

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

28-07-2020

Project – 108 woningen – “Weespersluis, deelplan 2A2” te “Weesp”



– LANENRIJK –

Fase 2 – 53 woningen

- **Rijwoningen Oeverloper type C,**
- **Rijwoningen IJsvogel type D en DS,**
- Twee onder een kap woningen Albatros type G1-XL, G2-XL
- Vrijstaande woningen Zearend type M4



Inhoud

1. Welkom bij AM en BAM Wonen.....	4
2. Algemene projectgegevens	5
3. Grondwerk.....	10
4. Buitenriolering en hemelwaterafvoeren.....	10
5. Terreinverharding	11
6. Beplanting en hekken	12
7. Terreininrichting.....	12
8. Fundering	13
9. Betonwerk	13
10. Metselwerk en isolatie	13
11. Prefab beton.....	14
12. Ruwbouwtimmerwerk	14
13. Metaalconstructiewerk.....	14
14. Kanalen en dakdoorvoer.....	15
15. Kozijnen, ramen en deuren.....	15
16. Trappen en balustraden.....	16
17. Dakbedekking.....	16
18. Beglazing	16
19. Natuur- en kunststeen	16
20. Voegvullingen.....	17
21. Zonwering	17
22. Stucadoorwerk	17
23. Tegelwerk.....	17
24. Dekvloeren en vloersystemen.....	18
25. Metaal- en kunststofwerk.....	18
26. Afbouwtimmerwerk	19
27. Schilderwerk.....	19
28. Binneninrichting/keukens.....	19
29. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering	20
30. Dakgoten en hemelwaterafvoeren	20
31. Binnenriolering	20
32. Waterinstallaties	20
33. Sanitair	21
34. Brandbestrijdingsinstallaties	21
35. Gasinstallatie.....	21
36. Verwarmingsinstallatie.....	21

37. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie	22
38. Elektrotechnische installaties.....	23
39. Communicatie- en beveiligingsinstallaties	24

1. Welkom bij AM en BAM Wonen

Gefeliciteerd met je nieuwe woning!

Voor je ligt de Technische Omschrijving van je nieuwe woning. Hierin leggen we per onderdeel uit hoe de woning is samengesteld, afgewerkt en wat je in de diverse ruimtes mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken die bij de koop horen.

We hebben deze Technische Omschrijving met zeer veel zorg voor je samengesteld en we hebben ons best gedaan om het geheel zo begrijpelijk mogelijk te maken. Omdat we echte bouwers zijn, gebruiken we soms toch vaktermen en noemen we een regenpijp een “hemelwaterafvoer” of “hwa” en een stopcontact een “wandcontactdoos” of “wcd”. Dus als je ons soms niet helemaal begrijpt, dan ligt dat aan ons. Schroom dus niet om ons dan te vragen om verduidelijking. Als koper kun je online, via Mijn Homestudios voor Weespersluis Deelplan 2A2, eenvoudig contact opnemen met je woonadviseur. Die staat je graag te woord!

Natuurlijk mag je ervan uitgaan dat je woning voldoet aan de modernste eisen. De gevel, het dak en de vloer zijn zeer goed geïsoleerd. Natuurlijk is je woning volledig gasloos en toekomstbestendig. Door de zonnepanelen wek je een deel van je eigen elektriciteit op terwijl de compleet ingerichte keuken en badkamer mede zorgen voor een comfortabele plek om lekker te wonen.

Over lekker wonen gesproken: online, op Mijn Homestudios voor Weespersluis Deelplan 2A2 ontdek je welke opties er mogelijk zijn voor jouw nieuwe woning. Opties om leefruimtes naar wens in te delen, te vergroten, of te verfraaien. Keuze uit indelingsvarianten voor elke verdieping, of zelfs het woonklaar laten opleveren van (delen van) jouw nieuwe woning; kortom, alles wat je nodig hebt om van je nieuwe huis een thuis te maken!

We hebben er enorm veel zin in om je nieuwe woning te bouwen en wensen je nu alvast veel woonplezier.

Welkom thuis, welkom bij AM, BAM Wonen en Homestudios



2. Algemene projectgegevens

Projectnummer AM: AV.711034

Korte omschrijving van het werk:

Weesperluis Deelplan 2A2 bestaat uit totaal 108 woningen.

Fase 2 bestaat uit 53 woningen, te weten:

- 11 st. rijwoningen Oeverloper type C - Blok 9 en 10
- 16 st. rijwoningen IJsvogel type D – Blok 1, 11 en 14
- 15 st. rijwoningen IJsvogel type DS – Blok 5, 6 en 8
- 10 st. twee onder een kap woningen Albatros type G1-XL/G2-XL
- 1 st. vrijstaande woningen Zeearend type M

Ontwikkeling

AM
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052
3502 HB Utrecht
www.am.nl



Realisatie

BAM Wonen, Bouwen op Maat
Postbus 25,
3430 AA Nieuwegein
www.bamwonen.nl



Architect

Zeinstra Veerbeek Architecten
ILSY-plantsoen 5
2497 GA Den Haag
www.zeinstraveerbeek.nl



Makelaars

Vuurtoren | deMakelaars.nl
Slijkstraat 36
1381 BA Weesp
www.demakelaars.nl



Lunshof Makelaardij

Johannes Verhulststraat 63
1071 MT Amsterdam
www.lunshof.nl

Keizer Karelweg 342
1181 RJ Amstelveen



Mijn Homestudios voor Weesperluis Deelplan 2A2

<https://homestudios.nl/weesperluis-lanenrijk2/open/>



Algemeen

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van BAM.

De genoemde maten in de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact maar een goede benadering.

Partijen zijn zich bewust van zowel de positieve kanten van de ligging van het Deelgebied 2A2 Weespersluis in de nabijheid van Schiphol als de negatieve kant dat het Deelgebied 2A2, onder de aanvliegroute van de Buitenveldertbaan ligt en daarmee geluidhinder en overlast met zich mee kan brengen.

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

De woning wordt gerealiseerd met SWK waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt de koper tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heb je zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van je woning maar ben je ook beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Voor meer informatie verwijzen we je naar www.swk.nl.

Toepassing FSC® hout

Ontbossing en bosbranden zijn voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de wereldwijde CO2-emissie. BAM spant zich in voor duurzaam beheer van de bossen in onze wereld door te streven naar 100% inkoop van FSC-gecertificeerd hout. FSC is een internationale organisatie die verantwoord bosbeheer stimuleert en certificeert.

BAM is gecertificeerd onder het volgende certificaatnummer: SCS-CoC-002792.

In dit project worden de volgende onderdelen met FSC keurmerk ingekocht: kozijnen, ramen en deuren, trappen, binnendeuren, houten daken en bergingen

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is vastgelegd, gelden de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Als een omschrijving in deze Technische Omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Bij tegenstrijdigheden gaat de Technische Omschrijving voor de verkooptekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hieronder staan een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op de woning.

