

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### 27 woningen Bij de Sluis Zeewolde

12-05-2024



ONTWIKKELING:  
ONTWIKKELINGSCOMBINATIE  
**HAVENKWARTIER**

 Slokker Vastgoed  OCB Bouw b.v.

REALISATIE:



## INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING .....	3
1.1.	<i>Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden</i> .....	3
1.2.	<i>Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte</i> .....	3
1.3.	<i>Duurzame Top 11</i> .....	3
1.4.	<i>Energielabel</i> .....	4
2.	VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN.....	4
3.	INDELING VAN DE WONING IN VERBLIJFSGEBIEDEN .....	4
4.	PEIL VAN DE WONING.....	4
5.	GRONDWERK .....	5
6.	RIOLERINGSWERKEN .....	5
7.	BESTRATINGEN EN GROENVOORZIENING .....	5
8.	TERREIN-INVENTARIS .....	6
9.	FUNDERINGEN.....	6
10.	GEVELS EN WANDEN.....	6
10.1.	<i>Gevelmetselwerk</i> .....	6
10.2.	<i>Buitenbetimmeringen en gevelbekleding</i> .....	7
10.3.	<i>Woningscheidende wanden</i> .....	7
10.4.	<i>Overige dragende en niet dragende wanden</i> .....	7
10.5.	<i>Binnenwanden</i> .....	7
11.	VLOEREN .....	7
12.	DAKEN.....	7
12.1.	<i>Dakconstructie</i> .....	7
12.2.	<i>Goten en hemelwaterafvoeren</i> .....	8
13.	VENTILATIEVOORZIENINGEN EN OVERIGE KANALEN .....	8
14.	AFWERKING KOZIJNEN EN TRAPPEN .....	8
14.1.	<i>Kozijnen en hang &amp; sluitwerk</i> .....	8
14.2.	<i>Trappen en (af)timmerwerk</i> .....	9
15.	PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING .....	10
15.1.	<i>Beschrijving plafondafwerking</i> .....	10
15.2.	<i>Beschrijving wandafwerking</i> .....	10
15.3.	<i>Beschrijving vloerafwerking</i> .....	10
15.4.	<i>Beschrijving tegelwerken</i> .....	10
15.5.	<i>Beschrijving overige voorzieningen</i> .....	11
16.	AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL.....	11
17.	BEGLAZING EN SCHILDERWERK.....	11
17.1.	<i>Beglazing</i> .....	11
17.2.	<i>Schilderwerk</i> .....	12
18.	WATER- EN INSTALLATIES .....	12
18.1.	<i>Waterleidingen</i> .....	12
18.2.	<i>Gasleidingen</i> .....	13
19.	SANITAIR.....	13
20.	ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	13
20.1.	<i>Aansluitpunten</i> .....	13
20.2.	<i>Zwakstroominstallatie</i> .....	13
20.3.	<i>Telecommunicatievoorzieningen</i> .....	14
20.4.	<i>PV-panelen</i> .....	14
21.	VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIES.....	14
22.	AFWERKSTAAT PER WONING .....	16
22.1.	<i>Afwerkstaat bouwnummers 1 t/m 4, 24 t/m 27 en 33 t/m 39</i> .....	16
22.2.	<i>Afwerkstaat bouwnummers 5 t/m 11 en 28 t/m 32</i> .....	16
23.	KLEUREN EN MATERIALEN.....	17
23.1.	<i>Kleur- en materiaalstaat</i> .....	17
23.2.	<i>Kleurenmatrix projectdeel Bij de Sluis</i> .....	18
24.	WAARMERKING .....	19

## 1. Inleiding

Het project Bij de Sluis, onderdeel van het Havenkwartier bestaat uit 39 woningen in Zeewolde. Het project bestaat uit: 27 rijwoningen en 12 appartementen.

Dit project wordt door Ontwikkelingscombinatie Havenkwartier ontwikkeld. Uw woning is ontworpen door Mulleners + Mulleners architectuur, stedenbouw en landschap en wordt gerealiseerd door Van Norel Bouwgroep welke ingeschreven is onder nummer 02552 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer is W-2024-02552-E001.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en overige documenten, zoals omschreven in paragraaf 24 van deze technische omschrijving.

Voor uw woning is een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 1 januari 2024. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en Bijlage A dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

De woning zal worden gebouwd naar de eis van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de voorschriften van nutsbedrijven en overheid, waaronder het Besluit Bouwwerken Leefomgeving versie (de BBL).

*Let op: Het Woningborgcertificaat moet in uw bezit zijn voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.*

### 1.1. Van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024;
2. Algemene Voorwaarden d.d. 1 januari 2024 Woningborg;
3. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
4. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
5. De geldende normbladen (NEN normen);
6. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

### 1.2. Krijtstreepmethode en onbenoemde ruimte

Bij een aantal woningen in dit project kan op een aantal plaatsen gebruik gemaakt zijn van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, zoals op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding.

