen plugbekersifon en vloerbuis.

Douchecombinatie:

- een doucheput 150 x 150 mm;
- een douchemengkraan Costa L (twee-knops-mengkraan);
- een glijstang met doucheslang en handdouche type Tempesta.

### *Afwerkingsniveau zilver:*

Toiletruimte:

Closetcombinatie:

- een wandcloset met toiletmodule (type 300 basic 28 rimfree), inbouwreservoir en kunststof drukplaat;
- een kunststof zitting met deksel 300 Basic;

- een fontein type 300, circa 360 mm breed, 250 diep;
- een wandbuis met chromen plugbekersifon;
- een fonteinkraan type BauEdge.

Badkamer:

Wastafelcombinatie (exclusief spiegel en planchet);

- een wastafel type 300, circa 600 mm bij 475 mm diep, inclusief kraangat en overloop, met rubberen stop;
- een wastafelmengkraan type Eurosmart E (hoog);
- een wandbuis met chromen plugbekersifon.

Douchecombinatie:

- een doucheput 150 x 150 mm;
- een douchemengkraan type Grohetherm type 800 (thermostatisch);
- een glijstang met doucheslang en handdouche type Tempesta.

### *Afwerkingsniveau goud:*

Toiletruimte:

Closetcombinatie:

- een wandcloset met toiletmodule (type 345 iCon rimfree), inbouwreservoir en kunststof drukplaat;
- een kunststof zitting topfix met softclose met deksel;
- een fontein type 345 iCon 48 L/R, circa 380 mm breed bij 280 mm diep;
- een wandbuis en chromen plugbekersifon;
- een fonteinkraan type BauEdge.

Badkamer:

Wastafelcombinatie (exclusief spiegel en planchet);

- een wastafel type 345 iCon, circa 600 mm bij 485 mm diep met pop-up stop;
- een wastafelmengkraan type Eurosmart E (hoog);
- een chromen plugbekersifon en wandbuis.

Alle wastafels op tekening hebben bovenstaande combinatie.

Douchecombinatie:

- een douchegoot (RVS) 700 mm lang;
- een douchemengkraan type Grohetherm type 800 (thermostatisch);
- een glijstang met doucheslang en handdouche type Tempesta.

Bouwnummer A069:

Hoofdbadkamer:

Badcombinatie:

- vrijstaand bad merk Vigour type Derby Ovaal;
- badmengkraan Essence vrijstaand chroom;
- een chromen badplug.

### *Afwerkingsniveau brons, zilver, goud:*

Voor de wasautomaat worden, zoals op tekening staat aangegeven, de volgende aansluitpunten aangebracht:

- een bedraad aansluitpunt voor elektra op aparte groep;
- een wasmachinekraan;
- een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis.

### *Afwerkingsniveau brons en zilver:*

Bij de opstelling voor de wasautomaat komt een lege buisleiding voor een condensdroger.

### *Afwerkingsniveau goud:*

Bij de opstelling voor de wasautomaat komt een bedraad aansluitpunt op aparte groep voor een condensdroger.

Bouwnummer A069:

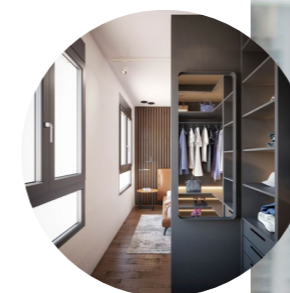
Nabij de balkondeuren op het terras wordt een vorstvrije buitenkraan geplaatst.

## Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringsstelsel wordt belucht en voorzien van ontstoppings-mogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof. De leidingen zijn tot 90 graden Celsius hittebestendig en zijn voorzien van het KOMO-garantiekeurmerk.

## Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden deels uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen in de badkamer en toiletruimte worden in de muur of in de vloer weggewerkt. In de overige ruimten worden de leidingen als zichtleidingen uitgevoerd. Na aansluiting op het gemeentelijk waterleidingnet is de installatie klaar voor gebruik.



