

OLDERIKKERT



# Technische Omschrijving

15-09-2023



## **KLAVERVIER**

**Nieuwbouw rijwoningen  
Noorderplassen Almere**

## Inhoud

<b>1. Algemene informatie .....</b>	<b>4</b>
1.1 Inleiding .....	4
1.2 Verkoopdocumentatie en illustraties .....	5
1.3 Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden .....	5
1.4 Maatvoering en positie installaties .....	6
1.5 Producten, materialen en kleurnuances .....	6
1.6 Bouwbesluit en voorschriften .....	6
1.7 BENG en energielabel .....	7
1.8 Koop- en aannemingsovereenkomsten .....	8
1.9 Woningborg .....	9
1.10 Koop- en aanneemsom .....	10
1.11 Eigendomsoverdracht .....	11
1.12 Bouwplaatsbezoek .....	11
1.13 Kopersopties .....	12
1.14 Wijzigingen tijdens de bouw .....	12
1.15 Verzekeringen .....	12
1.16 Aansluitingen .....	12
1.17 Oplevering .....	13
1.18 Krimp en bouwvocht .....	14
1.19 Waterhuishouding .....	15
<b>2. Technische informatie .....</b>	<b>16</b>
2.1 Peil .....	16
2.2 Grondwerk .....	16
2.3 Buitenriolering en drainage .....	16
2.4 Terreininrichting .....	17
2.5 Bergingen .....	17
2.6 Fundering .....	17
2.7 Vloeren .....	18
2.8 Gevels en wanden .....	18
2.9 Daken .....	19
2.10 Staalconstructies en metaalwerken .....	20
2.11 Kozijnen, ramen en deuren .....	20

2.12	Beglazing.....	21
2.13	Trappen en hekken .....	21
2.14	Vloer-, wand- en plafondafwerkingen.....	21
2.15	Tegelwerken en kunststeen.....	22
2.16	Afbouwtimmerwerk .....	22
2.17	Schilderwerk .....	23
2.18	Keukeninrichting.....	23
2.19	Hemelwaterafvoeren.....	23
2.20	Binnenriolering .....	24
2.21	Waterinstallatie .....	24
2.22	Gasleidingen .....	25
2.23	Brandbestrijdingsinstallatie .....	25
2.24	Verwarmingsinstallatie .....	25
2.25	Ventilatie.....	27
2.26	Elektrotechnische installaties .....	27
2.27	Telecommunicatievoorzieningen .....	28
2.28	Zonnepanelen .....	29
2.29	Sanitair en tegelwerk.....	29
<b>Bijlage 1: Kleur- en materiaalstaat.....</b>		<b>31</b>
<b>Bijlage 2: Afwerkstaat .....</b>		<b>32</b>

# 1. Algemene informatie

## 1.1 Inleiding

Dit is de Technische Omschrijving voor het project Klavervier, rijwoningen aan de Noorderplassen in Almere.

### *Betrokken partijen*

Ontwikkelaar	BPD Ontwikkeling B.V.
Realisatie / ondernemer	Olde Rikkert Bouw B.V.
Architect	Klunder Architecten

In het algemene deel van deze Technische Omschrijving wordt het proces van koop tot en met oplevering toegelicht. In het technische deel van deze omschrijving wordt beschreven hoe de woningen worden uitgevoerd en wat u kunt verwachten bij oplevering. Deze omschrijving maakt naast de verkoopcontracttekeningen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

Bij verschillen tussen de verkoopcontracttekeningen en de tekst in deze Technische Omschrijving prevaleert de tekst van de Technische Omschrijving. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

De Technische Omschrijving en verkoopcontracttekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.

Toch willen wij u nadrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven, constructeur, adviseurs en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw (koop-)aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

Ongeacht hetgeen overigens in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## 1.2 Verkoopdocumentatie en illustraties

Deze Technische Omschrijving en de verkoopcontracttekeningen horen als bijlage bij de koop- en aannemingsovereenkomst, volgens deze gegevens wordt uw woning gebouwd.

De verkoopinformatie en de artist impressions zijn informatief bedoeld en maken geen onderdeel uit van de contractstukken. Ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd bij de samenstelling van de verkoopinformatie kunnen aan de inhoud daarvan geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen en de kleuren die daarin zijn weergegeven dienen ter illustratie en inspiratie: om u een idee te geven van de uitstraling van het plan, de woningen, haar omgeving en de mogelijkheden voor de inrichting van uw woning. De reële situatie en bijvoorbeeld de kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking, positie van zonnepanelen e.d. kunnen afwijken van de werkelijkheid.

## 1.3 Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen en liggen buiten de invloedssfeer van de aannemer. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk. Aan het gepresenteerde in de contractstukken kunnen geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.

De aangegeven nummers op de situatie zijn zogenaamde bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.

Ten aanzien van afwijkingen in perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.

Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van uw koopovereenkomst of leveringsakte.

Het project Klavervier wordt gerealiseerd op een open plek in het bos, wat uniek is voor Almere. Het omliggende bos is eigendom van Staatsbosbeheer en is een zogenaamd productiebos. Wij willen u er op wijzen dat Staatsbosbeheer geen intensief onderhoud pleegt aan het bos en dat het bos niet gewijzigd wordt. Er worden dus geen wandelpaden en dergelijke aangelegd door het bos. Het is ook niet de bedoeling dat er in het bos gelopen wordt, hutten worden gebouwd en dergelijke. Staatsbosbeheer kan hier handhavend optreden.

#### **1.4 Maatvoering en positie installaties**

De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal uitgewerkt. Alle op de tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn ter indicatie en circa maten, in cm, tenzij anders aangegeven en excl. wandafwerking. Daarom kunnen aan deze maatvoeringen dan ook geen rechten worden ontleend. De positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de PV-panelen, inblaas- en afzuigventielen, ventilatieroosters, radiatoren, vloerverwarmingsverdelers, stopcontacten en lichtpunten zijn bij benadering aangegeven. Er wordt gestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkoopcontracttekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn altijd afwijkingen mogelijk.

#### **1.5 Producten, materialen en kleurnuances**

Bij de in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekening omschreven producten en materialen kunnen geringe afwijkingen in kleur en uitvoering optreden. Ook is het mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd, in overleg met de architect, opdrachtgever en eventueel gemeente, deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Daar waar in de Technische omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen “merknamen en/of houtsoorten” zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

Wij maken u er op attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (bijv. kunststof, keramiek, plaatstaal, etc.) met dezelfde eindkleur. Ook dient u er rekening mee te houden dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de opstelplaats en de verlichting. In een andere omgeving of met ander licht (bijvoorbeeld buiten) kunnen deze er duidelijk anders uitzien.

