

# MEP PART UNITS S



Technische  
Omschrijving



NEPTUNUS | APPARTEMENTEN  
MAARSSSEN



# WAARMERKING

Deze technische omschrijving TO.PR00004.01 d.d. 01-12-2024 bestaat uit:

De genummerde bladzijden 1 t/m 52. Deze technische omschrijving maakt onverbreekelijk deel uit van de op \_\_\_\_\_ gesloten aannemingsovereenkomst voor het bouwnummer \_\_\_\_\_ en voor de stallingsplaats met nummer \_\_\_\_\_ in het plan Neptunus te Maarssen.

\_\_\_\_\_  
Getekend d.d.

SBB Ontwikkelen en Bouwen  
D.M. Bloem  
Directeur

\_\_\_\_\_  
Getekend d.d.

Koper(s)



NEPTUNUS | APPARTEMENTEN  
MAARSSSEN



# INHOUDSOPGAVE

6	PROJECTOMSCHRIJVING
8	VERDELING APPARTEMENTEN
13	BOUWONDERDELEN ALGEMENE RUIMTE
18	BINNENINRICHTING EN -AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN
20	ALGEMENE INSTALLATIES
23	TECHNISCHE OMSCHRIJVING BOUWONDERDELEN APPARTEMENTEN
26	BINNENINRICHTING EN -AFWERKING APPARTEMENTEN
31	INSTALLATIES APPARTEMENTEN
35	ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE
40	ALGEMENE KOOPINFORMATIE
43	PROCEDURES EN GARANTIES
47	KOPERSBEGELEIDING

# PROJECT- OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving is opgesteld voor het project Neptunus te Maarssen. Verdeeld over de twee appartementengebouwen, Triton (gebouwdeel A) en Nautilus (gebouwdeel B) met ieder 15 verdiepingen, komen er in Neptunus 499 woningen. In de ondergrondse stallinggarage is er plek voor ca. 220 auto's en zijn er in totaal ca. 1695 fietsplekken voor bewoners en bezoekers beschikbaar. De hoofdentrees grenzen aan een centrale groene binnentuin en er zijn daktuinen op het kelderdek. Het gebied rondom de gebouwen is semi-openbaar en wordt binnen de kavelgrenzen ingericht met beplanting, bestrating en ca. 150 parkeerplaatsen.

Neptunus wordt gerealiseerd door SBB Ontwikkelen en Bouwen. De technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekeningen, welke onderdeel zijn van de aanbestedingsovereenkomst.

Neptunus omvat de ontwikkeling en realisatie van een tweetal appartementengebouw Triton (Blok A) en Nautilus (Blok B) met de volgende functies:

- een stallinggarage in de kelder voor auto's;
- collectieve fietsenstallingen in de kelder ten behoeve van privé gebruik en aparte ruimtes voor bezoekersfietsen en scooters;
- een ruimte voor bezoekers fietsen op de begane grond;
- een drietal gemeenschappelijke ruimtes;
- sociale huur appartementen;
- middenkoop appartementen;
- vrije sector koopappartement;
- daktuin tussen de woningblokken;
- volledige terreininrichting omliggende terrein tot de kavelgrens.