## Kleur- en materialenoverzicht

### Gevel

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Houten latten duurzaamheidsklasse II	Grijsbruin
Gevel loggia's	Aluminium samengesteld paneel	Grijsbruin
Kozijnen	Aluminium	Geanodiseerd grijsbruin
Plafond loggia	Vezelcement beplating	Gebroken wit
Privacyscherm loggia's	Stalen frame met houten latten (gelijk aan gevel)	Gepoedercoat grijsbruin (frame) en naturel vergrijsd (hout)
Privacyschermen balkons	Gepoedercoat stalen frame met melkglas	Grijsbruin
Balustrade	Aluminium beplating	Gepoedercoat gebroken wit
Balkons	Prefab beton	Lichtgrijs
Hemelwaterafvoeren	PVC	n.t.b.
Tegelwerk terrassen begane grond	Tegels 400 x 600 mm met onderlaag van split	n.t.b.
Tegelwerk terrassen 6 <sup>e</sup> en 11 <sup>e</sup> verdieping	Planken	n.t.b.

### Algemene ruimtes

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Hoofdentree vloerafwerking	Keramische tegels	Gemeleerd sepia
Hoofdentree wandafwerking	Houten betimmering	Naturel
Hoofdentree plafond	Steenwol met afwerklaag of houten betimmering	Gebroken wit of naturel
Hoofdentree schoonloopmat	Tapijt	n.b.t.
Postkasten	Metaal	n.b.t.
Binnenkozijnen	Hardhout	Grijsbruin
Binnendeuren	HPL met vulling en hardhouten kantlatten	Grijsbruin
Binnenkozijnen trappenhuis en woningtoegang	Hardhout	Grijsbruin
Binnendeuren trappenhuis en woningtoegang	HPL met vulling en hardhouten kantlatten	Grijsbruin
Vloerafwerking corridors verdiepingen	Tapijttegels	n.t.b.
Wandafwerking corridors verdiepingen	Spuitwerk	Gebroken wit
Plafonds corridors verdiepingen	Steenwol met afwerklaag	Gebroken wit
Fietsentree	Keramische tegels	n.b.t.
Noodtrappenhuis wandafwerking	Metalstud spuitwerk	Gebroken wit
Noodtrappenhuis plafond	Beton spuitwerk	Gebroken wit
Trappen	Prefab beton	Standaard grijs
Spiltrap noodtrappenhuis	Metaal	Termisch verzinkt naturel
Hekwerken en wandleuning trappenhuisen	Metaal	Gebroken wit

# Algemene technische informatie

## Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovenvermelde bepalingen van het SWK.

## Ruimtebenaming conform bouwbesluit

In de technische omschrijving en de standaard (contract)tekening van de woningen worden verschillende ruimtebenamingen gebruikt die niet in het Bouwbesluit voorkomen. Deze ruimten voldoen uiteraard wel aan de voorschriften zoals die in het Bouwbesluit zijn verwoord. In het onderstaande overzicht hebben wij daarom de ruimtebenamingen die voorkomen in de technische omschrijving en de standaard (contract)tekening van de woningen gekoppeld aan de ruimtebenamingen die in het Bouwbesluit worden gebruikt:

- Entree/hal : Verkeersruimte
- Woonkamer : Verblijfsruimte
- Keukenruimte : Verblijfsruimte
- Slaapkamer(s) : Verblijfsruimte
- Toilet/toiletruimte : Toiletruimte
- Badkamer/badruimte : Badruimte
- Techniekrimte : Onbenoemde ruimte
- Bergruimte : Onbenoemde ruimte
- Berging : Onbenoemde ruimte

## Krijtstreepmethode/daglichttoetreding

Vanwege voorschriften en rekenmethodes in het Bouwbesluit kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of verblijfsruimte hoort. Op de plattegronden van de woning staat dit aangegeven met een stippellijn en de vermelding O.R. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt dan formeel geen onderdeel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan; dit noemt men de zogenaamde 'krijtstreepmethode'.

## Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze verkoopbrochure zijn gebaseerd op de informatie die SBB Ontwikkelen en Bouwen heeft ontvangen van de architecten, de constructeur, de gemeente en overige adviseurs en ontwerpers van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld, toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van bijvoorbeeld overheids-eisen of voorschriften van de nutsbedrijven, veranderingen (moeten) worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan verhinderen.

De bouwer is gerechtigd tijdens de (af-)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits de veranderingen geen afbreuk doen aan waarde,



kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de woningen en/of woongebouw. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze of definitieve terreinmaten.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (zoals sloten, vijvers, bomen, paden, hagen, groenstroken, tuinmuren, stoepen, wegen, parkeerplaatsen, e.d.) is weergegeven aan de hand van de meest recente gegevens. Ook hierin kunnen inmiddels wijzigingen zijn aangebracht. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend, eventuele wijzigingen vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van SBB Ontwikkelen en Bouwen.