#### **1.6 Bouwbesluit en voorschriften**

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit welke op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing is. Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De in het Bouwbesluit geldende NEN-normen;
- De gemeentelijke bouwverordeningen;
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijk bouwtoezicht;
- Voorschriften diverse nutsbedrijven;

- Voorschriften brandweer;
- Bepalingen in overeenstemming met Woningborg.

In het kader van het Bouwbesluit worden ruimten in de woning anders benoemd dan in de kopersinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

<i>Gewoonlijk bekend als</i>	<i>Benaming volgens Bouwbesluit</i>
Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / entree / gang / overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Bergingen	Onbenoemde ruimte
Meterkast / CV-ruimte / technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Kasten	Onbenoemde ruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woning is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettelijk toegestane berekeningsmethode. Dit houdt in dat in de zogenaamde 'verblijfsgebieden' (woonkamer, keuken, slaapkamers) niet over het gehele vloeroppervlak voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

## 1.7 BENG en energielabel

Om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van nieuwe gebouwen te verminderen, heeft de overheid eisen gesteld aan de energieprestatie van gebouwen. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie-Neutrale Gebouwen, kortweg BENG-eisen. Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Middels BENG-indicatoren - voorheen de energie prestatie coëfficiënt (EPC) - wordt de energieprestatie van een gebouw weergegeven.

De BENG beoordeelt de energiestromen in uw woning. Dit wordt bepaald op basis van 3 indicatoren:

- BENG 1; Deze bepaalt de energiebehoefte van uw woning t.b.v. verwarming en koeling (in kWh/m<sup>2</sup>).



- BENG 2; Deze geeft aan hoeveel fossiele energie uw woning nodig heeft (in kWh/m<sup>2</sup>) om te voorzien in de energiebehoefte.
- BENG 3; Deze geeft aan hoeveel hernieuwbare energie (o.a. zonne-energie) uw woning gebruikt (minimaal 50% van de energiebehoefte moet duurzaam opgewekt worden).

Uw woning is voor wat betreft de energiebehoefte om te verwarmen, te koelen en te ventileren energieneutraal, dat wil zeggen BENG 2 is kleiner dan 0 volgens de NTA 8800 (de BENG rekenmethode volgens het Bouwbesluit). De energie die u daarnaast nog verbruikt ten behoeve van uw dagelijks gebruik zoals uw verlichting, het koken en andere huishoudelijke apparaten wordt hierin niet meegerekend.

Door de isolatie, het isolerende glas wat in de kozijnen is toegepast en de duurzame warmte- en energieopwekking voldoet de woning niet alleen aan de BENG-eis maar presteert de woning zelfs nog beter en voldoet deze aan de eis voor een EnergieNeutraal Gebouw.

Voorafgaand aan de oplevering van de woning vindt de definitieve labelling plaats en wordt het energielabel gekoppeld aan de woning. Na de oplevering van uw woning ontvangt u het definitieve Energielabel van uw woning.

Let op: doordat de stadsverwarming in het energielabel anders wordt gewaardeerd dan in de BENG berekening zal het waarschijnlijk zo zijn dat volgens het energielabel de BENG 2 groter is dan 0. Dit wil niet zeggen dat uw woning bij oplevering opeens niet meer energieneutraal is, het heeft alleen te maken met het verschil in de beide berekeningsmethodes.

De isolatie en installatie van de standaardwoningen is dusdanig dat de vereiste BENG-eisen worden gehaald. De gewenste kopersopties worden na definitieve keuze getoetst aan de BENG-eisen, het kan dus zijn dat gekozen opties of een combinatie daarvan in een later stadium wordt afgewezen indien er niet meer wordt voldaan aan de BENG-eisen.

## **1.8 Koop- en aannemingsovereenkomsten**

Voor de koop van de woning gaat u twee overeenkomsten aan, een koopovereenkomst met de ontwikkelaar en een aannemingsovereenkomst met de aannemer. De aannemingsovereenkomst is opgesteld op basis van de modellen van Woningborg. Door het tegelijkertijd sluiten van beide overeenkomsten bent u als koper (verkrijger) er van verzekerd dat u enerzijds de grond en het nieuwbouwplan geleverd krijgt en anderzijds dat de gewenste woning gerealiseerd wordt. In de koopovereenkomst met de ontwikkelaar gaat de levering gepaard met de betaling van de koopsom van de grond inclusief het ontwerpplan van de nieuwbouw. De aannemingsovereenkomst voorziet in de betaling van de termijnbedragen aan de aannemer, bestaande uit de aanneemsom inclusief de uitvoeringsvoorbereiding en de begeleiding tijdens de bouw. In de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst vindt u de verdere koopvoorwaarden, zoals de maximaal toegestane bouwtijd, de ontbindende voorwaarden en de opschortende voorwaarden die op de overeenkomsten van toepassing zijn. Ook deze technische omschrijving en de bijbehorende verkoopcontracttekeningen maken deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Besluit u tot aankoop van de woning over te gaan? Dan worden de koopovereenkomst en de



aannemingsovereenkomst opgemaakt. De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst gebeurt door middel van een digitale handtekening. Dit kan bij u thuis of bij de makelaar. Het zetten van de digitale handtekening verloopt via iDIN (Nederlands online identificatiemiddel). Voor het digitaal ondertekenen is het handig om de inloggegevens van uw bank bij de hand te hebben.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich als koper tot het betalen van:

- de koopsom, inclusief de bijbehorende (grond)kosten;
- de aanneemsom, inclusief eventueel daarbij behorende rente.

De betalingen van de grondkosten en bijkomende kosten vinden plaats op het moment van levering van de kavel bij de notaris. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht verkoper BPD Ontwikkeling BV zich tot de levering van de grond aan u. De ondernemer (Olde Rikkert Bouw B.V.) verplicht zich door ondertekening van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van uw woning.

Nadat koper, verkoper en ondernemer de koop- en aannemingsovereenkomst hebben getekend, wordt het digitale exemplaar naar de notaris verzonden om de overdracht van de grond voor te bereiden. U als koper ontvangt in uw Mijn Eigen Huis omgeving (uw persoonlijk account voor de websites van BPD Ontwikkeling B.V.) een digitaal afschrift van de volledig ondertekende koop- en aannemingsovereenkomst en de transactiebon.