**NAUTILUS**

**TRITON**



NEPTUNUS

APPARTEMENTEN  
MAARSSSEN

# VERDELING APPARTEMENTEN

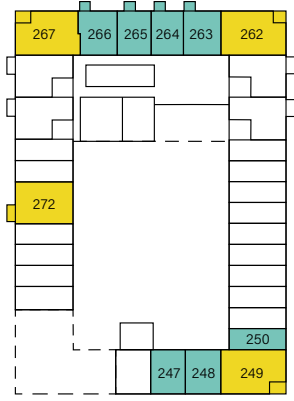
■ Vrije sector

■ Middenkoop

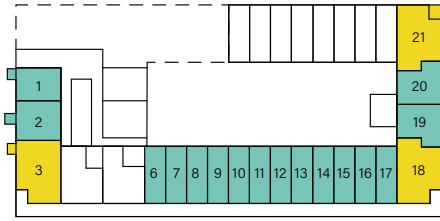




# BG

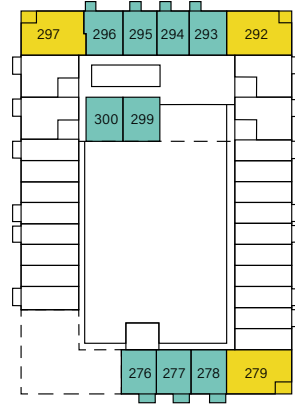


NAUTILUS

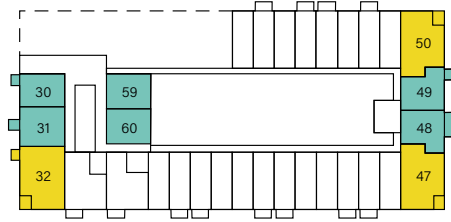


TRITON

# 1E



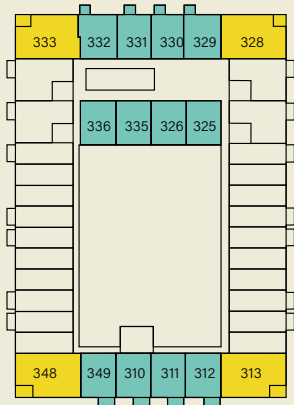
NAUTILUS



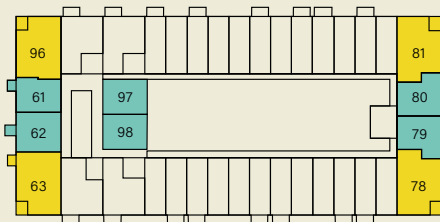
TRITON



# 2E

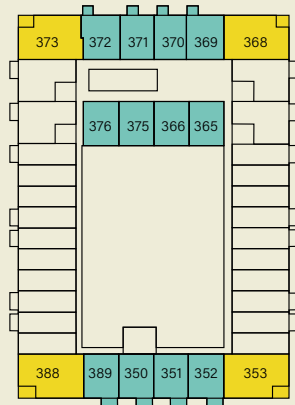


NAUTILUS

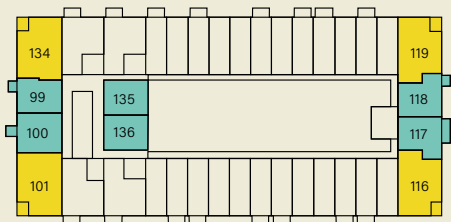


TRITON

# 3E



NAUTILUS

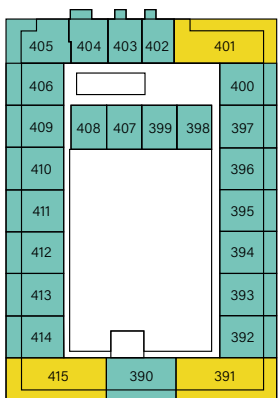


TRITON



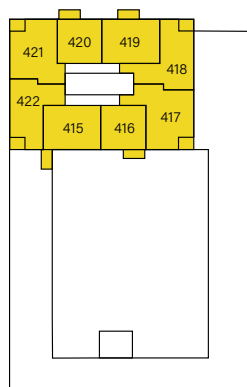


4<sup>E</sup>

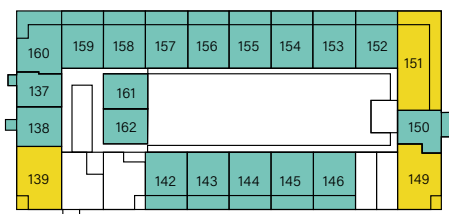


NAUTILUS

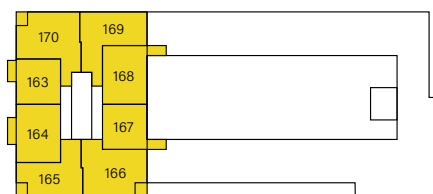
5<sup>E</sup>



NAUTILUS



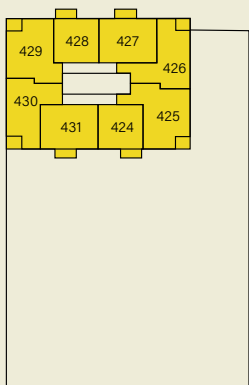
TRITON



TRITON

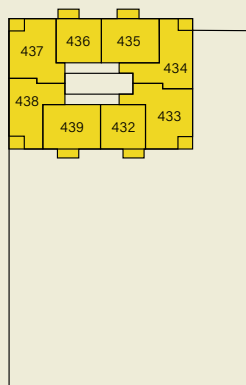


6<sup>E</sup>

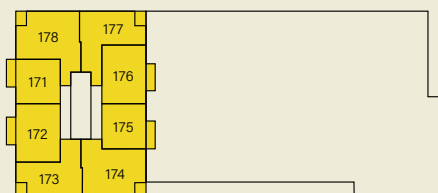


NAUTILUS

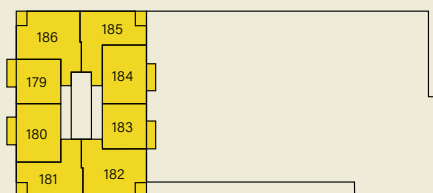
7<sup>E</sup>



NAUTILUS



TRITON



TRITON

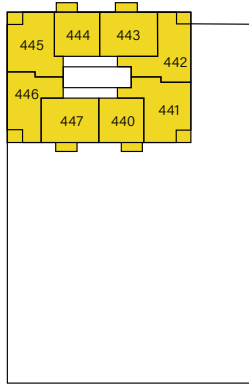
■ Vrije sector

■ Middenkoop



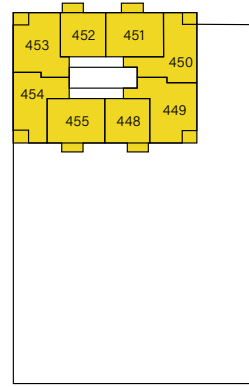


# 8<sup>E</sup>

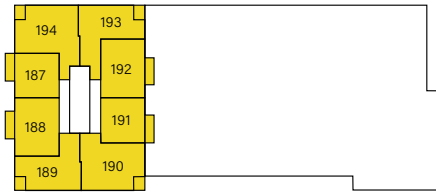


NAUTILUS

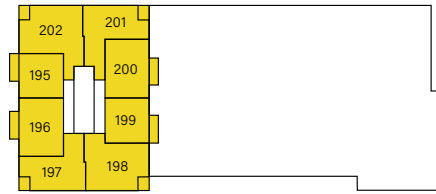
# 9<sup>E</sup>



NAUTILUS



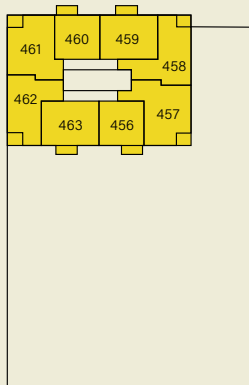
TRITON



TRITON

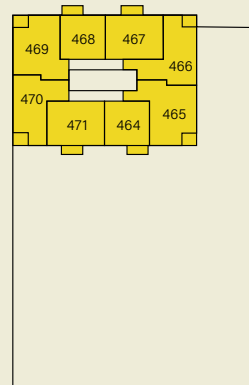


# 10<sup>E</sup>

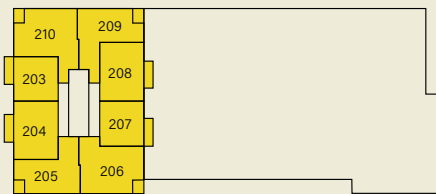


NAUTILUS

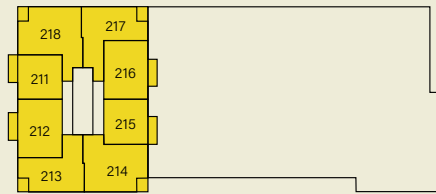
# 11<sup>E</sup>



NAUTILUS



TRITON

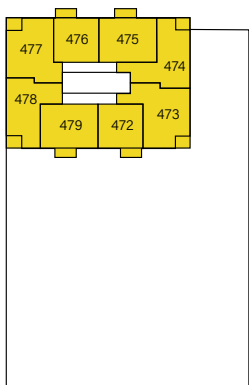


TRITON



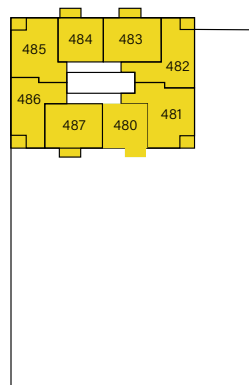


12<sup>E</sup>

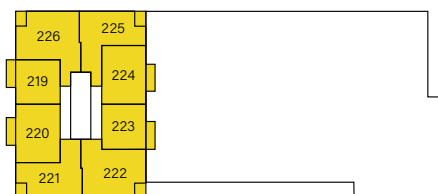


NAUTILUS

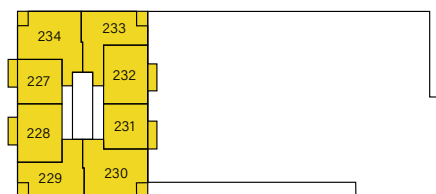
13<sup>E</sup>



NAUTILUS



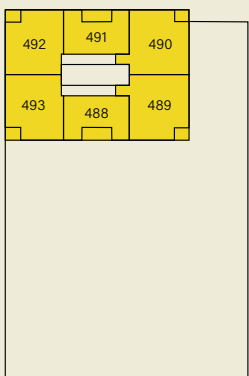
TRITON



TRITON

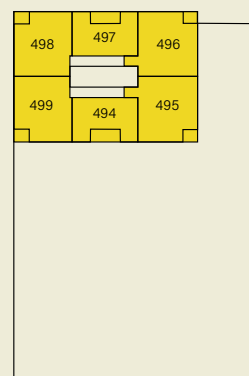


14<sup>E</sup>

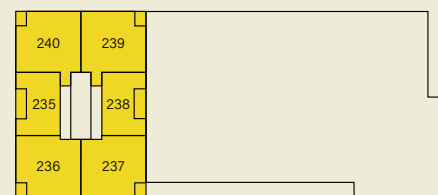


NAUTILUS

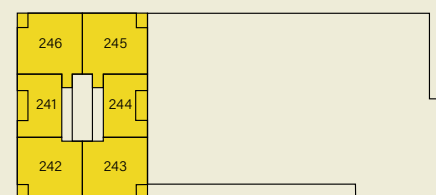
15<sup>E</sup>



NAUTILUS



TRITON



TRITON

■ Vrije sector

■ Middenkoop





# BOUW- ONDERDELEN ALGEMENE RUIMTEN

## GRONDWERK

Voor het aanleggen van de kelder, funderingen, leidingen en bestratingen wordt het nodige grondwerk verricht. De grondafwerking geschiedt tot aan de erfgrans. Naast de bebouwing wordt het terrein aangevuld met uitkomende grond om aan te sluiten op het omliggende terrein.

## BUITENRIOLERING

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd. Het vuile huishoudelijke water wordt aangesloten op het gemeenteriool, e.e.a. volgens plaatselijke voorschriften. Het hemelwater wordt van de daken en balkons wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater rondom het terrein. De hemelwaterafvoeren en rioleringen worden gemaakt van kunststof en zijn voorzien van het KOMO-garantiekeurmerk.

## FUNDERINGEN

Het gebouw wordt gefundeerd op betonnen palen. Op de palen wordt een betonnen funderingsconstructie van poeren, een keldervloer en kelderwanden aangebracht.

## VLOER VAN DE STALLINGGARAGE

De vloer van de stallinggarage wordt monolithisch afgewerkt en blijft op de parkeervakaanduiding en parkeervaknummering na, onafgewerkt.

## BEGANEGRONDVLOEREN

Als beganegrondvloer van de hoofdentree's wordt een betonnen vloer toegepast. Deze vloer wordt in het werk gestort in beton en is aan de bovenzijde geïsoleerd en aan de onderzijde, daar waar nodig, rondom de betonbalken. In een later stadium wordt op de ruwe vloer een afwerkvloer aangebracht.

## BOUWMUREN EN DRAGENDE WANDEN

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

## WONINGSCHIEDENDE WANDEN

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

## WANDEN TUSSEN APPARTEMENTEN EN ALGEMENE RUIMTEN

De wanden tussen de appartementen en de corridor(s) worden uitgevoerd in gewapend beton (dragende wanden) met aan de zijde van de corridor daar waar nodig een voorzetwand van een metalen regelwerk gevuld met isolatie en een beplating van gipsplaten of als een woningscheidende wand, bestaande uit een dubbel metalen regelwerk gevuld met isolatie en aan weerszijden een beplating van gipsplaten.

## VERDIEPINGSVLOEREN

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

## BUITENGEVELS

De buitengevels zijn geïsoleerd. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton of houtskeletbouw. De houtskeletbouw wand bestaat uit een binnenbeplating op een houten stijl- en regelwerk, waartussen isolatiemateriaal wordt aangebracht. Het buitenspouwblad van de buitengevels wordt uitgevoerd als een houten strokenbekleding (galerijgevel) of metselwerk.

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

## ALUMINIUM BUITENKOZIJNEN EN -DEUREN

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

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

Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. De deuren van de hoofdentree, de fietsentree en de nooduitgang (op maaiveld/dekniveau) worden aan de binnenzijde voorzien van een deurdranger.



De toegangsdeur van de (hoofd)entree bestaat uit een automatische schuifdeur welke met een sleutel van buiten is te openen en vanuit de binnenzijde gaat de deur automatisch open. De toegangsdeur wordt voorzien van een elektrische sluitplaat. Bezoekers bellen aan op de intercom die is opgenomen in de pui. Een bewoner kan de toegangsdeur openen middels de intercom/videfoon installatie vanuit het appartement.

De toegangsdeur naar de postbussenruimte wordt apart van de rest van het gebouw afgesloten met een automatische schuifdeur en wordt voorzien van een elektrische sluitplaat. Deze is voorzien van een tijdschakelaar, zodat het voorportaal onder werktijden vrij toegankelijk is om de te postbussen te bereiken en na werktijden alleen door bewoners met een sleutel toegankelijk is.

Onder gevelkozijnen op maaiveld/entree-niveau, worden aan de buitenzijde cementgebonden kantplanken toegepast die voorzien zijn van isolatie. Voor de cilinders van de algemene ruimtes wordt een sluitplan opgesteld.

## **HOUTEN BUITENKOZIJNEN EN -DEUREN**

De overige toegangsdeuren naar de algemene verkeeruimte worden uitgevoerd als een vlakke deur gevat in een (hard)houten kozijn. Indien van toepassing worden deze brandwerend en/of geïsoleerd uitgevoerd. Deze deuren zijn voorzien van een glasopening. De kleur van de deuren en kozijnen wordt door de architect bepaald in overeenstemming met de gemeente. De binnenzijde van de deuren en kozijnen hebben dezelfde afwerking en kleur als de buitenzijde. De deuren worden voorzien van het juiste hang- en sluitwerk en, indien nodig, voorzien van een deurdranger. De loopdeuren (zonder slot) worden voorzien van een dranger en

een kruk aan de binnen en buitenzijde van de deur. De afgesloten deuren hebben een knop aan de afgesloten zijde van de deur en aan de loopzijde van de deur een kruk.

## **HANG- EN SLUITWERK BUITENKOZIJNEN**

De te openen deuren krijgen inbraakwerend hang-en-sluitwerk conform de standaard van de leverancier, die voldoet aan minimaal SKG\*\* met kerntrekbeveiliging op het beslag. Voor de cilinders van de algemene ruimtes wordt een sluitplan opgesteld.

## **BEGLAZING**

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

## **SCHILDERWERK**

De (hard)houten kozijnen worden fabrieksmatig voorbehandeld. Nadat de houten kozijnen op de bouwplaats zijn aangebracht, worden de onderdelen voorzien van een dekkend verfsysteem. Ook eventuele houten betimmeringen en/of panelen worden voorzien van een dekkend verfsysteem.

## **PREFAB BETON**

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



fabrieksmatig gerold en blijven onafgewerkt. Onderzijde van de galerijen worden fabrieksmatig gerold en blijven onafgewerkt.

### **GALERIJEN**

De indeling van de prefab platen is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De galerijplaten krijgen een kunststof hemelwaterafvoer. Op de prefab galerijplaten wordt een metalen lamellen hekwerk geplaatst. Alle metalen onderdelen van de hekwerken worden fabrieksmatig voorzien van een poedercoating.

### **TRAPPENHUIZEN OP DAKTUIN**

De trappenhuisen op de daktuin hebben een constructie van staal en prefab beton, die aansluit op de op de prefab galerijplaten op de verdiepingen. De trappen en tussenbordessen zijn van staal en de treden en tussenbordessen worden bekleed met hout. Rondom de trappenhuisen wordt een aluminium vliesgevel geplaatst met glasvulling.

De lift bestaat uit prefab beton die aan de buitenzijde bekleed wordt met een houten strokenbekleding (niet bij de in-/uitgang van de lift en aansluiting op de galerijplaten. Deze zijden blijven schoonwerk beton.

### **PLATTE DAKEN**

De bovendaken worden uitgevoerd met (afschot) isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking, ballast in de vorm van grind en krijgen, daar waar nodig, betonnen (stap) tegels. Het hemelwater wordt afgevoerd door middel van hemelwaterafvoeren. In overleg met de constructeur zijn er ten behoeve van veiligheid noodoverstorten gemaakt, ter signalering van calamiteiten betreffende de hemelwaterafvoer van het dak.