### 1.3. Duurzame Top 11

Voor de projectmatige woningbouw in het havenkwartier is uitgegaan van de door de gemeente Zeewolde opgestelde Duurzame Top 11. Deze Top 11 stelt hogere eisen aan duurzaamheid dan de eisen uit de BBL en geeft prioriteit aan klimaatbestendig bouwen.

Met de gemeente Zeewolde zijn afspraken gemaakt over de duurzaamheidsuitgangspunten van de elf duurzame maatregelen die zijn onderverdeeld over de thema's:

- Energietransitie
- Kringlopen en grondstoffen
- Groen/blauwe structuren
- Mobiliteit
- Duurzame sociale samenhang

Onderdeel van groen/blauwe structuren is natuurinclusief bouwen. In deze ontwikkeling is ruimte voorzien voor nestkasten om te broeden, te rusten of zich voort te planten. De nestkasten worden opgenomen in de gevels en bieden ruimte aan een diversiteit aan diersoorten. De exacte aantallen en posities van de nestkasten en overige natuurinclusieve voorzieningen worden nader bepaald door een ecologisch adviesbureau.

#### 1.4. *Energielabel*

De woning wordt opgeleverd met een energielabel A++.

## 2. **Voorrang Woningborg bepalingen**

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Afwerkstaat;
3. Technische omschrijving, met kleur- en materiaalstaat;
4. Tekeningen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressies en de in de verkoopbrochure opgenomen perspectieftekeningen van de woningen, foto's en afbeeldingen. Deze tekeningen, foto's en afbeeldingen dienen enkel ter illustratie en om u een idee te geven van het uiterlijk van de woningen.

## 3. **Indeling van de woning in verblijfsgebieden**

Het verblijfsgebied op de begane grond bestaat uit:

- Woonkamer;
- Keuken.

Het verblijfsgebied op de eerste verdieping bestaat uit:

- Slaapkamers

De indelingen zijn uiteraard afhankelijk van uw type woning.

## 4. **Peil van de woning**

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil wordt bepaald t.o.v. de kruin van de weg en wordt bepaald op aanwijs van de gemeente.

## 5. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. In de kruipruimte wordt een bodemafluiting aangebracht van zand.

De tuinen worden afgewerkt met de reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en tot aan de erfgrans geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het opgebrachte grond is, dient u er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken. Het kan zijn dat door niveauverschil van de bestrating en/of peilhoogte van de woningen het maaiveld van aangrenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient voor eigen rekening in overleg met de aangrenzende percelen hiervoor voorzieningen te treffen.

Er is uitgegaan van een gesloten grondbalans, met uitzondering van het benodigde zand. Een gesloten grondbalans houdt in dat er geen grond wordt afgevoerd en/of aangeleverd.

## 6. Rioleringswerken

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

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht. Het vuil water zal aangesloten worden op de hoofdriolering van de gemeente. Het hemelwater zal middels een welput geloosd worden op openbaar gebied.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

## 7. Bestratingen en groenvoorziening

Er wordt geen bestrating toegepast. De Verkrijger dient bij het aanleggen van de tuin minimaal 70% van het tuinoppervlak onverhard te laten, e.e.a. overeenkomstig de notariële akte(n).

Op de erfafscheidingen naar openbare ruimte worden lage en hoge beukenhagen geplaatst. E.e.a. volgens de groene arcering op de situatietekening. Indien de erfafscheiding een afscheiding naar een achterpad betreft, worden geen beukenhagen geplaatst.

De onderhouds- en instandhoudingsplicht van de hagen wordt via de notariële akten geregeld. Door deze verplichting is het niet toegestaan om de hagen, poorten en het hekwerk aan te passen en/of te verwijderen. Afhankelijk van het seizoen waarin de opleveringen plaatsvinden kunnen beplantingen mogelijk nog niet aangebracht worden. Indien van toepassing zal dit op het opleverformulier vermeld worden, waarna de beplantingen zo spoedig mogelijk, opnieuw afhankelijk van het seizoen, aangebracht zullen worden.

De hagen zijn natuurproducten en hebben onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing kan de Ondernemer geen garanties verstrekken. De hagen zullen niet direct geheel op hoogte zijn of volledig zijn dichtgegroeid. Dit neemt een aantal seizoenen in beslag en is ook afhankelijk van het door u te verzorgen onderhoud.

Het aanbrengen van de achterpaden, openbare wegen en parkeergelegenheid valt buiten de werkzaamheden van de aannemer, deze werkzaamheden worden door de gemeente Zeewolde uitgevoerd.

## 8. Terrein-inventaris

De inrichting van de openbare ruimten wordt bepaald door de gemeente Zeewolde. Afwijkingen ten opzichte van de situatietekening zijn dan ook nog mogelijk.

Alle woningen worden voorzien van een ongeïsoleerde geprefabriceerde houten berging met plat dak op een prefab beton plaat.