## 1.9 Woningborg

Voor het project is een bouwgarantieverzekering van toepassing van Woningborg NV. Hiermee verbindt de aannemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Het bouwplan wordt, voordat zij door Woningborg NV wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de ondernemer op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing van de Technische Omschrijving en de tekeningen van uw woning aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, alsmede een afbouwgarantie;
- zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg NV, welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde aannemingsovereenkomst.

Meer informatie over zekerheden en garanties treft u aan in de brochure “Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2021”, die u ontvangt als bijlage bij de aannemingsovereenkomst. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder

Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg NV. Dit certificaat heeft u nodig als u naar de notaris gaat.

### 1.10 Koop- en aanneemsom

#### *Koopsom*

Koopsommen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen:

- Inclusief grondkosten;
- Inclusief rente over de grondkosten;
- Inclusief ontwerpkosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief notarishonorarium voor de akte van levering;
- Inclusief verkoopkosten;
- Inclusief gemeentelijke leges;
- Inclusief kosten voor de omgevingsvergunning;
- Inclusief kadastrale kosten over de grond en eventuele opstallen;
- Inclusief kosten van Woningborg;
- Inclusief btw (momenteel 21%).

Kosten die niet zijn inbegrepen in de koopsom:

- Rente over de grondkosten vanaf de valutadatum tot de dag van grondtransport bij de notaris;
- Entree- en abonnementskosten van telefoon, internet en CAI;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, eventuele afsluitprovisie, eventuele bereidstellingsprovisie, hypotheekrente tijdens de bouw en taxatiekosten;
- Kosten van vervallen hypotheekofferte;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

#### *Aanneemsom*

De aanneemsom van de woning is vrij op naam. Dat betekent:

- Inclusief bouwkosten;
- Inclusief uitwerkingskosten van architect, constructeur en overige adviseurs;
- Inclusief standaard sanitair en tegelwerk;
- Inclusief btw (momenteel 21%);
- Inclusief aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- Inclusief aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting (CAI) en glasvezel.

Kosten die niet zijn inbegrepen in de aanneemsom:

- Rente over de vervallen termijnen van de aanneemsom;
- Kosten van kopers meer- en minderwerk;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

### 1.11 Eigendomsoverdracht

Met een 'akte van levering en vestiging' bij de notaris vindt de overdracht van uw kavel plaats. Dat gebeurt nadat eventuele ontbindende voorwaarden, zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan, niet meer kunnen worden ingeroepen en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker.

Let op: houd rekening met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is de uiterste dag van de overdracht bepaald. Voordat de overdracht plaatsvindt, ontvangt u van de notaris eerst een (concept)nota van afrekening. Hierop staat het totale bedrag weergegeven dat u op de dag van de overdracht verschuldigd bent.

Op deze (concept) nota van afrekening staan de volgende posten vermeld:

- Grondkosten;
- Eventuele rente over de grondkosten;
- Eventuele vervallen bouwtermijnen;
- Eventuele bouwrente over de vervallen bouwtermijnen;
- Notariskosten met betrekking tot de opmaak van de hypotheekakte;
- Financieringskosten, zoals kosten van de hypotheekakte, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventuele kosten van de Nationale Hypotheek Garantie.

Tijdens de overdracht worden doorgaans twee akten getransporteerd:

- De akte van levering en vestiging;
- De hypotheekakte.

Als de overdracht heeft plaatsgevonden, moet het hypotheekbedrag dat in het bouwdepot zit tenminste gelijk zijn aan de bouwtermijnen en bouwrente die u nog verschuldigd bent. Is dit niet het geval, dan bent u verplicht om het ontbrekende bedrag aan te vullen uit eigen financiële middelen. Tijdens de overdracht moet u hierover zekerheid bieden, in overeenstemming met de voorwaarden zoals die in de koop- en aannemingsovereenkomst staan.

Nadat de hypotheekakte is getransporteerd, betaalt u hypotheekrente. In principe is deze rente (kosten) over de hoofdsom (van de hypothecaire lening) verminderd met rente (opbrengst) over het bouwdepot. Meestal boekt de hypotheekverstrekker het saldo van de rente maandelijks van het bouwdepot af.

### 1.12 Bouwplaatsbezoek

Het is goed voor te stellen dat u enorm nieuwsgierig bent naar de voortgang van de bouw. Het is echter voor uw eigen veiligheid niet toegestaan de bouwplaats zonder toestemming te betreden. De bouwplaats wordt afgesloten met een hek, zodat ook onbevoegden geen toegang hebben tot het bouwterrein om diefstal te voorkomen. Als u tussentijds vragen

heeft over de bouwwerkzaamheden van uw woning, staan de kopersbegeleiders u graag te woord. Olde Rikkert Bouw B.V. organiseert op verschillende momenten in de bouwfase kijkdagen, zodat u de vorderingen van de bouw kunt bezichtigen.

### **1.13 Kopersopties**

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen kopersopties kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze kopersopties.

Levering, plaatsing en aansluiting van sanitair en diverse andere delen van de woning kunnen worden aangepast via de geldende procedures zoals omschreven in de procedure meer- en minderwerk.

### **1.14 Wijzigingen tijdens de bouw**

Alle wijzigingen, die in opdracht van Olde Rikkert Bouw B.V. en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. De ontwikkelaar/aannemer is gerechtigd tijdens de uitvoering wijzigingen in het bouwplan (op tekeningen en Technische Omschrijving) aan te brengen, ter voldoening aan de overheidseisen, voorschriften, constructieve en/of technisch oogpunt, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw contractstukken wordt u hierover geïnformeerd middels een Nota van Wijzigingen, opgesteld door Olde Rikkert Bouw B.V.

### **1.15 Verzekeringen**

Alle woningen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de aannemer. Bij de oplevering van uw woning gaat het risico over op de nieuwe eigenaar(s). Het is dus zaak dat u tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat. Denk hierbij aan de opstal/glasverzekering en de inboedelverzekering.

### **1.16 Aansluitingen**

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleidings-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik voor oplevering van uw woning zijn

voor rekening van Olde Rikkert Bouw B.V. Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een contract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra. Hiervoor heeft u een EAN-code (aansluiting identificatie code) nodig. Deze code is via [www.eancodeboek.nl](http://www.eancodeboek.nl) te verkrijgen. De levering van drinkwater wordt voor de oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. U dient zich wel tijdig aan te melden bij het betreffende waterbedrijf.

