

# Woningwijzer



## Technische omschrijving en materialenstaat

3 appartementen Lange Achterweg  
Bouwnummers HS01 tot en met HS03



# Inhoudsopgave

<b>1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>0</b>
<b>2. KOPERSINFORMATIE .....</b>	<b>0</b>
<b>3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....</b>	<b>0</b>
1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN .....	0
2 PEIL VAN DE WONING .....	0
3 GRONDWERK.....	0
4 RIOLERINGSWERKEN .....	0
5 BESTRATINGEN .....	0
6 TERREININVENTARIS.....	0
7 FUNDERINGEN.....	0
8 GEVELS EN WANDEN .....	0
9 VLOEREN .....	0
10 DAKEN .....	0
11 KOZIJNEN .....	0
12 TRAPPEN.....	0
13 BEGLAZING.....	0
14 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN .....	0
15 AFBOUWTIMMERWERK .....	0
16 SCHILDERWERK.....	0
17 KEUKEN.....	0
18 SANITAIR .....	0
19 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN .....	0
20 INSTALLATIES.....	0
<b>4. KLEUR EN MATERIAAL STAAT .....</b>	<b>0</b>
<b>5. AFWERKSTAAT.....</b>	<b>0</b>

\* Dit is een interactieve PDF, klik om naar het hoofdstuk te gaan.

## **1. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING**

### **Project**

Het project Hartje S'dam bestaat in totaal uit 4 woningen en 3 appartementen, het plan is gelegen aan de Lange Achterweg te Schiedam. Deze verkoopomschrijving is bedoeld voor de bouwnummers HS01 tot en met HS03 (appartementen) in het plan.

### **Ontwikkeling en verkoop**

Steenvlinder Zelfbouw 21 b.v., hierna te noemen: "Ontwikkelaar / Verkoper"

### **Realisatie**

BIK Bouw b.v., hierna te noemen: "Aannemer / Ondernemer"

### **Architect**

ARD / AtelierRuimDenkers, hierna te noemen: "Architect"

### **Woningborg**

De woningen worden gebouwd met duurzame materialen en worden voorzien van Woningborg garantie.

### **Verkoopomschrijving**

Voorliggende verkoopomschrijving is een onderdeel van de Kopers contractstukken van het project Hartje S'dam en behoort bij de aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. De Aannemer streeft er naar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

## **2. KOPERSINFORMATIE**

### **Voorschriften en bepalingen**

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **Woningborg Garantie**

De woning wordt geleverd met een officieel erkend garantiecertificaat van Woningborg. Om deze garantie te kunnen aanbieden heeft de Ondernemer zich aangesloten bij Woningborg. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg is aangemeld, is nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen die door Woningborg worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de Ondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen is voldaan mag de woning onder Woningborg Garantie worden verkocht en gebouwd en ontvangt de koper na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst het garantiecertificaat.

De groenvoorzieningen en bouwkundige voorzieningen buiten de woning, welke niet één geheel vormen met de woning, zijn uitgesloten van Woningborg Garantie.

## **Wat houdt de Woningborg Garantie in**

Als u een woning met Woningborg Garantie koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg Garantiecertificaat verplicht de Ondernemer zich tot garantie op de kwaliteit van de woning. De Ondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot maximaal 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de Ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen u en de Ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg;
- U heeft altijd een contract met zekerheid;
- De verkoopdocumentatie wordt samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Mocht de Ondernemer gedurende de bouw failliet gaan, dan zorgt Woningborg voor de volledige afbouw van uw woning. Is de afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels.

## **Wat valt niet onder de Woningborg Garantie?**

Onderdelen die niet door of via de Ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantieregeling.

Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantieregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

## **Omgevingsvergunning**

De benodigde omgevingsvergunning voor het project is door de Verkoper aangevraagd en verkregen.