<u>Benaming Bouwbesluit</u>	<u>Benaming brochure / Technische Omschrijving</u>
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer, hobbyruimte
Verkeersruimte	entree, hal, overloop
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in de woning)
Technische ruimte	Ventilatie / Warmtepomp-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Buitenruimte	tuin, terras

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht
- nutsbedrijven
- brandweer

Verrekenposten

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenposten in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

Energielabel

De woningen in dit project voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC-norm voor dit project is kleiner of gelijk aan 0,4 waardoor de woning het groene energielabel A krijgt.

Politiekeurmerk

De woning voldoet aan het woningdeel van de eisen van het Politiekeurmerk. Hiervan zal echter geen certificaat worden verstrekt.

Homestudios Experience Center

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze je woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Maar persoonlijk wonen gaat over meer dan de constructie, dakbedekking en beglazing. Daarom heeft BAM het Homestudios Experience Center in het leven geroepen. Om je te helpen en te inspireren om van je nieuwe huis ook echt een thuis te maken, biedt Homestudios je een compleet aanbod van opties voor het creëren van een persoonlijk thuis. Opties om leefruimtes naar wens in te delen, te vergroten, of te verfraaien. Je hebt zelfs de mogelijkheid om (delen van) jouw nieuwe woning woonklaar te laten opleveren; kortom, alles wat je nodig hebt voor het creëren van een persoonlijk thuis.

Wanneer je je handtekening hebt gezet onder het koopcontract, neemt de Homestudios woonadviseur contact met je op om een afspraak te maken voor je eerste bezoek aan het Homestudios Experience Center. In de gesprekken die je daar met je woonadviseur voert, helpt hij of zij je bij het vertalen van jouw woonwensen in slimme keuzes uit alle beschikbare mogelijkheden.

Aansluitingen nuts algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs inbegrepen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt ben je vrij om voor je elektra een leverancier te kiezen. Hiervoor dien je wel tijdig een energiecontract met je leverancier af te sluiten, zodat je vanaf de oplevering van je woning verzekerd bent van levering van elektra.

De levering van drinkwater wordt voor oplevering geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat je woning niet wordt voorzien van een telefoon- én cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten.

De ervaring van eerdere deelplannen binnen Weespersluis leert inmiddels dat er wel een netwerk wordt aangebracht waarop de woningen worden aangesloten.

Je hebt dus zelf de mogelijkheid om een leverancier te kiezen. Wij adviseren je om je aansluiting ruim op tijd aan te vragen. De kosten voor een abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van je woning inbegrepen.

Opleveren en schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering, word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Je woning wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte, de badruimte, en de beglazing worden nat gereinigd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein zo maar te betreden. Om je toch de mogelijkheid te geven je woning te bezichtigen zullen er kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De Homestudios woonadviseur nodigt je online via Mijn Homestudios uit voor deze kijkdagen.

Peil

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte dekvloer van de begane grondvloer van de woning.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm. In de uitvoering zal ca. 35 mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel t.o.v. de anhydriet dekvloer. Hierdoor is ca. 15 mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen (zoals tegels en laminaat / parket).

Grondwater

Het peil van het grondwater wordt beheerd door het Waterschap. Het is daardoor mogelijk dat er grondwater in de kruipruimte staat. Hiervoor is BAM niet verantwoordelijk. Water in de kruipruimte is niet schadelijk. De kruipruimte is vocht- en luchtdicht afgesloten van de woning.

Arceringen

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft o.a. straatwerk, tegels in toilet en badkamers, gevelmetselwerk en dakpannen. De arceringen geven niet de werkelijkheid weer. Tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arceringen doen vermoeden. Zaagwerk t.p.v. randen en hoeken is onvermijdelijk.

Hoogteverschillen in plafonds

Plaatselijk kunnen plafonds iets verlaagd worden omdat er bijvoorbeeld een dragende balk zit of een overgang tussen een betonnen plafond en het plafond van een erker. De plaats van het hoogteverschil is in dat geval met een stippellijn op de plattegrond aangegeven.

Gasloos

In het project wordt geen gasnet aangelegd.

Vloerafwerking

De vloerverwarming moet zijn warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerkingen zomaar aangebracht kunnen worden. Het is belangrijk om de informatie over de vloer uit de Technische Omschrijving te overleggen met de leverancier van de vloeren, zodat deze het juiste advies kan geven. Uiteraard voldoen alle vloeren die binnen Homestudios worden aangeboden aan deze normen. In verband met de vloerverwarming is het niet mogelijk om te boren of te spijkeren in de vloer.

Artist impressions

De perspectieftekeningen, sfeerplattegronden en visualisaties in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De maatvoering en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Voor nadere specificaties verwijzen we naar de Kleur- & Materiaalstaat behorend bij deze Technische Omschrijving.

Maatvoering en inrichting

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen geen rechten worden ontleend, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koop- en aannemingsovereenkomst opgenomen. De juiste perceelgrootte wordt te zijner tijd door het Kadaster vastgesteld.

De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied vallen onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De in de woningplattegronden genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op. Wij adviseren bij het inrichten van de woning de maten ter plaatse op te nemen vóór je tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

Daar waar je in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats weer voor je eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd.

Daglichttoetreding / krijtstreepmethode

Volgens het bouwbesluit dienen de verblijfsruimtes te voldoen aan bepaalde eisen ten aanzien van daglichttoetreding. De minimale daglichttoetreding wordt berekend aan de hand van de oppervlakte van het verblijfsgebied. Door de gekozen architectuur krijgen enkele verblijfsruimtes bij enkele bouwnummers te weinig daglicht in relatie tot de oppervlakte van de betreffende verblijfsruimte. Voor die betreffende verblijfsruimten passen we de zogenaamde krijtstreepmethode toe. De krijtstreepmethode geeft aan welk deel van de ruimte 'officieel' als verblijfsruimte benoemd mag

worden. Het overige deel van de betreffende ruimte die niet als verblijfsruimte benoemd mag worden noemen we onbenoemde ruimte.

Door toepassing van deze methodiek voldoen alle woningen aan de geldende regelgeving met betrekking tot de daglichttoetreding. Er verandert niets aan het gebruik van de ruimte waarin de krijtstreepmethode is toegepast.

Installaties

Het leidingenverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals radiatoren, verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, ventilatieroosters, afzuigpunten, rookmelders e.d. Indien noodzakelijk kan BAM besluiten de installatie op punten aan te passen t.o.v. de verkooptekeningen. Dit wordt tijdig gemeld in een 'staat van wijziging'. Eventuele wijzigingen geven geen recht op financiële verrekening.

Werkzaamheden aan de woning door derden voor de oplevering

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan.

Werkzaamheden aan de woning door derden na de oplevering

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

3. Grondwerk

Het terrein ter plaatse van de woningen wordt uitgegraven. De grond die bij het ontgraven van de bouwputten vrij komt, wordt gebruikt om de funderingen en leidingsleuven mee aan te vullen. De tuinen worden weer aangevuld met beteelbare grond. Ter plaatse van straatwerk wordt een zandbed aangebracht met een dikte van circa 20cm.

In de kruipruimte wordt eveneens een laag zand aangebracht tussen de funderingsbalken met een dikte van circa 20cm.