### 1.17 Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van oplevering. Olde Rikkert Bouw B.V. geeft u op het moment dat er zekerheid is over de start van de bouw een indicatie van de opleveringsdatum. In de aannemingsovereenkomst is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare werkdagen, wanneer de woning uiterlijk opgeleverd moet worden. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve opleverdatum. Bij de verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van opleveren ruim wordt gesteld. Ook in het geval van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u de grootst mogelijke voorzichtigheid aan. Wacht u daarom eerst op de opleveringsbrief die u uiterlijk 2 weken voor de oplevering van Olde Rikkert Bouw B.V. ontvangt, voordat u definitieve maatregelen treft. Alle andere genoemde data zijn prognoses die kunnen wijzigen. Tegelijk met de uitnodiging voor de oplevering, versturen wij u de laatste facturen, eventueel vermeerderd met de rente over de niet op tijd betaalde termijnen. Voordat uw woning wordt opgeleverd, moet u de gehele aanneemsom aan Olde Rikkert Bouw B.V. hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer- en minderwerk en de verschuldigde rente. Heeft u aan al uw financiële verplichtingen tegenover Olde Rikkert Bouw B.V. voldaan en heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden? Dan is het grote moment daar: op de afgesproken datum wordt uw woning opgeleverd en krijgt u de sleutels van uw gloednieuwe woning.

#### *Vooropname*

Voorafgaand aan de oplevering nodigen wij u uit voor een vooropname. Tijdens de vooropname heeft u de mogelijkheid de woning zelf te beoordelen. Na de vooropname wordt de definitieve opleverdatum aan u gecommuniceerd.

#### *Betaling en depot*

Olde Rikkert Bouw B.V. zal vóór de oplevering een collectieve bankgarantie van 5% van de aanneemsom deponeren bij de notaris. Deze bankgarantie is geldig tot drie maanden na de dag van oplevering (conform de bepaling Woningborg). Deze 5% komt pas ter beschikking van Olde Rikkert Bouw B.V. wanneer eventuele onvolkomenheden en tekortkomingen zijn

hersteld die bij de oplevering en, mits terecht, in de eerste drie maande daarna zijn geconstateerd. Drie maanden na de oplevering kunt u zelf nog een eindcontrole uitvoeren.

#### *Bij de oplevering/sleuteloverdracht*

Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die bij de oplevering worden geconstateerd, worden vermeld op het proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal maken we op tijdens de opname van de woning. Binnen vijftien werkbare dagen na ondertekening van het proces-verbaal zorgt Olde Rikkert Bouw B.V. voor het herstellen van de onvolkomenheden en tekortkomingen. Deze termijn kan worden overschreden bij onwerkbaar weer of wanneer het niet mogelijk is om op tijd over de benodigde materialen te beschikken. De oplevering van een woning is een - juridisch - belangrijk moment. Wij adviseren u om u bij te laten staan door bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Deze kan namens u eventuele gebreken en onvolkomenheden opsporen en vastleggen. Kijk voor meer informatie op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl).

#### *Onderhoudsgegevens*

Bij de oplevering ontvangt u informatie met betrekking tot het onderhoud van de woning. Daarin staat onder meer:

- aanwijzing voor ingebruikname van de woning;
- instructies voor het gebruik en de bediening van de installaties;
- advies voor onderhoud van buitenschilderwerk;
- revisietekeningen van de technische installaties.

### **1.18 Krimp en bouwvocht**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht “opgesloten” wordt. U kunt de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade en dit is dus geen aanleiding voor het vasthouden van de bankgarantie.

### 1.19 Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast door regen in de tuin of in de vrijstaande bergingen. In hoofdstuk 2.3 vindt u de technische informatie hoe de buitenriolering en drainage worden aangelegd.

Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg, inrichting en onderhoud van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.



## 2. Technische informatie

### 2.1 Peil

Het peil -P- van de woningen is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes en dieptes worden gemeten. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de cementdekvloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, deze maat is uiteindelijk bindend. De hoogte van de omliggende tuin loopt van de gevel af naar het openbaar gebied.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 2 cm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering wordt circa 35 mm aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 1,5 cm wordt geadviseerd een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep.

### 2.2 Grondwerk

Tot het grondwerk behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeven van het realiseren van de funderingen, leidingen en (half)verhardingen. De inspectieruimten onder de begane grondvloer krijgen een bodemafluiting van zand. Onder de (half)verhardingen wordt straatzand aangebracht.

De gemeente heeft voorafgaande aan de bouw het terrein voorbelast met zand, zodat er minder verzakking optreedt tijdens en na de bouw. Een gedeelte van dit zand is achtergebleven en vormt de afwerking van het terrein. Het terrein om de woning zal voor oplevering schoongemaakt worden van eventuele bouwresten waarna het gehele terrein zal worden geëgaliseerd. Grond wordt niet los gespit of omgewoeld. Eventuele tuinaarde/compost dient u zelf aan te brengen.

Olde Rikkert Bouw B.V. zal geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele zetting of inklinking in het grondwerk welke na oplevering van de woning kunnen gaan optreden als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling. Deze zettingen kunnen het nodig maken dat na oplevering van de woning bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden kunt u naar eigen inzicht en voor eigen rekening na oplevering van de woning laten uitvoeren.

### 2.3 Buitenriolering en drainage

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt gescheiden. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in ontstoppingsstukken en inspectieputten. Ook de grondleidingen voor de hemelwaterafvoer zijn van kunststof. Het hemelwater wordt afgevoerd volgens de voorschriften van de gemeente. Dit betekent voor de rijwoningen dat de HWA's aan

voorzijde op het eigen terrein lozen, via een molgoot loopt dat naar de straat. Aan de achterzijde loopt het hemelwater ondergronds naar de wadi of de sloot. Ook de bergingen lozen op straatniveau.

Onder elk huizenblok wordt een drainagestreng opgenomen, voorzien van doorspoel- en inspectieputten.

## 2.4 Terreininrichting

### *Bestratingen*

Vanaf de erfgrens tot aan de woningentree wordt een pad van 1 meter breed gerealiseerd met betontegels. Ten behoeve van de parkeerplaats bij de rijwoningen wordt de voortuin naast het pad naar de voordeur voorzien van halfverharding grasbeton stenen. Bij de woningen met veranda wordt er t.p.v. de veranda bestrating aangebracht van gebakken klinkers, met opsluitband. Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht. Op ieder kavel wordt een smalle molgoot t.b.v. bovengrondse afwatering aangebracht.