Installaties staan schematisch op de (contract) tekening aangegeven. De definitieve positie wordt in samenspraak met de installateurs in een latere fase bepaald.

De indeling en uitvoering van de standaard woningen worden omschreven in de technische omschrijving en worden weergegeven in de standaard (contract) tekeningen. Indien de (contract)tekeningen verschillen van de tekstgegevens in de Technische Omschrijving, dan geldt de inhoud van deze laatste als bindend.

## In gebruik name woning

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Hier dient u rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijvoorbeeld bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen

in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen. Ook als u een dampdicht materiaal wenst, zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen, zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijvoorbeeld een PVC-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in de dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van een dampdichte vloerafwerking altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is ons advies een dampdichte vloer altijd te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.

## Krimp

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie en de gebruikte materialen en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. SBB Ontwikkelen en Bouwen doet zijn uiterste best om krimpscheuren te voorkomen, maar door het uithardend materiaal zijn deze krimpscheuren niet altijd te voorkomen. SBB Ontwikkelen en Bouwen is niet aansprakelijk voor dergelijk scheurvorming. U kunt als koper de eventuele ontstane krimpscheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

## Materialen en kleuren

De keuze van de materialen en kleuren is vastgesteld door de architect in overleg met de gemeente (welstandscommissie en/of afdeling stedenbouw).

## Peil van de woning

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entree. Deze maat wordt 'het PEIL' (-P-) genoemd en wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

## Constructeur

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen is door de constructeur het funderingsstelsel bepaald. De berekeningen van de constructeur dienen te zijn goedgekeurd door de plaatselijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

## Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Ten aanzien van de Wet geluidhinder (wegverkeer) is door burgemeester en wethouders, in overeenstemming met de Omgevingsdienst IJmond, een hogere waarde vastgesteld.



## Een duurzame woning

Duurzaamheid heeft veel facetten. Het gaat niet alleen om het milieu en het klimaat, maar ook om klantgerichtheid, kwaliteit, veiligheid en zorg voor medewerkers. Al deze aspecten maken dan ook deel uit van het gevoerde duurzaamheidsbeleid, dat is voorzien van de benodigde keurmerken. Een duurzaam gebouwde woning heeft als resultaat een woning waarin de klant zich prettig en veilig voelt en die zo min mogelijk energie verbruikt. De duurzaamheid van de woning is onder andere vertaald in de volgende uitgangspunten:

- De woning wordt niet aangesloten op het gasnet. Hierdoor wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot beperkt;
- De woningen maken efficiënt gebruik van energie. Door hoogwaardige isolatie van de gevel, het dak, de beganegrondvloer en isolatieglas in de kozijnen, wordt het energieverbruik van de woning beperkt;
- Veel houtproducten zijn voorzien van een duurzaamheidslabel zoals het FSC-keurmerk en het PEFC-keurmerk;
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van vernieuwbare grondstoffen of recyclebare materialen;
- Er wordt gebruik gemaakt van oplosmiddelarme verfsystemen;
- De kranen in toilet- en badruimte zijn voorzien van waterbesparende perlators;
- De closetcombinatie heeft een waterbesparend reservoir en een spoelonderbreking.

Als onderdeel van onze klantgerichtheid, worden de kopers begeleid om keuzes te kunnen maken in het complexe bouwproces. Keuzes waardoor de woning is aan te passen aan de persoonlijke wensen en behoeften van de klant.

Tijdens het bouwproces wordt een Arbo-managementsysteem, gecertificeerd volgens de OHSAS 18001 norm, gehanteerd. Dit houdt in dat er al in een vroeg stadium gekeken wordt naar het welzijn van de eigen medewerkers tijdens de realisatie van de woning én naar de beheer- en onderhoudsmogelijkheden voor de klant na de oplevering ervan.

# Algemene koopinformatie

## Algemene verordening gegevensbescherming

Om een woning te kunnen kopen zijn uiteindelijk persoonsgegevens van kopers benodigd. Dat begint al bij inschrijving als geïnteresseerde. SBB Ontwikkelen en Bouwen verwerkt de persoonsgegevens zorgvuldig en bewaart ze niet langer dan nodig is. De gegevens worden alleen verwerkt door medewerkers die hier vanwege hun functie toegang toe hebben.