4. Buitenriolering en hemelwaterafvoeren

De woningen worden voorzien van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van zink.

De woningen worden aangesloten op het gescheiden rioolsysteem van de gemeente. De hemelwaterafvoeren van de woningen die grenzen aan het openbaar water worden rechtstreeks afgevoerd op het openbare water.

De aansluitkosten van de buitenriolering en hemelwaterafvoeren zijn opgenomen in de vrij-op-naam prijs van de woningen.

Het mandelige achterpad/parkeerterrein wordt voorzien van straatkolken, riolering en verlichting. Het terrein is afgesloten middels een poort. Deze poort is te bedienen middels een handzender. Per woning is 1 handzender beschikbaar m.u.v. bwnr 26 en 50 (eigen parkeerplaats op de kavel). Het terrein is daarmee alleen bereikbaar voor de toegewezen woningen. Onderhoud van dit mandelige terrein is collectief voor de bewoners die gebruik maken van dit pad/terrein om in hun eigen woning of tuin te kunnen komen.

5. Terreinverharding

In de voortuin wordt vanaf de erfgrans tot de voordeur bestrating aangebracht. In de achtertuin wordt een terras aangebracht en een pad naar de berging / toegang tot de tuin. De bestrating zal hier bestaan uit betontegels, kleur grijs, afmeting 400x600mm of betontegels 300*300.

Daar waar een achterpad aanwezig is wordt deze voorzien van grijze betonnen tegels; afmetingen 300x300mm. Het tegelpad wordt voorzien van betonnen opsluitbanden.

Het mandelig terrein wordt zoals op de situatie tekening aangegeven voorzien van bestrating betonklinkers, keiformaat, keperverband rijbaan en elleboogverband parkeerplaatsen, molgoten betonklinkers keiformaat van 5 strekken breed kleur lavaro zwart. Tussen de opstelplaatsen parkeerplaatsen witte markering betonklinkers. Opsluitbanden 120*250, kleur donkergrijs. Overgang naar stoep dmv geleideband 50/200*250 donkergrijs, trottoir in keiformaat betonklinkers, elleboogverband en waar geen geleideband bij haaks parkeren is aangebracht een stootband kleur donkergrijs.

Het mandelig terrein wordt zoals op tekening aangegeven bij de toegang naar het parkeerterrein afgesloten dmv een smeedijzer elektrisch te openen hekwerk te bedienen door middel van een handzender. Er wordt 1 handzender per woning beschikbaar gesteld aan de bewoner van de woning welke gebruikt maakt van het mandelig terrein.

In de bestrating van het mandelig terrein worden straatkolken opgenomen die worden aangesloten op de riolering.

Op het terrein wordt oriëntatie verlichting aangebracht op mast 4 mtr en Lighttronics KFK led verlichtingsarmatuur.

Hagen en hekwerken op eigen terrein kavels, zoals omschreven in hoofdstuk 6 Boomsoorten zoals op de situatietekening aangegeven als haagbeuk (*Carpinus betulus* "Frans Fontaine") en Amerikaans Krenteboompje (*Amelanchier Lamarckii*) in het mandelig terrein worden nader uitgewerkt door landschapsarchitect.

Onderhoud van het mandelig terrein is collectief voor de bewoners die gebruik moeten maken van dit terrein om in hun eigen woning of tuin te kunnen komen en verenigd zijn in de voor het mandelig terrein door de ontwikkelaar op te richten beheervereniging.

Bij blok 1, 6, 7, 11 en 14 wordt het gedeelte onder en naast de carports voorzien van bestrating, bestaande uit betonklinkers keiformaat, elleboogverband kleur grijs en opsluitbanden 60*120.

Voor bwnr 26, 28 en 50 wordt in de tuin een parkeerstrook aangebracht bestaande uit een dubbele strook betontegels, kleur grijs, afmeting 400x600mm.

Een situatietekening met een overzicht van de bestrating is toegevoegd bij de verkoopstukken

De GEM BDP (Grond Exploitatie Maatschappij Bloemendalerpolder) heeft de grond in Bloemendalerpolder voorbelast met zand, zodat het grootste deel van de zetting van de veenachtige ondergrond heeft plaats gevonden. Desondanks kan door de bodemgesteldheid en door het aanleggen of ophogen van de bestrating de grond nog beperkt inklinken.

Het openbaar gebied wordt door GEM BDP aangelegd, ingericht en voorzien van riolering en verlichting. Na oplevering en onderhoudsperiode openbaar gebied wordt het gebied overgedragen aan de Gemeente Weesp.

6. Beplanting en hekken

Er worden in het plan op verschillende plaatsen hekken e.o. hagen geplaatst. Uitvoering en locatie is terug te vinden op de bij de tekeningen bijgevoegde situatietekening. Hierop staat, bij benadering aangegeven waar welk hek en welke haag wordt aangebracht. De volgende samenstellingen komen voor in het plan:

- Waar op de situatietekening aangegeven wordt een stalen draadmat hekwerk, hoog 1800mm met een poort naar het achterpad / mandelig terrein aangebracht. In de poort zit een cilinder welke gelijksluitend is met de woning. Tegen de hekken worden hедера beplanting gezet. De beplanting wordt aangebracht tot een hoogte van maximaal 1500mm. De eerste jaren zal het hek dus nog niet volledig begroeid zijn.
- Waar op de situatietekening aangegeven wordt Sierhekwerk, hoog 800mm langs de openbare bestrating aangebracht. Aan de binnenzijde van dit hekwerk wordt een ligusterhaag gezet. Op de situatietekening is, bij benadering, aangegeven waar hier een toegangshekje wordt aangebracht.
- Waar op tekening aangegeven wordt een Ligusterhaag aangebracht, ca 400mm hoog. Ter hoogte van de voordeur is deze onderbroken.
- Waar op de situatietekening aangegeven wordt een stalen draadmat hekwerk, hoog 600mm langs de openbare bestrating aangebracht. Aan de binnenzijde van dit hekwerk wordt een ligusterhaag aangebracht. Ter hoogte van de voordeur is deze onderbroken.
- Waar op de situatietekening aangegeven wordt een gefundeerde tuinmuur van metselwerk voorzien van muurdammen, hoog 1800mm aangebracht. Tussen de penanten een draadmat scherm met hедера beplanting. Op de muurdammen wordt een prefab betonnen afdekker aangebracht. T.p.v. blok 8, zie situatietekening
- Waar op de situatietekening aangegeven wordt een tuinmuur van metselwerk, hoog 800mm aangebracht. Op de tuinmuur wordt een prefab betonnen afdekker aangebracht. Aan de binnenzijde een ligusterhaag. T.p.v. blok 8, zie situatietekening

Afhankelijk van het seizoen waarin de woningen wordt opgeleverd, kan door BAM besloten worden om de beplanting in een later stadium (in het plantseizoen), maar uiterlijk in het voorjaar na de oplevering aan te brengen. Je wordt hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. E.e.a. kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan. Het ontbreken van beplanting bij oplevering wordt in dat geval ook niet vermeld op het opleverformulier.