Op de daken worden voor diverse installaties doorvoeren gemaakt. Ook wordt divers leidingwerk verslept. In verband met onderhoud zijn de daken te betreden middels



een af te sluiten dakluik in de trappenhuizen op de hoogste verdieping. Ten behoeve van veilig werken wordt er op de daken een valbeveiligingssysteem aangebracht, dat periodiek dient te worden geïnspecteerd door de VvE.

De daken worden voorzien van een gevelonderhoudsinstallatie voor de bewassing van de ramen en de balkonschermen. Op de daken worden tevens PV-panelen ten behoeve van de WKO-installatie gelegd. Ook ten behoeve van de werking van de WKO-installatie zal op het hoogste dak van Nautilus een aantal drycoolers worden geplaatst.

## **BINNENTUIN & TERREININRICHTING**

Tussen de gebouwen wordt een binnentuin gemaakt op het dak van de onderliggende stallinggarage, deze sluit aan op het omliggende terrein. Hiervoor is in overeenstemming met de gemeente door een landschapsarchitect een inrichting ontworpen. De keuze en de positie van de beplanting is zorgvuldig afgestemd. Het toegepaste daktuinsubstraat is geschikt voor zowel de onderliggende constructie, de waterdichte lagen en de toegepaste beplanting. Het overtollige hemelwater wordt afgevoerd, zoals omschreven bij het hoofdstuk buitenroeringen. Ten behoeve van installaties zullen er dakdoorvoeren worden aangebracht.

De terreininrichting rondom de gebouwen is semi-openbaar en wordt, in overeenstemming met de gemeente, aangevuld met uitkomende grond tot aan de kavelgrens. Binnen de kavelgrenzen wordt het gebied ingericht met beplanting, bestrating en er worden parkeerplaatsen, verlichting,

zitelementen, etc. aangelegd. Zie hiervoor de terreininrichtingstekening.

Het beheer, onderhoud en de instandhouding (verplichting) van de daktuin en het omliggende terrein en de beplanting tot aan de kavelgrens zijn voor rekening van de VvE.

De jonge aanplant zal enkele seizoenen nodig hebben om tot volle wasdom te komen. Indien de aanplant vanwege het jaargetijde voor de oplevering van de appartementen niet mogelijk is, zal de beplanting binnen 12 maanden daarna worden aangebracht. De keuze van de beplanting is in overleg met de gemeente en de landschapsarchitect bepaald.

# BINNEN- INRICHTING EN -AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN

## **BINNENWANDEN**

De wanden in de algemene ruimten van de hoofdentree, lifthallen, corridors en trappenhuisen worden uitgevoerd in diverse materialen, zoals geïsoleerde voorzetwanden, woningscheidende metalstudwanden, kalkzandsteen en beton.

## **AFWERKVLOEREN**

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

## **WANDAFWERKING**

De wanden van de algemene ruimten van de hoofdentree, corridors, lifthallen en trappenhuisen worden voorzien van spuitwerk. Binnenzijden van de meterruimtes en/of technische ruimte blijven onafgewerkt. De kalkzandsteen vellingkantblokken in de stallinggarage blijven onafgewerkt. Wand

van de stallingsgarage en collectieve fietsenberging blijven onafgewerkt.

## **VLOERTEGELWERK**

De vloer van de hoofdentree, ruimte voor de postbussen en overige verkeersruimte, met uitzondering van de positie van de droogloopmat, worden op maaiveld-/entreeniveau voorzien van keramisch tegelwerk en een plinttegel.

## **DROOGLOOPMAT**

Bij de hoofdentree en de toegang van de ruimte van de postbussen wordt een droogloopmat aangebracht op de afwerkvloer.

## **VLOERAFWERKING ALGEMENE RUIMTEN VERDIEPINGEN**

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



## **PLAFONDAFWERKING**

De plafonds buiten t.p.v. de onderdoorgang bij de hoofdentree's, de ruimte voor postbussen en de verkeersruimtes binnen op de 1e verdieping van de hoogbouw zijn houten lattenplafonds. De overige plafonds in de verkeersruimtes van de hoogbouw zijn van akoestisch spuitwerk. De trappenhuisen aan de galerij hebben in de kelder onder de verdiepingsvloer een plafond van houtwolcementbeplating en op de verdiepingen worden deze plafonds gespoten. Het plafond van de stallinggarage, de collectieve fietsenbergingen en overige plafonds blijven onafgewerkt. Ter plaatse van bovengelegen woningen worden de plafonds t.p.v. de onderzijde van de betonbalken (deels) voorzien van een houtwolcementbeplating.

## **BINNENKOZIJNEN EN BINNENDEUREN**

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

## **HANG-EN-SLUITWERK (BINNEN)**

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

## **BINNENSCHILDERWERK**

De aftimmeringen van wanden en plafonds van het trappenhuis worden, indien noodzakelijk, afgewerkt met een dekkend verf-

systeem. Géén van de in het zicht blijvende leidingen wordt geschilderd.

## **POSTKASTEN/BELLENTABLEAU**

In een aparte ruimte naast de hoofdentrees op maaiveld-/entreeniveau komen de postboxen. Deze postboxen zijn vanuit de entreehal met behulp van een sleutel te openen. Tevens worden in de gevel nabij de hoofdentree een bellentableau geplaatst.

## **COLLECTIEVE FIETSENSTALLING**

In de stallinggarage onder het gebouw komt een collectieve fietsenberging ten behoeve van de appartementen. Deze fietsenberging wordt voorzien van zowel enkellaags als een dubbellaags fietsparkeersysteem.

De toegangsdeur naar de collectieve fietsenstalling onder de woningblokken is te bereiken via de fietsenhellingbaan en wordt afgesloten met een stalen spijlen hekwerk. De loopdeur in dit hekwerk zal worden voorzien van een greep met cilinder aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde. De deur wordt voorzien van een (anti)paniekslot.

De bezoekers die op de fiets komen kunnen hun fiets parkeren in de bezoekersruimtes in de stallinggarage gelegen links en rechts onderaan de fietshellingsbaan of op de begane grond nabij de hoofdentree van Triton. De toegangsdeuren zijn voorzien van een tijdschakelaar. De bezoekersruimtes zijn binnen een in te stellen tijdvak vrij toegankelijk. Na dit tijdsvak zijn deze ruimtes afgesloten. De toegangsdeur wordt voorzien van een elektrische sluitplaat. Bezoekers bellen bij een gesloten deur aan op de intercom die is opgenomen nabij de entreedeur. Een bewoner kan de toegangsdeur openen middels de intercom/videofoon installatie vanuit het appartement.

# ALGEMENE INSTALLATIES

## ALGEMEEN

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

## VENTILATIE-INSTALLATIE

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

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

## HYDROFOORRUIMTE

Het gebouw wordt per woningblok in de stallinggarage voorzien van een hydrofooruimte. In de hydrofooruimte komt een hydrofoorinstallatie (waterdrukverhogingsinstallatie). De installatievoorzieningen in deze ruimten zullen geheel of gedeeltelijk als zichtleiding (opbouw) worden uitgevoerd.

## WKO-RUIMTE

In de stallinggarage is een WKO-ruimte ingericht. Hier komen de leidingen vanuit de twee WKO-bronnen op het terrein samen en wordt de collectieve installatie voor de verdere distributie van de WKO-leidingen naar alle appartementen en overige gebouwgebonden ruimten geregeld. Ten behoeve van de benodigde elektrische voorzieningen van deze installatie zijn op de begane grond van Nautilus een inpandige traforuimte met inkoopstation ingericht. Op deze inpandige traforuimte t.b.v. de WKO zijn de CVZ-kasten van de algemene voorzieningen van het gebouw en ook de PV-panelen aangesloten. De opbrengst van de PV panelen komt ten goede van de WKO-ruimte. De WKO installatie is van het warmteleverend bedrijf die ook het beheer en onderhoud van deze installatie verzorgd.

## SPRINKLERRUIMTE

In de stallinggarage is een sprinklerruimte ingericht t.b.v. de sprinklermistinstallatie van de stallinggarage.

## WASBAR EN GYM

Op de begane grond zijn een aantal algemene ruimtes. Alle bewoners kunnen tegen een kleine vergoeding gebruik maken van deze ruimtes. In een van de ruimtes komt een wasbar, een wasserette waar de bewoners zelf hun was kunnen doen. In de andere ruimte komt een gym.





## ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

Deze installatie (230V) wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren of worden als zichtleiding uitgevoerd (opbouw). Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur alpine wit. De elektravoorzieningen (230V) van de algemene voorzieningen, algemene ruimtes, centrale fietsenberging, individuele bergingen en de garage worden aangesloten op de centrale voorzieningenkast (CVZ-kast). Alle verlichting zal uitgevoerd worden als LED verlichting.

De lichtpunten van de buitenverlichting worden uitgevoerd als een gecombineerde schemerschakeling en schakelklok.

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

Technische ruimten worden voorzien van verlichting die lokaal geschakeld is met wand- en/of plafondarmatuur. Technische ruimten worden voorzien van een dubbele wandcontactdoos ten behoeve van beheer en/of onderhoud door of namens de VvE. In de WKO-ruimte tenminste 4 stuks tweevoudige wandcontactdozen te voorzien voor algemene servicedoeleinden.

Ten behoeve van beheer en/of onderhoud door of namens de VvE, worden afsluitbare wandcontactdozen geplaatst (7 stuks enkelvoudige wandcontactdozen per verdieping) in de gangen en algemene verkeersruimtes.

## LIFTINSTALLATIE

De appartementen op de verdiepingen en de stallinggarage zijn per lift bereikbaar. Er worden zes liften geplaatst waarvan twee liften per woningblok voor de hoogbouw en een lift voor de lageregelegen appartementen per woningblok aan de binnentuin. Eén lift van de hoogbouw per woningblok zal worden uitgevoerd als een brandweerlift. De liften hebben een stop op het aantal verdiepingen waar de lift aan is gelegen.

## CENTRALE VOORZIENINGENKASTEN

In de het gebouw worden centrale voorzieningenkasten (CVZ-kasten) opgenomen voor de invoer en doorvoer van diverse nutsvoorzieningen conform de voorschriften van de leverende nutspartijen.

## VOORZIENINGEN TEN BEHOEVE VAN OPLAADBARE AUTO'S

Er zijn loze aansluitvoorbereidingen ten behoeve van oplaadpunten voor elektrische voertuigen in de stallinggarage voorzien, bestaande uit kabelgoten en mantelbuizen.

## PARKEREN OP MAAIVELD

Op het maaiveld zijn er ca. 150 parkeerplaatsen (semi-openbaar) beschikbaar. Circa 30 st. parkeerplaatsen hiervan kunnen worden ingericht voor (elektrische) deelauto's als een soort mobiliteitshub. Deelauto's – auto's die niet in individueel bezit van de bewoners zijn, maar die met de burens kunnen worden gedeeld – heeft als voordeel dat de dezelfde auto's door meerdere mensen gebruikt kunnen worden. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten.