## **Koop- en de aannemingsovereenkomst**

In de koop- en de aannemingsovereenkomst worden de rechten en verplichtingen van u en de Verkoper respectievelijk de Ondernemer vastgelegd. Door het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de V.O.N.-prijs terwijl de Ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning, mits aan alle opschortende voorwaarden voortvloeiende uit die overeenkomst is voldaan.

Nadat de overeenkomsten door u en de Verkoper en de Ondernemer zijn ondertekend ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Eveneens wordt een kopie naar Woningborg verzonden ter verkrijging van het garantie-certificaat.

## **Kostenoverzicht**

De V.O.N.-prijs van uw woning, die u veelal betaalt vanuit de hypotheeksom, is opgebouwd uit de onderstaande delen;

## Koop- en aanneemsom

U koopt de grond van de Verkoper 'koopsom' en u koopt de woning van de Ondernemer 'aanneemsom'. De bijbehorende termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. In deze koop- en aanneemsom van de woning zijn de volgende kosten opgenomen:

- de koopsom van de bouwkaavel;
- de bouwkosten van de basisuitvoering van de woning;
- de eventuele kosten van de gekozen plattegrond- en gevelopties;
- de honoraria van de architect, de constructeur en de overige adviseurs;
- de legeskosten;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten verband houdende met de juridische levering, inclusief de kadastrale inmeting;
- de eenmalige "huis" aansluitkosten van elektra (aansluitwaarde 3 X 35A), water en riolering;
- de kosten in verband met de aanvraag van Woningborg-garantie;
- de CAR-verzekering;
- energielabel;
- het geldend belastingtarief.

De kosten in verband met de eventuele financiering van de woning zijn **niet** in de koop- en de aanneemsom begrepen.

Deze kosten zijn:

- de advies- en afsluitkosten voor een hypothecaire geldlening;
- de taxatiekosten;
- de notariskosten van de hypotheekakte;
- het renteverlies tijdens de bouw.
- de kosten in verband met het aanvragen van een nationale hypotheekgarantie (indien van toepassing).

Tevens zijn de volgende kosten niet in de koopsom begrepen:

- de aansluiting van de telefoon dan/wel internet;
- de entreegelden en abonnementskosten van het centrale antennesysteem (kosten in verband met de signaallevering);
- de inschakelkosten c.q. "bewoners" aansluitkosten in verband met de levering van elektra, water en signaallevering van het centraal antennesysteem;
- de kosten met betrekking tot gemeentelijke en provinciale belastingen en heffingen alsmede abonnementsgelden ten behoeve van alle aanvullende producten welke worden geïnd door het plaatselijke energiebedrijf;

## Prijsstijgingen

De in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend. Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten) welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom. Wijzigingen in het belastingtarief worden zowel in het meerwerk als in de koop-/aanneemsom doorberekend.

## Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van transport” bij de notaris.

Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening is tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de kosten in verband met een hypothecaire geldlening;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

## Wat en wanneer te betalen

De termijnregeling terzake de bouw van de woning is in de aannemingsovereenkomst vermeld. Deze overeenkomst geeft aan dat u tot de datum van de akte van levering uitstel van betaling heeft. Maar voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u inmiddels wel de termijnnota's. Op de datum van de akte van levering moet u deze bouwtermijnen en de daarover verschuldigde bouwrente voldoen. Over deze rente is btw verschuldigd. Indien u over eigen middelen beschikt, kunt u eventueel voor de akte van levering de verschuldigde termijnnota's aan de Ondernemer betalen. Na de betaling van de termijnnota's is de koper geen bouwrente meer verschuldigd over de vervallen termijnnota's.

Vervolgens ontvangt u telkens wanneer de bouw tot een bepaald punt is gevorderd een volgende termijnnota.

Deze nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening zijn voldaan.

Op dit project is verder het opschortingsrecht (6%-regeling) van toepassing, zoals omschreven in de Garantie en waarborgregeling van Woningborg.

## Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de Ondernemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie dient zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar de hypotheekverstrekker verzonden te worden, die voor de betaling zorg draagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die betaald moet worden over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd. Vanaf de dag van de oplevering heeft u een opstalverzekering nodig. U bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van deze en andere verzekeringen.