Tot aan de oplevering zorgt BAM voor de beplanting.

7. Terreininrichting

In de achtertuin, m.u.v. bwnr 29 en 50, wordt een houten berging geplaatst bestaande uit een houten frame met rabatdelen. Bij een dubbele berging wordt tussen de berging een houten scheidingswand met de berging van de burens aangebracht. Het dak van de berging wordt uitgevoerd als schuin dak bedekt met golfplaten. De berging wordt voorzien van een hardhouten kozijn met deur met een vulling van bruut draadglas. De berging wordt uitgevoerd met hout met FSC-keurmerk. De bergingsdeur wordt voorzien van SKG** beslag, gelijksluitend met de woning.

De bergingen worden voorzien van PVC hemelwaterafvoeren. De afvoeren van de bergingen welke grenzen aan een achterpad of het mandelig terrein worden aangesloten op de riolering. De afvoeren

van bergingen die niet eindigen aan een achterpad of mandelig terrein worden aangesloten op een grindkoffer in de grond. Bij zware regen kan de grindkoffer tijdelijk overstromen.

De berging wordt geplaatst op een betonnen vloerplaat en gefundeerd op palen.

De berging wordt voorzien van een elektrische installatie die bestaat uit een lichtpunt met schakelaar, een dubbele wcd en een aansluitpunt voor buitenverlichting met schemerschakelaar. Hiervoor wordt een grondkabel aangebracht van de woning naar de berging. Electraleidingen in de berging worden in het zicht aangebracht.

Bij de woningen van blok 01, 06, 07, 11, 12 en 14 wordt aan de berging een carport aangebracht. Daarbij wordt het dak van de berging verlengd met een houten balklaag en golfplaten dakbedekking. Dit geheel zal worden ondersteund door een stalen portaal, die is gefundeerd op prefab betonpalen. De carport zal worden voorzien van bestrating, zoals omschreven in hoofdstuk 5.

8. Fundering

De woning wordt gefundeerd op een betonnen fundering met betonnen palen. Het paalsysteem en de afmetingen van de funderingsconstructie worden bepaald door de constructeur en ter goedkeuring voorgelegd aan afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

9. Betonwerk

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Volgens het huidige bouwbesluit moet de Rc-waarde van een vloer minimaal 3,5 m²K/W zijn. Hoe hoger de Rc-waarde, hoe beter de vloer isoleert.

De begane grondvloer die BAM aanbrengt krijgt een Rc-waarde van 5,0 m²K/W.

Het casco van de woning, de verdiepingsvloeren, de ankerloze bouwmuren en binnenspouwbladen, worden uitgevoerd in een systeem van geprefabriceerd beton. Het casco wordt van te voren volledig uitgewerkt en in de fabriek als losse onderdelen gemaakt. Dit gebeurt dus in gecontroleerde omstandigheden. Op de bouwlocatie wordt het casco dan verder in elkaar gezet tot 1 geheel voor uw woning. De onderdelen zijn in de fabriek al voorzien van spouwisolatie en kozijnen.

Tussen de prefab betonplaten van de verdiepingsvloeren blijven de V-naden in het plafond zichtbaar, ook na het aanbrengen van het plafondspuitwerk (zie hoofdstuk Stucadoorwerk). Bij grote springen in de wand kunnen draagconstructies onder de vloer uit steken

Betonwerk wordt voorzien van de benodigde wapeningsstaven en ter goedkeuring ingediend bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente.

10. Metselwerk en isolatie

Tegen de binnenspouwbladen wordt in de fabriek harde isolatie aangebracht met een Rc-waarde van 4,5 m²K/W. Hoe hoger de Rc-waarde hoe beter de gevel isoleert. Volgens het huidige bouwbesluit moet een Rc-waarde van een gevel minimaal 4,5 m²K/W zijn.

De gevel wordt opgemetseld met verschillende kleuren bakstenen. Tussen het metselwerk en de achterliggende isolatie blijft een luchtspouw over. Het metselwerk wordt doorgestreekt met een terugliggende voeg. Om de luchtspouw te laten ventileren worden op sommige plaatsen open stootvoegen aangebracht. Dit zijn verticale voegjes tussen de stenen waar geen voegspecie wordt aangebracht. De kleur van de stenen en voegen zijn per bouwnummer terug te vinden in de kleur- en materiaalstaat.

In het metselwerk worden in overleg met de constructeur, architect en metselaar dilataties aangebracht. Dit zijn verticale naden waardoor eventuele scheurvorming in het metselwerk in de toekomst wordt voorkomen.

De scheidingswanden binnen de woning worden uitgevoerd als een lichte scheidingswand met een dikte van 70mm. Tussen slaapkamers onderling worden zwaardere lichte scheidingswanden toegepast i.v.m. geluideisen. Rondom de badkamer worden ook elementen toegepast met een dikte van 100mm, zodat rioolbuizen van wastafels hierin verwerkt kunnen worden.

De wanden kunnen vooral in de eerste jaren na oplevering bij de aansluiting op de gevel en het plafond scheurtjes vertonen als gevolg van krimp. Dit is helaas niet te voorkomen.

Voor het natuurvriendelijk bouwen worden er in de kopgevels van bouwnummer 16, 26, 42, 51 en 69 vleermuiskasten aangebracht. Deze zijn bedoeld om de vleermuispopulatie te ondersteunen, zijn dus goed voor het milieu en helpen tegen de bestrijding van knutten en muggen.

11. Prefab beton

De vloer van de berging wordt uitgevoerd in prefab beton. Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 7. Het casco wordt in prefab beton uitgevoerd. Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 9.

12. Ruwbouwtimmerwerk

Dakelementen

Het schuine dak wordt uitgevoerd met vuren houten sporen (met FSC-keurmerk) met daartussen glaswol isolatie met een Rc-waarde van 6,0 m²K/W. Hoe hoger de Rc-waarde hoe beter de gevel isoleert. Volgens het huidige bouwbesluit moet een Rc-waarde van een dak minimaal 6,0 m²K/W zijn.

Daar waar op tekening aangegeven wordt tussen het dak en de onderliggende betonvloer een knieschot aangebracht dat is opgebouwd uit vurenhouten regels. De knieschotten zijn constructief ter ondersteuning van het dak en mogen dus niet worden verwijderd. In de knieschotten wordt een afschroefbaar paneel aangebracht zodat de ruimte achter het knieschot bereikbaar blijft.

Om het dak te ondersteunen worden er aan de binnenzijde gelamineerde liggers toegepast. Deze liggers worden gekoppeld middels één of meerdere trekstangen

De onderzijde van het dak en de zichtzijde van het knieschot worden bekleed met donkergroene/bruine spaanplaat. Platen worden met nietjes aangebracht. De elementnaden onderling en de nok en bouwmuuraansluiting worden afgetimmerd met stroken donkergroene/bruine spaanplaat. De gaatjes van de nietjes zullen worden dichtgestopt en het geheel wordt wit afgewerkt m.u.v. de technische ruimte.