Wij gebruiken persoonsgegevens alleen voor de afgesproken doeleinden. Willen we er meer mee doen, dan zullen we eerst om toestemming vragen. Voor onze privacyverklaring verwijzen wij naar onze website [www.wijzijnsbb.nl/privacy-verklaring](http://www.wijzijnsbb.nl/privacy-verklaring).

In verband met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling worden de in de aannemingsovereenkomst en de aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de koper(s) door SBB Ontwikkelen en Bouwen aan de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) verstrekt. Tevens worden de gegevens verstrekt aan de notaris zodra de aannemingsovereenkomst is ondertekend.

De persoonsgegevens van de koper worden door zowel het SWK als de notaris overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacy-verklaringen op de website van zowel Batenburg Notarissen alsmede het SWK worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.

In verband met de aangeboden keuzemogelijkheden op het gebied van sanitair en tegelwerk en de keukeninrichting van de woning, zullen wij de naam en contactgegevens van de koper verstrekken aan de bij ons aangesloten projectshowrooms voor deze onderdelen. De persoonsgegevens van de koper

worden hen overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacy-verklaringen op de websites van deze projectshowrooms worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.

## De aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de aanneemsom. Van de kant van de aannemer/bouwer staat daartegenover de plicht tot de bouw en oplevering van een goede woning. De koper ontvangt een kopie van de ondertekende aannemingsovereenkomst. De notaris krijgt het origineel, waarmee hij de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

### Wat omvat de aanneemsom?

Bij de aanneemsom van de woning zijn de volgende kosten inbegrepen:

- de bouwkosten;
- de leges van de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning);
- het garantiecertificaat SWK;
- het honorarium van architect, constructeur en overige adviseurs;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten;
- de (eenmalige) aanleg- en aansluitkosten van elektrische energie, warmtelevering, drinkwater en riolering;
- de btw (thans 21%).

Eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de aanneemsom inbegrepen. In dit verband moet gedacht worden aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de over-

dracht van de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Ook kunnen kosten voortvloeien uit een aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie. De makelaar zal desgewenst graag een opstelling van al deze kosten maken.

## Hypotheek nodig?

De makelaar kan de kopers van dienst zijn bij het aanvragen van een hypotheek met een extra gunstige hypotheekrente. Een hypotheek kan natuurlijk ook geregeld worden via een bank of een hypotheeknemer.

## Belastingvoordeel

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar is. Dit belastingvoordeel kan aanzienlijk zijn. Het gaat om kosten zoals het rentedeel van de hypotheekkosten, afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. De aftrek geldt voor het jaar van betaling.

## Wanneer betalen?

Er hoeft niet eerder betaald te worden dan nadat er een factuur is ontvangen. Op deze factuur worden de reeds vervallen termijnen in rekening gebracht.

Er zijn nu de volgende mogelijkheden:

- koper beschikt over voldoende 'eigen geld' en betaalt de factuur.
- koper heeft geen 'eigen geld' en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. In dit geval betaalt koper nog niet en krijgt hij automatisch uitstel van betaling.

Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt de koper te zijner tijd bij de notariële eigendomsoverdracht in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt de koper zo spoedig mogelijk, voorzien van een handtekening, naar de financier (hypotheekbank of andere geldgever), die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf

deze transportdatum betaalt de koper tijdens de bouw van de woning hypotheekrente. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die de koper betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## Appartementsrecht

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

Dit aandeel, dat onder andere afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw. De hoofdsplitsing geeft aan welke delen een eigenaar, op grond van zijn mede-eigendomsrecht tot gezamenlijk gebruik mag beschouwen en mag gebruiken (met zijn medebewoners). Het gedeelte waarvan de desbetreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar verplicht is in de gemeenschappelijke kosten bij te dragen. Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaren/bewoners. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen.

Deze gemeenschappelijke belangen zijn o.a. het onderhoud, de verzekering en de instandhouding van het gebouw en daarbij behorende technische installaties, alsmede het bijhouden van het eventuele buitenschilderwerk, het onderhoud van de dakbedekking en de liftinstallatie, het schoonhouden van trappen, gangen, hal etc.



# Procedures en garanties

## Garantiecertificaat

De nieuwe woning voldoet aan de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een onafhankelijk instituut dat de koper de zekerheid biedt dat de woning in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs indien de bouwer in financiële problemen zou raken. Dat geldt ook voor de bouwer van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet de koper de bouwer daarop kunnen aanspreken. SBB Ontwikkelen en Bouwen geeft de koper deze garantie.

## Kwaliteitszorg

Kwaliteit leveren is niet alleen een kwestie van verantwoord materiaalgebruik of de toepassing van hoogwaardige producten. Het gaat vooral ook om de manier waarop een bouwwerk tot stand komt, of het nu een woning of een woongebouw is. Met andere woorden: kwaliteitszorg. Om die zorg te kunnen waarborgen, is een systeem ontwikkeld, waarbij op elk moment tijdens de bouw kan worden getoetst of de geleverde kwaliteit aan de gestelde normen voldoet. Dit systeem sluit aan bij de internationale normen over kwaliteit, de ISO 9001-serie. Aan SBB Ontwikkelen en Bouwen is het kwaliteitscertificaat NEN-EN-ISO 9001:2008 toegekend. Het certificaat wordt afgegeven door een onafhankelijke organisatie, erkend door de Raad voor de Accreditatie. Een ISO-certificaat betekent voor de koper de extra zekerheid dat de bouwer het bouwproces beheerst en controleert.

SBB Ontwikkelen en Bouwen wordt periodiek door onafhankelijke deskundigen beoordeeld op de in de ISO 9001-norm gestelde eisen.

## Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door SBB Ontwikkelen en Bouwen verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleutel-overdracht) van de woning.

## Oplevering van de woning

De procedure voor de oplevering van de woningen bestaat uit twee delen:

- De opname; het opstellen van een lijst van eventuele onvolkomenheden.
- De oplevering (sleuteloverdracht); de overdracht van de woning door de bouwer aan de verkrijger.

Tussen de opname en de oplevering (sleuteloverdracht) ligt een periode van circa vijf werkdagen. In deze periode zal worden gestreefd naar herstel van de onvolkomenheden van de opnamelijst. De datum van de oplevering wordt door de bouwer tenminste veertien dagen van tevoren schriftelijk aan de verkrijger medegedeeld. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering ontvangt de koper van de bouwer het boekje 'Informatie & Adviezen'. Dit boekje geeft informatie over het gebruik en het beheer en onderhoud van de definitief toegepaste materialen in en om de woning. Het boekje wordt samengesteld conform de richtlijnen van SWK.

## Vereniging Eigen Huis

Indien de koper lid is van deze vereniging, kan de oplevering van de woning door Vereniging Eigen Huis worden begeleid.

## Onderhoudsperiode

Na de oplevering van de woning is een onderhoudsperiode van toepassing, zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. De geconstateerde onvolkomenheden tijdens de onderhoudsperiode kan de koper schriftelijk melden aan de afdeling Kopersbegeleiding. Na afloop van de onderhoudsperiode kan de koper met vragen over onderhoud, garanties en technische aspecten terecht bij de afdeling Garantie en Onderhoud van SBB Ontwikkelen en Bouwen.

## Telecommunicatievoorzieningen

Voor het maken van aansluitingen voor telefoon en radio/televisie zijn in de woning de nodige voorzieningen getroffen. Dat wil zeggen dat in de wanden en vloeren lege buisleidingen en lege aansluitdozen zijn opgenomen. De aansluitingen op het telefoon- en kabelnet moeten door de koper zelf worden aangevraagd. De kosten daarvan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

## Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten daarvoor zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van de gebruiksaansluiting zijn niet bij de koopsom inbegrepen. De koper is vrij in de keuze van elektriciteitsleverancier.

Om de installaties binnen de woning te laten proefdraaien, worden de nutsvoorzieningen ruim voor de oplevering aangesloten. De kosten van het in deze periode te gebruiken water en bouwenergie zijn voor rekening van de bouwer.

## Energielabel nieuwbouw

De verkoper van een (nieuwbouw)woning is verplicht bij oplevering het energielabel van de (nieuwbouw) woning te overhandigen aan de kopende partij. Met een energielabel kunnen kopers in één oogopslag zien of een woning zuinig of niet zuinig is. Dat is zeer nuttige informatie, want een keuze voor een zuinige

woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot, dus beter voor het milieu! Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, niet zuinig) aan hoe energiezuinig de woning is in vergelijking met soortgelijke woningen. Een energiezuinige woning heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en eventueel zonnepanelen of andere (installatie-)voorzieningen. Het energielabel is een document waarin al deze kenmerken zijn beschreven. SBB Ontwikkelen en Bouwen verkoopt alle (nieuwbouw) woningen met energielabel A (groen, zeer zuinig). Het energielabel wordt na de oplevering van de woning aan de koper uitgereikt en geeft aan hoe goed de woning is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn. De energierekening hangt echter ook af van de warmtevraag en hoeveel warm water er wordt gebruikt, hoeveel apparaten er zijn aangesloten en hoe intensief die gebruikt worden.

## Bezoeken aan het bouwterrein

Tijdens de bouwperiode is het bezoeken van het bouwterrein door onbevoegden om veiligheidsredenen niet toegestaan. Dit betekent dat ook kopers het bouwterrein niet mogen betreden. Dit geldt tevens voor de avonden en weekeinden. Het bouwterrein is dan niet toegankelijk. De afdeling Kopersbegeleiding organiseert voor de kopers informatiemiddagen op de bouwplaats. Tijdens deze bijeenkomsten worden kopers geïnformeerd over de voortgang van de bouw en is er gelegenheid om de eigen woning te bekijken.

## Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a Burgerlijk Wetboek is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld binnen drie (3) maanden na oplevering van de woning, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 Burgerlijk Wetboek. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

# Kopersbegeleiding

## Inleiding

SBB Ontwikkelen en Bouwen hecht grote waarde aan een goede relatie met de koper en wil kopers vóór en tijdens het bouwproces een goede begeleiding bieden. Die wordt verzorgd door de afdeling Kopersbegeleiding. Veel kopers zullen voor het eerst met het bouwproces te maken krijgen. Dat roept ongetwijfeld een aantal vragen op. Deze vragen kunnen algemeen zijn, kunnen te maken hebben met koperswijzigingen of zijn wellicht van technische aard. Met al deze vragen kunnen kopers terecht bij de afdeling Kopersbegeleiding. Als aanspreekpunt voor kopers regelt deze afdeling ook de coördinatie naar het uitvoeringsteam. De medewerkers van de afdeling hebben allen een bouwkundige opleiding genoten en zijn de kopers graag van dienst. De afdeling verzorgt ook de samenstelling, afronding en coördinatie van zowel de “Handleiding Kopersbegeleiding” als alle voorkomende koperswijzigingen.

## Digitaal bouwdoos

Voor dit project zal de afdeling Kopersbegeleiding gebruik maken van het interactief en digitaal klantbegeleidingsportaal [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl). Het biedt kopers een persoonlijk en digitaal bouwdoos. Hierin wordt alle communicatie tussen de koper en de afdeling Kopersbegeleiding vastgelegd. Het portaal stelt de koper in de gelegenheid om vragen met betrekking tot de aangekochte woning te stellen en te communiceren met de kopersbegeleider. In dit dossier worden tevens belangrijke stukken met betrekking tot gewenst meer- en minderwerk opgenomen, zoals offerten, opdrachtbevestigingen, bevestigingslijsten en tekeningen van de woning. Gebruikers worden automatisch geattendeerd op aankomende deadlines. Daarnaast kan de kopersbegeleider van het project goed zicht houden op de voortgang en zijn alle betrokken partijen op de hoogte van alle benodigde informatie.

## Handleiding kopersbegeleiding

SBB Ontwikkelen en Bouwen biedt de mogelijkheid de woning, met inachtneming van de mogelijkheden en beperkingen van een seriematig bouwproces, aan te passen aan persoonlijke wensen en behoeften. Daartoe wordt een “Handleiding Kopersbegeleiding” samengesteld. Hierin worden veel mogelijkheden voor koperswijzigingen opgenomen. In deze handleiding wordt eveneens omschreven hoe SBB Ontwikkelen en Bouwen werkt en omgaat met de uitvoering van de gekozen koperswijzigingen.

De vermelde prijzen worden gebaseerd op individuele begeleiding en verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering ervan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel zijn van invloed op deze



prijzen. De “Handleiding Kopersbegeleiding” zal via het digitaal klantbegeleidingsportaal [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl) (pdf) of door de makelaar worden uitgereikt.

## Afwerkvloeren

In de afwerkvloeren van de woning worden de nodige leidingen voor de installaties opgenomen. Met name de leidingen voor de verwarmingsinstallatie zijn kwetsbaar en moeten tijdens de bouw goed worden beschermd. Daarnaast kunnen binnenwanden en overige afwerkingen niet worden aangebracht op een ruwe ondervloer. Het weglaten van deze afwerkvloeren is daarom niet mogelijk.

## Sanitair en tegelwerk

Het standaard sanitair en tegelwerk, zoals in de technische omschrijving verwoord, is in de koop-/aanneemsom opgenomen. Op de inrichting en afwerking van de toilet- en badruimte is de Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. De ‘Handleiding Kopersbegeleiding’ biedt de koper veel mogelijkheden om het sanitair en tegelwerk naar persoonlijke wensen aan te passen.

## Keukeninrichting

In de koop-/aanneemsom is standaard geen keukeninrichting opgenomen. In de technische omschrijving zijn de installatievoorzieningen en aansluitpunten voor de keukenruimte omschreven zoals deze is aangegeven op de tekening. In de ‘Handleiding Kopersbegeleiding’ zijn mogelijkheden voor aanvullende voorzieningen omschreven.

### Algemeen

De toekomstige woning dient bij de oplevering te voldoen aan:

- het Bouwbesluit;
- de NEN-normen;
- de eisen van de nutsbedrijven;
- de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

In verband met bovenvermelde normen en eisen, het bouwproces en het verkrijgen van de gewenste kwaliteit wordt de woning door SBB Ontwikkelen en Bouwen altijd compleet opgeleverd, met uitzondering van de aangeboden mogelijkheden voor de toilet- en badruimte. Om dezelfde reden is het tijdens de bouw niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in en/of om de woning door de koper en/of derden.

## Beslisdata koperswijzigingen

Voor alle koperswijzigingen gelden zogenaamde beslisdata. Deze houden verband met de diverse fasen van het bouwproces. Het is noodzakelijk dat de koper vóór deze data bepaalde beslissingen neemt om te voorkomen dat de voortgang van het bouwproces wordt verstoord. De beslisdatum per bouwfase zal in een later stadium, via het digitaal klantbegeleidingsportaal [Volgjewoning.nl](http://Volgjewoning.nl), aan de koper bekend worden gemaakt.

## Betaling koperswijzigingen

Koperswijzigingen (meerwerk of opties) die in de aannemingsovereenkomst van de woning zijn verwerkt, worden in de betalingsregeling van de termijnen van de aanneemsom meegenomen. Bij alle overige koperswijzigingen wordt 25% gedeclareerd bij opdracht (veelal direct na de beslisdata) en 75% vlak vóór de oplevering van uw woning. Alle koperswijzigingen hebben een vaste prijs inclusief administratie-, teken- en coördinatiekosten. Zo weet de koper van tevoren precies wat hij/zij gaat betalen. Bij alle prijzen die in de keuzelijst genoemd zijn is 21% btw inbegrepen. Wanneer het btw-tarief tijdens de bouw wijzigt, berekenen wij de wijziging aan de koper door. Wij vragen het meerwerk van alle koperswijzigingen (net als de overige (bouw-) termijnen) te betalen vóór de oplevering van de woning. Eventueel minderwerk wordt ook vóór oplevering aan de koper gecrediteerd.



## Contact

De afdeling Kopersbegeleiding is het aanspreekpunt en verzorgt de coördinatie van alle koperswijzigingen naar het uitvoeringsteam. Alle koperswijzigingen moeten zorgvuldig en op de juiste wijze verwerkt worden. Om de medewerkers van de afdeling Kopersbegeleiding hiertoe in staat te stellen en alle kopers de juiste begeleiding te bieden, verloopt alle communicatie via het digitaal klantbegeleidingsportaal [Volgwoning.nl](https://www.volgwoning.nl).

## Wijzigingen voorbehouden

SBB Ontwikkelen en Bouwen besteedt uiterste zorg aan correcte en complete informatie in deze technische omschrijving. Het is mogelijk dat de informatie onvolledig of onjuist is. SBB Ontwikkelen en Bouwen is niet aansprakelijk voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle rechten met betrekking tot wijzigingen in tekst, illustraties en tekeningen zijn voorbehouden aan SBB Ontwikkelen en Bouwen. De opgenomen perspectieftekeningen, impressies en uitgewerkte indelingssuggesties geven een goede indruk van het nieuw te bouwen project, de woning en de woonomgeving. De getoonde kleuren, impressies en indelingssuggesties kunnen echter afwijken van de uiteindelijke situatie; er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. De in de brochure aangegeven binneninrichting, keuken, badruimte en/of meubilair dienen als indelingssuggestie, behoren niet standaard tot de inrichting en zijn uitgesloten van de aanneemsom.