## Situatietekening

De situatietekeningen die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied valt onder de verantwoording van de gemeente. De Ondernemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

De nummers bij de woningen op de situatietekening zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door alle partijen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op het nieuwe adres.

Hieronder ziet u de huisnummers zoals deze door de gemeente zijn vastgesteld.

BOUWNUMMER	NIEUW ADRES (POSTCODE 3111 JJ SCHIEDAM)
HS01	Lange Achterweg 27
HS02	Lange Achterweg 29
HS03	Lange Achterweg 31

## Wijzigingen

De technische omschrijving verkoop is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van het plan. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Tevens is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen.

Een afwijkende perceelgrootte is niet verrekenbaar. De definitieve grootte van de kavel is bepaald bij de kadastrale opmeting, die plaatsvindt na de oplevering.

Wanneer u de woning gaat inrichten dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden.

Geringe wijzigingen in de maten die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening.

Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden.

De opgenomen perspectieftekeningen in of behorende bij deze verkoopdocumentatie geven een 'artist impression' weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium bepaald door de architect.

## **Koperskeuze**

Bij de Verkoper heeft u een aantal keuzes kunnen maken met betrekking tot plattegronden en gevelinvullingen. Deze keuzes zijn reeds verwerkt in de tekeningen.

## **Oplevering**

Alles wordt uitgevoerd naar eis van goed en deugdelijk werk. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het eventueel gekozen sanitair en tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. Voor de officiële oplevering vindt er een vooropname plaats in het bijzijn van u en de Aannemer. Eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden worden tijdens de vooropname genoteerd. Let op! Ook het door u gekozen meerwerk wordt hierbij geïnspecteerd. Deze vooropname heeft overigens geen juridische status, maar is bedoeld om, ter voorbereiding op de officiële oplevering, eventuele onvolkomenheden vooraf op te lossen. Circa één week na de vooropname vindt de officiële oplevering plaats. Tijdens deze oplevering vindt er een laatste grondige inspectie van de woning plaats, hierbij worden eventuele gebreken en/of tekortkomingen alsmede de meterstanden genoteerd op het "proces verbaal van oplevering". De woning kan alleen aan u worden opgeleverd indien aan alle financiële verplichtingen is voldaan en het transport van de eigendomsakte van het huis en de eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden. Pas na ondertekening van het proces verbaal van oplevering is de woning officieel van u en worden de sleutels overhandigd. Direct aansluitend gaat de onderhoudstermijn van drie maanden in, zoals beschreven in de Woningborg Garantierегeling 2024, waarna de garantietermijnen gaan gelden.

## **ENERGIELEVERING**

### **Elektra**

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n vijf tot tien weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw woning. U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen.

Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.

Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen.

Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

### **Energielabel**

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een woning. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van de woning, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag.

Uw nieuwe woning wordt gebouwd met een BENG-norm zoals geldt op moment van aanvraag omgevingsvergunning, hierdoor ontvangt u een energielabel A bij oplevering.



### 3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontract-tekeningen.

#### 1 INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals dat geldend was ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

In het Bouwbesluit worden benamingen van ruimten in de woning anders aangegeven dan in de spreektaal bekend is. De begrippen hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden daarin niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verkeersruimten, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en andere ruimten. Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van benamingen volgens het Bouwbesluit in relatie tot de gangbare benamingen in de spreektaal.

Verblijfsruimte	Woonkamer, Keuken, Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	Hal, Overloop, Bordes
Bergruimte	Berging / Trapkast
Meterruimte	Meterkast
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Buitenruimte	Tuin/Terras
Onbenoemde ruimte	Zolder/vliering (deze ruimte voldoet niet aan de eisen van bijvoorbeeld een verblijfsruimte)

#### 2 PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit peil worden alle hoogtematen gemeten. Indien de maatvoering wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en/of wand- en vloerafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk. De juiste maat ten opzichte van NAP zal worden bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente.