## TOEGANG TOT DE STALLINGGARAGE

De toegang tot de garage gaat over een hellingbaan die aan de onderzijde wordt afgesloten door een metalen vouwhek. Het vouwhek is elektrisch bedienbaar met behulp van een afstandsbediening. Er worden twee afstandsbedieningen per parkeerplaats uitgegeven. Ten behoeve van de ventilatie van de stallinggarage zitten er openingen in dit hek. Alle parkeerplaatsen in de stallinggarage worden voorzien van een nummer.

## BRANDMELD- EN ONTRUIMINGSINSTALLATIE

De garage is voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie. Tevens wordt er een sprinklermistinstallatie in de stallinggarage aangebracht.

## DROGE BLUSLEIDINGEN/ SPRINKLERINSTALLATIE

In overeenstemming met de veiligheidsregio (brandweer) is er in ieder trappenhuis een aansluitpunt voor een droge blusleiding. Deze droge blusleiding heeft in het gebouw een aansluitpunt op alle verdiepingen en in de garage. Een droge blusleiding is een stalen stijgleiding die in een gebouw wordt aangebracht. Deze leiding wordt gebruikt om bluswater vanaf straatniveau naar hoger gelegen verdiepingen te brengen. Tevens wordt er een sprinklermistinstallatie in de stallinggarage aangebracht. Deze sprinklermistinstallatie wordt gevoed door een eigen ondergronds waterbron die is opgenomen in het terrein.

## ALGEMEEN VOEDINGSPUNT ELEKTRA

Ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening van het gebouw zullen er op het terrein een tweetal transformatoren ten behoeve van middenspanning worden geplaatst, conform de richtlijnen van de netbeheerder. Deze transformatoren (ook wel genoemd: algemeen voedingspunt of AVP) blijven in beheer en eigendom van het elektraleverend bedrijf.

## HUISHOUELIJK AFVAL

Voor het verzamelen en afvoeren van huishoudelijk afval zijn in de terreininrichting zogenaamde ondergrondse afvalcontainers geplaatst. Een ondergrondse afvalcontainer is een inzamelsysteem voor (gescheiden) huisvuil dat voor het grootste deel onder de grond ligt.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING BOUW- ONDERDELEN APPARTEMENTEN

## **BUITENGEVELS**

De buitengevels zijn geïsoleerd. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton of houtskeletbouw. De houtskeletbouwwand bestaat uit een binnenbeplating op een houten stijl- en regelwerk, waartussen isolatiemateriaal wordt aangebracht. Het buitenspouwblad van de buitengevels wordt uitgevoerd als een houten strokenbekleding (galerijgevel) of metselwerk.

Hout is een natuurproduct met een warme en authentieke uitstraling. Knoesten, nerf en scheurtjes horen bij de kenmerken van hout en maken elk deel uniek. Het kan voorkomen dat het hout onderling van kleur verschilt. De snelheid en mate van verwerking verschillen per situatie en weersinvloeden hebben hier hun invloed op. Het is daardoor mogelijk dat er verschillen optreden in de mate of kleur van verwerking. Hout past zich altijd aan zijn natuurlijke omgeving en

klimaat aan. Door toename of vermindering van het vochtgehalte in hout ontstaan er veranderingen, waardoor hout krimpt of uitzet. Door het proces van zwellen en krimpen kunnen er oppervlakkige scheurtjes, barsten of kopscheuren in hout ontstaan. Dit zegt echter niets over de kwaliteit van het product.

## **ALUMINIUM BUITENKOZIJNEN EN -DEUREN**

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



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

Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Bij gevelkozijnen die tot aan de vloer doorlopen, worden geen vensterbanken aangebracht. De kozijnen met een borstwering worden voorzien van een (composiet)vensterbank.

## HOUTEN BUITENKOZIJNEN EN -DEUREN

De toegangsdeuren van de woningen vanaf de galerijzijde worden uitgevoerd als een vlakke deur gevat in een (hard)houten kozijn. Indien van toepassing worden deze brandwerend en/of geïsoleerd uitgevoerd. Deze deuren zijn voorzien van een verticale glasopening. De kleur van de deuren en kozijnen wordt door de architect bepaald in overeenstemming met de gemeente. De binnenzijde van de deuren en kozijnen hebben dezelfde afwerking en kleur als de buitenzijde. Woningtoegangsdeuren worden

voorzien van een meerpuntsluiting en, indien brandwerend, van een (vrijloop)deurdranger.

In verblijfsruimtes met een geluidsbelasting op de gevel kan het voorkomen dat ramen niet geopend mogen worden vanuit de geldende regelgeving. Naast deze kozijnen worden in de gevel een verticaal gevelrooster opgenomen met aan de binnenzijde een vlakke houten deur, die kan worden opengezet als men de verblijfsruimte wil spuien.

## HANG- EN SLUITWERK BUITENKOZIJNEN

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

## BEGLAZING

De glasopeningen van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met isolerend glas. De gevelkozijnen, waarbij beveiliging tegen doorvallen wordt vereist, worden voorzien van gelaagd, isolerend glas



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

## SCHILDERWERK

De (hard)houten kozijnen worden fabrieksmatig voorbehandeld. Nadat de houten kozijnen op de bouwplaats zijn aangebracht, worden de onderdelen voorzien van een dekkend verfsysteem. Ook eventuele houten betimmeringen en/of panelen worden voorzien van een dekkend verfsysteem.

## TERRASSEN

De terrassen op maaiveldniveau worden voorzien van betontegels in de afmeting 500 x 500 mm op een zandpakket. De terrassen worden rondom afgeschermd met een verhoogd metalen hekwerk bestaande uit balusters gevuld met vaste panelen van doorzichtig glas. De hoogte van deze verhoogde glazen hekwerken kan per appartement verschillen, zoals op de verkooptekening is aangegeven. Alle metalen onderdelen van de hekwerken worden fabrieksmatig voorzien van een poedercoating. De volgende bouwnummers hebben een terras op maaiveldniveau: 001, 002, 003, 263 t/m 266 en 272.

## DAKERRASSEN

De dakterrassen worden voorzien van tegels op tegel dragers met de afmeting 500 x 500 mm. De dakterrassen krijgen een kunststof hemelwaterafvoer, geplaatst voor het metselwerk. De dakterrassen krijgen een verhoogd metalen hekwerk bestaande uit balusters gevuld met vaste panelen van doorzichtig glas. Het glazen hekwerk is geplaatst achter een dakopstand, die is aan de binnenzijde is afgewerkt met dakbedekking en is afgedekt met een in kleur gecoat aluminium afdekking. De hoogte van de verhoogde glazen

hekwerken kan per appartement verschillen, zoals op de verkooptekening is aangegeven. Alle metalen onderdelen van de hekwerken worden fabrieksmatig voorzien van een poedercoating. De volgende bouwnummers hebben een dakterras: 021, 096, 167 t/m 169, 235 t/m 240, 249, 262, 267, 348, 417, 422, 423 en 488 t/m 493.

Aanvullend op bovenstaande dakterrassen hebben de volgende appartementen een dakterras over de gehele breedte van het appartement gescheiden door een privacyscherm, bestaande uit een gepoedercoat stalen frame gevuld met ondoorzichtig glas. De volgende bouwnummers hebben het dakterras met een privacyscherm: 003, 006 t/m 017, 018, 142 t/m 146, 151 t/m 160, 390 t/m 401 en 405 t/m 415.

## BALKONS

De bovenzijde van de prefab balkonplaten krijgt een anti-slipprofilering en blijft verder onafgewerkt. De indeling van de prefab platen is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De balkons krijgen een kunststof hemelwaterafvoer, geplaatst voor het metselwerk. Op de prefab balkons wordt een verhoogd metalen hekwerk geplaatst bestaande uit balusters gevuld met vaste panelen van doorzichtig glas. De hoogte van deze verhoogde glazen hekwerken kan per appartement verschillen, zoals op de verkooptekening is aangegeven. Alle metalen onderdelen van de hekwerken worden fabrieksmatig voorzien van een poedercoating. Zie voor de appartementen met een balkon de verkoopcontracttekeningen.

## PLAFONDS BUITENRUIMTEN

Ter plaatse van de balkons en de dakterrassen worden de onderzijde van de bovenliggende prefab balkonplaten afgewerkt met een houtwolcement beplating.

# BINNEN- INRICHTING EN -AFWERKING APPARTEMENTEN

## AFWERKINGSNIVEAUS

Er worden twee verschillende type appartementen aangeboden met ieder een eigen afwerkingsniveau:

### Middenkoop appartementen

- een complete basisafwerking;
- vastgestelde afbouwpakketten: comfort en luxe (tegen meerprijs);
- indelingswijzigingen zijn niet mogelijk;
- installatiewijzigingen zijn niet mogelijk.

### Vrije sector appartementen

- een complete basisafwerking;
- indelingswijzigingen zijn niet mogelijk;
- installatiewijzigingen zijn beperkt mogelijk;
- keuze sanitair, wand- en vloertegels via projectleverancier (tegen meerprijs);
- keuze keukeninrichting via projectleverancier (tegen meerprijs);
- keuze wandafwerking (tegen meerprijs);
- keuze binnendeuren via projectleverancier (tegen meerprijs);
- gesprek met kopersbegeleiding (indien door koper gewenst)

## BINNENWANDEN

De "niet-dragende" binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gipsplaten geplaatst op een stijl en regelwerk van metalen profielen. De schachtwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Binnenwanden worden afgewerkt zoals hieronder staat omschreven.

## WANDAFWERKING

### Basis middenkoop en vrije sector

De wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen dat oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm en kleurverschil in het uiterlijk zijn toegestaan.

Het oppervlak van de betonwanden is voorzien van plaatselijke reparaties. In de aangebrachte dunpleister rondom het gerepareerde oppervlak van beton zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm. De reparaties volgen het oppervlak van de ondergrond.



Bij de binnenwanden van gipsplaten worden de naden tussen de gipsplaten en schroefgaten gevuld met een smeersbaar gips en voorzien van wapeningsgaas. Zodra de eerste behandeling droog is worden de naden en schroefgaten gefinisht. De afwerking wordt niet geschuurd.

Bij de schachtwanden van kalkzandsteen wordt een laag gipsmortel (in dikte variërend) strak op wand aangebracht.

### **Comfort pakket-middenkoop (tegen meerprijs)**

Alle wanden in appartementen (excl. in de bergruimte en meterkast, in het toilet en in de badkamer) worden voorzien van glasvliesbehang (glad). Kleurverschillen zijn toegestaan. De wanden kunnen hierna door de koper worden voorzien van het definitieve schilder(saus)werk.

### **Luxe pakket-middenkoop (tegen meerprijs)**

Alle wanden in de woningen (excl. in de bergruimte en meterkast, in het toilet en in de badkamer) worden voorzien van glasvliesbehang (glad). Kleurverschillen zijn toegestaan. Deze wanden worden hierna in kleur gesausd: keuze uit 3 kleuren wit: RAL 9001, RAL 9010 en RAL 9016.

### **Optiepakket-vrije sector (tegen meerprijs)**

Alle wanden in de woningen (excl. in de bergruimte en meterkast, in het toilet en in de badkamer) worden voorzien van glasvliesbehang (glad). Kleurverschillen zijn toegestaan. Deze wanden worden hierna in kleur worden gesausd: keuze uit 3 kleuren wit: RAL 9001, RAL 9010 en RAL 9016.

## **AFWERKVLOEREN**

### **Basis middenkoop en vrije sector**

De verdiepingsvloeren worden afgewerkt

met een (zwevende) dekvloer op basis van anhydriet. Op deze dekvloer dient de koper in eigen beheer na oplevering nog een vloerafwerking aan te brengen. De dekvloer is een vloevloer en daardoor erg vlak. Toch kan de dekvloer iets hoger zijn aan de ene kant van de ruimte ten opzichte van de andere kant. Deze marge is ongeveer 10 millimeter.

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

### **Comfort & Luxe pakket-middenkoop (tegen meerprijs)**

Alle verblijfsruimte en gangzone worden voorzien van een PVC-vloer (klik) en langs de wanden worden witte houten plinten geplaatst afmeting circa 9 x 100 mm. Ter plaatse van de buitenkozijnen komt op vloerniveau een houten afdekker op de vloer.

### **Optiepakket-vrije sector (tegen meerprijs)**

Alle verblijfsruimte en gangzone worden voorzien van een PVC-vloer (klik) en langs de wanden worden witte houten plinten geplaatst afmeting circa 9 x 100 mm. Ter plaatse van de buitenkozijnen komt op vloerniveau een houten afdekker op de vloer.



## WANDTEGELWERK

### **Basis middenkoop en vrije sector**

De wanden in de toiletruimte en de badkamer worden betegeld met wit glanzende of matte keramische tegels (afmetingen circa 250 x 330 mm, liggend verwerkt) en worden afgewerkt met witte voegen en kitvoegen. Het wandtegелwerk in de toiletruimten wordt aangebracht tot circa 1.200 mm boven de vloer; boven het wandtegелwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht. Het wandtegелwerk in de badkamer wordt aangebracht tot het plafond. Uitwendige hoeken worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

### **Comfort pakket-middenkoop (tegen meerprijs)**

De wanden in de toiletruimte en de badkamer worden betegeld met wit glanzende of matte keramische tegels (afmetingen circa 150 x 300 mm, liggend verwerkt) en worden afgewerkt met witte voegen en kitvoegen. Het wandtegелwerk in de toiletruimten wordt aangebracht tot circa 1.200 mm boven de vloer; boven het wandtegелwerk wordt struc-

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

### **Luxe pakket-middenkoop (tegen meerprijs)**

De wanden in de toiletruimte en de badkamer worden betegeld met wit glanzende of matte keramische tegels (afmetingen circa 200 x 400 mm, liggend verwerkt) en worden afgewerkt met witte voegen en kitvoegen. Het wandtegелwerk in de toiletruimten wordt aangebracht tot circa 1.200 mm boven de vloer; boven het wandtegелwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht. Het wandtegелwerk in de badkamer wordt aangebracht tot het plafond. Uitwendige hoeken worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

### **Optiepakket-vrije sector (tegen meerprijs)**

De vrije sector appartementen hebben de mogelijkheid de (digitale) tegelshowroom van onze projectleverancier te bezoeken.

## VLOERTEGELWERK

### **Basis middenkoop en vrije sector**

De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden betegeld met keramische tegels (afmetingen circa 300 x 300 mm) en worden afgewerkt met grijze voegen en een grijze kitvoeg. Tussen de stijlen van het kozijn van de badkamer en toilet komt een antraciet kunststenen dorpel. De douchehoek in de badkamer (circa 900 x 900 mm) wordt betegeld met keramische vloertegels (afmetingen circa 300 x 300 mm) en wordt met een enkelzijdig afschot naar de douchegoot aangebracht. Het wand- en vloertegelwerk wordt niet-strokkend verwerkt. Er is keuze uit vier kleuren vloertegels. Er is geen verder pakketkeuze mogelijk.

### **Optiepakket-vrije sector (tegen meerprijs)**

De vrije sector appartementen hebben de mogelijkheid de (digitale) tegelshowroom van onze projectleverancier te bezoeken.

## PLAFONDAFWERKING

De (beton)plafonds worden voorzien van structuur spuitwerk. De plafonds in de meterkamer blijven onafgewerkt.

## BINNENKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

### **Basis middenkoop en vrije sector**

De binnenkozijnen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt. Alle binnenkozijnen, exclusief de binnenkozijnen van de appartementen op de begane grond (bouwnummers: 002 t/m 005, 18, 21, 249, 260 t/m 262, 267 t/m 269 en 272) hebben daar waar mogelijk een bovenlicht. De kozijnen worden, afhankelijk van de situatie, voorzien van een bovenlicht van helder vensterglas, met uitzondering van technische ruimtes, bergingen en meterkasten, die worden voorzien van een paneel. In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig wit afgelakte vlakke

opdekdeuren afgehangen met paumelles en ze worden voorzien van een aluminium deurkrukgarnituur met kortschild. De badruimte en de toiletruimte worden voorzien van een vrij- en bezetslot. Overige deuren krijgen een loopslot. Conform de voorschriften van de nutspartijen worden de meterkastdeuren in de appartementen voorzien van ventilatieroosters.

### **Comfort & Luxe pakket-middenkoop (tegen meerprijs)**

Als bovenstaand, maar de koper kan hierbij via het digitale portaal mijndeur.nl van Berkvens een keuze maken vanuit de standaard deuren van Berkvens.

### **Optiepakket-vrije sector (tegen meerprijs)**

Als bovenstaand, maar de koper kan hierbij via het digitale portaal mijndeur.nl van Berkvens een keuze maken vanuit de standaard deuren van Berkvens.

## KEUKENINRICHTING

### **Basis middenkoop/vrije sector**

In de appartementen wordt geen keukeninrichting aangebracht, op de tekening wordt een basisopstelling aangegeven.



In de keukenruimte worden de volgende standaard installatievoorzieningen aangebracht, conform de indelingstekening zoals vermeld in de handleiding kopersbegeleiding:

- een enkele wandcontactdoos ten behoeve van een koelkast (circa 100 mm boven de vloer);
- een enkele wandcontactdoos ten behoeve van de recirculatiekap/verlichting (circa 2.250 mm boven de vloer of uit de vloer in het kookeiland);
- een bedrade perilexaansluiting (2 x 230V) voor een elektrisch kooktoestel;
- dubbele wandcontactdozen (circa 1.200 mm boven de vloer, horizontale plaatsing), voor aantal zie verkoopcontracttekening;
- een afgedopt aansluitpunt voor riolering;
- een afgedopt aansluitpunt voor warm en koud water;
- een lege buisleiding (elektra) t.b.v. een vaatwasser (circa 600 mm boven de vloer);
- een lege buisleiding (elektra) t.b.v. oven/magnetron (circa 1900 mm boven de vloer);
- een aansluitpunt koud water t.b.v. een vaatwasser (incl. kraan);
- afzuigpunt(en) voor WTW installatie; (deze zijn niet bestemd voor de afzuigkap. Afzuiging koken dient te geschieden via een recirculatiesysteem).

### **Comfort & luxe pakket-middenkoop (tegen meerprijs)**

In de appartementen kan een keukeninrichting worden aangebracht, op de tekening wordt een basisopstelling aangegeven.

Het appartement zal worden voorzien van een keukeninrichting met installaties zoals hierboven genoemd bij de basis, maar dan voorzien van extra stopcontacten voor vaatwasser en combimagnetron. Hierop kan dan de gewenste projectkeuken met kleurkeuze van de frontjes, het aanrechtblad en de greepjes worden bepaald.

In deze keuken is opgenomen:

- Vaatwasser;
- Keramische elektrische kookplaat;

- Combimagnetron;
- RVS afzuigkap + RVS achterwand t.b.v. koken (recirculatie);
- Koelkast met vriesvak;
- Enkele spoelbak;
- Eenhendel keukenmengkraan;
- Kunststof aanrecht;
- Op de wand boven het aanrecht wordt een smetplint van circa 100 m hoog aangebracht in de kleur van het aanrechtblad;
- Plaatsing van de projectkeuken voor oplevering van het appartement.

### **Optiepakket vrije sector (tegen meerprijs)**

In de appartementen wordt een keukeninrichting aangebracht, op de tekening wordt een basisopstelling aangegeven als bij de Comfort & Luxe pakket middenkoop staat omschreven deze keuken kan voor oplevering worden geplaatst.

Bij de project keukenleverancier heeft men ook nog de mogelijkheid een vrije keuze voor een keukeninrichting te bepalen. De installaties worden als meerwerk (indien mogelijk) op deze keukenindeling aangepast. De keuken wordt geplaatst na oplevering. Ten behoeve van een kookeiland kan (via het kopersmeerwerk) een elektraleiding bedraad worden meegenomen. Een spoeleiland, waarbij zowel het riool als de waterleidingen dienen te worden omgelegd in de vloer, is niet mogelijk.

### **BINNENSCHILDERWERK**

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

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

De overige niet genoemde onderdelen worden niet geschilderd.

# INSTALLATIES APPARTEMENTEN

De opwekking van warmte en top koeling geschiedt door middel van een collectief WKO systeem (warmte en koude opslag) voor het gehele gebouw. Het appartement wordt aangesloten op dit systeem. In een latere fase wordt u nadere geïnformeerd over dit systeem. De warmte wordt opgewekt middels de collectieve warmtepomp, zie het hoofdstuk "algemene installaties". Het warme water komt uiteindelijk via een afleverset binnen in berging en zorgt voor warmte (verwarming) en warm tapwater voor keuken en badkamer.

De afleverset heeft drie functies:

1. Verwarming van de woning. De afleverset zorgt ervoor dat er warm cv-water vanuit het aanvoerdistributienet naar de vloerverwarming gaat. Het afgekoelde water gaat via de afleverset terug naar het retour distributienet.
2. Levering warm kraanwater. In de afleverset zit een warmtapwaterapparaat. Deze verwarmt het koude water, zodat er warm water in de keuken en badkamer beschikbaar is. De hoeveelheid warm tapwater wordt uitgedrukt in een CW-klasse (Comfortklasse Warmwater. Er zijn meerdere CW-klassen. Hoe hoger de CW-klasse of CW-waarde, hoe meer capaciteit voor warm water. De appartementen hebben CW4 klasse.
3. Registratie warmteverbruik. De afleverset is voorzien van een warmtemeter. Die registreert het warmteverbruik in gigajoules (GJ). Het verbruik wordt door het verschil in temperatuur tussen het aanvoer- en retourwater en het aantal doorgestroomde liters water gemeten.

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

## TOPKOELING (IN DE ZOMER)

Het appartement wordt voorzien van topkoeling. Dit houdt in dat de 'toppen' van de warmte in de zomerperiode van de binnentemperaturen kunnen worden afgevlakt door via de afleverset van de stadsverwarming water van circa 18 graden door de vloerverwarming te laten circuleren. Het water in de vloerverwarming wordt langzaam opgewarmd door de ruimte, waardoor er warmte aan het appartement wordt onttrokken. Met circa 21 graden wordt het water terug getransporteerd naar de afleverset. In de afleverset wordt het water weer afgekoeld naar circa 18 graden. Door dit proces continu te laten draaien koelt het appartement af en kan de temperatuur in het appartement enkele graden dalen t.o.v. de buitentemperatuur. Zonintrede en de eind vloerafwerking kunnen een negatief effect hebben op het gevoel van effect van deze manier van koeling. Belangrijk is dat de ruimtethermostaat en bijbehorende regeling in koelmodus staan volgens de gebruikershandleiding.

## VENTILATIE-INSTALLATIE

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem met een mechanische ventilatietoever en mechanische ventilatieafvoer door middel van een ventilatie-unit. Er is sprake van warmteterugwinning (WTW); een warmtewisselaar zorgt ervoor dat er warmte-uitwisseling plaatsvindt tussen beide gescheiden luchtstromen. De koude buitenlucht wordt voorverwarmd met de warmte van de uitgaande lucht. Dit systeem wordt geregeld middels een CO<sub>2</sub> sensor in de woonkamer. De verzinkte plaatstalen kanalen worden opgenomen in de betonvloer van het bovenliggende plafond en/of de leidingkokers. De kanalen worden in de technische ruimte (deels) uitgevoerd als zichtleidingen. Het appartement wordt voorzien van een of meerdere in- en uitblaasblaaspunten, e.e.a. volgens de berekeningen van de installateur. Op de verkooptekening staan de in- en afzuigpunten indicatief aangegeven.

## ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

Deze installatie wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggevoerd in wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur alpinewit (inbouw). Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-garantiekeurmerk. De plaats van de elektravoorzieningen is op de tekeningen aangegeven. De wandcontactdozen in de woning worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. De schakelaars en/of combinaties in de woning en de elektravoorzieningen in de berging worden op circa 1.050 mm boven de vloer gemonteerd. De dubbele wandcontactdozen hebben een verticale plaatsing met ovale inbouwdoos in de gehele woning, m.u.v. de wandcontactdozen voor huis-





houdelijk gebruik boven het aanrechtblad in keukenruimte, die worden horizontaal geplaatst in een dubbele inbouwdoos. Na plaatsing van de elektrameter is de installatie gereed voor gebruik. In de meterkast wordt een groepenkast gemonteerd, deze bevat twee aardlekschakelaars waarop de elektragroepen worden aangesloten (maximaal 8 groepen). De appartementen grenzend aan de binnengang/corridor hebben de groepenkast in de berging binnen de woning.

## ZWAKSTROOMINSTALLATIE

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

## ROOKMELDERS

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

## TELECOMMUNICATIE-VOORZIENINGEN

### Basis middenkoop & vrije sector

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

### Comfort & luxe pakket-middenkoop (tegen meerprijs)

Als de basis, maar dan bedraad en afgemonteerd met UTP cat 6.

### Optiepakket-vrije sector (tegen meerprijs)

Als de basis, maar dan bedraad en afgemonteerd met UTP cat 6.

## SANITAIR

De badruimte en de toiletruimte van de woningen worden uitgerust met sanitair voorzien van het KIWA-garantiekeurmerk. Het sanitair is van het fabricaat Geberit en heeft de standaardkleur wit. De verchromde kranen zijn van het fabricaat Grohe. Het appartement wordt in de badkamer voorzien van een douchgoot WTW. WTW staat voor warmteterugwinning. De warmtewisselaar haalt warmte uit wegstromend douchewater en gebruikt de warmte om koud leidingwater voor te verwarmen. Daardoor is er minder energie nodig om het water verder op te warmen naar de douchetemperatuur.

De volgende sanitaircombinaties worden aangebracht:

### Basis middenkoop en vrije sector

#### Toiletruimte:

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

Badkamer:

Wastafelcombinatie (exclusief spiegel en planchet);

- een wastafel type 300 basic, circa 600 mm breed bij 475 mm diep, inclusief kraangat en overloop, met rubberen stop;
- een wastafelmengkraan type Euroeco;
- een chromen plugbekersifon en vloerbuis.

Douchecombinatie:

- een douchegoot WTW;
- een douchemengkraan type Grohetherm type 800 (thermostatisch);
- een glijstang met doucheslang en handdouche type Tempesta.

**Luxe pakket-middenkoop  
(tegen meerprijs)**Toiletruimte:

Closetcombinatie:

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

Badkamer:

Wastafelcombinatie (exclusief spiegel en planchet);

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

Douchecombinatie:

- een douchegoot-WTW;
- een douchemengkraan type Grohetherm type 800 (thermostatisch);
- een glijstang met doucheslang en handdouche type Tempesta.

**Optiepakket-vrije sector  
(tegen meerprijs)**

De vrije sector appartementen hebben de mogelijkheid de digitale showroom te bezoeken. Hierin kan men, naar wens, de sanitaire onderdelen op dezelfde plaatsbepaling wijzigen of aanvullen.

**Basis middenkoop & vrije sector**

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

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

De bouwnummers 006 t/m 017 en 250 krijgen bovengenoemde aansluitingen niet in hun appartement. Zij kunnen tegen een kleine vergoeding gebruik maken van de wasbar op de begane grond.

**BINNENRIOLERING**

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

**WATERINSTALLATIE**

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

# ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE

## VOORRANG SWK-BEPALINGEN

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

## RUIMTEBENAMING CONFORM BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (BBL)

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

- Entree/hal : Verkeersruimte
- Woonkamer : Verblijfsruimte
- Keukenruimte : Verblijfsruimte

- Slaapkamer(s) : Verblijfsruimte
- Toilet/toiletruimte : Toiletruimte
- Badkamer/badruimte : Badruimte
- Techniekrimte : Onbenoemde ruimte
- Bergruimte : Onbenoemde ruimte
- Berging : Onbenoemde ruimte

## KRIJSTREPMETHODE/ DAGLICHTTOETREDING

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

'krijtstreepmethode.' Deze onbenoemde ruimten of delen van deze ruimten hoeven niet te voldoen aan eisen voor ventilatie, daglicht of geluid.

## MATEN EN MATERIALEN

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

De bouwer mag tijdens de (af-)bouw wijzigingen in het plan aanbrengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt. Dit mag geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de woningen en/of woongebouw. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze of definitieve terreinmaten. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein zoals bijvoorbeeld sloten, vijvers, bomen, paden, hagen, groenstroken, tuinmuren, stoepen, wegen en parkeerplaatsen, is weergegeven aan de hand

van de meest recente gegevens. Ook hierin kunnen wijzigingen zijn aangebracht. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. Eventuele wijzigingen vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van SBB Ontwikkelen en Bouwen.

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

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

## IN GEBRUIK NAME WONING

Tijdens het bouwproces komt er vocht in de woning. Het vocht verdwijnt gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen. Er wordt voor de oplevering gedoseerd geventileerd. Een enigszins vochtig klimaat in de woning, vlak na oplevering, is normaal. In een nieuwbouwwoning moet in het eerste jaar, meer dan gebruikelijk, worden gestookt én geventileerd. Dit om ervoor te zorgen dat het achtergebleven vocht langzaam maar zeker uit de woning verdwijnt. Bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in de woning is het van belang om hier rekening mee te houden. Het verdwijnen van vocht middels een drogingsproces, bijvoorbeeld bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning, kan samen gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen. Hierdoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan.



Voor wat betreft de vloerafwerkingen gaat de voorkeur uit naar toepassing van dampopen materialen. Als een dampdicht materiaal gewenst is, is het verstandig te overwegen om eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen. Hiermee krijgt de vloer de kans om voldoende te drogen. Wordt er toch direct na oplevering gekozen voor een dampdichte afwerking, bijvoorbeeld een PVC-vloer of linoleum, dan is het verstandig om, in nauw overleg met een vloerenlegger, te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Er is geen standaardnormering voor de toegestane hoeveelheid vocht in de dekvloer bij oplevering. Om zeker te zijn dat het aanwezige vocht voldoende kan verdwijnen uit de vloerconstructie is het aan te raden om een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) uit te (laten) voeren. Om deze reden adviseren wij een dampdichte vloer altijd te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.

Tegelwerk of andere steenachtige afwerkingen hebben een zeer goede warmte-/koudafgifte. Vloerafwerkingen zoals parket en/of tapijt hebben een negatieve invloed op het functioneren van de installatie. Er zijn echter enkele parket- en tapijtsoorten op de markt die wél geschikt zijn voor vloeren met vloerverwarming. Bij de berekening van het benodigde vermogen voor vloerverwarming is uitgegaan van een maximale warmteweerstand van de vloerafwerking van  $R=0,1$ . Voor het goed functioneren van de installatie is het verstandig de gegeven richtlijnen aan te houden.

Indien de woning vanuit de bouw beschikt over een verende opgelegde dekvloer (zwevende dekvloer), hoeven geen extra maatregelen voor geluidwering onder de definitieve vloerafwerking in de woning te worden genomen. De definitieve vloerafwerking moet wel volledig los van de wanden liggen.

Als er plinten worden aangebracht, moeten deze ook los van de vloerafwerking worden aangebracht.

De dekvloer wordt opgeleverd met vlakheidsklasse 4 (woningbouw). Het aanbrengen van een afwerking direct op de dekvloer adviseren wij niet. Een anhydrietvloer wordt standaard ongeschuurd opgeleverd. Houd in de planning rekening met de droogtijd en het eventueel toepassen van een tussenwerking, bijvoorbeeld het egaliseren van de dekvloer. Een leverancier van vloerafwerking kan hier verder over voorlichten.

### **KRIMP**

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, kunnen er, met name bij aansluitnaden, krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie en de gebruikte materialen en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct bijvoorbeeld stuc-/sputwerk op de wanden aan te laten brengen. SBB Ontwikkelen en Bouwen doet zijn uiterste best om krimpscheuren te voorkomen, maar door het uithardend materiaal zijn deze krimpscheuren niet altijd te voorkomen. SBB Ontwikkelen en Bouwen is niet aansprakelijk voor dergelijke scheurvorming. De eventuele ontstane krimpscheuren zijn zelf bij te werken met een overschilderbare (acrylaat)kit.

### **OVERSTROOMOPENINGEN ONDER DE BINNENDEUREN**

In de verschillende vertrekken is de ruimte onder de deur opzettelijk ruim (ongeveer 28 mm) gehouden. Dit is nodig voor de ventilatie. Hierbij is als uitgangspunt genomen

dat na oplevering van de woningen een vloerafwerking kan worden aangebracht van ongeveer 15 mm. Een blijvende ruimte van zo'n 10-15 mm onder de deuren is nodig voor ventilatie. Na aanbrengen van de vloerafwerking is het verstandig de ruimte daarop te controleren en waar nodig hierop aan te passen.

## MATERIALEN EN KLEUREN

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

## PEIL VAN DE WONING

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

## CONSTRUCTEUR

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

## EEN DUURZAME WONING

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

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

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

Tijdens het bouwproces wordt een Arbo-managementsysteem, gecertificeerd volgens de ISO 45001 norm, gehanteerd. Dit houdt in dat er al in een vroeg stadium gekeken wordt naar het welzijn van de eigen medewerkers tijdens de realisatie van de woning én naar de beheer- en onderhoudsmogelijkheden voor de klant na de oplevering ervan.

## TEMPERATUUR OVERSCHRIJDINGEN

Temperatuur overschrijdingen tijdens zomerdagen zijn niet geheel te voorkomen. Vanzelfsprekend laten ramen op het zuiden meer warmte binnen dan ramen op het noorden.



## GELUID

De woning voldoet aan de wettelijke eisen geluid. Toch kan het voorkomen dat er geluid ervaren wordt. Woningen worden tegenwoordig voorzien van betere warmte-isolatie en kierdichting waardoor geluid van buiten de woning steeds meer gedempt wordt. Dat is heel fijn. Doordat er nauwelijks geluid van buiten hoorbaar is, kan het zijn dat leefgeluid van bijvoorbeeld (naaste) burens meer ervaren wordt. Daarnaast heeft een nieuwbouwwoning verschillende installaties zoals bijvoorbeeld een ventilatiesysteem. In al deze apparaten zitten bewegende en/of roterende onderdelen. Deze onderdelen kunnen het apparaat in trilling brengen en daardoor geluid produceren. Er zijn maatregelen genomen om de geluidsoverlast van deze apparaten zoveel mogelijk te voorkomen. Bijvoorbeeld door een ventilatiesysteem aan een zware constructieve muur op te hangen of op een zichzelf staande draagconstructie op de constructieve vloer te plaatsen. Geluidervaring is heel persoonlijk: wat de één als storend ervaart, ervaart de ander als niet storend.



# ALGEMENE KOOPINFORMATIE

## ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING

Om een woning te kunnen kopen zijn uiteindelijk persoonsgegevens van kopers benodigd. Dat begint al bij inschrijving als geïnteresseerde. SBB Ontwikkelen en Bouwen verwerkt de persoonsgegevens zorgvuldig en bewaart ze niet langer dan nodig is. De gegevens worden alleen verwerkt door medewerkers die hier vanwege hun functie toegang toe hebben. Wij gebruiken persoonsgegevens alleen voor de afgesproken doeleinden. Willen we er meer mee doen, dan vragen we eerst om toestemming. Voor onze privacyverklaring verwijzen wij naar onze website: [www.wijzijnsbb.nl/privacy-verklaring](http://www.wijzijnsbb.nl/privacy-verklaring)

In verband met de uitvoering van de Garantie- en Waarborgregeling worden de in de koop-/aannemingsovereenkomst en de aangehechte documenten vermelde persoonsgegevens van de koper(s) door SBB Ontwikkelen en Bouwen aan de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) verstrekt. Ook worden de gegevens verstrekt aan de notaris zodra de koop-/aannemingsovereenkomst is ondertekend. De persoonsgegevens van de koper worden door zowel het SWK als de notaris overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacy-verklaringen op de website van zowel de notaris alsmede het SWK worden de rechten van de verkrijger

inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.

In verband met de aangeboden keuzemogelijkheden op het gebied van sanitair en tegelwerk en de keukeninrichting van de woning, verstrekken wij de naam en contactgegevens van de koper aan de bij ons aangesloten projectshowrooms voor deze onderdelen. De persoonsgegevens van de koper worden hen overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming verwerkt. In de privacy-verklaringen op de websites van deze projectshowrooms worden de rechten van de verkrijger inzake de verwerking van diens persoonsgegevens en de uitwisseling van deze gegevens met andere partijen vermeld.

## DE GESCEIDEN KOOP-/ AANNEMINGSOVEREENKOMST

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



## WAT OMVAT DE GESCEIDEN KOOP-/AANNEEMSOM?

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

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

Eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de gescheiden koop-/aanneemsom inbegrepen. In dit verband moet gedacht worden aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de overdracht van de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Ook kunnen kosten voortvloeien uit een aanvraag van een Nationale Hypotheek Garantie. De makelaar maakt desgewenst graag een opstelling van al deze kosten.

## HYPOTHEEK NODIG?

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

## BELASTINGVOORDEEL

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

## WANNEER BETALEN?

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

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

Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt de koper te zijner tijd bij de notariële eigendomsoverdracht in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt de koper zo spoedig mogelijk, voorzien van een handtekening, naar de financier (hypotheekbank of andere geldgever), die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf deze transportdatum betaalt de koper tijdens de bouw van de woning hypotheekrente. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die de koper betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

## APPARTEMENTSRECHT

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Dit aandeel, dat onder andere afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht.



Alle appartementseigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw. De hoofdsplitsing geeft aan welke delen een eigenaar, op grond van zijn mede-eigendomsrecht tot gezamenlijk gebruik mag beschouwen en mag gebruiken (met zijn medebewoners). Het gedeelte waarvan de desbetreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

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

### SERVICEKOSTEN

Omdat een aantal zaken voor gezamenlijke rekening van alle eigenaren zijn, dient er een saldo opgebouwd te worden om diverse gezamenlijke nota's te kunnen betalen en gelden te kunnen reserveren (sparen) voor in de toekomst uit te voeren onderhouds-

werkzaamheden. In de post servicekosten zijn onder andere opgenomen de kosten voor bijvoorbeeld de opstalverzekering, WA-verzekering VvE, reservering (planmatig) onderhoud, kosten klein dagelijks onderhoud, administratiekosten, onderhoud daktuin en omliggend terrein tot aan de kavelgrens, schoonmaakwerkzaamheden, lift en algemene verlichting. De hoogte van de bijdrage zal berekend worden op basis van de woninggrootte. Bij de notariële overdracht van de VvE zult u een eerste bijdrage (nader te bepalen) moeten storten ten behoeve van de eerste kosten die door de VvE gemaakt worden.

### ADMINISTRATIEF BEHEERDER

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

# PROCEDURES EN GARANTIES

## GARANTIECERTIFICAAT

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

## KWALITEITZORG

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

zekerheid dat de bouwer het bouwproces beheerst en controleert. SBB Ontwikkelen en Bouwen wordt periodiek door onafhankelijke deskundigen beoordeeld op de in de ISO 9001-norm gestelde eisen.

## VERZEKERING

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

## OPLEVERING VAN DE WONING

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

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

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

puinresten. Indien er is gekozen voor een afbouwpakket zullen het aantal werkbare dagen worden vermeerderd waardoor de oplevering van het appartement naar achter gaat. De berichtgeving hieromtrent volgt via onze kopersbegeleider.

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

### TIJDENS DE OPNAME

Minimaal 5 werkbare dagen voor de sleuteloverdracht heeft de koper de gelegenheid om zijn woning te inspecteren. Eventuele punten worden tijdens de rondgang met de koper doorgenomen en eventuele tekortkomingen worden op het opnameformulier genoteerd. Deze tekortkomingen worden zover als mogelijk voor de sleuteloverdracht hersteld.

### TIJDENS DE OPLEVERING

De oplevering is een belangrijk moment: hierbij kunnen opmerkingen worden geformuleerd en gedocumenteerd. Dit wordt ook wel het 'proces-verbaal van oplevering' genoemd. In dit proces-verbaal staan:

- de afspraken die bouwer en bewoner met elkaar gemaakt hebben;
- punten die moeten worden verholpen;
- en punten waar vragen over zijn.

### NA DE OPLEVERING

Worden er na oplevering van de nieuwbouwwoning gebreken ontdekt, houd dan rekening met de volgende aandachtspunten:

- meld een gebrek zo snel mogelijk nadat het is ontdekt. Doe dit schriftelijk. Doe dit binnen de (garantie)termijn die voor dat gebrek geldt;

- geef de aannemer gelegenheid tot herstel. Ga dus niet zelf direct over tot herstel.
- verborgen gebreken kunnen altijd gemeld worden. Gebreken die ontstaan door gebrek aan onderhoud, vallen hier uiteraard niet onder.

Alle gebreken die in het proces verbaal van oplevering zijn gemeld, moet de bouwer volgens het contract binnen drie maanden herstellen.

### DE 5% REGELING

Wie een nieuwbouwwoning koopt, mag bij de oplevering 5% van de aanneemsom 'achterhouden' bij de notaris: de zogeheten 5%-regeling. De 5%-regeling is het wettelijke recht van de koper van een nieuwbouwwoning om bij de oplevering 5% van de aanneemsom vast te zetten bij de notaris. Vind je bij de oplevering of in de eerste drie maanden na de oplevering gebreken, dan is de regeling een stok achter de deur: als de aannemer de gebreken niet herstelt, kun je de uitkering van 5% tegenhouden.

Het achterhouden van de 5% kan op twee manieren:

#### Via een depot

Een nieuwbouwwoning betaal je in termijnen; deze staan in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Bij een depot wordt de laatste betaaltermijn (meestal 10%) opgesplitst: je betaalt de helft aan de aannemer, de andere 5% zet je in een depot bij de notaris.

#### Via een bankgarantie

Een andere optie is dat de aannemer een bankgarantie stelt. Dit houdt in dat de bankgarant staat voor 5% van de aanneemsom als de aannemer zijn verplichtingen niet nakomt. De aannemer verstrekt de bankgarantie aan de notaris. Meestal attendeert hij je erop dat hij een bankgarantie heeft gesteld. Als er een bankgarantie is gesteld,





dan betaal je de volledige koop-/aanneemsom aan de aannemer. Let op: controleer vóór de oplevering bij de notaris of de aannemer inderdaad een bankgarantie heeft gesteld. Is de bankgarantie er niet of niet goed, dan kun je alsnog 5% in een depot storten bij de notaris.

Drie maanden na de oplevering stort de notaris de laatste 5% op de rekening van de aannemer. Als er op dat moment nog gebreken aanwezig zijn, dan mag je nog een bedrag in depot houden. Dit bedrag moet in 'redelijke verhouding' staan tot de nog aanwezige gebreken. Stel de notaris hiervan schriftelijk op de hoogte vóórdat de termijn van drie maanden is verstreken.

### **VERENIGING EIGEN HUIS**

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

### **ONDERHOUDSPERIODE**

Na de oplevering van de woning is een onderhoudsperiode van toepassing, zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. De geconstateerde onvolkomenheden tijdens de onderhoudsperiode kan de koper schriftelijk melden in de map "service" op Homectrl aan de afdeling "Garantiewerk" van SBB Ontwikkelen en Bouwen. Na afloop van

de onderhoudsperiode kan de koper met vragen over onderhoud, garanties en technische aspecten terecht bij de afdeling Garantiewerk van SBB Ontwikkelen en Bouwen.

### **TELECOMMUNICATIE-VOORZIENINGEN**

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

### **NUTSVOORZIENINGEN**

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

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

### ENERGIELABEL NIEUWBOUW

De verkoper van een (nieuwbouw)woning is verplicht bij oplevering het energielabel van de (nieuwbouw)woning te overhandigen aan de kopende partij. Met een energielabel kunnen kopers in één oogopslag zien of een woning zuinig of niet zuinig is. Dat is zeer nuttige informatie. Een keuze voor een zuinige woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot, dus beter voor het milieu!

Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, niet zuinig) aan hoe energiezuinig de woning is in vergelijking met soortgelijke woningen. Een energiezuinige woning heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming

en eventueel zonnepanelen of andere (installatie-)voorzieningen. Het energielabel is een document waarin al deze kenmerken zijn beschreven. SBB Ontwikkelen en Bouwen verkoopt alle (nieuwbouw) woningen met energielabel A (groen, zeer zuinig). Het energielabel wordt na de oplevering van de woning aan de koper uitgereikt en geeft aan hoe goed de woning is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn. De energierekening hangt echter ook af van de warmtevraag en hoeveel warm water er wordt gebruikt, hoeveel apparaten er zijn aangesloten en hoe intensief die gebruikt worden.

### BEZOEKEN AAN HET BOUWTERREIN

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

### CONSUMENTENDOSSIER

Op basis van artikel 7.75a Burgerlijk Wetboek is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger van het appartement. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld binnen drie (3) maanden na oplevering van het appartement, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 Burgerlijk Wetboek. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.



# KOPERS- BEGELEIDING

## INLEIDING

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

## DIGITAAL BOUWDOSSIER

De afdeling Kopersbegeleiding maakt gebruik van het interactief en digitale klantbegeleidingsportaal Homectrl. Het biedt kopers een persoonlijk en digitaal bouwdoosier. Hierin wordt alle communicatie tussen de koper en de afdeling Kopersbegeleiding vastgelegd. Het portaal stelt de koper in de gelegenheid om vragen met betrekking tot de aangekochte woning te stellen en te communiceren met de kopersbegeleider. In dit dossier worden ook belangrijke stukken

met betrekking tot gewenst meer- en minderwerk opgenomen. Denk aan offertes, opdrachtbevestigingen, bevestigingslijsten en tekeningen van de woning. Gebruikers worden automatisch geattendeerd op aankomende deadlines. Daarnaast kan de kopersbegeleider van het project goed zicht houden op de voortgang en zijn alle betrokken partijen op de hoogte van alle nodig informatie.

## HANDLEIDING KOPERSBEGELEIDING

SBB Ontwikkelen en Bouwen biedt de mogelijkheid de woning, met inachtneming van de mogelijkheden en beperkingen van een seriematig bouwproces, aan te passen aan persoonlijke wensen en behoeften. Daartoe wordt een 'Handleiding Kopersbegeleiding' samengesteld. Hierin worden de mogelijkheden voor koperswijzigingen opgenomen. In deze handleiding wordt eveneens omschreven hoe SBB Ontwikkelen en Bouwen werkt en omgaat met de uitvoering van de gekozen koperswijzigingen. De vermelde prijzen worden gebaseerd op individuele begeleiding en verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering ervan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel zijn van invloed op deze prijzen. De 'Handleiding Kopersbegeleiding' wordt via het digitaal klantbegeleidingsportaal Homectrl of door de makelaar uitgereikt.

## AFWERKVLOEREN

In de afwerkvloeren van de woning worden de nodige leidingen voor de installaties opgenomen. Met name de leidingen voor de verwarmingsinstallatie zijn kwetsbaar en moeten tijdens de bouw goed worden beschermd. Het weglaten van deze afwerkvloeren is daarom niet mogelijk.

Afwerkvloeren met vloerverwarming zijn gevoelig voor scheurvorming door het ontstaan van thermische lengteveranderingen. Dit risico is te beperken door de vloerverwarming langzaam en met regelmaat op temperatuur te brengen. Bij nieuwbouw komt het voor dat men een nieuwe (tegel)vloer met bepaald protocol geleidelijk wil verwarmen. De door de aannemer aangebrachte dekvloer is bij oplevering van de woning niet 100% droog. Bij verwarmen van de vloer kunnen er in verschillende ruimten ook verschillende temperaturen worden ingeregeld. De vloer van de slaapkamer is in de regel koeler dan de vloer in andere verblijfsruimten. Het is hierdoor mogelijk dat er bij verschil in temperaturen in verschillende ruimten, spanningsscheuren in de dekvloer kunnen optreden.

Bij harde vloerafwerkingen, zoals bijvoorbeeld epoxy of tegelwerk, zou dit zichtbaar kunnen worden, omdat bij deze overgangen de vloer altijd blijft werken. Bij overgangen tussen verschillende ruimten is het aan te bevelen dat de vloerleverancier hier een zogenaamde dilatatie in de vloerafwerking opneemt. Degene die de vloerafwerking aanbrengt, moet er zeker van zijn dat er geen vocht meer in de diepere lagen van de vloer aanwezig is. Een oppervlaktmeting is hierbij niet voldoende. Vocht in het diepere gedeelte van de vloer kan leiden tot blazen/scheuren in dampdichte vloeren zoals marmoleum, PVC en epoxy. De kans hierop wordt na het eerste jaar kleiner.

Sommige leveranciers van bijvoorbeeld plavuizen of PVC vragen of er een opstook-

protocol gehanteerd wordt voor de vloer. De opstook- en koelprotocollen lijken vooral bedoeld te zijn om klassieke vloerverwarming met een heel hoge aanvoertemperatuur voorzichtig te laten starten. En ook om klassieke vloerkoeling met juist een lage aanvoertemperatuur voorzichtig te laten starten.

Een goed advies door de vakhandel voordat een vloerafwerking gekozen wordt is aan te raden. De specialisten in vloerafwerking moeten zich bewust zijn van het feit dat de vloer nog krimpt. De aangebrachte dekvloer wordt niet zondermeer opgeleverd dat iedere afwerking direct kan worden aangebracht. De leverancier van de vloerafwerking moet controleren of de dekvloer geschikt is (voldoende droog en vlak) om de vloerafwerking aan te brengen. Door krimp van de ondervloeren kunnen ter plaatse van de plaatnaden van de vloerelementen krimp-scheurtjes ontstaan. Het is noodzakelijk om de bouwkundige dilataties (indien aanwezig) in de vloerafwerking te handhaven. Krimpscheuren en/of breuk vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer.

## SANITAIR EN TEGELWERK

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

Het aangebrachte tegelwerk in de woning dient rustig en vlak te ogen. Het zichtbaar zijn van oneffenheden bij strijklicht (licht dat heel schuin over de wand schijnt) kan voorkomen. Bij de oplevering van de woning is het tegelwerk schoon. Van het door de koper gekozen tegelwerk worden de inwendige



hoeken afgewerkt met een kitvoeg in de bij benadering toegepaste kleur van de voeg. De voegen ten plaatse van de aansluiting vloer en wand, wordt in de bij benadering toegepaste kleur van de voeg bij de vloertegels.

Het tegelwerk van de badkamervloer is onder klein afschot getegeld. De douchehoek wordt onder afschot naar de afvoer getegeld. Bij toepassing van een open douchehoek is het mogelijk dat water op de badkamervloer kan komen te staan.

### **PLAFONDAFWERKING**

Beton is een materiaal dat in de eerste jaren nog 'werkt'. Er kunnen haarscheuren in het beton ontstaan. Bewoners die de betonvloeren toch willen afwerken na oplevering, wordt geadviseerd daar een aantal jaren mee te wachten. Hierna is de kans op haarscheuren minimaal.

### **VLOERVERWARMING**

Een woning met vloerverwarming is zodanig ingeregeld dat de woning gelijkmatig opwarmt en ook overal de gewenste temperatuur instellingen haalt. De woning is voorzien van een zoneregeling. Het uitschakelen van zones of ruimten kan dit ontregelen.

De opwarming van de vloerverwarming is energiezuinig, maar duurt langer. In verband met het vloerverwarmingssysteem wordt geadviseerd om nachtverlaging minimaal toe te passen. Als de vloerverwarming goed is ingesteld is het advies hier verder zelf niet meer aan te komen.

In verband met vloerverwarming is enige koudeval bij grote glasoppervlakten niet te voorkomen. Bij vloerverwarming-koeling is het niet mogelijk om gelijktijdig in de ene ruimte te verwarmen en in de andere ruimte te koelen.

### **KEUKENINRICHTING**

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



## ALGEMEEN

De toekomstige woning dient bij de oplevering te voldoen aan:

- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- de NEN-normen;
- de eisen van de nutsbedrijven;
- de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

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

### Beslisdata koperswijzigingen

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

### Betaling koperswijzigingen

Koperswijzigingen (meerwerk of opties) die in de koop-/aannemingsovereenkomst van de woning zijn verwerkt, worden in de betalingsregeling van de termijnen van de aanneemsom meegenomen. Bij alle overige koperswijzigingen wordt 25% gedeclareerd bij opdracht (veelal direct na de beslisdata) en 75% vlak vóór de oplevering van de woning. Alle koperswijzigingen hebben een vaste prijs inclusief administratie-, teken- en coördinatiekosten. Zo weet de koper van tevoren precies wat hij/zij gaat betalen. Bij alle prijzen die in de keuzelijst genoemd zijn is 21% BTW inbegrepen. Wanneer het BTW-tarief

tijdens de bouw wijzigt, berekenen wij de wijziging aan de koper door. Wij vragen het meerwerk van alle koperswijzigingen (net als de overige (bouw-)termijnen) te betalen vóór de oplevering van de woning. Eventueel minderwerk wordt ook vóór oplevering aan de koper gecrediteerd.

### Contact

De afdeling Kopersbegeleiding is het aanspreekpunt en verzorgt de coördinatie van alle koperswijzigingen naar het uitvoerings-team. Alle koperswijzigingen moeten zorgvuldig en op de juiste wijze verwerkt worden. Om de medewerkers van de afdeling Kopersbegeleiding hiertoe in staat te stellen en alle kopers de juiste begeleiding te bieden, verloopt alle communicatie via het digitaal klantbegeleidingsportaal Homecontrol.

### Wijzigingen voorbehouden

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

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





# NEPTUNUS