De bestrating in het openbaar gebied wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze Technische Omschrijving.

### *Erfafscheiding en beplanting*

De erfgrens wordt aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel. Conform de situatietekening worden schapenhekken van 1,0 of 1,5 meter geplaatst, al dan niet inclusief hedera of een bossage.

Aan de kop van de bergingen wordt een zitelement met plantenbak aangebracht.

## 2.5 Bergingen

De woning is voorzien van een prefab houten buitenberging. De buitenzijde wordt afgewerkt met houten delen in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De vloer wordt uitgevoerd met een fundatieplaat op palen. In de berging wordt een houten deur met een glasvlak aangebracht volgens verkoopcontracttekening. Waar nodig worden de wanden en het dak uitgevoerd met brandwerend plaatmateriaal. In de berging wordt een lichtpunt aangebracht. Bij de schakelaar wordt tevens een dubbele wandcontactdoos opgenomen.

De bergingen zijn niet geschikt voor het opstellen van een motorvoertuig.

## 2.6 Fundering

De fundering van de woningen bestaat uit betonnen funderingspalen met betonnen fundatiebalken. De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en

de wapeningshoeveelheden. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Onder de woning bevindt zich een inspectieruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik. Door de aanwezigheid van funderingsbalken kunnen mogelijk niet toegankelijke ruimten ontstaan. Inspectieruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

## 2.7 Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer, deze is aan de onderzijde voorzien van isolatie (Rc-waarde 3,7 m<sup>2</sup>K/W). De begane grondvloer wordt afgewerkt met een dekvloer van circa 7 cm dik. Op de begane grond wordt, conform de plaats op tekening, een vloerluik aangebracht om de inspectieruimte te kunnen betreden. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat die aan de onderzijde is voorzien van isolatie.

De verdiepingsvloeren van de rijwoningen worden gemaakt van een prefab betonnen systeemvloer. Bij het toe te passen vloertype blijven er aan de onderzijde (het plafond van de verdieping eronder), ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, V-naden in het zicht. De verdiepingsvloeren worden aan de bovenzijde voorzien van een cementdekvloer van circa 7 cm dik.

## 2.8 Gevels en wanden

### *Metselwerk*

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in halfsteens verband, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De voegen worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt. Vanaf 2024 is het bij nieuwbouw verplicht voorzieningen te treffen om de natuurinclusiviteit te vergroten. In het kader van deze aanscherping van het Bouwbesluit zijn in de gevels diverse voorzieningen opgenomen, zoals bijenstenen en voorzieningen voor vleermuizen. Deze staan op tekening aangegeven.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van afvoer van eventueel vocht in de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie.

### *Houten gevels*

De houten gevels worden uitgevoerd met verduurzaamde verticale vurenhouten delen, met schijnsponning en bezaagde zichtzijde, in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

### *Isolatie*

De buitengevel van de woning heeft een isolatie met een Rc-waarde van 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

### *Binnenwanden*

De constructieve binnenspouwbladen en woningscheidende wanden worden opgebouwd met kalkzandsteen. Bij een aantal woningen worden de wanden aan de korte zijde van de trap uitgevoerd in kalkzandsteen, ten behoeve van de stabiliteit van het hele blok. Deze wanden mogen niet verwijderd worden.

Afmetingen/diktes van dragende wanden volgens opgave constructeur. Onder de tot peil doorlopende buitenkozijnen en –puien worden betonnen kantplanken aangebracht.

De niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in cellenbeton.

### *Dilataties*

Om vormveranderingen door zettingsverschillen in de gevel op te kunnen vangen, zullen er, op aangeven van de steenleverancier, dilataties in het buitengevelmetselwerk worden opgenomen. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt of voorzien van compressieband.

In de dragende binnenwanden worden mogelijke dilatatievoegen toegepast welke niet afgewerkt worden met een zogenaamd stucstopprofiel. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

### *Waterslagen*

De waterslagen onder de kozijnen worden uitgevoerd in prefab beton.

### *Houten kolommen en liggers*

Aan de voor- en zijkant van de woningen worden douglas kolommen en liggers aangebracht.

## **2.9 Daken**

### *Woningen*

De hellende dakconstructie van de rijwoningen zijn dakelementen met een isolatiewaarde Rc minimaal 6,3 m<sup>2</sup> K/W. De binnenzijde wordt afgewerkt met bruine onderplaat en knieschotten. De dakplaten zijn bij oplevering van de woning onafgewerkt, spijker- en niet gaatjes worden niet dichtgezet. De hellende daken worden voorzien van betonnen dakpannen incl. de benodigde hulpstukken. De daken van de veranda's worden uitgevoerd als ongeïsoleerd houten dak.

### *Bergingen*

De platte daken van de houten bergingen worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking met mos-sedum pakket.

### *Dakdoorvoeren*

Ten behoeve van beluchting van de riolering en afvoer van de mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst. Deze zijn op de verkoopcontracttekening ter indicatie ingetekend en de positie wordt in het installatietechnisch ontwerp door de installateur definitief bepaald.

## 2.10 Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen onderdelen, zoals kolommen en liggers, worden waar nodig toegepast. Delen die in het zicht komen, zijn in kleur afgewerkt.

Boven de gevelopeningen in het buitenspouwblad worden, waar nodig, in kleur gepoedercoate stalen lateien en geveldragers toegepast.

Aan de voorgevel wordt een huisnummerbordje in combinatie met het armatuur van de verlichting aangebracht.

## 2.11 Kozijnen, ramen en deuren

### *Buitenkozijnen*

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn uitgevoerd in hardhout (Meranti of gelijkwaardig), kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De kozijnen, ramen en deuren hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als aan de buitenzijde. De draai- en/of kieprichting van de deuren en ramen is vastgelegd op de verkoopcontracttekeningen. Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke beglazings- en tochtweringsprofielen. Boven de kozijnen worden conform de voorschriften ventilatieroosters opgenomen.

De voordeur wordt uitgevoerd met een briefplaat voorzien van tochtklep met borstel. Naast de voordeur komt een beldrukker. De terrasdeur wordt uitgevoerd met stapeldorpel.

Op de zolderverdieping wordt een Velux dakvenster geplaatst.