13. Metaalconstructiewerk

Boven de kozijnen wordt stalen lateien en geveldragers aangebracht ter ondersteuning van het metselwerk. Deze worden verzinkt en voorzien van een coating in kleur passend bij het metselwerk.

Op de zolder van bwnr 26, 42, 44, 45, 50, 51, 55, 70 en 75 worden stalen spanten geplaatst als ondersteuning om het dak te kunnen dragen. Deze staalconstructie zal worden voorzien van een brandwerende betimmering.

14. Kanalen en dakdoorvoer

Vanuit de installatieruimte op zolder worden ventilatiekanalen aangebracht naar de afzuigroosters in de badkamer, toilet en keuken. De verticale kanalen komen in de schachten die op de verkooptekeningen zijn aangegeven. De horizontale kanalen worden ingestort in de betonnen vloeren. Kanalen in de installatieruimte op zolder blijven zichtbaar.

Op het dak wordt een kunststof dakvoorvoer aangebracht t.b.v. de ontluchting van het riool en de uitblaasopening van het ventilatiesysteem.

15. Kozijnen, ramen en deuren

Houten gevelkozijnen

In de gevel worden hardhouten kozijnen aangebracht met FSC-keurmerk. De houten kozijnen worden voorzien van hardhouten deuren en draai/kiiep ramen met een dubbele rubber kierdichting. Al het houtwerk in de kozijnen wordt afgelakt in een kleur, welke kan verschillen per woning. Raadpleeg de kleur- en materiaalstaat voor de kleur kozijnen van uw woning.

Bij de kozijnen met een ventilatierooster worden aan de bovenzijde een "rekje" van plaatmateriaal aangebracht. Deze rekjes worden meegeschilderd in de kleur van het kozijn.

Daar waar op tekening staat aangegeven word de beglazing van de kozijnen voorzien van plakroedes op het glas en wienersprossen tussen het glas.

Ventilatie roosters

In de gevel worden boven het kozijn achter het metselwerk aluminium ventilatie roosters aangebracht. Deze zijn van binnenuit te openen en worden uitgevoerd in de kleur die is terug te vinden in de kleur- en materiaalstaat

Dakramen

Waar op de verkooptekening is aangegeven wordt een houten dakraam van het merk Fakro aangebracht in de afmeting van 1140 mm bij 1180 mm. In het Homestudios Experience Center is deze te bezichtigen. Informeer bij je Homestudios woonadviseur naar de mogelijkheden voor extra dakramen. De mogelijkheden om dakramen of dakkapellen te plaatsen kunnen per bouwnummer verschillen.

Binnendeuren en -kozijnen

De woningen worden voorzien van hoge binnendeuren en -kozijnen van Berkvens, type Verdi. De kozijn worden uitgevoerd in gecoat staal. Deuren worden uitgevoerd als opdekdeur.

Op de zolders onder de schuine kap worden deuren met een hoogte van 231,5cm geplaatst.

Hang- en sluitwerk

De gevelkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk met SKG** beslag, voorzien van kerntrekbeveiling. De cilinders van de voordeur, achterdeur, berging en toegangsdeur tuin zijn gelijksluitend.

De binnendeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk van Buva BS.01 beslag, recht kruk model met rond rozet.

De deuren van de woonkamer, slaapkamers, trapkast en technische ruimte worden voorzien van een loopslot. De hoofdslaapkamer krijgt een dag & nachtslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot en toilet- en badkamerdeuren van een vrij/bezet-slot.

Het is mogelijk om de binnendeuren, inclusief hang- en sluitwerk naar smaak aan te passen. Soms hebben deuren ook een geluidwerende of brandwerende functie. In het Homestudios Experience Center kunnen onze woonadviseurs meer uitleg geven over het uitgebreide assortiment deuren en deurbeslag van Berkvens.

16. Trappen en balustraden

De verdiepingstrappen worden gemaakt van vurenhout met FSC-keurmerk. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd in een open uitvoering.

Daar waar nodig worden de verdiepingen voorzien van houten stekleuning, traphekjes bestaande uit spijlen met een onder en boven regel of een dicht paneel. Langs de muurzijden en op de hekken met een dicht paneel wordt een blank gelakte houten muurleuning toegepast. De trapbomen, aftimmeringen en hekwerken worden met grondverf aangeleverd vanuit de fabriek en wit afgelakt op de bouwplaats. De traptreden en stootborden worden in de fabriek voorzien van grondverf en verder niet afgelakt. De trapgaten in de verdiepingvloeren worden aan de zijkant voorzien van stucwerk. In de trapkast op de begane grond wordt de onderzijde van de dichte trap wit gegrond en niet afgelakt.

De trapbomen worden bij de aansluiting met de wand niet afgetimmerd. Hierdoor kan je een eventueel later aan te brengen wandafwerking tot achter de trapboom aanbrengen. Mocht je deze aansluiting willen afkitten dan is het advies daarmee te wachten tot er één stookseizoen geweest is. Anders zal de kit los krimpen.

17. Dakbedekking

De schuine daken worden voorzien van keramische dakpannen. De kleur van de pannen zijn per bouwnummer terug te vinden in de kleur- en materiaalstaat

De platte daken van erkers en veranda's en/of schuine dakdelen waar nodig worden voorzien van een dakbedekking. De dakbedekking wordt vastgezet op de onderliggende constructie. Langs de dakrand wordt een zinken afdekkap met kraal aangebracht. In de dakrand worden op nader te bepalen plaatsen overstortvoorzieningen opgenomen.

18. Beglazing

De woningen zijn voorzien van dubbel glas HR++.

Daar waar op tekening staat aangegeven word de beglazing van de kozijnen voorzien van plakroedes op het glas en wienersprossen tussen het glas.

19. Natuur- en kunststeen

De voor- en achterdeur van de woning wordt uitgevoerd in slijtvaste kunststof buitendeur dorpel.

De binnenkozijnen van badkamer en toiletten worden voorzien van een Holonite kunststenen dorpel; kleur: antraciet. Overige binnenkozijnen krijgen geen dorpel.

De vensterbanken in de woning worden uitgevoerd in marmercomposiet Iceberg White Micro.

20. Voegvullingen

In de badkamer en toilet wordt het tegelwerk in de hoeken en kozijen afgedicht met schimmelwerende siliconenkit. Horizontale voegen, overgang tussen vloer- en wandtegels, worden voorzien van een grijze kit.

Tussen de draingoot en het tegelwerk wordt de naad afgekit met grijze schimmelwerende siliconenkit. Sanitair als hangtoiletten, de wastafel, het ligbad, het fonteintje wordt afgekit met schimmelwerende siliconenkit passend bij het sanitair.

21. Zonwering

Er wordt geen zonwering aangebracht.

22. Stucadoorwerk

Plafondstucwerk

Alle betonnen plafonds, behalve in de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen de betonnen vloerplaten blijven zichtbaar. Het is niet mogelijk om deze V-naden dicht te laten zetten met stucwerk, omdat wij als gevolg van drogen en zetten van de woning in de eerste jaren na oplevering geen garantie kunnen geven op haarscheurtjes in het stucwerk t.p.v. de V-naden.