## 9. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terrein-onderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

De woning wordt gefundeerd met betonnen heipalen. Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht van de gemeente Zeewolde.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van vloer-ventilatiekokers in de voor-, achter- en/of zijgevels.

## 10. Gevels en wanden

In de gevels zijn geen bijzondere voorzieningen opgenomen voor het aanbrengen van voorzieningen die trekkrachten op het metselwerk uitoefenen, zoals bijvoorbeeld zonneschermen, airco-units e.d. De gevels zijn hierop niet berekend. Zonder aanvullende voorzieningen kan schade aan het metselwerk optreden. Op schade aan de gevels en aanliggende constructie, veroorzaakt door het aanbrengen van voorzieningen waarbij het metselwerk op trek wordt belast, wordt geen garantie gegeven.

De buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie met een luchtsponw met isolatiewaarde ( $R_c$ )  $\geq 4,7$  m<sup>2</sup>K/W.

### 10.1. Gevelmetselwerk

Een deel van de gevels van de woningen worden uitgevoerd in diverse kleuren gebakken gevelsteen in waalformaat. Deze worden in wildverband gemetseld, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat van de architect. Een aantal gevels worden voorzien van witte muurverf. Door de verschillende afmetingen van de gevelstenen en verschillende verbanden in het metselverband is er kans op stoot op stoot bij overgang naar opgaand werk i.v.m. lengteverschil van de stenen en/of ander verband.

De voegen van het gevelmetselwerk met muurverf worden platvol en geborsteld uitgevoerd.

De voegen van het overige gevelmetselwerk wordt iets verdiept d.m.v. doorstrijk uitgevoerd; kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van ventilatie en/of afwatering wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht. Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen conform opgave advies van constructeur en/of leveranciers.

De benodigde metselwerk ondersteuningsprofielen en lateien in het gevelmetselwerk worden aangebracht in thermisch verzinkt stalen uitvoering. Lateien in het zicht worden voorzien van één-laag poedercoat, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.



De buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie met een luchtspouw. De isolatiewaarde voldoet aan de BENG-berekeningen die onderdeel zijn van de omgevingsvergunning.

#### *10.2. Buitenbetimmeringen en gevelbekleding*

De houten gevelbekleding wordt verticaal verwerkt. Kleuren conform de kleur- en materialenstaat.

#### *10.3. Woningscheidende wanden*

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in steenachtig materiaal, kalkzandsteen als een gespouwde constructie. Deze mogen nimmer verwijderd worden.

#### *10.4. Overige dragende en niet dragende wanden*

Zowel het binnenspouwblad van de voor- en achtergevels als de eventuele stabiliteitswand wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

#### *10.5. Binnenwanden*

De lichte scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen van cellenbeton, met een dikte van 70 of 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven.

## **11. Vloeren**

De begane-grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een  $R_c$  waarde  $\geq 3,7$  m<sup>2</sup>K/W. De verdiepingvloeren en de vlieringvloer (bij bouwnummers 5 t/m 11 en 28 t/m 32) worden uitgevoerd in een betonnen kanaalplaatvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde, of in een gelijkwaardig ander vloersysteem.

Om de vloeren ter plaatse van het trappgat op te vangen, zal een thermisch verzinkt stalen profiel (raveelijzer) worden toegepast.

Voor de toegang tot de kruipruimte wordt in de hal een sparing in de begane grondvloer gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruip-luik, voorzien van een luik-oog.

## **12. Daken**

Alle daken hebben een  $R_c$  waarde  $\geq 6,3$  m<sup>2</sup>K/W.

#### *12.1. Dakconstructie*

De hellende dakconstructie van de woning is opgebouwd uit prefab geïsoleerde houten dak-elementen. De dak-elementen worden aan de muurplaten bevestigd.

De binnenzijde van het dak en de (dragende) knie-schotten worden voorzien van witte houten beplating. Deze dakplaten kunnen door u worden behangen of worden geschilderd. De onderlinge aansluitingen van de dak-elementen worden afgewerkt met een houten afwerk-lat.

De hellende daken van de woning worden gedekt met keramische dakpannen. De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften.

Voor de installaties worden individuele doorvoeren gemaakt voor de ontluchting van het rioolstelsel en de afvoer van het ventilatiesysteem.

De platte daken van optionele uitbouwen en zijkerkers worden voorzien van de benodigde dakisolatie en bitumineuze dakbedekking.

### 12.2. *Goten en hemelwaterafvoeren*

De goten en hemelwaterafvoeren van de woning zijn van zink. De hemelwaterafvoeren worden met de benodigde beugels gemonteerd. De hemelwaterafvoeren van de woning worden middels een gescheiden rioleringsstelsel geloosd op openbaar gebied.

## 13. Ventilatievoorzieningen en overige kanalen

Op het dak van de woning worden afvoerpijpen gemonteerd ten behoeve van de ventilatieafvoerkanalen en het riool ontluchtingskanaal. De op tekening aangegeven plaats van de MV-box is indicatief.

Ten behoeve van de ventilatie wordt de MV-box gestuurd door middel van twee CO<sub>2</sub>-sensoren, één bediend in de woonkamer en één onbediend in de slaapkamer. In de badkamer is een vochtsensor aanwezig voor het op- en afvoeren van de MV-box. De MV box wordt zodanig ingesteld dat in de zomerperiode, als het buiten koeler is dan in het appartement, er automatisch wordt opgetoerd om deze koelere lucht naar binnen te brengen. Hiervoor is het nodig om de buiten temperatuur te meten doormiddel van een zogenaamde 'buitenvoeler'. Dit is een sensor die op gevel wordt gemonteerd.

Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger op de 2e verdieping (m.u.v. bouwnummers 5 t/m 11 en 28 t/m 32 met de opstelplaats van wasmachine/wasdroger in de badkamer). Om een goede ventilatie te bewerkstelligen adviseren wij u de zelfregulerende roosters, welke in de buitenkozijnen zijn geplaatst, open te laten staan.

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

De woning kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien.

Voor een afvoerkanal van een afzuigkap met een luchtafvoer naar buiten wordt geen voorziening gemaakt. Op basis van de keukeninstallatietekening van uw keukenleverancier, kan gezocht worden naar een passende oplossing.

Nota bene, op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten. Een motorloze of recirculatie afzuigkap kan wel worden toegepast.

## 14. Afwerking kozijnen en trappen

### 14.1. *Kozijnen en hang & sluitwerk*

#### *Buitenkozijnen*

De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen conform tekening. De voordeur is een houten deur naar ontwerp van de architect, voorzien van een op tekening aangegeven glas-opening. Naast de voordeur wordt een brievenbus gemonteerd.

De buitendeuren in de achtergevel van de woning worden gemaakt van hout en zijn voorzien van de op de tekening aangegeven glas-opening.

De kozijnlijst rondom het kozijn op de eerste verdieping van bouwnummers 1 en 39 wordt uitgevoerd in kunststeen. De kozijnlijst rondom het kozijn op de eerste verdieping van bouwnummer 24, 25 en 35 t/m 38 worden uitgevoerd in hout.

#### *Binnenkozijnen*



De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met een bovenlicht en een afgeslankte bovendorpel.

De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van helder enkel glas. Het bovenlicht van het kozijn in de meterkast en van de trapkast t.p.v. bouwnummers 5 t/m 11 en 28 t/m 32 (optioneel in overige bouwnummers) wordt voorzien van een dicht paneel. De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Via de koperbegeleider kunt u tegen verrekening luxere binnendeuren en/of garnituren uitkiezen.

#### *Dakraam*

Bouwnummers 6, 7, 9, 11, 29 en 31 worden standaard voorzien van één dakraam aan de achterzijde. Bouwnummers 5, 8, 10, 28, 30 en 32 worden standaard voorzien van twee dakramen aan de voorzijde en één dakraam aan de achterzijde.

Bij de overige woningen worden geen dakramen toegepast.

#### *Dakkapel*

Bouwnummers 6, 7, 9, 11, 29 en 31 worden voorzien van een dakkapel volgens tekening. De zijgevels van de dakkapellen worden voorzien van plaatmateriaal overeenkomstig de uitgangspunten van de kleur- en materiaalstaat

#### *Hang- & sluitwerk*

Alle ramen en deuren worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van de BBL ten tijde van het moment van indiening van de omgevingsvergunning, gelet op de NEN 5087 (bereikbaarheid), NEN 5096 (inbraakwerendheid).

De buitendeuren worden voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot, een kruk en een deurschild in een standaard uitvoering. De ramen worden voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk. De cilindersloten van de voordeur, achterdeur en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd.

Het hang- en sluitwerk van de woning voldoet aan de eisen van het PKVW (PolitieKeurmerkVeiligWonen)

De binnendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk in een standaard uitvoering met loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot. Via de koperbegeleider kunt u tegen verrekening luxere binnendeuren en/of garnituren uitkiezen.

#### *14.2. Trappen en (af)timmerwerk*

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een vurenhouten dichte trap. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping in bouwnummers 1 t/m 4, 24 t/m 27 en 33 t/m 39 is een vurenhouten open trap. Mogelijk worden de trappen voorzien van 1 of 2 lepe hoeken tbv de installaties. Langs de trapgaten en op de trapboom langs de open zijde van de trap wordt een vurenhouten spijlenhek, bestaande uit een boven- en onderregel met daartussen ronde spijlen, aangebracht. T.p.v. de bouwnummers 1 t/m 4, 24 t/m 27 en 33 t/m 39 worden de hekwerken op zolder dicht uitgevoerd.

Langs de muurzijde van de trappen wordt een stok-leuning aangebracht op lichtmetalen leuninghouders. Deze leuning wordt blank afgelakt.

Zolder van bouwnummers 5 t/m 11 en 28 t/m 32, is bereikbaar d.m.v. een vliezotrap.

Er worden geen stofdorpels, geen slijtstrippen en geen vloerplinten aangebracht.

## **15. Plafond-, wand- en vloerafwerking**

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de kleuren- en materiaalstaat.

### *15.1. Beschrijving plafondaafwerking*

De betonplafonds van de begane grond en de eerste verdieping in de woning worden afgewerkt met spackspuitwerk. Daarbij blijven de V-naden in het zicht.

Het plafond van de berging en zolder wordt niet afgewerkt, de houten balklaag en/of beplating blijven hier in het zicht.

### *15.2. Beschrijving wandafwerking*

De wanden van de begane grond en de eerste verdieping van de woning worden behangklaar afgewerkt (t.p.v. de bouwnummers 1 t/m 4, 24 t/m 27 en 33 t/m 39 worden ook de wanden op de tweede verdieping behangklaar afgewerkt). De wanden zijn geschikt voor een behang met een grover structuur. Voor zogeheten papierbehang, scan/glasvlies en/of sausen van de wanden behoeft de wand nog nadere stukadoorswerkzaamheden. De wanden van de meterkast en de berging worden niet afgewerkt. Ter informatie, 'behangklaar' betekent niet dat er behang wordt aangebracht op de wand.

### *15.3. Beschrijving vloerafwerking*

In de gehele woning worden zandcement dekvloeren toegepast, ca. 70 mm dik op de begane grond en in de badkamer. ca. 50 mm dik op de eerste verdieping en de tweede verdieping. Achter de knieschotten op zolder wordt geen dekvloer aangebracht.

Let wel, de bovenkant afgewerkte vloer van de badkamer ligt mogelijk hoger dan de bovenkant afgewerkte vloer van de overloop (opstap).

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform de BBL, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Wij adviseren u om de vochtigheid van de vloer te laten meten alvorens u de vloer afwerking aanbrengt/laat aanbrengen. Tijdens de bouw wordt er veel vocht geproduceerd, het kan daardoor zijn dat de vochtigheids- graad van de vloer te hoog is om de door u gewenste vloer aan te brengen.

In de situatie dat de afwerkvloer gelijk wordt op de dekvloer en een ondervloer dus niet toegepast kan worden (natuursteen vloeren, tegelvloeren, PVC, etc.) dient de vloer eerst geëgaliseerd worden. Laat u hierover goed informeren door uw vloerleverancier.

### *15.4. Beschrijving tegelwerken*

Vloertegelwerk volgens monsters wordt toegepast in de toilet- en badruimte. Deze tegels kunt u bezichtigen in de showroom. U heeft de mogelijkheid tijdens het showroomtraject andere tegels uit te kiezen bij de door de aannemer geselecteerde tegelleverancier. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend. Uitgangspunt is een tegelformaat van 30x30 cm.

Wandtegelwerk volgens monsters wordt toegepast in de toiletruimte tot ca. 1250+ en in badruimte tot plafond. Deze tegels kunt u bezichtigen in de showroom. U heeft de mogelijkheid tijdens het showroomtraject andere tegels uit te kiezen bij de door de aannemer geselecteerde tegelleverancier. De

prijconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend. Uitgangspunt is een tegelformaat van 25x33 cm.

Het tegelwerk wordt in een standaard patroon uitgevoerd en niet recht en niet strokend verwerkt, dat wil zeggen dat niet alle voegen exact doorlopen tussen de vloer en de wand.

#### *15.5. Beschrijving overige voorzieningen*

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken o.g. toegepast. In de badkamer wordt dit in wandtegelwerk uitgevoerd.

Aan de buitenzijde wordt bij metselwerk kunststenen raamdorpels toegepast.

Aan de buitenzijde bij "houten" gevels worden aluminium waterslagen toegepast, kleur conform de kleuren en materialenstaat.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

#### *Krimp en zetscheuren*

Zoals u mogelijk weet, worden voor de ruwbouw van uw woning onder andere kalkzandstenen/ gasbeton/ gipswanden verwerkt in diverse afmetingen, deze materialen zijn onderhevig aan krimp. Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine zogenaamde, krimp- en zetscheurtjes kunnen gaan optreden. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde scheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit.

## **16. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel**

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van de woning inbegrepen. De woning wordt dus zonder keuken opgeleverd. Na de oplevering van uw woning kan een keuken worden geplaatst. Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra bestaande uit;

- 2 dubbele wandcontactdozen t.b.v. vrij gebruik
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 enkele wandcontactdoos 225cm. + t.b.v. afzuigkap
- 1 aansluiting Perilex 16A t.b.v. elektrisch koken
- 1 loze leiding t.b.v. vaatwasser of boiler

In overleg met uw kopersbegeleider kan de keukeninstallatie worden aangepast, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een goede keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

Voor een afvoerkanaal van een afzuigkap met luchtafvoer naar buiten wordt geen voorziening gemaakt. Op basis van de keukeninstallatietekening van uw keukenleverancier, kan gezocht worden naar een passende oplossing.

U bent zelf verantwoordelijk voor de correcte aanlevering van de posities van de aansluitingen in uw keuken indien deze niet door de ons geselecteerde keukenleverancier geplaatst wordt.

## **17. Beglazing en schilderwerk**

### *17.1. Beglazing*

Daar waar in alle buitenkozijnen en -deuren van de woning beglazing voorkomt, wordt triple isolerende beglazing aangebracht.

Ter informatie, daar waar beglazing doorloopt tot aan het maaiveld dan wel de vloer, wordt geen veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569 toegepast. Indien u wel veiligheidsbeglazing wenst, verwijzen wij u graag naar de koperskeuzelijst en kunt u dit kenbaar maken bij uw kopersbegeleider.

Op basis van de BENG-berekening worden bij diverse woningen een aantal gevelkozijnen en/of dakramen voorzien van donkergekleurde screens. De aan te brengen screens zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Aan te brengen screens t.p.v. gevelkozijnen zijn elektrisch te bedienen middels een handzender. Aan te brengen screens t.p.v. dakramen worden handbediend uitgevoerd.

#### *17.2. Schilderwerk*

De buitenkozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde 1x afgeschilderd, eventuele beschadigingen worden eerst bijgewerkt. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde) en de afwerkstaat (binnenzijde).

De trappen inclusief bomen, treden en hekwerken worden fabrieksmatig voorzien van een witte grondlaag en dienen door u verder bijgewerkt en afgeschilderd te worden. De traptreden zijn bedoeld om te worden voorzien van tapijt of andere trapbekleding.

De trapleuning wordt blank afgelakt.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

## **18. Water- en installaties**

In de woning wordt geen gasinstallatie toegepast.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de aanneemsom begrepen.

#### *18.1. Waterleidingen*

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Reservoir en fontein in het toilet.
2. Koud waterleiding eindigend op een hoekstopkraan voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
3. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.
4. Wasmachinekraan op zolder bij bouwnummers 1 t/m 4, 24 t/m 27 en 33 t/m 39. Wasmachinekraan in badkamer bij bouwnummer 5 t/m 11 en 28 t/m 32.
5. Reservoir toilet in de badkamer (indien deze standaard aanwezig is).

Vanaf de warmwater voorziening wordt een warm waterleiding gelegd naar de volgende tappunten:

1. Warm waterleiding eindigend op een hoekstopkraan voor de spoelbak in de keuken;
2. Douche- en wastafelmengkraan in de badkamer.

### *18.2. Gasleidingen*

Er wordt in de woning geen gasinstallatie aangelegd.

## **19. Sanitair**

Het standaard sanitair staat aangegeven in de sanitairbrochure. Het sanitair kan worden aangepast via een digitale showroom.

Het standaard sanitair bestaat uit:

1. Toiletcombinatie in het toilet;
2. Fonteincombinatie in het toilet;
3. Wastafelcombinatie in de badkamer;
4. Douchecombinatie in de badkamer;
5. Toiletcombinatie in de badkamer (indien deze standaard aanwezig is);

## **20. Elektrische installatie**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen.

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010. De meterkast zal worden voorzien van groepenverklaring.

### *20.1. Aansluitpunten*

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van 300 mm boven de vloer. Op zolder t.p.v. ventilatie-unit en wasmachine/wasdroger (wasmachine/wasdroger bij bouwnummer 5 t/m 11 en 28 t/m 32 in badkamer) en in de berging op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok op circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer. De centraaldozen (lichtaansluitpunten) in het plafond worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en afgewerkt met een kroonsteen.

Nabij de voordeur en terrasdeur wordt een aansluitpunt voor een buitenarmatuur aangebracht (exclusief armatuur). Het aansluitpunt nabij de voordeur is via een schakelaar in de hal te bedienen, het aansluitpunt nabij de terrasdeur is via een schakelaar in de woonkamer te bedienen.

In de meterkast, op zolder en in de berging wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

In de entreehal, op de overloop van de eerste verdieping en op de zolder (met uitzondering van bouwnummers 5 t/m 11 en bouwnummers 28 t/m 32) worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Doordat alle rookmelders onderling worden gekoppeld, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

### *20.2. Zwakstroominstallatie*

De woning is voorzien van een bel-installatie bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, een beltrafo en zoemer in de meterkast.

### *20.3. Telecommunicatievoorzieningen*

In de woonkamer wordt een onbedrade buis aangebracht voor het aansluiten van CAI, Data of telefonie. Optioneel kan de woning worden voorzien van extra onbedrade buizen in de woonkamer en slaapkamer(s).

Standaard wordt de woning voorzien van een meterkastaansluiting voor CAI en voor glasvezel.

Abonnementen voor telefonie, radio/televisie en/of internet moet u zelf bij de aanbieder(s) afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening.

### *20.4. PV-panelen*

Per woning worden op het meest gunstige dakvlak PV-panelen aangebracht. Het aantal PV-panelen is per woning afgestemd op de eisen vanuit de wet- en regelgeving. De positionering van de PV-panelen staat ter indicatie aangegeven op de verkooptekening van het betreffend bouwnummer, exacte positionering kan afwijken als gevolg van obstakels zoals o.a. benodigde dak doorvoeren van overige installaties.

PV-panelen worden in een zogeheten op dak-systeem aangebracht. De omvormer wordt op zolder geplaatst en is uitleesbaar. Daarbij dient de bewoner zelf te voorzien in een goed werkende WIFI netwerk en/of internetverbinding.

Indien de ruimte op het dak het toelaat kan de koper ervoor kiezen als meerwerk extra PV-panelen erbij te laten plaatsen.

## **21. Verwarmings- / warmwaterinstallaties**

Voor de verwarming wordt er gebruikt gemaakt van het aanwezige warmtenet in het Havenkwartier van Ennatuurlijk. Voor meer informatie hierover, zie bijlage voor de brochure: Duurzame warmte in uw woning? Zo werkt het. Op de warmte -/ warmwatertoelevering door Ennatuurlijk is de Woningborg-garantie niet van toepassing.

Als warmteafgiftesysteem wordt in de woning vloerverwarming op de begane grond toegepast. De eerste verdieping en tweede verdieping (m.u.v. bouwnummers 4 t/m 11 en 28 t/m 32) worden voorzien van radiatoren. Deze zorgen voor een energiezuinige en aangename warmte. De vliering van bouwnummers 4 t/m 11 en 28 t/m 32 is onverwarmd. De woonkamer is voorzien van een thermostaat waarmee de temperatuur te regelen is.

Warm tapwater wordt d.m.v. stadsverwarming verwarmd (standaard CW5). De standaard voorziene warmwatervoorziening (CW5) biedt minder comfort bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten in de woning.

Afhankelijk van de mogelijkheden van de NUTS aansluiting, kan de aansluiting tegen een meerprijs worden verzwaard naar CW 6.



Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en bij een buitentemperatuur tot -10°C:

- Verblijfsruimten 22°C
- Verkeersruimten 18°C
- Toiletruimte 18°C
- Douche- en/of badruimte 22°C
- Zolder (onverwarmd/onbenoemde ruimte) 18°C (bouwnummers 1 t/m 4, 24 t/m 27, 33 t/m 39)
- De vloering is onverwarmd (bouwnummers 5 t/m 11, 28 t/m 32)
- De buitenberging is onverwarmd.

## 22. Afwerkstaat per woning

### 22.1. Afwerkstaat bouwnummers 1 t/m 4, 24 t/m 27 en 33 t/m 39

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hal	zandcementdekvloer	behangklaar	spackspuitwerk
woonkamer/keuken	zandcementdekvloer	behangklaar	spackspuitwerk
Slaapkamers	zandcementdekvloer	behangklaar	spackspuitwerk
zolder	zandcementdekvloer; ruimte achter knieschotten is ruwe kanaalplaat	steenachtige wanden behangklaar; knieschotten v.v. houten beplating wit gelamineerd	houten beplating wit gelamineerd
Toilet	keramische tegel 30 x 30 cm (antraciet)	tot 1,25 m keramische tegel 25 x 33 cm in de kleur mat wit of glanzend wit en daarboven spackspuitwerk (wit)	spackspuitwerk
Badkamer	keramische tegel 30 x 30 cm (antraciet)	keramische tegel 25 x 33 cm in de kleur mat wit of glanzend wit	spackspuitwerk
Meterkast	Zandcementdekvloer	Onafgewerkt	onafgewerkt
buiten berging	prefab betonplaat	houten bekleding onbehandeld	houten bekleding onbehandeld

### 22.2. Afwerkstaat bouwnummers 5 t/m 11 en 28 t/m 32

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hal	zandcementdekvloer	behangklaar	spackspuitwerk
woonkamer/keuken	zandcementdekvloer	behangklaar	spackspuitwerk
slaapkamers	zandcementdekvloer	behangklaar	Spackspuitwerk
t.p.v. woning met dakkapel (bouwnummers 6, 7, 9, 11, 29 en 31)		zijwangen dakkapel v.v. houten beplating wit gelamineerd	plafon dakkapel v.v. houten beplating wit gelamineerd
zolder	houten beplating	steenachtige wanden behangklaar; knieschotten v.v. houten beplating wit gelamineerd	houten beplating wit gelamineerd
Toilet	keramische tegel 30 x 30 cm (antraciet)	tot 1,25 m keramische tegel 25 x 33 cm in de kleur mat wit of glanzend wit en daarboven spackspuitwerk (wit)	spackspuitwerk
Badkamer	keramische tegel 30 x 30 cm (antraciet)	keramische tegel 25 x 33 cm in de kleur mat wit of glanzend wit	spackspuitwerk
Meterkast	zandcementdekvloer	onafgewerkt	Onafgewerkt
buiten berging	prefab betonplaat	houten bekleding onbehandeld	houten bekleding onbehandeld

## 23. Kleuren en materialen

### 23.1. Kleur- en materiaalstaat

#### Gevel:

Gevels metselwerk wit

Voeg metselwerk wit

Plint

Voeg metselwerk plint

Gevels metselwerk bruin

Voeg

Lateien

Lateien in het zicht

Gevelbetimmering (bouwnr 2-4, 24-25)

Gevelbetimmering (bouwnr 35-38)

Lekdorpel tpv overgang plint

Zijwang muurkapel (bouwnr 6-7, 9, 11, 29, 31)

Kozijnlijst (bouwnr 1 en 39)

Kozijnlijst (bouwnr 24-25 en 35-38)

#### Materiaal:

Baksteen wildverband

Platvol, d.m.v. doorstrijk

Baksteen wildverband

iets verdiept d.m.v. doorstrijk

Baksteen wildverband

iets verdiept d.m.v. doorstrijk

Staal

Staal

Gevelbekleding

Gevelbekleding

Aluminium

Plaatmateriaal

Kunststeen

Hout

#### Kleur:

Wit geschilderd

Wit geschilderd

Donker (zwart)

Donkergrijs

Bronsbuין

Licht beige

Thermisch verzinkt

Standaard RAL-kleur, dichtbij kleur voeg

Blauw

Grijs

RAL7039

Grijs (RAL 7001)

Kwartsgrijs

Wit (RAL 9002)

#### Dak:

Dakpannen

(verholen)goot

Kralen & muurafdekker

HWA voorzijde

HWA achterzijde

Dak doorvoeren

Kralen & muurafdekker

#### Materiaal:

Keramisch

Zink

Zink

Zink

Zink

Prefab dak doorvoer

Zink

#### Kleur:

Antraciet

Naturel

Naturel

Naturel

Naturel

Antraciet

Naturel

#### Kozijnen:

Kozijn raam

Draaiend deel raam

Waterslagen

Voordeur

#### Materiaal:

Hout

Hout

Aluminium/beton

Hout

#### Kleur:

Zie kleurenmatrix

Zie kleurenmatrix

Zie kleurenmatrix

Zie kleurenmatrix

### 23.2. Kleurenmatrix projectdeel Bij de Sluis

Bouwnr.	Gevels verticaal betimmering	Gevels baksteen	Plint baksteen	Kozijnhout / Houten lijst	Raamhout	Voordeur	Lekdorpel / lekdorpel lijst
01	n.v.t.	Wit geschilderd	Donker	RAL7039	RAL9002	RAL7039	Bianco C
02 – 04	Blauw	n.v.t.	Donker	RAL9002	RAL7039	RAL7039	Grijs
05 – 11	n.v.t.	Wit geschilderd	Donker	RAL7039	RAL9002	RAL7039	Bianco C
12 – 23	n.v.t.	Paars genuanceerd.	n.v.t.	RAL7039	RAL7039	RAL7039	Bianco C
24 – 25	Blauw	n.v.t.	Donker	RAL9002 / RAL9002	RAL7039	RAL7039	RAL9002 / RAL9002
26 – 33	n.v.t.	Bronsbuין	Donker	RAL7039	RAL9002	RAL7039	Bianco C
34	n.v.t.	Wit geschilderd	Donker	RAL7039	RAL9002	RAL7039	Bianco C
35 – 38	Grijs	n.v.t.	Donker	RAL9002 / RAL9002	RAL7039	RAL7039	Grijs / RAL9002
39	n.v.t.	Bronsbuין	Donker	RAL7039	RAL9002	RAL7039	Bianco C

## 24. Waarmmerking

Waarmmerking van:

- deze technische omschrijving d.d. 12-05-2024
- koopwijzer Van Norel d.d. 12-05-2024
- de verkooptekeningen d.d. 12-05-2024
- de 0 – tekeningen van Voortman d.d. 12-05-2024
- sanitairbrochure d.d. 12-05-2024
- brochure "duurzame warmte in uw woning? Zo werkt het"
- handleiding kopersopties d.d. 12-05-2024
- optielijst - woning type A, optielijst - woning type B en optielijst - woning type C, d.d. 12-05-2024

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de gesloten overeenkomst voor uw woning in het op pagina 1 van deze Technische Omschrijving genoemde project Bij de Sluis, onderdeel van het Havenkwartier bestaat uit 27 woningen en 12 appartementen in Zeewolde

De verkrijger(s): .....

Plaats: .....

Datum: .....