### *Binnenkozijnen en -deuren*

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspanning en een smalle bovendorpel met bovenlichten. De bovenlichten worden gevuld met blank glas en bij de meterkastdeur met een paneel. De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte vlakke opdek deuren.

Met de Svedex inspiratietool kunt u tijdens het keuzetraject deze deuren wijzigen en stelt u uw deuren samen met alle gewenste opties. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een inlogcode en meer informatie. Op de website van Svedex kunt u zich alvast inspireren op de stijl en type deur, download hiervoor alvast het inspiratie magazine:

[www.svedex.nl/inspiratiemagazine](http://www.svedex.nl/inspiratiemagazine).

De kozijnen ter plaatse van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen onderdorpels, kleur antraciet. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast. Hierdoor komen de deuren circa 3 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

### *Hang- en sluitwerk*

De buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens de richtlijnen van het bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2). De buitendeuren van de woning en berging krijgen gelijksluitende cilindersloten.

De binnendeuren zijn voorzien van loopsloten. Toilet- en badkamerdeuren krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Het deurbeslag (excl. meterkast) bestaat uit Hoppe Stockholm, aluminium krukken en langschilden.

## **2.12 Beglazing**

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen, en -deuren worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing (HR++), conform de eisen van het Bouwbesluit. Waar nodig volgens de energieberekening wordt zonwerende beglazing toegepast.

## **2.13 Trappen en hekken**

De woningen worden voorzien van vurenhouten trappen. De trap naar de eerste verdieping is een dichte trap (met stootborden) en wordt voorzien van een trapkast. De trap naar de tweede verdieping is een open trap (zonder stootborden). Daarnaast wordt de trap van de benodigde hekwerken en leuning voorzien.

Met de Vios TrapSelect tool kunt u tijdens het keuzetraject de trappen wijzigen en stelt u uw trappen samen met alle gewenste opties. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een inlogcode en meer informatie.

De trappen worden voorzien van een zogenaamde 'lepe hoek'. In deze hoek wordt leidingwerk opgenomen voor de radiatoren op de verdiepingen. De lepe hoek wordt afgewerkt met een paneel.

## **2.14 Vloer-, wand- en plafondafwerkingen**

Alle betonnen vloeren worden voorzien van een dekvloer van circa 7 cm dik. De vloer van de meterkast en de ruimte achter de knieschotten wordt niet voorzien van een dekvloer. De dekvloer in de badkamer kan mogelijk wat dikker zijn i.v.m. leidingwerk. In de dekvloeren worden diverse leidingen opgenomen, waaronder vloerverwarming. Let op: dus niet spijkeren en boren in de vloeren.

De wanden in de woning, worden, met uitzondering van de betegelde wanden, meterkast en techniekruimte, behangklaar afgewerkt. Behangklaar is een term voor de vlakheid van de wanden. De uitgangspunten voor behangklare wanden zijn als volgt:

- Er kunnen kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen aanwezig zijn;

- Er wordt van uitgegaan, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden.
- In de zone waar plinten aangebracht kunnen worden mogen de afwijkingen nog iets groter zijn.

Voordat u de wanden kunt behangen dient u deze licht op te schuren en te voorzien van een primer om de zuigende werking te reduceren.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. Hierbij blijven de V-naden in het zicht. De plafonds in de trapkast en de meterkast worden niet nader afgewerkt.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van wit spuitpleisterwerk. Plafonds die onderdeel zijn van de dakconstructie (schuine plafonds) worden niet afgewerkt.

## **2.15 Tegelwerken en kunststeen**

### *Tegelwerk*

De wanden en vloeren in badkamer en toilet worden voorzien van tegelwerk. Wandtegels worden standaard liggend aangebracht. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. De vloer in de douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toiletten en badkamers wordt een kunststenen binnendorpel in de kleur antraciet aangebracht. Waar nodig worden kitvoegen aangebracht. De inbouwreservoirs van de toiletten worden betegeld met wandtegels.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard sanitair en het tegelwerk. Hiervoor kunt u een bezoek brengen aan de projectshowroom. Eventuele meer- of mindere kosten volgend uit uw keuze zullen met u worden verrekend. U dient uw keuze te maken vóór de zogenoemde sluitingsdatum.

### *Vensterbanken*

Op de borstweringen van de buitenkozijnen worden, aan de binnenzijde, vensterbanken type marmer composiet wit aangebracht. De kozijnen, die doorlopen tot op vloerpeil, worden niet voorzien van vensterbanken.

## **2.16 Afbouwtimmerwerk**

De achterwand in de meterkast wordt uitgevoerd met een houten plaat. Alle kleine aftimmeringen die niet op tekening staan, worden ter plaatse uitgevoerd op een manier die het betreffende werk vereist. De kanalen op zolder worden niet afgetimmerd.

Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.



## 2.17 Schilderwerk

Houtwerk dat in het zicht komt (binnen en buiten) wordt afgewerkt met een schildersysteem conform de kleur- en materiaalstaat. Kozijnen en ramen worden fabrieksmatig voorgelakt en afgelakt op de bouw.

De hekwerken, trapbomen, spil en trapgataftimmering worden fabrieksmatig wit gegrond en 1 keer wit afgelakt op de bouw. De boven- en onderzijde van de traptreden blijven alleen gegrond en worden niet afgelakt. De stootborden van een dichte trap blijven alleen gegrond, niet afgelakt en eventuele spijker- en/of schroefgaten blijven zichtbaar. De leuningen worden blank afgelakt. Met de Vios TrapSelect tool kunt u tijdens het keuzetraject deze afwerking eventueel wijzigen.

## 2.18 Keukeninrichting

Uw woning wordt standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Bij de projectshowroom kunt u een keuken naar eigen wens samenstellen. Het plaatsen van de keuken vindt na de oplevering van de woning plaats en valt buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. De keuken wordt na oplevering geplaatst zodat de kans op beschadigingen tijdens de afbouw van de woning wordt gereduceerd. Uiteraard valt de keuken wel onder de garantie van de betreffende keukenleverancier (CBW-garantie).

Standaard dient de keuken te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap, er wordt geen uitblaaspunt in de gevel gemaakt. Dit is ook niet optioneel mogelijk. Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem. Er wordt dringend afgeraden om afzuigkappen zonder motor aan te sluiten, omdat dat het systeem onnodig vervuult.