Wandstucwerk

De woningen worden standaard behangklaar opgeleverd. Bij betonwanden betekent dit dat luchtbelletjes in het beton zichtbaar blijven. Voor fijnere behangsoorten op de wanden dienen de wanden vlakker te worden afgewerkt.

Tijdens de bouw staan de wanden bloot aan regen en kou. In de eerste jaren na oplevering zit er nog veel vocht in de wanden waardoor scheurtjes kunnen ontstaan. Wij adviseren daarom om wanden niet direct na oplevering te voorzien van een stuclaag. Voor een vlakke wandafwerking adviseren wij eerst glasvlies aan te brengen en daarop latex of muurverf.

De wanden in de meterkast, trapkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

In het toilet wordt op de wanden boven het tegelwerk structuurspuitwerk aangebracht gelijk aan het plafond.

Het is mogelijk om de wanden, vloeren en trappen van de woning woonklaar afgewerkt te laten opleveren. Op Mijn Homestudios - Weespersluis Deelplan 2A2 zal een voorbeeldafwerking van een gemiddelde woning inclusief bijbehorende investering worden weergegeven. In het Homestudios Experience Center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden, het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen en een offerte op maat voor je samenstellen.

23. Tegelwerk

Wandtegelwerk

De wanden worden betegeld met wandtegels Rako mat wit, 198x248mm, horizontaal geplaatst.

In het toilet worden de tegels aangebracht tot een hoogte van circa 1500mm, in de badkamer worden de tegels tot het plafond aangebracht. De keuken wordt niet voorzien van tegelwerk.

Ter plaatse van uitwendige hoeken rond schachten en inbouwreservoirs van hangtoiletten worden witte rechte kunststof hoekprofielen aangebracht.

Wandtegels worden voorzien van een zilvergrijze voeg.

Vloertegelwerk

De vloeren worden betegeld met vloertegels Jos Disi antraciet, 300x300mm. Ter plaatse van de douchehoek worden tegels op afschot aangebracht richting de draingoot.

Vloertegels worden voorzien van een grijze voeg.

Wand- en vloertegels worden "niet strokend" aangebracht. (voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door).

Het is mogelijk het tegelwerk naar smaak aan te laten passen. Voor een andere keuze is sanitair of tegelwerk kan je woonadviseur of onze badkamerspecialist in Homestudios Experience Center je verder informeren.

24. Dekvloeren en vloersystemen

De vloeren zijn vlak afgewerkt met een afwerkvloer. In de badkamer is dit een zandcementvloer, in de rest van de woning is dit een ongeschuurde anhydrietvloer. Achter de knieschotten en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

In de afwerkvloer worden elektra en vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Wij adviseren dan ook niet te spijkeren, schroeven of boren in de vloer.

De afwerkvloer bevat bouwvocht en moet na oplevering nog nadrogen. Hierdoor kunnen krimpscheurtjes in de vloer ontstaan. Bij toepassing van gietvloeren kunnen deze scheuren door de vloer heen zichtbaar worden. Dit is helaas niet te voorkomen. Mocht je toch willen kiezen voor gietvloeren, laat je dan goed door je leverancier informeren.

25. Metaal- en kunststofwerk

Achter de voordeur wordt een geïsoleerd kruipluik aangebracht in een vaste metalen omranding. Het kruipluik geeft toegang tot de kruipruimte.

De meterkast wordt voorzien van een kunststof bodemplaat.

Ter plaatse van de voordeur wordt een emaille huisnummerplaatje aangebracht met een zwarte achtergrond met witte cijfers.

Bij de dubbel openslaande deuren op de verdiepingen (indien van toepassing) wordt als valbeveiliging aan de buitenzijde een metalen hekwerk aangebracht. Deze worden verzinkt en voorzien van een coating in kleur.

De toegang naar het mandelig parkeerterrein is afsluitbaar middels een smeedijzer elektrisch te openen hekwerk

Hekwerken langs erfscheiding, zie hoofdstuk 6

26. Afbouwtimmerwerk

De meterkast wordt aan de binnenzijde afgetimmerd met houten montagebepaling en verder niet afgewerkt.

Er worden standaard geen plinten aangebracht in de woning. Plinten kunnen wel besteld worden als onderdeel van een woonklaarpakket in Homestudios.

27. Schilderwerk

Binnenschilderwerk

De trappen, inclusief hekjes, met uitzondering van de treden en stootborden, worden wit gegrond aangeleverd en op de bouw één maal afgelakt met een watergedragen verf. De muurleuning wordt voorzien van een blanke lak

Buitenschilderwerk

Houten gevelkozijnen, inclusief ramen, deuren en panelen worden in kleur afgelakt, in gelijke kleur als de buitenzijde van het kozijn.

Afhankelijk van het seizoen waarin je woning wordt opgeleverd, kan door BAM besloten worden om het buitenschilderwerk in een later stadium, maar uiterlijk in het voorjaar na de oplevering van de woningen uit te voeren. Kopers worden hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. E.e.a. kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan.

28. Binneninrichting/keukens

Je woning wordt compleet opgeleverd met een keuken van Bruynzeel inclusief luxe apparatuur. De invulling van deze keuken die is inbegrepen in de VON-prijs van de woning staat omschreven op Mijn Homestudios en in het keukenboekje.

De keuken vertegenwoordigt een stelpost van:

- Woning Oeverloper – type C heeft een stelpost van € 7.260,- (incl. BTW) (blok 9 en 10)
- Woning IJsvogel type D en Ds heeft een stelpost van € 10.890,- (incl. BTW) (blok 1, 5, 6, 8, 11 en 14).

Het is mogelijk om de keuken helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios Experience Center laat de keukenspecialist graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van je gesprek met de keukenspecialist in Homestudios wordt een offerte voor je op maat gemaakt.

Het is ook mogelijk om de keuken casco te laten opleveren en een keuken in een externe showroom te kiezen. Het retourbedrag voor de keuken bedraagt in dat geval:

- Woning Oeverloper – type C € 5.400,- (incl. BTW) voor woningtype C (blok 9 en 10)
- Woning IJsvogel - type D en DS € 10.890,- (incl. BTW) (blok 1, 5, 6, 7, 8, 11 en 14)
-
-

Let op: het is niet mogelijk om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren voorafgaand aan de oplevering van de woning. Op Mijn Homestudios staan de verdere voorwaarden voor het casco opleveren van de keuken uitgelegd bij de extra informatie van deze optie. Het is ook mogelijk om, onder bepaalde voorwaarde, leidingwerk in de keuken te laten verplaatsen. Lees hiervoor de voorwaarden op Mijn Homestudios.

29. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

In basis wordt je woning casco opgeleverd, maar het is mogelijk om de wanden, vloeren en trappen van de woning woonklaar afgewerkt te laten opleveren. Online, op Mijn Homestudios voor Weespersluis Deelplan 2A2 zal een voorbeeldafwerking inclusief bijbehorende investering worden weergegeven. In het Homestudios Experience Center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden en het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen.

30. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Aan de gevel, onder het dak worden zinken goten aangebracht.

Het hemelwater wordt afgevoerd via zinken hemelwaterafvoeren die zijn aangesloten op het schoonwaterriool van de gemeente. De aansluitkosten zijn opgenomen in de V.O.N.-prijs.

Voor hemelwaterafvoeren van de berging in de tuin, zie hoofdstuk 7.

31. Binnenriolering

De woning wordt voorzien van een kunststof riolering die wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De aansluitkosten zijn verwerkt in de vrij-op-naam-prijs.

Voor de volgende onderdelen worden rioolaansluitingen gemaakt:

- toilet begane grond,
- toiletfonteintje begane grond,
- keuken,
- toilet eerste verdieping,
- wastafel in badkamer,
- douchehoek,
- ligbad,
- wasmachine/wasdroger opstelplaats.

Het rioolsysteem wordt voorzien van een ontluchtingspijp naar het dak.

32. Waterinstallaties

Vanuit de watermeter in de meterkast wordt een kunststof waterleidingnet aangebracht voor warm en koud water. Er worden voor de installatievulpunt, sanitaire toestellen en keuken wateraansluitingen gemaakt t.b.v. zoals:

Koud water

- buitenkraan achtergevel

- toilet begane grond
- fontein begane grond
- warmtepomp
- wasmachine
- toilet verdieping

Warm en koud water

- keuken
- wastafel badkamer
- douche
- ligbad

33. Sanitair

De woningen worden standaard voorzien van modern sanitair van Ideal / Duravit. Kwaliteitsniveau better. Het volgende sanitair is inbegrepen in de vrij-op-naam-prijs.

- hangtoilet begane grond,
- fonteintje begane grond met kraan en verchroomde muurbuis,
- hangtoilet op eerste verdieping,
- wastafel in badkamer met kraan en spiegel,
- douchhoek tegelvloer op afschot, voorzien van RVS draingoot,
- douchegarnituur voorzien van glijstang, thermostatische douchemengkraan en waterbesparende douchekop,
- glazen douche scherm op het bad
- kunststof duobad (75 x 170cm) voorzien van thermostatische badmengkraan en waterbesparende douchekop.

De invulling van het sanitair dat is inbegrepen in de VON-prijs van de woning staat omschreven in de sanitair specificatie achterin deze Technische Omschrijving.

Handdoekhaakjes, zeepbakjes en toilethouders e.d. worden niet door ons geleverd en aangebracht.

Het is mogelijk om het sanitair in de woning helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios Experience Center laat de woonadviseur graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van je gesprek met de woonadviseur wordt een offerte op maat gemaakt.

34. Brandbestrijdingsinstallaties

De woningen worden voorzien van rookmelders. De rookmelders staan op de verkooptekeningen aangegeven. Ze zijn onderling met elkaar verbonden en zijn aangesloten op het lichtnet.

35. Gasinstallatie

De woning is helemaal klaar voor een gasloze toekomst. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd.

36. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een modern laag temperatuur verwarmingsstysteem dat bestaat uit een combi bodemwarmtepomp met een boilervat en vloerverwarming. In de winter zorgt deze voor lekker

warme voeten en in de zomer voor een koel binnenklimaat. Onder de keukenkasten wordt geen vloerverwarming aangebracht.

De vloerverwarming is aangesloten op de bodemwarmtepomp en voorzien van een thermostaat in de woonkamer en verblijfsruimten. Hierdoor kan er per verblijfsruimte de temperatuur worden geregeld. De warmtepomp is voorzien van een boiler van 270 liter. Deze warmtepomp maakt, doormiddel van een bodemlus tot diep in de bodem en gevoed met een vloeistof, gebruik van de warmte uit grondwater voor het opwekken van warmte. In de Winter haalt de bodemwarmtepomp zijn warmte uit de bodem voor verwarming van de woning, in de zomer wordt het systeem omgekeerd en koelt (topkoeling van enkele graden) het systeem de woning door de warmte uit de woning terug te brengen in de ondergrond.

De vloerverwarming wordt voorzien van verdeelunits. Deze zijn indicatief weergegeven op de plattegronden. Verdeelunits die zichtbaar in verblijfruimtes of verkeersruimtes zijn geplaatst, worden voorzien van een omkasting.

Het systeem is een laagtemperatuursysteem en heeft een lange opwarmtijd. Wij adviseren dan ook om de vloerverwarming het hele jaar op een vaste temperatuur in te stellen. Zo wordt er zuinig gestookt en is een comfortabel binnenklimaat verzekerd.

Voor de extra warmte in de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator van het merk Plieger Florian geplaatst.

Volgens de garantieregeling van SWK worden onderstaande temperaturen behaald bij gelijktijdig stoken van alle ruimten:

- woonkamer	20° C
- keuken	20° C
- slaapkamers	20° C
- badkamer	22° C
- verkeersruimtes	15° C
- toilet	onverwarmd
- zolder (onbenoemde ruimte)	15° C

37. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een zogenaamd mechanisch ventilatiesysteem. Bij dit systeem wordt er buitenlucht aangezogen via de roosters boven de kozijnen en binnenlucht afgezogen via afzuigroosters in de keuken, toilet, badkamer en technische ruimte.

De ventilatie kan worden geregeld met een bedieningsschakelaar welke los wordt geleverd. Deze bediening kunt u zelf eenvoudig een plek geven, door het gebruik van een batterij is er geen bekabeling nodig. Via de bediening kunt u de standen hoog/midden/laag/afwezig kiezen. Ook zit er een timerfunctie op waardoor u de ventilatie voor 15/30/60 minuten op stand 'hoog' kunt zetten. Is de tijd verstreken dan zal de ventilatie automatisch weer terugschakelen.

Daarnaast is de ventilatiebox voorzien van een vochtsensor. Als er tijdens het koken of douchen veel vocht wordt geproduceerd wordt dit door de sensor geregistreerd. Hierdoor schakelt de box automatisch over naar de hoogste stand totdat de hoeveelheid vocht weer voldoende is afgenomen.

De afzuiging wordt door onze installateur zo ingeregeld dat er de benodigde binnenlucht wordt afgezogen naar buiten. Hierdoor is het beter om geen afzuigkap met afvoer naar buiten toe te passen. Hierdoor zou het systeem ontregeld kunnen raken. Een afzuigkap op basis van recirculatie is wel geschikt.

38. Elektrotechnische installaties

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter aangebracht door het nutsbedrijf. De keuze voor een energieleverancier is echter vrij voor de koper. Het advies is om dit tijdig te doen, zodat de woning bij oplevering is voorzien van stroom.

Vanuit de meterkast wordt een geaarde elektra-installatie aangelegd met schakelaars, wandcontactdozen (stopcontacten), centraaldozen (plafondlichtpunten).

In de meterkast wordt een hoofschakelaar en drie aardlekschakelaars aangebracht. De volgende groepen worden standaard aangelegd.

