



FASE 4 NEW BROOKLYN



TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Projectnummer: 24047
Bouwnummer 1 t/m 10
Datum: 24-07-2025

Inhoud

1.	Algemene projectgegevens	3
2.	Koopinformatie.....	4
2.1	Verkoopdocumentatie	4
2.2	Woningborg	4
2.3	Meer- en minderwerk	5
2.4	BENG	6
2.5	Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL):.....	6
2.6	Wet kwaliteitsborging (Wkb)	6
2.7	Ruimtebenaming	7
2.8	Vrij op naam (v.o.n.)	7
2.9	Prijsstijging	7
2.10	Verzekering	7
2.11	Tijdens de bouw	7
2.12	Oplevering	8
3.	Technische omschrijving	9
3.1	Grondwerken	9
3.2	Terreininventaris en groenvoorzieningen	9
3.3	Constructie, gevels en dakafwerking	9
3.4	Buitenkozijnen, deuren en ramen	11
3.5	Trappen, hekwerken en balustrade	12
3.6	Installaties	12
3.7	Binneninrichting woningen	14
3.8	Advies Woningborg	16
3.9	Minderwerkzaamheden	16
4.	Kleur- en materiaalstaat	17

1. Algemene projectgegevens

Projectinformatie

Home Base fase 4	Bouwnummer 11 t/m 20
Adres	Roemeniëstraat Almere Poort
Website	www.homebasenewbrooklyn.nl
Kadastraal	AMR04-W-5858 (gedeeltelijk)
Woningborg	De Woningborg garantie- en waarborgregeling 2024
Woningborgnummer	W-2025-xxxxxxxxxx
Dossiernummer	24047

Bouwondernemer/Ontwikkelaar:

Heutink Bouwgroep BV	
Adres hoofdkantoor	Sisalstraat 1 8281 JJ GENEMUIDEN
Telefoon	085-082 5300
Internet	www.heutinkgroep.nl
E-mail	projecten@heutinkgroep.nl

Architect:

BDG Architecten	
Adres	Randstad 2110 1314 BL Almere
Telefoon	038 4213337
Website	www.bdgarchitecten.nl
E-mail	info@bdgarchitecten.nl

Sanitair en Tegelwerk showroom:

Total Home	
Adres	Schoepenweg 35 8243 PX Lelystad
Telefoon	0320-211579
Website	totalhome.nl
E-mail	receptie@totalhome.nl

Deurenspecialist:

Deur in Beeld	
Adres	Noordeinde 31
Website	www.deurinbeeld.nl
Telefoon	085-0606928
E-mail	info@deurinbeeld.nl

Constructeur:

Alferink-Van Schieveen, Ingenieursbureau	
Adres	Dokter van Wiechenweg 10 8025 BZ ZWOLLE
Telefoon	(038) 428 08 88
E-mail	info@a-vs.nl

2. Koopinformatie

In de technische omschrijving staat de projectinformatie die voor u als koper belangrijk is. Dit met als doel u zo goed mogelijk te informeren over hoe het project en natuurlijk uw woning eruit komt te zien.

2.1 Verkoopdocumentatie

De technische omschrijving vormen tezamen met de verkooptekeningen die behoren bij de koop-/aannemingsovereenkomst de contractstukken.

Onder contractstukken worden de volgende documenten verstaan:

- Technische omschrijving
- Situatietekening
- Bestektekening van gevels en plattegronden
- Koop-/aannemingsovereenkomst

Het ontwikkelen en bouwen van een nieuwbouwproject is een proces waarbij verschillende partijen betrokken zijn, o.a. architect, gemeente, constructeur en overige adviseurs. Er zal naarmate dit proces vordert een steeds gedetailleerder ontwerp komen. Door deze nadere uitwerking van details, installaties, nadere eisen van nutsbedrijven en/of overheid, kunnen de keuze van leveranciers en nadere keuzes inzake de wijze van uitvoering wijzigen. Hierdoor kan er een afwijking ontstaan in de positie en afmetingen van uw woning, onder meer de meterkasten, mechanische ventilatie en elektra. De bouwondernemer behoudt zich om deze reden het recht om wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de werkvoorbereiding dan wel uitvoering blijkt.

De wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de verkrijger/koper.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopdocumentatie of digitale media opgenomen impressies en schetsmatige plattegronden. Deze dienen enkel ter illustratie.

De inrichting van de openbare ruimte, waaronder straten, groenvoorzieningen, verlichting, straatmeubilair, parkeerplaatsen e.d. zijn indicatief ingetekend in de impressies, tekeningen en situatietekening. Wijzigingen zijn voorbehouden. Deze werkzaamheden worden na oplevering van de woning uitgevoerd door de gemeente Almere.

2.2 Woningborg

Uw woning voldoet aan de eisen en normen van Woningborg, een instituut dat u als koper beschermt tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van uw nieuwbouwwoning.

Informatie verzekering Woningborg:

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang,

dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Bij verschillen onderling, afwijkingen of tegenstrijdigheden in de op het werk van toepassing zijnde bescheiden, is de volgorde van voorrang als volgt:

1. BBL (Besluit Bouwwerken leefomgeving)
2. de BENG Norm
3. voorschriften van de nutsbedrijven
4. meer- en minderwerk
5. werktekeningen
6. de opdracht tot aanneming (aannemingsovereenkomst)
7. de opdrachtbevestiging
8. technische omschrijving
9. situatie Blad 001
10. bestektekening Blad 100/110/120 etc.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger/koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Aanwijzingen vanuit Woningborg die voortvloeien uit de plantoets worden zonder verrekening toegepast.

2.3 Meer- en minderwerk

U heeft de mogelijkheid uw woning anders dan hetgeen in deze technische omschrijving staat beschreven uit te voeren. Uw wensen kunt u tijdens het gesprek met uw kopersadviseur bespreken en zullen, indien mogelijk, middels een offerte aan u kenbaar worden gemaakt. U bent als koper zelf verantwoordelijk om deze wensen voor de aangegeven sluitingsdatum door te geven. De planning, belangrijke sluitingsdata van het project en welke stukken u dient aan te leveren, worden tijdens een persoonlijke afspraak met u doorgenomen.

Deze technische omschrijving is van toepassing op de door de bouwondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Indien u ervoor kiest om werkzaamheden te laten vervallen, zogenoemd minderwerk volgens de opdrachtbevestiging, dan geldt hiervoor het volgende:

- Door de verkrijger/koper uit te voeren (minder)werkzaamheden en/of uitgevoerde afbouwwerkzaamheden door derden verricht in opdracht van de verkrijger/koper moeten voldoen aan het BBL en de Omgevingsvergunning, alsmede de eisen die de Nutsbedrijven stellen.
- De gemeente kan na de oplevering van de woning de uitvoering van de niet aan de bouwondernemer opgedragen werkzaamheden conform de bouw/omgevingsvergunning en het BBL van de verkrijger/koper vorderen.
- De bouwondernemer is niet verantwoordelijk voor het uitvoeren van werkzaamheden en afbouwwerkzaamheden verricht door verkrijger/koper en/of uitgevoerde (minder)werkzaamheden door derden verricht in opdracht van de verkrijger/koper. Op gebreken aan materialen die niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer zijn toegepast alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer zijn verricht het gevolg zijn, vallen niet onder de garantie.
- De Algemene Voorwaarden behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinswoningen zijn niet van toepassing op gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer zijn verricht het gevolg zijn.

- De verkrijger/koper vrijwaart de bouwondernemer van iedere wettelijke aansprakelijkheid alsmede aanspraken van derden in verband met gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwondernemer zijn verricht het gevolg zijn.

2.4 BENG

Het project voldoet aan de energie prestatie-eisen voor de BENG (bijna-energie neutrale gebouwen) conform NTA 8800. De BENG, de (overheids-) eisen, welke gelden op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning, zijn verwerkt in deze technische omschrijving alsmede op de bijbehorende tekeningen en gelden onverkort tot einde werk.

BENG-berekening:

In het kader van de verplichte kwaliteitsbewaking volgens de BRL9500, wordt de BENG-berekening opgenomen in de landelijke database ep-online.nl. Steekproefsgewijs zal een controleonderzoek plaats kunnen vinden. Indien geen medewerking wordt verleend aan dit controleonderzoek, wordt de EP-berekening verwijderd uit de landelijke database. Het energielabel wordt bij oplevering afgegeven. De opdrachtgever heeft het recht om het volledige projectdossier op te vragen. Het actuele procescertificaat van buildinglabel kan worden gevonden op de website van SKW-IKOB Certificatie. De opdrachtgever wordt geïnformeerd op het moment dat er één of meerdere energieprestatierapporten worden ingetrokken door SKG-IKOB. De woning moet voldoen aan de energieprestatie-eisen en de gestelde eisen vanuit de TO juli. Tijdens de technische uitwerking kunnen aanpassingen noodzakelijk zijn. Het is de bouwondernemer toegestaan deze aanpassingen door te voeren zodat de woning te allen tijde voldoet aan de gestelde eisen en zullen u als koper/verkrijger op de hoogte brengen van eventuele aanpassingen.

Gekozen opties kunnen van invloed zijn op de uitkomsten van de Energie-berekening. De woning voldoet na het kiezen van de opties in ieder geval aan de wettelijke BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal)

2.5 Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL):

Het project voldoet aan het besluit bouwwerken leefomgeving, de geldende eisen zijn verwerkt in deze technische omschrijving alsmede op de bijbehorende tekeningen en gelden onverkort tot einde werk, zoals deze gelden op het moment van de omgevingsvergunning aanvraag.

2.6 Wet kwaliteitsborging (Wkb)

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) zorgt voor een versterkte positie van opdrachtgevers van bouwprojecten. Het gaat om informatie aanleveren na afrondingen van uw woning. Het Burgerlijk Wetboek (BW) is aangepast en de Wkb gaat in voor woningen, waarbij een omgevingsvergunning na 1 januari 2024 is aangevraagd.

Na afronding van uw woning zullen wij informatie aan u verstrekken over de woning en over het onderhoud van de woning. De set van informatie heet 'consumentendossier' of 'opleverdossier'.

Wij komen met u overeen dat ons consumentendossier uit de volgende stukken bestaat:

- Blad 100 bestektekening (bouwnummer 1 t/m 3) / blad 110 bestektekening (bouwnummer 4 t/m 8) en blad 120 bestektekening (bouwnummer 9 en 10)
- Technische omschrijving (TO) van de woning (beschrijving toegepaste materialen);
- Energielabel van de woning;
- Ingebruikname- en onderhoudsvoorschriften van de woning;
- Indien van toepassing, gebruiksaanwijzingen van installaties

2.7 Ruimtebenaming

Verkeersruimte	Entree, overloop
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer
Meterruimte	Meterkast
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Onbenoemde ruimte	Technische ruimte
Bergruimte	Buiten berging

2.8 Vrij op naam (v.o.n.)

De woning wordt “vrij op naam” aan u verkocht. Dat wil zeggen dat de volgende kosten bij de aanneemsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten, bouwkosten en legeskosten omgevingsvergunning
- Notariskosten voor de leveringsakte
- Makelaarskosten c.q. verkoopkosten
- Verkoop- en overdrachtskosten
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend. Het BTW tarief van de zonnepanelen bedraagt 0%.
- Adviseurshonorarium van architect, constructeur en overige adviseurs
- De aansluitkosten voor elektra, water en riolering
- Kosten t.b.v. het garantiocertificaat, Woningborg Garantie- en Waarborgregeling
- Afwerking tegels en sanitair conform Technische Omschrijving

Niet inbegrepen in de aanneemsom zijn:

- Eventueel meer-/minderwerk
- Financieringskosten, zoals afsluitprovisie en notariskosten t.b.v. de hypotheekakte
- Rente over eventueel vervallen (bouw)termijnen, conform de Woningborg koop/aannemingsovereenkomst
- Keuken, wandafwerking, vloerbedekking, buitenbestrating, op eigen terrein e.d.
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, KPN, glasvezel

2.9 Prijsstijging

Op wijzigingen in prijzen van materialen, lonen en sociale lasten zal geen verrekening plaatsvinden, met uitzondering van de wettelijk wijzigingen in het BTW tarief.

2.10 Verzekering

Het werk is door middel van een CAR-verzekering (Constructie All Risk) verzekert tijdens de duur van de bouw. Gelijktijdig met de oplevering dient de verkrijger/koper zelf zorg te dragen voor de nodige opstal- en inboedelverzekeringen.

2.11 Tijdens de bouw

Het betreden van het bouwterrein en de bouwplaats is niet toegestaan. Tijdens de bouw zullen er kijkmomenten worden georganiseerd, u wordt hiervoor te zijner tijd uitgenodigd. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijden geheel voor eigen risico. Tijdens de kijkmomenten bent u verplicht zich te houden aan de regels en voorschriften die gelden op de bouwplaats, qua schoeisel en kleding.

2.12 Oplevering

Voorafgaand aan de oplevering krijgt u de mogelijkheid om samen met de bouwondernemer uw woning te inspecteren en eventuele aandachtspunten te noteren, dit wordt de vooroplevering genoemd. In de periode tussen de vooroplevering en de oplevering worden de genoteerde punten hersteld en wordt de oplevering ingepland. U wordt tenminste 2 weken voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gebracht van de datum en het tijdstip waarop uw oplevering gepland staat. Wij adviseren u om tijdens de oplevering een deskundige van Vereniging Eigen Huis mee te nemen. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, beglazing wordt gewassen en sanitair en tegelwerk schoongemaakt.

3. Technische omschrijving

3.1 Grondwerken

Hoogteligging en maatvoering

Als Peil (P) wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil worden alle hoogtematen gemeten. Hoogteverschil ten aanzien van het straatpeil wordt door de gemeente aangegeven. De maatvoering op de tekening betreft 'circa' maten.

Grondwerk

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen voor de aanleg van de fundering, riolering, kabels, leidingen en bestrating. De kavel wordt opgehoogd met de tijdens het ontgraven vrijgekomen grond of zand. Er wordt geen extra grond aan- en/of afgevoerd (gesloten grondbalans).

Riolering en hemelwaterafvoeren

De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buizen en overeenkomstig plaatselijke voorschriften aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingstukken, stankafsluiters en beluchters.

3.2 Terreininventaris en groenvoorzieningen

Hagen en erfafscheiding

Aan de voorzijde, zijkant en erfafscheiding van de woningen wordt daar waar dit op de tekening is aangegeven een lage haag geplaatst, ca. 60 cm hoog. Exacte positie volgens situatietekening.

Op de erf grenzen worden behalve de op de situatietekening aangegeven hagen geen erfafscheidingen geplaatst.

Achterpad

Er wordt een achterpad aangelegd welke door de koper dient te worden in stand gehouden, onderhouden en beheert. Op dit achterpad zullen de benodigde erfdienstbaarheden van achterpad worden gevestigd.

De verkrijger/koper is verplicht om alle door de bouwondernemer aan te brengen hagen en erfafscheidingen te onderhouden en in stand te houden, dit zal notarieel worden vastgelegd.