Conform de 0-tekening zijn de volgende aansluitpunten in de basisopstelling van uw keuken opgenomen:

- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser, op aparte groep;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. oven, op aparte groep;
- 1 aansluiting t.b.v. elektrisch koken (perilex), 2 x 230V;
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. huishoudelijke apparatuur.

## 2.19 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoerleidingen worden gemaakt van aluminium, voorzien van de nodige hulpstukken, bochten en bladvangsers. De dakgoten worden in aluminium op beugels uitgevoerd.

Vanaf de platte daken zullen de nodige nood-overstorten worden aangebracht. De positie en de afmeting van de nood-overstorten worden door de constructeur bepaald.

De hemelwaterafvoeren van de houten bergingen zijn van kunststof.

## 2.20 Binnenriolering

De binnen rioleringen zijn van kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- De gootsteenaansluiting in de keuken (afgedopt);
- Het closet in het toilet;
- De fontein in het toilet;
- De wastafel in de badkamer;
- De douchehoek in de badkamer;
- Het closet in de badkamer;
- De opstelplaats van de wasmachine;
- Overige benodigde aansluitpunten.

Al het leidingwerk is uit het zicht behoudens de installatie in de keuken en de opstelplaats van de wasmachine. Hier zijn de leidingen in het zicht.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden 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 en de doorspuitmogelijkheden van het rioleringsysteem wordt bij de oplevering een revisietekening verstrekt. De exacte uitvoering, positionering en ontwerp van het rioleringsstelsel/-systeem wordt nader uitgewerkt.

## 2.21 Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof. In de nabijheid van ieder watertappunt zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (eindigend met hoekstopkranen);
- De douchemengkraan in de badkamer;
- De wastafelmengkraan in de badkamer.

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- De spoelbak van de toiletten;
- De fonteinkraan in het toilet;
- De opstelplaats van de wasmachine.

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats aangelegd. Deze standaard plaats is aangegeven op de 0-tekening van de keuken.

## **2.22 Gasleidingen**

De woningen worden niet aangesloten op het gasnet.

## **2.23 Brandbestrijdingsinstallatie**

In verband met de brandveiligheid worden er conform verkoopcontracttekening rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw woning, waardoor alle rookmelders af gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. De rookmelders worden aangebracht conform NEN 2555 en volgens het Bouwbesluit.

## **2.24 Verwarmingsinstallatie**

De woningen worden aangesloten op het stadswarmtenet van de gemeente Almere. U krijgt via een netwerk van leidingen warmte om warm water te maken en om uw huis te verwarmen. Er is maar één partij die de warmte in de regio levert: Vattenfall. Als afnemer van stadsverwarming kunt u dus niet overstappen naar een andere warmteleverancier. Door de toepassing van stadsverwarming is er geen gasleiding aanwezig in de wijk.

De begane grond wordt uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen en worden in de dekvloer opgenomen. De verdeler van de vloerverwarming wordt geplaatst conform tekening. Op de verdiepingen worden radiatoren toegepast. Dit zijn plaatradiatoren met zij- en bovenroosters. De badkamer wordt uitgerust met een elektrische handdoekradiator om snel een behaaglijke temperatuur te kunnen realiseren en handdoeken te drogen.

De vloerverwarming van de gehele begane grond wordt geregeld met een ruimtebedieningseenheid in de woonkamer. De slaapkamers en badkamer worden voorzien van een radiatorkraan waarmee deze ruimten separaat zijn te bedienen.

Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,07 m<sup>2</sup>K/W. Vraag hiervoor advies bij uw vloerenleverancier.

Enkele praktische regels voor uw vloerleverancier\*:

- In het algemeen geldt: Hoe harder de vloerafwerking, hoe beter. Een stenen vloerafwerking heeft de laagste isolatiewaarde en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming;
- Bij losliggend tapijt of (laminaat-)parket ontstaat er een luchtlaagje waardoor de isolatiewaarde stijgt. De vloerafwerking moet dus altijd worden verlijmd op de cementdekvloer;
- Tapijt met een foamrug voldoet over het algemeen niet. Een zogenaamde geweven rug vaak wel;
- Vinyl en marmoleum zijn meestal ook geschikt;
- Geen ondertapijt toepassen. Ook dit verhoogt de isolatiewaarde;
- Voor parketvloeren gelden speciale regels. Planken niet breder dan 16 centimeter toepassen in verband met het “werken” van het hout.
- U mag in geen geval boren of spijkeren in de betonvloer vanwege de aanwezigheid van waterleidingen in de vloer.

*\*De installateur geeft garantie op de vloerverwarming, en de tegel,- laminaat of parketvloer leverancier geeft garantie op de gemonteerde vloer. Hiervoor is het belangrijk om voor het kopen van een vloer de voorwaarden, waaronder de garanties worden afgegeven, op elkaar af te stemmen. De tegel,- laminaat of parketvloer leverancier kan bijvoorbeeld een maximale aanvoertemperatuur eisen. Volg altijd de voorschriften en opstookprotocol van de tegel,- laminaat of parketvloer leverancier / fabrikant op.*

Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

Temperaturen:

- |                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| • entree / hal                       | 15°C          |
| • woonkamer / keuken / eetkamer      | 20°C          |
| • slaapkamers                        | 20°C          |
| • badkamer                           | 22°C          |
| • toilet                             | 15°C          |
| • zolder                             | 20°C          |
| • technische ruimte                  | niet verwarmd |
| • ruimte met overige gebruiksfunctie | niet verwarmd |
| • berging                            | niet verwarmd |

Het stadsverwarmingssysteem zorgt via een warmtewisselaar in de meterkast voor het warm tapwater. Het uitgangspunt voor de warmwatervoorziening is klasse CW4.

## 2.25 Ventilatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch CO<sub>2</sub> gestuurd ventilatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd en verse lucht natuurlijk wordt aangevoerd. De afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. De verse lucht wordt aangevoerd via ventilatieroosters boven de gevelkozijnen.

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden de CO<sub>2</sub>-sensors van het systeem geplaatst. Bij een (te) hoog CO<sub>2</sub>-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Middels de CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. De luchtverversing van de woon- en slaapkamers gebeurt door middel van deuren, ramen en zelfregelende roosters boven de buitenkozijnen (waar noodzakelijk). In de badkamer komt een extra bediening van het mechanisch ventilatiesysteem.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren en de leidingschacht weggewerkt. De plaats van de afzuigpunten wordt door de installateur bepaald en is afhankelijk van de indeling van de vloerplaten. Ze zijn op de verkoopcontracttekening indicatief weergegeven, afhankelijk van de uitwerking van de installaties kan deze positie nog wijzigen. De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen.