- drie groepen voor algemeen gebruik
- één groep voor de wasmachine
- één groep voor de wasdroger
- één groep voor elektrisch koken
- één groep voor de vaatwasser
- één groep voor de combi oven/magnetron
- één groep voor de zonnepanelen
- één groep voor de warmtepomp

Leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren, behalve de leidingen in de meterkast en in de houten berging in de tuin. In de technische ruimte zullen leidingen voor apparatuur in zicht blijven.

Bij dubbele wandcontactdozen worden de stopcontacten naast elkaar aangebracht. De wandcontactdozen worden uitgevoerd als vlakke uitvoering.

De elektra-aansluitingen worden standaard op de volgend hoogte aangebracht (tenzij anders vermeld).

- Schakelaars op circa 105cm
- Schakelaar in toilet boven het inbouwreservoir en boven leuning trap op circa 130cm
- Wandcontactdozen en loze leidingen op circa 30cm
- Wandcontactdozen boven het aanrecht op circa 110cm
- Lichtpunt in de badkamer boven de wastafel op circa 180cm
- Wandlichtpunten op zolder op circa 230cm
- Videodeurbel op circa 150cm

De plaats en het aantal van de aansluitingen is weergegeven op de verkooptekeningen. Natuurlijk is het mogelijk om dit naar eigen wensen aan te passen. De Homestudios woonadviseur denkt hier tijdens de woonadviesgesprekken in het Homestudios Experience Center graag over mee.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht die kan worden gebruikt om de router aan te sluiten.

Bij de voordeur wordt een videodeurbel aangebracht. Deze deurbel wordt bedraad aangesloten. Daarnaast is het mogelijk om de deurbel, via het door jouw zelf aan te leggen wifi netwerk, te koppelen aan uw smartphone, zodat je via jouw smartphone kunt zien wie er voor de deur staat en ook via je smartphone kunt communiceren met de persoon voor de deur.

Op het dak worden conform de verkooptekeningen PV-panelen (photo voltaïsche-panelen ofwel zonnepanelen) aangebracht met een opbrengst van 315 Wp/paneel. De PV-panelen worden uitgevoerd als volledig zwart met zwart kader. De PV-panelen worden aangesloten in de meterkast. Op zolder wordt in de installatieruimte een omvormer aangebracht.

Het is optioneel mogelijk om extra PV-panelen te laten installeren. Het maximaal aantal PV-panelen dat op het dak kan worden gemonteerd verschilt per woning en hangt af van de dakuitvoering met erkers en kapvormen en de opties die worden gekozen in het dak en de gevel. De Homestudios woonadviseur beschikt over alle informatie en kan adviseren over de eventuele mogelijkheid om extra PV-panelen te laten installeren.

39. Communicatie- en beveiligingsinstallaties

Voor de aansluiting van telefoon, TV en internet is de koper vrij om zelf een leverancier te kiezen. We adviseren om dit tijdig te doen, zodat bij oplevering van de woning alles functioneert.

In de woning worden rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op de elektra-installatie. De rookmelders worden voorzien van een back-up batterij zodat ze in geval van brand bij stroomuitval toch werken.

Videodeurbel zie hoofdstuk 38

Bijlagen:

1. Kleur- en materiaalstaat
2. Afwerkstaat
3. Sanitairlijst en handdoekradiator

Bijlage 1 – Kleur- en materiaalstaat

Zie kleur- en materiaalstaat ZVA architecten

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende onderdelen en materialen kunnen voorkomen.

Bijlage 2 – Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Voorzieningen en installaties
Entree / hal	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rookmelder ■ Elektra-installatie ■ Deurbel
Meterkast	<ul style="list-style-type: none"> ■ Geen vloerafwerking 	<ul style="list-style-type: none"> ■ hout, niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Onbehandeld 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Overnamepunt telefoon- en CAI aansluiting ■ Watermeter / elektriciteitsmeter ■ Dubbele wandcontactdoos ■ Groepenkast met benodigde technische inrichting
Toilet	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische vloertegels 300 x 300 mm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische wandtegels 198 x 248 mm. horizontaal verwerkt (tot circa 1500mm hoogte). ■ Spuitwerk boven tegelwerk. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. lichtpunt ■ Aansluiting voor lichtpunt plafond ■ Wandclosetcombinatie ■ Fontein en koudwaterkraan (alleen toilet bgg) ■ Afzuigventiel mechanische ventilatie
Installatie-ruimte	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. wandlichtpunt ■ Aansluiting voor wandlichtpunt ■ Wandcontactdozen ■ Elektra aansluitpunt voor ventilatiesysteem ■ Elektra aansluitpunt wasmachine en droger ■ Riolering aansluitpunt t.b.v. wasmachine ■ Koud water aansluiting wasmachine ■ Ventilatie unit ■ Warmtepomp met boiler met aansluitpunten ■ Pv-paneel aansluiting / omvormer
Trapkast	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. wandlichtpunt ■ Aansluiting voor wandlichtpunt ■ Dubbele wandcontactdoos ■ Verwarmingverdelers
Badkamer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische vloertegels 300 x 300 mm ■ T.p.v. douchehoek is het tegelwerk verlaagd 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische wandtegels 198 x 248 mm tot plafond, horizontaal verwerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaars t.b.v. lichtpunt plafond en wasbak ■ Aansluitingen voor lichtpunten ■ Wastafel, mengkraan en spiegel ■ Wandcontactdoos naast wastafel ■ Douchehoek met draingoot, thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met handdouche ■ Glazen douchewand ■ Ligbad met thermostatisch badmengkraan ■ Afzuigventielen t.b.v. ventilatie ■ Elektrische radiator
Woonkamer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaars t.b.v. lichtpunt plafond ■ Aansluitingen voor lichtpunten plafond ■ Ruimte temperatuur regeling met thermostaat ■ Bedraad aansluitpunt UTP
Keuken	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wandcontactdozen boven aanrecht, hoogte 1250 mm ■ Wandcontactdoos t.b.v. motorloze afzuigkap ■ Wandcontactdoos t.b.v. koelkast/vriezer ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) plafond keuken ■ Afzuigventielen t.b.v. mechanische ventilatie en eventuele motorloze afzuigkap ■ Koud- en warmwateraansluiting t.b.v. gootsteen ■ Riolering t.b.v. gootsteen
Slaapkamers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar(-s) t.b.v. lichtpunt plafond ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) plafond ■ Bedraad aansluitpunt t.b.v. UTP, (alleen slaapkamer 1) ■ Toevoer ventielen t.b.v. ventilatie ■ Ruimte temperatuur regeling met thermostaat

Buitenberging	<ul style="list-style-type: none"> ■ Betonvloer onafgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Houten wanden, niet nader afgewerkt. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. wandlichtpunt ■ Aansluiting voor wandlichtpunt ■ dubbele wandcontactdoos ■ Aansluiting buitenlichtpunt aan de gevel met schemerschakelaar.
Zolder	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ afgewerkt (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. wandlichtpunt ■ Aansluiting voor wandlichtpunt ■ Ruimte temperatuur regeling met thermostaat ■ Verwarmingverdelers

Bijlage 3 – Sanitair specificatie Better is als separate bijlage 3 bijgevoegd