#### 3 GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen.

De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt voorzien van een bodemafluiting van zand. De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. In de tuinen zijn infiltratiekratten opgenomen om bij hevige regenval water te bergen en vertraagd af te geven aan de bodem.

#### 4 RIOLERINGSWERKEN

##### Woning

De riolering zal worden uitgevoerd in PVC en PPC. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen.

De riolering zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel, dat houdt in dat per woning de vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeente riool via een verzamelleiding op gemeenschappelijk terrein en de hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de

infiltratiekrachten. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

De afvoeren van diverse lozingstoestellen zullen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig materiaal en zullen worden voorzien van de nodige stankafsluiters en ontstoppingsstukken. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke boven het dak uitmonden in een ventilatie dakdoorvoer.

## **5 BESTRATINGEN**

De woningen grenzen aan de openbare straat, in de tuinen vindt geen straatwerk plaats.

## **6 TERREININVENTARIS**

### **Erf- en andere terreinafscheidingen**

Voor Kopers, conform regels uit het Kavelpaspoort.

## **7 FUNDERINGEN**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde grondonderzoek wordt de definitieve uitvoering van het funderingssysteem toegepast, bestaande uit betonnen palen en betonnen funderingsbalken.

## **8 GEVELS EN WANDEN**

### **Buitengevels**

De buitenzijde van de gevel, het buitenspouwblad, wordt met traditioneel metselwerk afgewerkt.

De kleur en soort metselwerk zijn in overleg met de architect bepaald en aangegeven in de kleur- en materialenstaat hoofdstuk 4.

Onder de buitenkozijnen worden in de gevel aan de buitenzijde metselwerk raamdorpels toegepast.

Boven de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde metselwerk rollagen in combinatie met stalen hoeklijnen en rollaagbeugels aangebracht. De hoeklijnen zijn geen zichtwerk. Daar waar noodzakelijk worden boven de gevelkozijnen kunststofslabben aangebracht. In de gevelbekleding worden eveneens, daar waar noodzakelijk, loodslabben aangebracht. Een en ander om waterdichte aansluitingen te realiseren.

### **Binnenspouwbladen**

De binnenzijde van de gevel van de woningen, het binnenspouwblad, wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. De dikte van de wanden worden door de constructeur bepaald.

### **Isolatie**

De gevels van de woningen worden voorzien van thermische isolatie (warmteweerstand  $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

### **Lichte en zware scheidingswanden**

De niet constructieve binnenwanden ter plaatse van de begane grond en de verdiepingen worden samengesteld uit gipsblokken (gibo) met een dikte van 70/100 mm.

## 9 VLOEREN

### Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woningen (warmteweerstand  $R_c \geq 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen vloer.

### Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonvloeren (kanaalplaatvloeren). De V-naden tussen de verschillende platen aan de plafondzijde zullen zichtbaar blijven.

## 10 DAKEN

### Hellende daken

De hellende dakconstructie van de woning bestaat uit prefab geïsoleerde dakelementen opgebouwd uit sporen met aan de binnenzijde een binnen beplating (warmteweerstand  $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ). De binnenzijde van de kapconstructie blijft onafgewerkt.

### Platte daken

Het platte dak wordt uitgevoerd als een staalconstructie met houten balklaag, afgewerkt met een bitumineuze laag met underlayment.

### Dakterrassen

Het dakterras van HS03 en het dakterras van HS02 bovenop de bergingen wordt uitgevoerd als een bankirai hardhouten vlonder op de bitumineuze dakbedekking.

De verholten goten worden in zink uitgevoerd, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Alle schuine dakvlakken worden met vlakke dakpannen afgewerkt.

## 11 KOZIJNEN

### Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. Alle beweegbare delen worden voorzien van de benodigde tochtwering. Ter plaatse van deuren en kozijnen tot vloerpeil wordt een Belgisch hardstenen onderdorpel toegepast. Ter plaatse van de borstweringen komen onder de gevelkozijnen aan de binnenzijde vensterbanken van kunststeen. De voordeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout.

### Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen kozijnen zonder bovenlicht.

Ter plaatse van de toiletten en de badkamer worden er kunststeen onderdorpels toegepast.

### Binnendeuren

De binnendeuren in de woning worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

## **Hang- en sluitwerk**

Op alle ramen en buitendeuren wordt SKG\*\*® hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit, dat voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid conform het Bouwbesluit.

De buitendeuren worden voorzien van een veiligheidsgarnituur met kerntrekbeveiliging. Alle cilinders van de sloten in de buitendeuren zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

De buitendeuren worden voorzien van messing beslag.

De binnendeuren worden voorzien van aluminium beslag.

De binnendeuren van de badkamer en de toiletten worden voorzien van een vrij- en bezet garnituur.

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met knop.

Alle overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

## **12 TRAPPEN**

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton.

De trappen binnen in de woning worden uitgevoerd in vurenhout compleet met leuning en hekwerken. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dichte trap.

De trappen worden wanneer noodzakelijk uitgevoerd met zogenaamde lepe hoeken met omtimmerde leidingkokers ten behoeve van leidingwerk in de woningen.

## **13 BEGLAZING**

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen worden (indien niet anders aangegeven) voorzien van isolatieglas (HR++ glas met gasvulling).

Wanneer conform NEN 3569 letselwerend glas toegepast dient te worden, dan is dit opgenomen.

## **14 VLOER-, WAND-, PLAFONDAFWERKING EN TEGELWERKEN**

### **Algemene ruimten**

De vloeren en wanden van de entreehal en het trappenhuis worden voorzien van tegelwerk.

De plafonds worden voorzien van akoestisch pleisterwerk.

### **IN DE WONINGEN**

#### **Vloerafwerking**

De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een anhydriet dekvloer.

#### **Wandafwerking**

De wandafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

#### **Plafondafwerking**

De plafondafwerking wordt conform de afwerkstaat in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

#### **Tegelwerken**

De woning wordt standaard NIET voorzien van tegelwerk.

## 15 AFBOUWTIMMERWERK

In de meterkast wordt een meterbord van plaatmateriaal aangebracht.

De buitenkozijnen worden daar waar nodig aan de binnenkant afgetimmerd.

Ter plaatse van de (mogelijke) lepe hoeken wordt een aftimmering aangebracht en worden de trapgaten afgetimmerd.

Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

## 16 SCHILDERWERK

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig afgelakt met een dekkende verf in een kleur zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Er wordt schilderwerk aangebracht ter plaatse van;

- trap (bomen dekkend geschilderd, treden en stootborden gegrond);
- hekwerken en leuning;en;
- trapgatsparing.

Op al het overige in de woning voorkomende zichtbare timmer- en leidingwerk wordt geen schilderwerk aangebracht.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'.

Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is het van belang de voorgeschreven onderhoudsfrequentie te hanteren.

## 17 KEUKEN

De woning wordt standaard NIET voorzien van een keukenopstelling.

## 18 SANITAIR

De woning wordt standaard NIET voorzien van sanitair.

## 19 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De goten van de woningen wordt uitgevoerd als een verholten/zinken goot, zoals aangegeven op de tekeningen.

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd PVC. Alle hemelwaterafvoeren sluiten aan op de infiltratiekratten.

## 20 INSTALLATIES

### Meterkast

De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven. De meterkasten van HS01 en HS03 bevinden zich in de woning. De meterkast van HS02 bevindt zich in de hal op de 1e verdieping.

### Waterinstallaties

De woningen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.

De wateraansluiting wordt overeenkomstig de geldende voorschriften aangelegd. Alle tappunten als mede de aansluiting van de wasmachine worden aangesloten op het waterleidingnet voor drinkwater.

De waterleiding wordt afsluitbaar en aftapbaar aangelegd en zodanig ontworpen dat er geen bevroeringsgevaar ontstaat.

De waterleidinginstallatie wordt zodanig ontworpen en aangelegd dat er geen gevaar bestaat dat zich legionellabacteriën kunnen ontwikkelen.

## VERWARMINGSINSTALLATIE / WARMWATERVOORZIENING

### Verwarmingsinstallatie

De appartementen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De appartementen worden niet aangesloten op het gasnet.

De appartementen worden verwarmd met ventilatiewarmtepomp, Inventum Bleu, met een geïntegreerde boiler van 170 liter.

De te behalen en handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren is voor de volgende ruimten tenminste:

- woonkamer en keuken 20°C
- slaapkamers 20°C
- hal en overloop 15°C
- badkamer 22°C

De verwarmingsinstallatie wordt conform de geldende voorschriften geïnstalleerd. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt een berekening uitgevoerd volgens de ISSO-51 publicatie.

### Temperatuurregeling

De temperatuurregeling van de vloerverwarming vindt plaats in de verblijfsruimte zoals aangegeven op tekening. Er wordt gewerkt met een zogenoemd master-slave principe, waarbij de thermostaat in de woonkamer leidend is.

### Vloerverwarming

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen geschikt. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerafwerking, omdat anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. In principe kunt u nog steeds kiezen voor plavuizen, vloertegels, steen, hout, tapijt en linoleum, maar niet ieder merk en type is geschikt. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel; R-waarde of isolatiewaarde) maximaal 0,09 m<sup>2</sup>.K/W zijn. Een te hoge isolatiewaarde belemmert de goede werking van de vloerverwarming. Laat u door uw leverancier ten behoeve van de vloerafwerking goed informeren of u de juiste vloerbedekking aanschaft.

**Belangrijk!** Boren en of hakken in de vloeren is niet toegestaan ivm de vloerverwarming.

### Warmwatervoorziening

Het warme water in de woning wordt voorzien vanuit een voorraadvat van 170 liter aangesloten op de installatie van de warmtepomp.

## VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOERKANALEN

### Ventilatiesysteem

De woningen worden geventileerd met een zogenoemde balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) uit de afgezogen lucht. De toevoer van verse lucht en de afvoer van vuile lucht geschiedt door middel van dakdoorvoeren.

In de appartementen wordt de Inventum Climate controle toegepast. Deze werkt optimaal samen met de Inventum Bleu voor de functie balans ventilatie.

In de woon-, en slaapkamers wordt verse lucht toegevoerd via ventielen in de schachten. De luchtafvoer wordt mechanisch afgezogen in de "natte" ruimtes toilet, badkamer en keuken. Voor de indicatieve posities zie de tekening.-

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

De inblaas- en afzuigopeningen worden afgewerkt met een kunststof ventiel. De positie van de inblaas- en afzuigopeningen is indicatief weergegeven op de verkooptekening, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

In de woning worden leidingkokers aangebracht ten behoeve van de doorvoer van leidingen en ventilatiekanalen die in de leidingkokers uit het zicht zijn weggewerkt.

### Dak doorvoeren

Op het hellende dak van uw woning worden dak doorvoeren geplaatst ten behoeve van de ventilatie-installatie en de ontluchting van de riolering.

Deze doorvoeren zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, de definitieve plaats wordt door de installateur bepaald.

### Aansluitpunten / groepen / rookmelders

De elektrische installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de NEN 1010 alsmede aan de eisen van het energiebedrijf. Hierbij worden alle toegepaste materialen voorzien van KEMA-keur. De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar. De aansluitpunten per ruimte staan aangegeven op de definitieve verkoopcontracttekeningen.

De wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke zijn van het type inbouw.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant vloer:

- de schakelaars 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3 m;
- de wandcontactdozen 1,05 m (in niet zijnde een verblijfsruimten);
- de wandcontactdozen in de keukenzone en berging 1,25 m;
- de buitenlichtpunten ca. 1,8 m; bij de voordeur is het buitenlichtpunt geïntegreerd in de luifel;
- de leidingen (loos / bedraad) ten behoeve van UTP en C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken (keukeninrichting niet opgenomen) conform tekening;
- de ruimtethermostaat wordt geplaatst op circa 1,40 m;
- de bediening van de mechanische ventilatie wordt geplaatst op een hoogte van circa 1,40 m.

In de meterkast wordt 1 dubbele wandcontactdoos geplaatst ten behoeve van bijvoorbeeld een modem, router en/of andere apparatuur.

In de hal van ieder appartement wordt een op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelder gemonteerd (conform Bouwbesluit).

### Intercom en postkasten

Het appartementengebouw wordt voorzien van een intercom installatie met spreek/luister verbinding. in de gevel naast de entree deur wordt een postkast opgenomen inclusief beldruckers, ten behoeve van alle drie de appartementen. Brievenbussen, beldruckers, intercom worden in messing uitgevoerd en worden opgenomen in een Belgisch hardstenen tableau.

### Fotovoltaïsch systeem

Op het dak van de appartementen wordt standaard een fotovoltaïsch systeem toegepast bestaande uit twee panelen per appartement dat volgt uit de BENG berekeningen. De bij het systeem behorende zonnepanelen zijn zwart.

### Telecommunicatievoorzieningen

De aansluiting op de centrale antenne-inrichting en op het telefoonnet dient u zelf te verzorgen. Er wordt vanuit de meterkast naar de woonkamer en hoofdslaapkamer een bedrade leiding met UTP-aansluiting aangebracht, zoals op verkooptekening aangegeven.

## 4. KLEUR EN MATERIAAL STAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
gevelbekleding voorgevel	traditioneel metselwerk	donkerbruin genuanceerd
Plint en brievenbus/intercom/ bel tableau	Belgisch hardsteen geschuurd	blauwgrijs
dakbedekking	vlakke dakpan	donkergrijs
goten (verholten)	zink	zinkkleur
gevelkozijnen	hardhout	RAL 7022
draaiende delen	hardhout	zie gevelkozijnen
voordeur (kozijn en draaiend deel)	hardhout	RAL 8022
hekwerk	stripstaal	Ral 8022
afdak entree + balkon	beton	blauwgrijs
beslag buitenzijde straat (oa voordeurknop, rozet, brievenbus, beldrucker, intercom)	ongelakt messing	donkerbruin/geel
buitenverlichting	bolvormig glazen kap	melkglas
huisnummerplaat	belgisch hardsteen geschuurd, cijfers ingefreesd	blauwgrijs

Definitieve keuze kleuren door architect



## 5. AFWERKSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
buitenbeglazing	glas (hr++)	helder
deurdorpels	belgisch hardsteen geschuurd	blauwgrijs
binnendeuren	opdek hout	wit
kozijnen binnendeuren	staal	wit
kozijnen en ramen	hardhout	wit
beslag	aluminium	grijs
binnenwanden	behangklaar	geen schilderwerk
binnenwanden boven tegelwerk	fijn spuitwerk	wit
schakelmateriaal	kunststof	wit
trapbomen, spillen en hekwerken	hout	wit afgelakt
traptreden	hout	wit gegrond
vensterbanken	kunststeen	antraciet
plafonds	fijn spuitwerk	wit
onderzijde kap	geen afwerking	exclusief



**STEENVLINDER**

Oosteinde 237, 2271 EG Voorburg

Heemraadssingel 319, 3023 BG Rotterdam

**W** [steenvlinder.nl](http://steenvlinder.nl)

**S** [@steenvlinder](https://www.instagram.com/steenvlinder)



**BIK BOUW**

Oosteinde 11 R

2991 LG Barendrecht

**T** 0180 - 72 69 46

**E** [info@bikbouw.nl](mailto:info@bikbouw.nl)

**W** [bikbouw.nl](http://bikbouw.nl)



**ARD ATELIER RUIM DENKERS**

Hoogstraat 99

3111 HC Schiedam

Voor meer informatie: [steenvlinder.nl/projecten/hartje-s-dam](http://steenvlinder.nl/projecten/hartje-s-dam)