De meterkast en de bergingen worden geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen.

Op de daken worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ventilatie en be- en ontluchting van de riolering. De definitieve positie hiervan is nader te bepalen.

## 2.26 Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en conform de verkoopcontracttekeningen. Er wordt een groepenverdeelkast voor 10 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. De onderstaande groepen worden opgenomen in de groepenverdeelkast:

- 3 groepen verlichting en algemene wandcontactdozen
- 1 groep wasmachine
- 1 groep wasdroger
- 1 groep elektrisch koken
- 1 groep oven
- 1 groep vaatwasser
- 1 groep PV-panelen

De groepenverdeelkast wordt gevoed door een 3\*25 Ampere aansluiting. Bij bovenstaande 9 groepen is er in de groepenverdeelkast nog plaats voor 1 extra groep met een maximaal vermogen van 3.600 Watt.

Optioneel kan er worden gekozen voor verzwaring van de groepenverdeelkast naar bijvoorbeeld 3\* 35 Ampere. Dit kan noodzakelijk zijn wanneer bijvoorbeeld door uitbreiding van keukenapparatuur er meer vermogen benodigd is dan de resterende 3.600 Watt.

Verzwaring van de groepenverdeelkast gaat gepaard met een verhoging van het maandelijks vastrecht bedrag dat u betaalt aan uw energieleverancier.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De leidingen worden in de wanden weggewerkt. In de meterkast, berging en de technische ruimten wordt opbouw materiaal toegepast en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Wandcontactdozen en loze leidingen voor telefoon, CAI en internet worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken als op verkoopcontracttekening aangegeven worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de exacte maatvoering van de basis keukeninstallatie ontvangt u als koper een zogenoemde 0-tekening;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Wandlichtpunten zowel binnen als buiten worden op circa 210 cm boven de vloer c.q. het maaiveld aangebracht.

Het aansluitpunt voor verlichting ter plaatse van de voordeur wordt voorzien van een armatuur, gecombineerd met het huisnummer.

Olde Rikkert Bouw B.V. vraagt bij de eigenaar/beheerder van het water- en elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aan zodat bij oplevering van uw woning water en elektriciteit beschikbaar is. Wel dient u ten tijde van de oplevering zelf zorg te dragen voor het afsluiten van een energieleveringscontact bij een energieleverancier naar keuze.

## **2.27 Telecommunicatievoorzieningen**

In de woonkamer wordt een afgemonteerde CAI-aansluiting en een afgemonteerde UTP-aansluiting aangebracht. In de hoofdslaapkamer wordt voor beide aansluitingen een loze aansluiting gerealiseerd.

Bij oplevering zal er een glasvezelkabel tot in de meterkast zijn ingevoerd. De aansluiting zelf is standaard niet aanwezig en kunnen wij ook niet voor u aanvragen. Het aansluiten van deze

punten vraagt u zelf aan bij de betreffende provider. Aansluitkosten voor telefoon en CAI zijn dan ook niet bij de koopsom inbegrepen.

## 2.28 Zonnepanelen

De woning wordt conform verkoopcontracttekening voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. Het aantal PV-panelen is afhankelijk van de energieprestatieberekening van de woning en is aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De PV-panelen zijn aangesloten op de installaties van uw woning.

De opbrengst van PV-panelen is afhankelijk van het aantal panelen, het vermogen per paneel en de oriëntatie ten opzichte van het zuiden en uiteraard van het aantal zonuren. In dit project worden panelen met een minimaal vermogen van 400Wp (wattpiek) toegepast. De exacte opbrengst van uw panelen is af te lezen in het venster van de omvormer, die noodzakelijk is om de opbrengst van de PV-panelen om te zetten in de gebruikelijke 230V.

## 2.29 Sanitair en tegelwerk

### *Sanitair toilet*

De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van ca. 43 cm (bovenkant keramiek) vanaf de vloer en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wandcloset diepspoel design met closetzitting met softclose
- Afdekplaat dualflush wit Wisa Argos

De fonteincombinatie in het separate toilet bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura fontein wit (36x26cm)
- Grohe Costa-L toiletkraan hoog (chrom)
- Muurbuis

### *Sanitair badkamer*

De wastafelcombinatie bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wastafel wit met overloop 60x47cm
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan M - size
- Swallow Standaard wandspiegel 60x80cm
- Muurbuis

De douchecombinatie bestaat uit:

- Grohe Grohtherm 800 douchethermostaatkraan met douchegarnituur
- Grohe New Tempesta 100 doucheset 2 stralen
- Dyka ABS vloerput met RVS rooster 15x15cm



De closetcombinatie van het toilet hangt op een standaard hoogte van ca. 43 cm (bovenkant keramiek) vanaf de vloer en bestaat uit:

- Villeroy & Boch Architectura wandcloset diepspoel design met closetzitting met softclose
- Afdekplaat dualflush wit Wisa Argos

#### *Vloertegels*

- Antraciet 30x30cm
- In douchehoek antraciet 15x15cm
- Voegwerk grijs

#### *Wandtegels*

- Wit glans 20x25cm liggend verwerkt
- In toiletten tot ca. 140cm hoog
- In badkamers tot plafondhoogte
- Voegwerk zilvergrijs

## Bijlage 1: Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Metselwerk	Baksteen	Zand/beige
Voegwerk	Specie	Grijs
Houten gevel	Verduurzaamde verticale vurenhouten delen	
<b>Gevelopeningen</b>		
Kozijnen, ramen, deuren	Hardhout	Grijs
Waterslagen raamkozijnen	Beton / aluminium	Grijs
Beglazing	HR++-glas	Blank glas
Lateien boven kozijnen	Staal	Grijs
<b>Daken</b>		
Dakpannen	Vlakke betonpan	Antraciet
Plat dak	Bitumineuze dakbedekking	Zwartgrijs
Daktrimmen op dakrand	Aluminium	Grijs
PV-panelen	Op dak	Zwart
<b>Inpandig</b>		
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Opdekdeuren	Wit
Vensterbanken	Marmer composiet	Wit
Onderdorpels t.p.v. natte ruimten	Kunststeen	Antraciet

## Bijlage 2: Afwerkstaat

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
Entreehal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 140 cm hoog daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk
Zolder	Cementdekvloer	Behangklaar	Dakplaten onafgewerkt (bruin)
Trapkast	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt