

DE
*sluis
meester*

**TECHNISCHE
OMSCHRIJVING**

BLOK D



Sluiseiland
Vianen

WAARMERKING

Deze technische omschrijving F.40.214.20.01 d.d. 15 december 2021 bestaat uit:
De genummerde bladzijden 1 t/m 24. Deze technische omschrijving maakt
onverbrekelijk deel uit van de op _____
gesloten koop-/aannemingsovereenkomst voor het bouwnummer _____
en voor de stallingplaats met nummer _____ in het plan “De Sluismeester”
te Vianen Sluiseiland.

_____	_____
Getekend d.d.	Getekend d.d.
SBB Ontwikkelen en Bouwen	Koper(s)
J.J. Marsman Algemeen Directeur	



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

BOUWONDERDELEN

Grondwerk

Voor het aanleggen en aanvullen van de funderingen, stallinggarage, leidingen, hagen, voortuinen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht. De voortuinen van alle woningen en de achtertuinen van bouwnummers D15 t/m D20 worden op hoogte gebracht met grond ontleend uit het bouwplan. De grondafwerking geschiedt tot aan de erfgrans. Ten behoeve van de aan te brengen beplanting wordt een grondmengsel aangebracht dat geschikt is voor de beoogde beplanting.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt aangesloten op het gemeenteriool, e.e.a. volgens plaatselijke voorschriften. De hemelwaterafvoeren zijn opgenomen achter een metalen afdekkap in het gevelmetselwerk. Voor de bouwnummers D1 t/m D14 loost de hemelwaterafvoer aan de achterzijde het regenwater onder de hardhouten vlonder van het kelderdek. Dit water loopt onder afschot richting het dijklichaam van het kelderdek af en zal daar ter plaatse worden opgevangen door een drain, die daar in de grond is opgenomen en wordt aangesloten op het gemeenteriool. Tevens zal er aan het einde van de achtertuin aan de zijde van het dijklichaam op de erfgrans voor de woningen D15 t/m D20 een drain worden opgenomen. De hemelwaterafvoeren en rioleringen worden gemaakt van kunststof.

Funderingen

De woningen en de stallinggarage worden gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen worden betonnen funderingsbalken en betonnen poeren aangebracht.

Parkeren en bergingen

De stallinggarage, gesitueerd onder de bouwnummers D1 t/m D14, is half verdiept t.o.v. het maaiveld. De bovenliggende woningen zijn gedeeltelijk over de stallinggarage gepositioneerd (splitlevel). Voor alle woningen in blok D is er een eigen parkeerplaats opgenomen in de stallinggarage. Alle woningen hebben ook een privéberging in de stallinggarage.

De wanden, vloeren, plafond en inrit van de stallinggarage zullen worden uitgevoerd als een gewapende betonnen constructie. Langs de hellingbaan zal tegen de betonwand een geïsoleerde afwerking worden gemaakt voorzien van stucwerk eindigend aan de onderzijde op de hellingbaan met een keramische plinttegels. De vloer van de stallinggarage wordt monolithisch afgewerkt en blijft op de parkeervakaanduiding en nummering na, onafgewerkt. Ten behoeve van het afvoeren van hemelwater zullen er twee pompputten worden aangebracht. De stallinggarage zal op natuurlijke wijze worden geventileerd, middels ventilatieroosters in een kopgevel en een open rooster in het kelderdek. Het hemelwater dat hier doorheen valt, zal worden opgevangen in een draingoot, die daar ter plaatse zal worden aangebracht in de keldervloer. De bergingen en bergingsgangen zullen middels een overdruk ventilatievoorziening worden geventileerd, zodat er bij normaal gebruik geen ventilatielucht vanuit de stallinggarage in de bergingsgangen komt. Ter voorbereiding van de aanleg van een oplaadpunt voor een elektrische auto wordt een vlakkabel aangebracht, die wordt aangesloten op de CVZ buitenkast van de stallinggarage.

De wanden van de bergingen in de stallinggarage zullen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton en blijven onafgewerkt. De gangwanden zullen doorlopen tot het plafond. De wanden tussen de bergingen onderling zullen vanwege ventilatie worden losgehouden van het plafond. In het houten kozijn wordt een houten deur opgenomen voorzien van een HPL-afwerking. In de bovenlichten van de kozijnen zal een gaasrooster worden opgenomen.

De plafonds, de betonnen balken, de bovenzijde van betonnen kolommen en/of betonwanden in de bergingen en betonwanden die grenzen aan de woningen, worden (deels) voorzien van houtwolcementplaten ten behoeve van isolatie.

De berging in de stallinggarage wordt niet standaard aangesloten op de woninginstallatie. Dat betekent dat hier een 42V elektrisch systeem is en dat de berging alleen voorzien is van een lichtpunt en schakelaar. Een elektrische fiets kan in deze berging niet worden

opgeladen, men dient hiervoor de accu los te halen en mee te nemen naar de eigen woning. In de te kiezen meerwerkopties is het mogelijk om een dubbele wandcontactdoos in de berging op de woninginstallatie te laten aansluiten.

De toegang tot de stallinggarage wordt afgesloten door een metalen vouwhenk. Het vouwhenk is elektrisch bedienbaar met behulp van een afstandsbediening. Er worden 4 afstandsbedieningen per uitgegeven parkeerplaats verstrekt. De toegang met de fiets naar de privéberging vindt ook plaats via dit metalen vouwhenk. Indien men zonder fiets naar de stallinggarage gaat, zijn de twee toegangen bereikbaar middels betontrappen met een stalen leuning aan één zijde van de trap. Beide toegangen zijn niet overdekt. Het eventuele hemelwater wordt daar ter plaatse middels een draingoot weggevoerd. Er wordt een houten kozijn met houten (schilder)deur voor de toegang naar het bergingencluster toegepast. Op de deur met glasopening worden aan de buitenzijde houten verticale latten aangebracht. De andere toegang tot de stallinggarage gaat middels een stalen looppoort met hardhouten verticale betimmering. Dit hekwerk dient vanwege de ventilatie-eisen “open” te worden uitgevoerd. Deze toegang zal worden voorzien van een cilinder die wordt opgenomen in het sluitplan van de stallinggarage.

Mindervaliden kunnen gebruik maken van een elektrische traplift die bij een van de toegangen aan de buitenzijde is aangebracht. De traplift kan middels een sleutelbediening gebruikt worden. De sleutel is te verkrijgen via de VVE. Eventuele verrekeningen voor het gebruik van deze traplift zullen via de VVE-bijdrage verder aan de koper worden doorberekend.

Beganegrondvloeren

Voor (het laagst gelegen vloergedeelte van) de beganegrond van de woningen wordt een betonnen systeemvloer toegepast. Deze systeemvloer, opgebouwd uit geprefabriceerde betonnen elementen, is aan de onderzijde geïsoleerd. Onder de beganegrondvloer van de woningen wordt een geventileerde kruipruimte aangebracht, die middels een kruipluik te bereiken is. Op de ruwe vloer wordt in een later stadium een afwerkvloer aangebracht.

Dragende wanden

De dragende, woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton. De dikte van de (kopgevel-) wanden is afhankelijk van de situatie en is door de constructeur bepaald.

Verdiepingsvloeren

De vloeren van de splitlevel op de begane grond (hoogste vloer), eerste en tweede verdieping en (platte)dakverdieping van de woning, worden uitgevoerd als een gewapend betonnen vloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen. De verdiepingvloeren worden afgewerkt met een afwerkvloer. Achter eventuele knieschotten wordt geen afwerkvloer aangebracht.

GEVELS

Buitengevels

De buitengevels van de woningen zijn geïsoleerd en worden opgebouwd uit diverse materialen. De binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd in beton of als houtskeletbouw binnenspouwblad en worden behangklaar afgewerkt. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd in verschillende kleuren metselwerk. De opbouw van de houtskeletbouw binnenspouwbladen bestaat uit een binnenbeplating op een houten stijl- en regelwerk, waartussen en waarop isolatiemateriaal wordt aangebracht. Het metselwerk heeft een diepe of ondiepe negge ter plaatse van de kozijnen, zie hiervoor de verkooptekeningen. Indien het metselwerk aan de buitenzijde wordt uitgevoerd met een diepe negge, zal deze diepe negge aan de beide zijanten van de kozijnen worden afgedekt met een in kleur uitgevoerde metalen beplating.

Gevelkozijnen

De (buiten-)gevelkozijnen en draaiende delen worden uitgevoerd in aluminium, op de reeds eerder genoemde houten kozijnen na. De buitenkozijnen worden afgewerkt in een kleur, die voor zowel de buitenzijde als de binnenzijde identiek is. Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Onder de buitenkozijnen die (nagenoeg) doorlopen tot aan de vloer of het maaiveld, wordt een onderdorpel aangebracht. Onder de kozijnen met een borstwering wordt aan de buitenzijde een aluminium waterslag geplaatst en aan de binnenzijde komen kunststenen vensterbanken. Bij gevelkozijnen die tot aan de vloer doorlopen, worden geen vensterbanken aangebracht. Aluminium (buiten-)gevelkozijnen laten zich niet al-



leen kenmerken door elegante vormen en stevig- en degelijkheid, 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 worden schoongemaakt.

Hang-en-sluitwerk

Alle deuren en ramen in de gevelkozijnen van de woningen worden, waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang-en-sluitwerk. Alle cilindersloten van de buitendeuren zijn gelijksluitend. Voor de toegangsdeuren naar de stallinggarage en bergingencluster wordt een sleutelplan opgesteld.

Beglazing

In alle glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren, wordt hoogwaardig isolerend glas aangebracht. De gevelkozijnen waarbij beveiliging voor doorvallen noodzakelijk is, worden voorzien van gelaagd, isolerend glas of een valbeveiliging. De gevelkozijnen waarbij een brandwerendheid wordt vereist, worden volgens de voorschriften voorzien van brandwerend isolerend glas.

Franse balkons

Bij een aantal woningen worden de buitengevelkozijnen voorzien van een Frans balkon, zie voor de woningen die dit betreft de verkooptekeningen. Deze Franse balkons krijgen een metalen lamellenhekwerk dat voor het kozijn langs is geplaatst.

Dakterras

De woningen met bouwnummers D1 t/m D14 hebben een dakterras op het kelderdek. Het kelderdek wordt afgewerkt met cortenstalen plantenbakken met beplanting, een privacyscherm (ca. 1000 mm diep) en hardhouten vlonderplanken op een hardhouten balklaag. E.e.a. conform de verkooptekeningen. Ter plaatse van de aansluiting naar het dijklichaam wordt een opening tussen de plantenbakken gemaakt, waardoor men door middel van een aantal betonnen traptreden het dijklichaam kan betreden.

Buitenschilderwerk

Eventuele houten betimmeringen en/of panelen worden, indien nodig, voorzien van een dekkend verf-systeem. Indien het afwerken van de houten kozijnen en eventuele betimmeringen en panelen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is, zal

het buitenschilderwerk binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.

DAKEN

Hellende daken

De hellende daken worden uitgevoerd met geprefabriceerde dakelementen. De dakelementen worden, daar waar noodzakelijk, ondersteund door knieschotten en worden opgebouwd uit houten daksporen, waartussen isolatie is aangebracht. De onderzijde van de dakelementen (binnenzijde van de woning) wordt voorzien van een plaatmateriaal en blijft onafgewerkt, eventuele afdekplaten blijven in het zicht. De daken worden afgedekt met keramische dakpannen en worden voorzien van een goot. Op het dak worden diverse dakdoorvoeren geplaatst.

Platte daken

De platte daken worden uitgevoerd met isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking en daar waar nodig voorzien van een ballastlaag en/of betonnen (stap-)tegels. Het hemelwater wordt door middel van de hemelwaterafvoeren, die aan de buitengevels worden aangebracht, aangesloten op het gemeenteriool.

Op het dak worden doorvoeren en kanalen geplaatst voor de WTW installatie en riolering, PV-panelen en de buitenunit van de warmtepomp. In verband met onderhoud is het platte dak bereikbaar middels een dakluik op de bovenste verdieping. De dakluiken worden niet standaard voorzien van een schaartrap. Deze zijn als een te kiezen kopersoptie in het meerwerk toe te voegen. Voor het plegen van onderhoud op het dak, dient de onderhoudsmonteur eigen veiligheidsmiddelen te gebruiken.

Platte dak kelderdek

Op het betonnen dak van het kelderdek komt een betonnen druklaag en een bitumineuze dakbedekking. Bij de woningen wordt het dak afgewerkt met hardhouten vlonderdelen. Voor de algemene daken wordt het dak voorzien van stalen vloerroosters ten behoeve van de natuurlijke ventilatie van de stallinggarage en daar waar het dak dicht is met een ballastlaag. Aan de straatzijde, boven de toegangen van de stallinggarage en bergingencluster, wordt er op de dakrand een stalen hekwerk met paneelvulling aangebracht.

BINNENINRICHTING EN -AFWERKING

Binnentrappen

De vaste trappen in de woningen worden gemaakt van vurenhout en krijgen een fabrieksmatige voorbehandeling met dekkende grondverf. De trap van de begane grond naar de splitlevel verdieping en de trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (met stootborden). De overige trappen worden uitgevoerd als een open trap (zonder stootborden). Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt een (houten) spijlen hekwerk aangebracht. Langs de rand van de splitlevel vloer wordt een (houten) spijlen hekwerk aangebracht. De trappen hebben daar waar nodig en op tekening aangegeven een lepe hoek.

Binnenwanden

De “niet-dragende” binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van circa 70 mm. De scheidingswanden tussen de verblijfsruimten onderling worden uitgevoerd in een zwaardere kwaliteit gipsblokken ten behoeve van de vereiste geluidsisolatie. Afhankelijk van de situatie zal een aantal binnenwanden uitgevoerd worden met een dikte van circa 100 mm, een en ander conform tekening. De wand tussen de toiletruimte en de woonkamer wordt uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van circa 100 mm. De binnenwanden worden verder afgewerkt zoals hieronder is omschreven.

Wandafwerking

De wanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt of blijven onafgewerkt (er wordt geen bouwbehang aangebracht). Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om te sauzen of te verven. Het begrip ‘behangklaar’ betekent:

- bij gipswanden dat tijdens het verlijmen van de gipselementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipslijm met als resultaat een gladde wand die geschikt is om te worden behangen. Zichtbare gaatjes groter dan ongeveer 12 mm worden gevuld. Daarnaast worden de in de wanden opgenomen leidingsleuven afgewerkt met een gipsmortel. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan;
- Het begrip ‘behangklaar’ bij betonwanden betekent dat eventuele gebreken aan de wand zijn gerepareerd. Zijn er zichtbare luchtbellen, dan wor-

den de gaatjes groter dan ongeveer 12 mm gevuld. Het resultaat is dat de wand glad genoeg is om te behangen. Op de grijze wanden zijn witte vlekken van het reparatiemiddel zichtbaar. Dit doet echter aan de kwaliteit niets af;

- bij kalkzandsteenwanden dat er een laag mortel (in dikte variërend) strak en glad op de wand wordt aangebracht met als resultaat een glad oppervlak conform de voorschriften.

Kleurverschil in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden en kleine onregelmatigheden zijn conform de voorschriften toegestaan.

Wandtegелwerk

De wanden in de toiletruimte en de badruimte worden betegeld met keramische tegels (afmetingen circa 250 x 330 mm en liggend verwerkt) en afgewerkt met witte voegen. Het wandtegелwerk in de toiletruimten wordt aangebracht tot circa 1.250 mm boven de vloer. Boven het wandtegелwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht. Het wandtegелwerk in de badruimte wordt aangebracht tot het plafond.

Dekvloeren

De begane grondvloer, de verhoogde vloer van de splitlevel, de 1e- en 2e verdiepingvloer worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer met een dikte van circa 60 mm. De dekvloeren voldoen aan een vlakheidsklasse 4. Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4 mm op de 50 centimeter en 7 mm op 2 meter. Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan.

Het aanbrengen van “harde” vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatie laag en een zachte strook bij aansluiting op de bouwmuur. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden het beste door één leverancier laten aanbrengen.

Krimp- en zettingsscheuren kunnen in de dekvloer kunnen zich na oplevering door zetting van de woning en door droging van bouwmaterialen openbaren. SBB Ontwikkelen en Bouwen is niet aansprakelijk voor dergelijk scheurvorming. De leverancier van de vloeren wandafwerking, die van de koper opdracht heeft gekregen, dient zodanige voorzieningen te treffen dat schade aan wand- en vloerafwerking door scheurvorming wordt voorkomen.



Vloertegelwerk

De vloeren van de toiletruimte en de badruimte worden betegeld met keramische tegels (afmetingen circa 300 x 300 mm) en worden afgewerkt met grijze cementvoegen. De douchehoek in de badruimte (circa 900 x 900 mm) wordt verdiept op afschot naar de goot aangebracht. Het wand- en vloertegelwerk wordt niet-strokend verwerkt.

Plafondafwerking

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

Binnenkozijnen en binnendeuren woningen

De binnenkozijnen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt. Alle kozijnen hebben een bovenlicht, met uitzondering van het kozijn van de technische (installatie)ruimte, de kozijnen naar het voorportaal van het toilet en de toegangsdeur van het toilet voor bouwnummers D15 t/m D20. De kozijnen met bovenlicht worden, afhankelijk van de situatie, voorzien van een bovenlicht van enkel glas of een paneel. In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig wit afgelakte opdekdeuren afgehangen die worden voorzien van een bijpassend aluminium deurkrukgarnituur. Indien van toepassing, worden deuren toegepast die geschikt zijn voor een “open trap situatie”. Onder deze 32 dB deuren wordt een grenen stofdorpel toegepast, zodat de ruimte onder de deur niet meer dan 15 mm bedraagt. De deur naar de technische (installatie)ruimte wordt voorzien van een valdorpel en “geluiddempend” ventilatiooster in de deur. De meterkast wordt voorzien van een kastslot. De bad- en de toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot. Overige deuren krijgen een loopslot. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de toilet- en de badruimte worden kunststenen dorpels geplaatst.

Houten kozijnen en binnendeuren

De algemene toegangsdeuren vanuit de stallinggarage naar de bergingsgangen worden uitgevoerd als een vlakke deur met glasopening in een (hard)houten kozijn. Voor de cilindersloten van de deuren wordt een sluitplan opgesteld. De houten kozijnen worden fabrieksmatig voorbehandeld. Nadat de houten kozijnen en deuren op de bouwplaats zijn aangebracht, worden de onderdelen voorzien van een dekkend verfsysteem.

Keukeninrichting

In de woningen wordt geen keukeninrichting aangebracht. De mogelijke indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van de woning. In de keukenruimte worden op basis van deze mogelijke indeling de volgende standaard installatievoorzieningen aangebracht: een enkele wandcontactdoos - circa 100 mm boven de vloer (t.b.v. een koelkast)

- een enkele wandcontactdoos - circa 2.250 mm boven de vloer (t.b.v. de recirculatiekap/verlichting)
- lege buisleiding ten behoeve van een boiler
- een bedrade perilexaansluiting voor een elektrisch kooktoestel
- twee dubbele wandcontactdozen - circa 1.250 mm boven de vloer
- lege buisleiding t.b.v. een oven
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser – circa 500 mm boven de vloer
- een aansluitpunt koudwater voor vaatwasser inclusief kraan
- een afgedopt aansluitpunt voor riolering
- een afgedopt aansluitpunt voor koud en warm water- met stopkraan
- twee/drie afzuigpunten voor WTW installatie (deze zijn niet bestemd voor de afzuigkap. Afzuiging koken dient te geschieden via een recirculatiesysteem)

Afbouwtimmerwerk

De trapgatsparingen, rand van de splitlevel vloer, de aansluiting tussen trapbomen en wanden worden afgetimmerd met plaatmateriaal. In de lepe hoek van de trap kunnen diverse installaties zijn weggewerkt. Deze lepe hoek wordt afgetimmerd met plaatmateriaal. De binnenwanden die vrij eindigen worden afgewerkt met een houten kopregel. De gevelkozijnen en de dakramen (indien van toepassing) worden, daar waar nodig, aan de binnenzijde afgetimmerd met gipsvezelplaat. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

Verlaagd plafond

Ten behoeve van installaties zal in bouwnummer D2 in de entreehal boven de trap en in de bouwnummers D15 t/m D20 ter plaatse van het voorportaal van de toiletruimte een verlaagd plafond worden aangebracht, bestaande uit een houten regelwerk met gipsplaten. De verlaagde plafonds worden afgewerkt met spuitwerk.

Vlizotrap

Bouwnummers D1, D2, D4, D5, D8, D9, D12, D13, D15, D16, D19 en D20 krijgen een (houten) vlizotrap die vanuit de verkeersruimte op de tweede verdieping toegang geeft tot de bovengelegen vliering. De vliering van bouwnummer D2 is ingericht als installieruimte.

Binnenschilderwerk

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

- de houten kopregel bij vrij eindigende muren
- de houten kozijnen en deuren in de stallinggarage (exclusief bergingsdeur)
- de trapgataftimmeringen + lepe hoeken
- de betimmering van de rand van de splitlevel vloer
- de trapbomen en trapspillen van de vaste trap
- de waterleidingen in de toilet- en de badruimte, voor zover deze in het zicht blijven

De overige niet genoemde onderdelen en leidingen worden niet geschilderd.

INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd met een warmtepomp, die stroom verbruikt om de woning te verwarmen. Dit is een heel duurzame manier van verwarmen in vergelijking tot een cv-ketel die gas verbruikt. De warmtepomp realiseert op een efficiënte, energiezuinige manier verwarming en warm tapwater.

De warmtepompinstallatie bestaat voor de grondgebonden woningen met bouwnummers: D1, D2, D4, D5, D8, D9, D12, D13, D15, D16, D19 en D20 uit:

- Breman EQ-AIR 8,5 kW (drycooler, buiten-unit)
- Ecoforest EcoGEO B4 3-12 (binnen-unit)
- Eplucon type T-DW 300, voorraadboiler 300 liter

De warmtepompinstallatie bestaat voor de grondgebonden woningen van de overige bouwnummers uit:

- SCIROCCO W-50-1 (drycooler, buiten-unit)
- Ecoforest EcoGEO B4 3-12 (binnen-unit)
- Eplucon type T-DW 300, voorraadboiler 300 liter

De verwarmingsinstallatie van de woningen bestaat uit een luchtwaterwarmtepomp. Deze luchtwater-

warmtepomp zorgt tevens voor warm tapwater, dat wordt opgeslagen in een losstaand voorraadvat. Warmtepomptechnologie is gebaseerd op een eenvoudig en bekend principe, dat bijvoorbeeld ook wordt toegepast in een koelkast. Door warmte-energie aan de buitenlucht te onttrekken, zelfs bij lagere temperaturen, kan een luchtwaterwarmtepomp de woning van warmte en warmtapwater voorzien. Door de werking om te keren, kan de warmtepomp in de warmere maanden van het jaar bovendien voor enige koeling zorgen. De luchtwaterwarmtepompinstallatie omvat een buitenunit op het dak en een binnenunit in de technische ruimte van de woning.

De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming. De positie van de vloerverdeler voor de vloerverwarming staat op tekening aangegeven. De badkamer wordt voorzien van een elektrisch verwarmingselement. De verblijfsruimten zijn afzonderlijk middels een ruimtethermostaat op de gewenste temperatuur te schakelen. De capaciteit van de vloerverwarming wordt afgestemd op de afzonderlijke vertrekken in de woning en de te behalen temperatuur van het vertrek.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de eisen van de SWK garantie- en waarborgregeling. De installatie wordt geregeld door middel van een in de woonkamer geplaatste thermostaat. Bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten kunnen de navolgende temperaturen worden bereikt en onderhouden:

• Verkeersruimte	15°C
• Woonkamer	20°C
• Keukenruimte	20°C
• Toiletruimte	15°C (niet verwarmd)
• Badruimte	22°C
• Slaapkamer(s)	20°C
• Onbenoemde ruimte	20°C
• Technische ruimte	15°C (niet verwarmd)

Warmwatervoorziening

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd via het boilervat. De badkamer wordt voorzien van een warmwatertappunt.

Ventilatie-installatie

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem met een mechanische ventilatietoevoer en mechanische ventilatieafvoer door middel van een ventilatie-unit. Er is sprake van warmteterugwinning (WTW); een warmtewisselaar zorgt ervoor dat er



warmte-uitwisseling plaatsvindt tussen beide gescheiden luchtstromen. De koude buitenlucht wordt dan voorverwarmd met de warmte van de uitgaande lucht. De ventilatie-unit wordt aangebracht in de technische(installatie)ruimte. Hierin zitten twee ventilatoren. Een ventilator zuigt de gebruikte lucht in de woning aan en voert deze naar buiten af. De andere ventilator zuigt verse lucht aan vanuit de achtergevel middels een kanaal dat boven de dakrand uitsteekt of een gevelrooster met een kanaal dat over de vliering loopt voor de bouwnummers D1, D2, D4, D5, D8, D9, D12, D13, D15, D16, D19 en D20 en blaast deze vervolgens in de woning. 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.

De volgende ruimten worden voorzien van een afzuigpunt:

- Keukenruimte (twee/drie afzuigventielen, niet bestemd voor de afzuigkap)
- Toiletruimte(n) (één afzuigpunt)
- Badruimte (één afzuigpunt)
- Nabij de plaatsingsruimte wasmachine (één afzuigpunt)

De verblijfsruimten worden voorzien van een of meerdere inblaaspunten en in sommige gevallen ook een afzuigventiel, e.e.a. volgens de berekeningen van de installateur. Op de tekening staan de inblaas- en afzuigmonden 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, met uitzondering van de leidingen in de berging. De leidingen in de berging worden uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit (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 inbouwdozen hebben een verticale plaatsing met ovale inbouwdoos in de gehele woning m.u.v. de twee wandcon-

tactdozen voor huishoudelijk gebruik boven het aanrechtblad in de keukenruimte, die een horizontale plaatsing met twee inbouwdozen hebben. Na plaatsing van de elektrameter is de installatie gereed voor gebruik.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een belinstallatie. De belinstallatie bestaat uit een beldrukker bij de woningentreedeur, een schel in de entree van de woning en een transformator in de meterkast. De bergingen in de stallinggarage worden voorzien van zwakstroom (42V) die wordt aangesloten op de CVZ kast van de stallinggarage.

Buitenverlichting

Bij de voordeur zal een armatuur worden aangebracht. Dit armatuur zal worden voorzien van een LED lamp.

Rookmelders

De woningen worden, waar nodig, voorzien van een of meerdere rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet. De plaats van de rookmelders is op de tekeningen aangegeven.

Telecommunicatievoorzieningen

Ten behoeve van een aansluitmogelijkheid voor telefoon en radio/televisie in de ruimten, worden lege buisleidingen en inbouwdozen aangebracht. De lege inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De plaats van de lege aansluitdozen is op de tekeningen aangegeven.

PV-panelen

Op de daken van de woningen komen PV-panelen. Het aantal PV-panelen is bepaald volgens berekeningen van de adviseur en heeft een relatie met de BENG-berekening. De positie en het aantal panelen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven. De teruglevering is afhankelijk van de beschikbare netwerkcapaciteit. De ontwikkelaar/aannemer is niet verantwoordelijk voor het geval dat het terugleveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netwerkcapaciteit. Hiervoor blijft de netbeheerder verantwoordelijk.

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 verchroomde

kranen zijn van het fabricaat Grohe. De volgende combinaties worden aangebracht:

Toiletruimte:

Closetcombinatie:

- een wandcloset (Geberit 300, Basic 28 met toiletmodule (type 300 rimfree), achterwand en kunststof drukplaat
- een kunststof zitting met deksel
- een fontein type 300, circa 250x360 mm
- een chromen vloerbuis en plugbeksifon
- een fonteinkraan type BauEdge

Badruimte:

Closetcombinatie:

- een wandcloset met toiletmodule (type 300 rimfree), achterwand en kunststof drukplaat
- een kunststof zitting met deksel

Wastafelcombinatie (exclusief spiegel en planchet)

- een wastafel type 300, ca. 475x600 mm met rubberen stop
- een wastafelmengkraan type Eurosmart E (hoog)
- een chromen plugbeksifon en vloerbuis

Douchecombinatie:

- een RVS douchegoot
- een douchemengkraan type Gronotherm type 800 (thermostatisch)
- een glijstang met doucheslang en handdouche type Tempesta

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

- een bedraad aansluitpunt voor elektra
- een wasmachinekraan
- een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis t.b.v. wasmachine en droger (gecombineerd)

Bij de opstelling voor de wasautomaat komt een bedraad aansluitpunt voor een condensdroger.

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringsysteem wordt belucht en voorzien van onstoppingsmogelijkheden. 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. de leidingen in de technische(installatie)

ruimte worden uitgevoerd als zichtwerk.

Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden deels uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen in de badruimte 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.

Elektrotechnische installatie stallinggarage

De elektrische 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 wit kunststof.

De volgende elektravoorzieningen (220V) van de algemene ruimten worden aangesloten op de centralevoorzieningenkast (CVZ-kast):

- verlichtingsinstallatie in stallinggarage, bergingsgang en technische ruimte in bergingsgang;
- wandcontactdozen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- verlichting in de bergingen (42V);
- pompput t.b.v. draingoten;
- aansturing speedgate;
- mechanische ventilatie bergingen;
- mivalift.

Diverse lichtpunten met armatuur, aangesloten op schemerschakelaar:

- bij looppoort naar stallinggarage
- bij entreedeeuren naar de bergingsgangen
- nabij de speedgate.

Diverse geschakelde lichtpunten met armatuur:

- technische ruimte;

Diverse lichtpunten met armatuur op schemerschakelaar en schakelklok

- stallinggarage
- bergingsgangen

Wandcontactdoos (afgesloten) voor algemeen gebruik:

- bergingsgangen
- stallinggarage



Laadinfrastructuur auto's

Alle parkeerplekken worden conform het Bouwbesluit voorzien van een loze leiding om (in de toekomst) een laadaansluiting voor auto's te kunnen realiseren. Wanneer gebruik gemaakt gaat worden van de voorzieningen is dit voor rekening van de koper en moet dit na oplevering in samenwerking met de VVE worden gerealiseerd. Voor uitvoering moet kennis worden genomen van de voorschriften vanuit de VVE, de verzekeringsmaatschappij, het elektriciteitsbedrijf, de gemeente, de brandweer, etc. De VVE-beheerder kan u hierbij assisteren. Voor aanvullende informatie adviseren wij u de handreiking “Veilig parkeren en laden van elektrische voertuigen in parkeergarages” vanuit het Instituut Fysieke Veiligheid (IFV) als naslagwerk gebruiken.

TERREININRICHTING

Overgang voor- en achtertuinen

Vanwege het oplopende maaiveld aan de voorzijde van bouwnummers D15 t/m D20 liggen deze tuinen qua hoogte niet gelijk. Per twee tuinen wordt een sprong gemaakt om zo goed aan de voorzijde bij de straat aan te kunnen sluiten. Op de erfgrens tussen D16/D17 en D18/D19 zal er een overgangsconstructie worden gemaakt middels een betonnen L-keerelement. Een zijkant van het betonnen keerelement zal worden afgewerkt met cortenstaal.

Bestrating

De bestrating in de tuinen wordt overeenkomstig de verkooptekening(en) uitgevoerd. Bestrating met betontegels in de kleur antraciet (zonder opsluitband):

- Een tegelpad (staptegels) van de erfgrens tot aan de woningentree, tegelafmeting circa 400 x 600 mm, hart op hart maat staptegels 800 mm;
- Een terras (bouwnummers D15 t/m D20) nabij de terrasdeur(en) aan de achtergevel van ca. 1500 x 2700 mm, tegelafmeting 300x300 mm;
- Tegelplateaus nabij de overige toegangen (geen terrasdeur) van ca. 600 x 900 mm, tegelafmeting 300 x 300 mm;

Cortenstalen erfscheiding / cortenstalen kantplanken

Aan het begin van de entree van iedere kavel, ter plaatse van de overgang privé-openbaar in de voortuin, wordt over een gedeelte van de voortuin nabij het looppad naar de voordeur, een cortenstalen

erfscheiding geplaatst. In deze erfscheiding zijn de brievenbus en het huisnummer opgenomen. Langs de buitenzijde van de voortuinen en de inloop van de voortuin (kopse kant) wordt aan de buitenzijde een cortenstalen kantplank opgenomen.

Cortenstalen plantenbakken

Op het kelderdek in de achtertuin worden op de erfscheidingen tussen de woningen,langs de kopgevels en de aansluiting met het dijklichaam cortenstalen plantenbakken geplaatst.

Erfscheidingen

Voor de woningen met bouwnummers D15 t/m D19 worden op de erfscheiding tussen de woningen in de achtertuinen over een diepte van circa 3000 mm een “Greenwall Compact” erfscheidingen geplaatst. Aansluitend aan deze erfscheiding wordt over de resterende diepte van de achtertuin een gemengde haag van circa 1000 mm aangebracht. Tussen bouwnummers D19 en D20 en op de kopgevel van bouwnummer D20 wordt de “Greenwall Compact” erfscheiding over de gehele diepte van de achtertuin geplaatst.

De “Greenwall Compact” erfscheiding bestaat uit stalen cassettevormige kooien met een vulling van substraat in gewapend natuurvezeldoek. Tussen deze kooien worden palen geplaatst op ca. 1800 mm. Aan beide zijden van deze erfscheiding wordt beplanting aangebracht. De hoogte van deze erfscheiding is ca. 2000 mm. Tussen de bouwnummers D1 t/m D14 wordt bovengenoemd scherm op de erfscheiding als privacyscherm tegen de achtergevel geplaatst over een breedte van circa 1000 mm en hoogte van circa 2000 mm. Aan beide zijden van deze erfscheiding wordt beplanting aangebracht.

Het beheer, onderhoud en de instandhoudingsverplichting zijn voor rekening van de koper van het perceel waar de “Greenwall Compact” erfscheiding (of een gedeelte hiervan) zijn aangebracht. De jonge aanplant zal enkele seizoenen nodig hebben om tot volle wasdom te komen. Voor de plaats van de erfscheiding verwijzen wij naar de tekening. Indien de aanplant vanwege het jaargetijde voor de oplevering van de woningen niet mogelijk is, zal de beplanting binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.

Hagen

Op de erfscheidingen van de voor- en achtertuinen, ter plaatse van de kopgevels en erfscheidingen

tussen de woningen onderling in de voortuin en de achtertuinen langs de kavelgrenzen zullen gemengde hagen worden aangebracht met een hoogte van ca. 1000 mm. Ten behoeve van onderhoud aan de hagen wordt een vorstvrije buitenkraan op de achtergevel gerealiseerd.

Het beheer, onderhoud en de instandhoudingsverplichting zijn voor rekening van de koper van het perceel waar de hagen (of een gedeelte hiervan) zijn aangebracht. De jonge aanplant zal enkele seizoenen nodig hebben om tot volle wasdom te komen. Voor de plaats van de hagen verwijzen wij naar de

tekening. Indien de aanplant vanwege het jaargetijde voor de oplevering van de woningen niet mogelijk is, zal de beplanting binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.

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.



ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE

Vorrang 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. In geval 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 woning 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
- Technische ruimte : 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 de 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 overheidsseisen 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 bouwverdwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan verhinderen.

De bouwverdwongen 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 het 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, ondergrondse afvalcontainers, 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.

De indeling en uitvoering van de standaard woningen worden omschreven in de technische omschrijving en worden weergegeven in de standaard (contract)teke-

ningen. Indien de (contract)tekeningen verschillen van de tekstgegevens in de Technische Omschrijving, dan geldt de inhoud van deze laatste als bindend.

De installaties (kanalen ten behoeve van WTW, inblaasrooster WTW, buitenunit warmtepomp en PV-panelen staan schematisch op tekening aangegeven. De definitieve indeling wordt in samenspraak met de installateurs in een latere fase bepaald.

Ingebruikname

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 bepaald 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 heeft de constructeur het funderingssysteem bepaald. De berekeningen van de constructeur dienen te zijn goedgekeurd door de plaatselijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

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 CO₂-uitstoot beperkt;
- De woningen maken efficiënt gebruik van energie. Door hoogwaardige isolatie van de gevel, het dak, de beganegrondvloer en het 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;
- De binnenwanden zijn van gipsblokken;
- 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 kunststof drukplaat voor kleine en grote spoeling.

Als onderdeel van de klantgerichtheid van SBB Ontwikkelen en Bouwen, 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 koper.

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 koper 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: wijzijnsbb.nl/privacy.

In verband met de uitvoering van de Garantie- en waarborgregeling worden de in de koop-/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 koop-/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 overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacyverklaringen 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 koop-/aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de koop-/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 koop-/aannemingsovereenkomst. De notaris krijgt het origineel, waarmee hij de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Wat omvat de koop-/aanneemsom?

Bij de koop-/aanneemsom van de woning zijn de volgende kosten inbegrepen:

- de grondkosten;
- 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 koop-/aanneemsom inbegrepen. In dit verband moet gedacht worden aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de overdracht 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 koper 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

De woningen, bergingen en stallinggarage worden 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 afhankelijk is van de grootte van de woning, berging en grootte van de parkeerplaats, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle woningeigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw. De splitsing 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. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen. Deze gemeenschappelijke belangen worden in de splitsingsakte nader toegelicht.

Administratief beheerder

Voor een periode van één (1) jaar, ingaande drie (3) maanden voor de oplevering van de gemeenschappelijke ruimten en zaken van het gebouw, wordt er een administratief beheerder benoemd, deze is voorafgaand aan de eerste Algemene Ledenvergadering met de eigenaren de eerste bestuurder. In de eerste vergadering wordt door de eigenaren uit hun midden een bestuur gekozen. Ook kunnen de eigenaren besluiten de functie van bestuur door een onafhankelijke derde te laten uitvoeren.





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 bouw in financiële problemen zou raken. Dat geldt ook voor de bouw van een huis. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet de koper de bouw 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 bouw 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 (sleuteloverdracht) 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 bouw aan de verkrijger.

Tussen de opname en de oplevering (sleuteloverdracht) ligt een periode van 7 werkdagen. In deze periode zal worden gestreefd naar herstel van de onvolkomenheden van de opnamelijst. De datum van de oplevering wordt door de bouw 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 bouw 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 Garantiewerk 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 aan-

sluitkosten 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 de bouwenergie zijn voor rekening van de bouw.

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 CO2-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, isolatieglas, 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.



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 bouwdoossier

Voor dit project zal de afdeling Kopersbegeleiding gebruik maken van het interactief en digitaal klantbegeleidingsportaal Volgjewoning.nl. Het biedt kopers een persoonlijk en digitaal bouwdoossier. 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 (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 het appartement 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, aan de koper bekend worden gemaakt.

Betaling koperswijzigingen

Koperswijzigingen (meerwerk of opties) die in de koop-/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 de koper 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.



[illegible]

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 Volgjewoning.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 koop-/aanneemsom.



WWW.SLUISEILAND-VIANEN.NL



Van der Werf Makelaars

Voorstraat 27
4132 AM Vianen
0347-371324
info@vanderwerfmakelaars.nl



Parallelweg 8
1948 NM Beverwijk
0251-277777
info@wijzijnsbb.nl

De Koning makelaars

Woondromen waarmaken

Onderdoor 3
3995 DW Houten
030-3079020
nieuwbouw@dekoningswonen.nl