Parkeren

De parkeerplaatsen bevinden zich in het openbaar gebied.

3.3 Constructie, gevels en dakafwerking

Fundering van de woning

Er wordt een fundering op vaste grondslag toegepast. Het betreft een paalfundering met een frame van funderingsbalken van gewapend beton, één en ander conform het advies (berekening en tekening) van de constructeur.

- Prefab gewapende betonheipalen.
- Voor de diverse afhakniveaus wordt verwezen naar de tekening van de constructeur.
Vereiste slagenergie heiblok volgens opgave constructeur.
- Funderingsbalken van gewapend beton, breedtes en hoogten volgens berekening en tekening constructeur.

- Alle betonconstructies te wapenen volgens tekening constructeur.
 - Werkvloeren, uit te voeren volgens gemeentelijke voorschriften.
- Onder alle funderingsconstructies welke met grond in aanraking komen.

Fundering van de houten berging.

De houten berging met betonnen plaatvloer wordt op een zandbed gefundeerd, de berging wordt niet onderheid.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning, is een geïsoleerde betonnen ribcassette systeemvloer ($R_c \geq 5.0 \text{ m}^2\text{K/W}$). De vloeren van de verdiepingen zijn uitgevoerd met betonnen kanaalplaat systeemvloeren.

Daken

Bouwnummer 1 t/m 3, 9 en 10

De hellende dakconstructie is opgebouwd als prefab sporenkap ($R_c \geq 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$) en is voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

Onder de hellende daken wordt om constructieve redenen een betonnen kanaalplaat toegepast met een inspectieluik. Deze betonnen kanaalplaat wordt aan de bovenzijde niet voorzien van een afwerkvloer.

Bouwnummer 4 t/m 8

De platte dakconstructie van de bestaat uit een kanaalplaatdakvloer. Er wordt een afschotlaag aangebracht met daarop aangebracht isolatiemateriaal, bitumineuze dakbedekking en een eventuele ballastlaag van grind. dakbedekking ($R_c \geq 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$)

De platte dakconstructie van de berging bestaat uit een geschaafde houten balklaag waarover een watervaste vezelplaat wordt aangebracht. Het platte dak wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking en een groenpakket.

Verkrijger/koper dient er rekening mee te houden dat er regelmatig, onderhoud noodzakelijk is om de groei en instandhouding van het groene dak te waarborgen. Twee keer per jaar dient van onkruid te worden verwijderd en het groene dak te worden bemest. Daarnaast bij droog weer bewateren. Er wordt een onderhoudsvoorschrift van Sempergreen overlegd.

Bouwmuren

De buitenspouwbladen van de woning zijn opgebouwd als een spouwmuurconstructie in metselwerk. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteenlijmelementen en/of blokken, de buitenspouwbladen worden uitgevoerd in metselwerk. De spouwmuur wordt voorzien van isolatiemateriaal (tenminste $R_c \geq 4.7 \text{ m}^2\text{K/W}$). De woningscheidende muren worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur. Indien de energie prestatie eisen dit noodzakelijk maken kunnen eigenschappen van het isolatiemateriaal worden aangepast.

De scheidingswanden in de woning tussen vertrekken onderling worden uitgevoerd in massieve gipsblokken (gibo) bouwelementen, dik 70 mm. Het type gibo, namelijk vochtwerend, geluidwerend of standaard, wordt toegepast volgens voorschriften, geldende BBL - eisen en andere geldende voorschriften.

Gevels

De buitengevels van de woningen worden gemetseld met bakstenen. Kleur, verband en variatie volgens opgave architect:

- Metselwerk basis, halfsteensverband, kleuren volgens kleur en materiaalstaat
- Accentvlakken, doorlopende banden, plinten, rollagen, materialen en verbanden volgens kleur en materiaalstaat.
- Metselwerk basis **bouwnummer 1 t/m 3**, Wienerberger Veldbrons gesinterd halfsteensverband, voegwerk Bruil VM E 1380, 5mm terug liggend
- Metselwerk basis **bouwnummer 4 t/m 8**, Wienerberger Lichtbrons gesinterd halfsteensverband, voegwerk Bruil VM E 1360, 5 mm terug liggend
- Metselwerk basis **bouwnummer 9 t/m 10**, wf, hv, Wienerberger Andalusia voegwerk : Bruil VM E 1310, 5mm terug liggend

Ter plaatse van de buitengevelopeningen worden in het buitenspouwblad stalen gegalvaniseerde lateien aangebracht.

- Bouwnummer 1 t/m 3 gemoffeld RAL 8004 koperbruin.
- Bouwnummer 4 t/m 8 gemoffeld RAL 1014 ivoorkleurig.
- Bouwnummer 9 t/m 10 gemoffeld RAL 8002 signaalbruin.

In de voorgevel worden bij bouwnummer 9 t/m 10 betonnen lateien toegepast.

3.4 Buitenkozijnen, deuren en ramen

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, deuren (m.u.v. de voordeur) en ramen worden gemaakt van hardhout met PEFC-certificaat.

De buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren worden concept 2+ fabrieksmatig afgelakt. Alle buitenkozijnen op vloerpeil worden voorzien van een DTS-onderdorpel.

Zie voor de kleurstelling de kleur- en materialenstaat. Onder de buitenkozijnen met gemetselde borstwering worden aan de binnenzijde kunststof vensterbanken aangebracht in een witte kleur met een diepte van circa 250 mm. Bij gevelopeningen waar een keuken opstelplaats wordt gerealiseerd worden geen vensterbank geplaatst.

Voordeur

Geïsoleerde buitendeur;

- Bouwnummer 1 t/m 3 ; type Suselbeek 9567
- Bouwnummer 4 t/m 8; type Suselbeek 9599-4
- Bouwnummer 9 t/m 10; type Suselbeek 9523

Waterslagen

De waterslagen worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Onder de waterslagen wordt anti-dreunfolie aangebracht.

Raamdorpels

Bij bouwnummer 9 t/m 10 worden in de voorgevels betonnen raamdorpels toegepast

Hang- en sluitwerk

Het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet, volgens Bouwbesluit Afdeling 2.25 (inbraakwerendheid, nieuwbouw), aan weerstandsklasse 2. Alle inbraak bereikbare gevelelementen die van buitenaf met een sleutel geopend kunnen worden, worden voorzien van een kerntrekbeveiliging tot minimaal 15kN. De houten gevelelementen voldoen aan Politie keurmerk "Veilig Wonen" (weerstandsklasse 2).

Beglazing

Alle buitenbeglazingen wordt uitgevoerd in tenminste HR++ isolatieglas. Er wordt doorvalveilige beglazing toegepast (NEN 3569) op diverse plekken op de verdiepingen volgens tekening. Wanneer dit niet op tekening is aangegeven wordt er geen doorvalveilige beglazing toegepast.

De beglazing van de lage buitenkozijnen t.p.v. de begane grond (bovenkant onderdorpel lager dan 850 mm) zijn niet voorzien van een veiligheidsbeglazing/ latselwerende beglazing. Indien gewenst moet de verkrijger/koper dit voor de sluitingsdatum aangeven en zal het als meerwerk worden aangeboden.

Zonwering

Indien uit de BENG berekening blijkt dat dit noodzakelijk is zal zonwering worden toegepast.

3.5 Trappen, hekwerken en balustrade

Voor de toegang van de eerste verdieping wordt een open wit gegronde vurenhouten trap geplaatst. Voor de toegang van de tweede en derde verdieping wordt een gesloten wit gegronde trap geplaatst. Standaard een vurenhoutentrap, de trapbomen, treden, stootborden en de spil in wit voorbehandelde uitvoering

Langs de muurzijde boven de trappen wordt een hardhouten muurleuning (wit voorbehandeld) op aluminium leuninghouders aangebracht. De balustrade en hekwerken van de trappen worden voorzien van een wit gegrond spijlenhekwerk. Waar de regelgeving dit eist worden hekwerken voorzien van schotten.

Stalen hekwerken buitenzijde, samenstelling van meerdere afmetingen strippen. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

3.6 Installaties

Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de diverse tappunten volgens tekening. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de stadsverwarmingsunit naar de diverse tappunten (alleen de tappunten waar warmwater benodigd is) volgens tekening.

Verwarmingsinstallatie

De centrale verwarming wordt uitgevoerd met vloerverwarming ter plaatse van de begane grond en ter plaatse van de verdiepingen verdeeld over verschillende groepen. De verdeler(s) van de vloerverwarming wordt of worden volgens positie op tekening aangebracht. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaatregeling in de woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en in slaapkamer 4.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen volgens de uitgaven van de ISSO-51, conform de garantienormen.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle in de technische omschrijving vermelde verwarmingselementen, bij een buitentemperatuur van –10 graden en bij gesloten ramen en deuren voldoen aan de volgende voorwaarden:

Verblijfsruimte	22 graden Celsius
Verkeersruimte	18 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius
Toilet	18 graden Celsius

Stadsverwarming

Alle woningen zijn voorzien van stadsverwarming, de benodigde huisinstallatie voor verwarming en tapwater wordt gerealiseerd overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.

Ventilatie

Er wordt natuurlijke en mechanische ventilatie toegepast. Er worden diverse afzuigpunten aangebracht, waaronder in badkamer, toilet, keuken en wasruimte. De ventilatie van woonkamer, keuken, slaapkamers, hal en overloop geschiedt door middel van draai-/kiepbare delen en/of zelfregelende ventilatieroosters, exacte posities volgens bestektekeningen. De woonkamer, hoofdslaapkamer, en badkamer zijn voorzien van een bedieningspaneel waarvan het bedieningspaneel in de woonkamer en hoofdslaapkamer is uitgerust met een CO₂ sensor. Indien de energie prestatie eisen dit noodzakelijk maken kan het zijn dat voor een ander ventilatiesysteem zal worden gekozen. Hiervan zal de koper op de hoogte worden gesteld. Eventuele afzuig- of inblaaspunten kunnen qua locatie afwijken van de tekening om constructieve- of bouwfysische redenen.

Zonwering

Indien de energie prestatie eisen (Beng) dit noodzakelijk maken, zal zonwering worden toegepast. Hiervan zal de koper op de hoogte worden gesteld.

Koeling

Indien de energieprestatie eisen (Beng) dit noodzakelijk maken, zal koeling worden toegepast. Hiervan zal de koper op de hoogte worden gesteld.

Zonnepanelen / PV installatie

De woningen worden voorzien van een basis aantal zonnepanelen, welke worden aangesloten op een omvormer, deze worden conform bestektekening geplaatst. Het aantal zonnepanelen volgt uit de BENG-berekening. Het aantal zonnepanelen kan tijdens de projectvoortgang door de installateur worden aangepast omdat er sprake kan zijn van een toegenomen vermogen van de zonnepanelen en de beschikbaarheid van toe te passen zonnepanelen.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen naar diverse aansluitpunten. De installatie voldoet aan de NEN 1010. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (verblijfs- en verkeersruimten) zijn als inbouw uitgevoerd, kleur wit RAL 9010.

De trapruimte in de woonkamer, de hal, overloop eerste verdieping en overloop tweede en derde verdieping worden voorzien van een rookmelder, exacte positie volgens bestektekening.

In het algemeen wordt het elektramateriaal aangebracht op de volgende hoogte:

Schakelaars	op ca. 1050 mm
Combinatie, schakelaar met wandcontactdoos	op ca. 1050 mm
Wandcontactdozen	op ca. 300 mm
Keukenaansluitingen	volgens renvooi verkooptekening

De elektraposities zijn op de tekening weergegeven. Wenst u de elektrapunten op andere specifieke posities dan kunt u dit middels een elektraplan doorgeven aan uw kopersadviseur of tijdens de bouw met de elektriciens bespreken zodat er kan worden bekeken of deze wensen uitvoerbaar zijn.

Elektrapunt in de badkamer (tbv radiator) op ca. 300 mm. Wij adviseren om bij de badkamerindeling rekening te houden met een later te plaatsen radiator ter plaatse van dit elektrapunt.

De woning zal worden voorzien van een groep voor een wasmachine en droger, beide 230V.

Keuken opstelplaats

De volgende aansluitpunten worden, volgens tekening, aangebracht:

- Een bedraad aansluitpunt voor het elektrische koken
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. de (recirculatie) afzuigkap
- Twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht
- Afvoer t.b.v. de spoelbak
- Afgedopte koud- en warmwaterleiding.
- Loze leiding t.b.v. boiler
- Groep t.b.v. vaatwasser 230V
- Groep t.b.v. oven 230V

De keukenaansluitingen zijn op de tekening (conform renvooi) weergegeven. Wenst u een andere keukenindeling dan dient u de keukentekening inclusief leidingschema voor de sluitingsdatum aan te leveren bij uw kopersadviseur, zie hiervoor de planning (lid 2.3.). Levert u geen keukentekening in, dan worden de aansluitpunten volgens verkooptekening aangebracht.

Buitenverlichting

De woningen worden standaard voorzien van een huisnummerarmatuur volgens kleur en materiaalstaat.

Hemelwaterafvoeren

Voorzijde:

Kunststof hwa's met ingebouwde spuwer in combinatie met een zinken kap, ingewerkt in het metselwerk

Daken erkers:

Aluminium buisje rond 30mm volgens kleur volgens kleur en materiaalstaat (indien noodzakelijk).

Achterzijde:

Kunststof hwa's met vergaarbak en spuwer, rond 80mm, beugels in dezelfde kleur als de buis. volgens kleur en materiaalstaat

Daktrimmen of muurafdekkers

Aluminium daktrimmen, met gelaste hoeken, kleuren volgen kleur en materiaalstaat

3.7 Binneninrichting woningen

Vloer, wand- en plafondaafwerking

Vloerafwerking

De woningen worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van ca. 70mm, bij toepassing van vloerverwarming. In het geval dat er geen vloerverwarming wordt toegepast wordt er een cementdekvloer van ca. 40mm dik aangebracht. Leidingen van de riolering, water, elektra en vloerverwarming worden in de cementdekvloeren aangebracht. De afwerkvloeren worden geschikt gemaakt voor het aanbrengen van

tapijt. Wenst u een andere vloerafwerking dan dient deze na oplevering, in overleg met uw eigen vloerleverancier, (mogelijk) te worden geëgaliseerd en/of geschuurd.

De douche/badkamer (badruimte) op de verdieping kan worden voorzien van een betonnen opstorting (dik ca. 80mm), waarin de riolering (afvoeren lozingstoestellen) wordt aangebracht en aangesloten op de riolering.

Wandafwerking

De binnenwanden van de woning, met uitzondering van de meterkast, en de wanden boven het tegelwerk worden behangrijp afgewerkt. Deze zijn geschikt gemaakt voor verdere afwerking zoals behang of spacksputwerk.

Plafondafwerking

De betonplafonds van de begane grond eerste verdieping, tweede verdieping en derde verdieping worden voorzien van spacksputwerk.

Binnendeurkozijnen en deuren

De woningen zijn voorzien van stalen opdek binnendeurkozijnen en dichte opdekdeuren. Op de verdiepingen worden helder glazen bovenlichten toegepast. De meterkastdeur wordt voorzien van de nodige ventilatieroosters. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt en wit kleurig. Indien er sprake is van een open trap situatie waarbij de trap in de woonkamer is geplaatst, dan wordt op de aangrenzende verdieping gewerkt met deuren en deurkozijnen met geluidwerende maatregelen (32dB).

Hang- en sluitwerk

De binnendeuren worden voorzien van een loopslot, deurkrukken en schilden. De binnendeuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij/bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

Keukeninrichting

De woningen worden zonder keuken opgeleverd. In de keuken worden standaard de aansluitpunten aangebracht ter plaatse van de keuken-opstelplaats zoals indicatief aangeduid op de verkooptekening. Zie hoofdstuk elektrische installatie.

Sanitair en Tegelwerk

Het sanitair wordt standaard geleverd en gemonteerd in een witte uitvoering en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

Toe te passen materialen in:

Toiletruimte

- Closet: Wandcloset Villeroy en Boch Architectura lijn met softclosing closetzitting inclusief deksel, kleur wit. Inbouwframe GEBERIT KOMBIFIX, bedieningspaneel waterbesparende drukknop GEBERIT SIGMA.
- Fonteincombinatie Villeroy en Boch O.novo lijn (360x250 mm), kleur: wit met Grohe eurostyle toiletkraan, alleen koud water, kleur chroom, chroom muurbuis en rozet.

De douche/badkamer (badruimte):

- Closet: Wandcloset Villeroy en Boch Architectura lijn met softclosingclosetzitting inclusief deksel, kleur wit. Inbouwframe GEBERIT KOMBIFIX, bedieningspaneel via waterbesparende drukknop GEBERIT SIGMA.
- Wastafelcombinatie (600x460 mm) Villeroy en Boch O.novo lijn, kleur wit met Grohe Professional Eurosmart s-size wastafelmengkraan met push open afvoerplug laag model, kleur chroom, spiegel Swallow Square wandspiegel rechthoekig (800x600 mm), chroom muurbuis en rozet.
- Douchegarnituur: Grohe Grohtherm 800 Cosmopolitan Thermostatische douchemengkraan met Grohe Tempesta Cosmopolitan 100 Doucheset, kleur chroom.
- Inbouw Easydrain Multi easy drain 70 of 80 cm met rooster.

Overige sanitaire voorzieningen:

- Tapkraan: met beluchter, waterkeerklep en slangwartel t.b.v. wasmachine.

Vloertegels

Het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels uit het Heutink Luxe Pakket, afmetingen 60x60 cm in diverse kleuren. Ter plaatse van de douchehoek, ca. 90 x 90 cm, worden de vloertegels ca. 10 mm verdiept aangebracht. Er wordt een Holonite (kunststeen) dorpel onder het binnendeurkozijn aangebracht in de kleur antraciet.

Wandtegels

Toilet: wandtegels tot 1200mm + vloer, tegels uit het Heutink Luxe Pakket, afmetingen n.t.b. volgens diverse monsters in kleur en variatie.

Badkamer: wandtegels tot 2100mm + vloer, tegels uit het Heutink Luxe Pakket, afmetingen n.t.b. volgens diverse monsters in kleur en variatie.

De aansluiting van wandtegels op vloertegels, alsmede bij inwendige hoeken, in de douche/badkamer (badruimte) en toilet (toiletruimte): te voorzien van een witte of grijze kitvoeg, afhankelijk van de kleur vloer- en wandtegels.

Op uitwendige hoeken worden waar nodig Schlüter hoekafwerkprofielen kleur wit toegepast.

3.8 Advies Woningborg

Indien gebruik wordt gemaakt van vloerverwarming adviseert woningborg:

- a) De vloerverwarming te combineren met een temperatuurregeling (naregeling) per vertrek. Dit om ook de slaapkamers (c.q. studeerkamers) goed op temperatuur te kunnen naregelen. Dit kenbaar maken voor de sluitingsdatum bij de kopersbegeleider.
- b) In de leidingen een watertemperatuur van maximaal 40° aan te houden om schade en verkleuringen van de vloerafwerking te voorkomen.
- c) Informeer uw leverancier van de vloerafwerking inzake de toepassing van vloerverwarming. Uw leverancier kan u adviseren omtrent de juiste (geschikte) vloerafwerking.

3.9 Minderwerkzaamheden

De verkrijger/koper geeft opdracht en de bouwondernemer aanvaardt de opdracht om de woning zonder de hierna te noemen materialen en constructies en/of werkzaamheden toe te passen en/of te verrichten, na de oplevering.

Keukeninrichting: Aanrecht, aanrechtblad, bovenkastjes, wasemkap, wasemkapafvoer, inbouwapparatuur, wandtegels en keukenmengkraan.

4. Kleur- en materiaalstaat

Gevels	Materiaal	Kleur
Buitengevel (bwnr. 1 t/m 3)	Wienerberger veldbrons gesinterd	
Buitengevel (bwnr. 4 t/m 8)	Wienerberger veldbrons licht gesinterd	
Buitengevel (bwnr. 19 en 10)	Wienerberger Andalusia	
Metselverbanden	Hoofdvlakken in halfsteens verband, doorlopende banden, plinten en rollagen in tegelverband of met verspringende stenen	
Voegwerk (bwnr. 1 t/m 3)	Voegmortel 5 mm verdiept	Bruil VM E1380
Voegwerk (bwnr. 4 t/m 8)	Voegmortel 5 mm verdiept	Bruil VM E1360
Voegwerk (bwnr. 9 t/m 10)	Voegmortel 5mm verdiept	Bruil VM E 1310
Binnenwanden		
Niet dragende binnenwanden	Gipsblokken 70mm	
Vloeren		
Begane grondvloer	Ribcassettevloer conform opgave constructeur	
Verdiepingsvloer	Leiding/Kanaalplaatvloer conform opgave constructeur	
Gevelopeningen	Materiaal	kleur
Kozijnen en buitendeuren (bouwnr 1 t/m 3)	Hout, concept 2+ fabrieksmatig afgelakt	RAL 7005, muisgrijs
Kozijnen en buitendeuren (bouwnr 4 t/m 8)	Hout, concept 2+ fabrieksmatig afgelakt	RAL 1013, parelwit
Kozijnen en buitendeuren (bouwnr 10 t/m 11)	Hout, concept 2+ fabrieksmatig afgelakt geschilderd	RAL 7005, muisgrijs
Ventilatioeroosters	Aluminium gepoedercoat	In kozijnkleur
Voordeuren	Geïsoleerde buitendeur met gedeeltelijk glas	In kozijnkleur
Buitenzonwering (indien voorgeschreven door Beng eisen)	Aluminium geleiders en koof in kleur gepoedercoat, zonwerend doek, elektrisch bedienbaar. Kleur van doek is mede afhankelijk van haalbaarheid Beng/To juli eisen	In kozijnkleur
Waterslagen (raamdorpels)	Aluminium waterslagen, met	In kozijnkleur

	aangelaste kopschotten en antitreunfolie	
Onderdorpels, doorgangen	Kunststeen dorpels met neuten van gerecycled materiaal	Zwart
Lateien staal	Stalen lateien en geveldraggers, in kleur gepoedercoat, met spouwdichtzetter	RAL 8004 koperbruin (bwnr. 1 t/m 3) RAL 1014 Ivoorkleurig (bwnr. 4 t/m 8) RAL 8002 signaalbruin (bwnr. 9,10)
Onderdorpels	Kunststeen dorpels met neuten van gerecycled materiaal	Zwart
Brievenbussen	Briefklep in woningtoegangsdeur, tocht dicht	Gepoedercoat in kleur kozijnen
Hoofddraagconstructie		
Dragende binnenwanden, binnenspouwbladen, stabiliteitswanden	Kalkzandsteen volgens opgave constructeur	
Binnenwandopeningen		
Binnenkozijnen	Stalen binnenkozijnen op de verdiepingen met bovenlichten	wit
Deuren	Opdekdeuren fabrieksmatig afgelakt	wit
Daken	Materiaal	Kleur
Hellend dak (bouwnummer 1 t/m 3 en 9 t/m 10)	Prefab dak elementen, isolatie, 12mm houtspaanplaat aan binnenzijde, voorzien van bitumineuze dakbedekking en PV-panelen	Zwart / grijs
Plat dak (bouwnummer 4 t/m 8,)	Kanaalplaatvloer met afschotisolatie en bitumineuze dakbedekking dan wel een cementen afschotlaag met isolatie en bitumineuze dakbedekking	Zwart / grijs
Dakafwerkingen		
HWA voorzijde	Kunststof hwa's met ingebouwde spuwer in combinatie met een zinken kap, ingewerkt in het metselwerk	Zink. Naturel

HWA achterzijde	Kunststof hwa's met vergaarbak en spuwer, rond 80mm, beugels in dezelfde kleur als de buis	PVC, Grijs
Dakranden platte daken (bwnr. 1 t/m 3)	Aluminium muurafdekkers, inclusief gelaste hoeken gemoffeld	Ral 8004, koperbruin
Dakranden hellende daken (bwnr. 4 t/m 8)	Aluminium daktrim, gemoffeld	RAL 1014, ivoorkleurig
Dakranden platte daken (bwnr. 9 t/m 10)	Aluminium daktrim, gemoffeld	RAL 8002, signaalbruin
Installatie elektrotechnisch		
Zonnepanelen, PV installatie,	Aantal volgens vereist vermogen volgend uit BENG berekening, Glas	Zwart
Buitenverlichting	Woningtoegangsdeuren, huisnummerarmatuur	Antraciet armatuur, wit glas, zwarte cijfers
Deurbellen woningtoegangsdeuren	Beldrukker	Mat rvs
Terrein		
Buitenberging	Houten prefab berging, 5m2 (breedte 1800mm) Voorzien van groen dak	Ombergrijs
Achterpad		
Betontegels 30x30cm	Beton	Grijs

Voor akkoord d.d.:

De verkrijger/koper:

.....

