

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Project – 10 woningen – “Vechtrijk Weespersluis 3B1 veld 5” te “Weesp”

25 januari 2024



Inhoud

1 Welkom bij BAM Wonen	4
2. Algemene projectgegevens	5
3. Grondwerk.....	13
4. Buitenriolering en drainage.....	13
5. Terreinverharding	13
6. Beplanting	14
7. Terreininrichting.....	14
8. Fundering	16
9. Betonwerk	16
10. Metselwerk en isolatie	16
11. Klein prefab beton	17
12. Ruwbouwtimmerwerk	17
13. Metaalconstructiewerk.....	18
14. Kanalen en schoorstenen.....	18
15. Kozijnen, ramen en deuren.....	18
16. Trappen en balustraden.....	20
17. Dakbedekking.....	20
18. Beglazing	20
19. Natuur- en kunststeen	20
20. Voegvullingen.....	21
21. Zonwering	21
22. Stucadoorwerk	21
23. Tegelwerk.....	22
24. Dekvloeren en vloersystemen.....	22
25. Metaal- en kunststofwerk.....	23
26. Afbouwtimmerwerk	23
27. Schilderwerk.....	23
29. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering	24
30. Dakgoten en hemelwaterafvoeren	24
31. Binnenriolering	24
32. Waterinstallaties	25
33. Sanitair	25
34. Brandbestrijdingsinstallaties	26
35. Gasinstallatie.....	26
36. Verwarmingsinstallatie.....	26
37. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie	27

38. Elektrotechnische installaties.....	27
39. Communicatie- en beveiligingsinstallaties	29

1 Welkom bij BAM Wonen

Gefeliciteerd met je nieuwe woning!

Voor je ligt de Technische Omschrijving van je nieuwe woning. Hierin leggen we per onderdeel uit hoe de woning is samengesteld, afgewerkt en wat je in de diverse ruimtes mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken die bij de koop horen.

We hebben deze Technische Omschrijving met zeer veel zorg voor je samengesteld en we hebben ons best gedaan om het geheel zo begrijpelijk mogelijk te maken. Omdat we echte bouwers zijn, gebruiken we soms toch vaktermen en noemen we een regenpijp een “hemelwaterafvoer” of “hwa” en een stopcontact een “wandcontactdoos” of “wcd”. Dus als je ons soms niet helemaal begrijpt, dan ligt dat aan ons. Schroom dus niet om ons dan te vragen om verduidelijking. Als koper kun je online, via Mijn Homestudios voor Weespersluis Vechtrijk 3B1, eenvoudig contact opnemen met je woonadviseur. Die staat je graag te woord!

Natuurlijk mag je ervan uitgaan dat je woning voldoet aan de modernste eisen. De gevel, het dak en de vloer zijn zeer goed geïsoleerd. Natuurlijk is je woning volledig gasloos en toekomstbestendig. Je woning is voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Als extra's zijn er duurzaamheidsmaatregelen genomen zoals extra zonnepanelen en een thuisbatterij (met monitoring) zodat je de overdag extra opgewekte stroom 's avonds kunt gebruiken. Doordat er met het aantal zonnepanelen aan de eis BENG 2=0 wordt voldaan en duurzaam hout (FSC/PEFC) wordt toegepast is het mogelijk door middel van een groenhypotheek rentekorting op je hypotheek te krijgen. En dan is er nog de bodemwarmtepomp, die kan koelen in de zomer en verwarmd in de winter, die er mede voor zorgt dat het een comfortabele plek wordt om lekker te wonen.

Over lekker wonen gesproken: online, op Mijn Homestudios voor Weespersluis Vechtrijk 3B1 ontdek je welke opties er mogelijk zijn voor jouw nieuwe woning. Opties om leefruimtes naar wens in te delen, te vergroten, of te verfraaien. Een keuze voor duurzaamheid door een laadpaal te laten aanbrengen bij je parkeerplaats onder de carport. Keuze uit indelingsvarianten voor elke verdieping, of zelfs het woonklaar laten opleveren van (delen van) jouw nieuwe woning; kortom, alles wat je nodig hebt om van je nieuwe huis een thuis te maken!

We hebben er enorm veel zin in om je nieuwe woning te bouwen en wensen je nu alvast veel woonplezier.

Welkom thuis, welkom bij AM, Homestudios en BAM Wonen



2. Algemene projectgegevens

Projectnummer BAM Wonen: AV711041

Korte omschrijving van het werk:

Weesperluis Vechtrijk 3B1 veld 5 bestaat uit 10 woningen, te weten:

- | | | |
|-----------------|--------|----------------------|
| - Weesperhoeve | 2K-04 | bouwnummers 129, 130 |
| - Orangeriehuis | K1h0-1 | bouwnummer 131 |
| - Orangeriehuis | K1 | bouwnummers 132 |
| - Orangeriehuis | K1h-2 | bouwnummer 133 |
| - Sluishuis | L1h | bouwnummer 134 |
| - Sluishuis | L1 | bouwnummer 135 |
| - Sluisvilla | L2h | bouwnummer 136 |
| - Vechtse hoeve | 2K-05 | bouwnummers 137, 138 |

Ontwikkeling

AM
Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052
3502 HB Utrecht
www.am.nl



Realisatie

BAM Wonen, Bouwen op Maat
Postbus 835,
3500AV Utrecht
www.bamwonen.nl



Architect

Zeinstra Veerbeek Architecten
ILSY-plantsoen 5,2497 GA Den Haag
www.zeinstraveerbeek.nl



Showroom

Homestudios
Proostwetering 31, 3543 AB Utrecht



Mijn Homestudios voor, deelplan 3B1
<https://homestudios.nl/weespersluis-vechtrijk3B1/open/>

Projectsite:

www.nieuwbouwweespersluis.nl

Makelaar

Vuurtoren | deMakelaars.nl
Slijkstraat 36
1381 BA Weesp
www.demakelaars.nl
Telefoon: 0294-432323
E-mail: welkom@demakelaars.nl



Lunshof Makelaardij
Keizer Karelweg 342
1181 RJ Amstelveen
www.lunshof.nl

T 020 345 8 345
E info@lunshof.nl



Notaris

Notariskantoor Brummelhuis
De Cuserstraat 5, 1081 CK Amsterdam
www.notariskantoorbrummelhuis.nl



Algemeen

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van BAM.

De genoemde maten in de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact maar een goede benadering.

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Op het project is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Dit waarborgcertificaat beschermt de koper tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heb je zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van je woning maar ben je ook beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Voor meer informatie verwijzen we je naar www.swk.nl.

De volgende SWK-modules zijn op dit project van toepassing:

- Module I F – Garantietermijnen en garantie-uitsluitingen
- Module II V – Garantievoorwaarden

Beide modules zijn te vinden op de website van SWK.

Aanvullend op module II V wordt BAM-garantie gegeven. Deze aanvulling is te vinden in de bijlagen bij deze Technische Omschrijving.

Toepassing FSC® hout

Ontbossing en bosbranden zijn voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de wereldwijde CO2-emissie. BAM spant zich in voor duurzaam beheer van de bossen in onze wereld door te streven naar 100% inkoop van FSC-gecertificeerd hout. FSC is een internationale organisatie die verantwoord bosbeheer stimuleert en certificeert.

BAM is gecertificeerd onder het volgende certificaatnummer: SCS-CoC-002792.

In dit project worden de volgende onderdelen met FSC keurmerk ingekocht: kozijnen, ramen en deuren, binnendeuren, houten daken, bergingen en trappen.

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is vastgelegd, gelden de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Als een omschrijving in deze Technische Omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Bij tegenstrijdigheden gaat de Technische Omschrijving voor de contracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hieronder staan een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op de woning.

<u>Benaming Bouwbesluit</u>	<u>Benaming brochure / Technische Omschrijving</u>
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer
Verkeersruimte	entree, hal, overloop
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in de woning)
Technische ruimte	TR-ruimte, meterkast, trapkast
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Buitenruimte	tuin, terras

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente
- voorschriften en bepalingen van de omgevingsdienst
- nutsbedrijven
- brandweer

Verrekenposten

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenposten in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

Duurzaamheid (BENG / Energielabel)

Je woning voldoet aan de eisen van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze eisen gelden sinds 1 januari 2021.

BENG wil in de eerste plaats zeggen dat je woning goed geïsoleerd is. De schil bepaalt voor een belangrijk deel de energiebehoefte. Maar bij BENG gaat het om nog twee andere indicatoren. Los van de energiebehoefte (de eerste eis) speelt de behoefte aan fossiele energie (eis twee) in kWh per vierkante meter per jaar en het aandeel hernieuwbare energie (eis drie) een rol. Het kan in het laatste geval gaan om bijvoorbeeld zon- en omgevingswarmte.

Voor het bepalen van de basisuitgangspunten voor de woningen zijn BENG-berekeningen gemaakt die bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn toegevoegd. Wij beloven je dat je woning bij de oplevering zal voldoen aan de BENG-eisen welke zijn opgenomen in het bouwbesluit.

Voor dit project is een aanvullende duurzaamheidseis BENG 2=0 van toepassing. Hierop is het aantal zonnepanelen dat uit de berekeningen volgt gebaseerd en op de verkooptekeningen, ter indicatie, weergegeven op de carports en de bergingen met schuine daken (niet van toepassing bij Orangeriehuis) en op de daken van de woningen.

Echter zegt het nog niks over het aantal zonnepanelen dat bij de oplevering daadwerkelijk op het dak van je woning aanwezig zal zijn. Mede ook omdat de capaciteit en kwaliteit van de panelen steeds beter wordt.

Het aantal zonnepanelen dat nodig is om je woning te laten voldoen aan de BENG-eisen, kan pas worden vastgesteld nadat de benodigde keuzes zijn gemaakt om de woning naar eigen wens in te richten.

Nadat deze keuzes zijn gemaakt, kunnen de definitieve BENG-berekeningen voor je woning worden gemaakt en kan het aantal definitief benodigde zonnepanelen worden vastgesteld. Hierbij wordt dan ook gekeken naar de capaciteit en kwaliteit van de zonnepanelen die dan in de markt het meest geschikt zijn. Het kan zelfs zo zijn dat uit de definitieve berekening volgt dat - door bijvoorbeeld de keuze van een dakkapel - er niet meer kan worden voldaan aan de aanvullende duurzaamheidseis BENG 2=0.

Het aantal zonnepanelen dat benodigd zal blijken om te kunnen voldoen aan de BENG-eisen, zal niet leiden tot een meer- of minderprijs van je woning.

Bij oplevering zal de woning aan de eisen van het Bouwbesluit voldoen en zal de definitieve BENG-berekening, waarin het aantal toe te passen zonnepanelen op je woning is aangegeven, aan het consumentendossier worden toegevoegd.

De woningen worden voorzien van het groene energielabel A++++.

Duurzaamheid (Thuisbatterij)

Haal meer uit je eigen opgewekte zonne-energie.

We rusten je woning uit met thuisbatterij en een Energie Management Systeem (EMS): Dit systeem helpt je om zo goed mogelijk groene energie opgewekt door je zonnepanelen direct zelf te gebruiken of op te slaan. Hierdoor haal je meer waarde uit jouw eigen opgewekte zonne-energie, én gebruik je aantoonbaar duurzame energie.

Met de aflopende salderingsregeling zal naar verwachting vanaf 2025 alleen nog een beperkt deel van de door jou terug geleverde elektriciteit van je rekening afgetrokken worden. Daardoor wordt het financieel aantrekkelijker om je eigen opgewekte energie zelf te gebruiken. Hierdoor bespaar je op je energierekening.

Het EMS helpt je bij het zelf gebruiken van je groene energie door bijvoorbeeld je warmtepomp en thuisbatterij slim aan te sturen. Hierdoor kunt je een deel van je energiegebruik naar het moment dat de zon schijnt verschuiven, zonder in te leveren op je comfort en levensstijl.

Met een EMS krijgt je bovendien real-time inzicht in je energieverbruik en -productie via een app. Je kunt zien welk deel van je eigen opgewekte energie je zelf gebruikt en krijgt inzicht in je energie-efficiëntie. Hierdoor kun je gericht energie besparen door bijvoorbeeld je thermostaat lager te zetten of apparaten die niet in gebruik zijn uit te schakelen.

Politiekeurmerk

De woning voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk. Hiervan zal echter geen certificaat worden verstrekt.

Homestudios Experience Center

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze je woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Maar persoonlijk wonen gaat over meer dan de constructie, dakbedekking en beglazing. Daarom heeft BAM het Homestudios Experience Center in het leven geroepen. Om je te helpen en te inspireren om van je nieuwe huis ook echt een thuis te maken, biedt Homestudios je een compleet aanbod van opties voor het creëren van een persoonlijk thuis. Opties om leefruimtes naar wens in te delen, te vergroten, of te verfraaien. Je hebt zelfs de mogelijkheid om (delen van) jouw nieuwe woning woonklaar te laten opleveren; kortom, alles wat je nodig hebt voor het creëren van een persoonlijk thuis.

Wanneer je je handtekening hebt gezet onder het koopcontract, neemt de Homestudios woonadviseur contact met je op om een afspraak te maken voor je eerste bezoek aan het Homestudios Experience Center. In de gesprekken die je daar met je woonadviseur voert, helpt hij of zij je bij het vertalen van jouw woonwensen in slimme keuzes uit alle beschikbare mogelijkheden.

Aansluitingen nuts algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs inbegrepen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt ben je vrij om voor je elektra een leverancier te kiezen. Hiervoor dien je wel tijdig een energiecontract met je leverancier af te sluiten, zodat je vanaf de oplevering van je woning verzekerd bent van levering van elektra.

De levering van drinkwater wordt voor oplevering geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat je woning niet wordt voorzien van een telefoon- én cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. Je hebt de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren je om je aansluiting ruim op tijd aan te vragen. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van je woning inbegrepen.

Kleuren

De kleuren van de verschillende materialen/onderdelen zijn onder voorbehoud en nog niet definitief bepaald. Deze worden tijdens het bouwproces door de architect nader op elkaar afgestemd en definitief vastgesteld na goedkeuring van de bouwdirectie en gemeente.

Opleveren en schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering, word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Je woning wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte, de badruimte, en de beglazing worden nat gereinigd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein zo maar te betreden. Om je toch de mogelijkheid te geven je woning te bezichtigen zullen er kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De Homestudios woonadviseur nodigt je online via Mijn Homestudios uit voor deze kijkdagen.

Peil

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven, komt overeen met de bovenkant van de anhydriet dekvloer van de begane grondvloer van de woning.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm. In de uitvoering zal ca. 30 mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel t.o.v. de anhydriet dekvloer. Hierdoor is ca. 10 mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen (zoals tegels en laminaat / parket).

Grondwater

Het peil van het grondwater wordt beheerd door het Waterschap. Het is daardoor mogelijk dat er grondwater in de kruipruimte staat. Hiervoor is BAM niet verantwoordelijk. Water in de kruipruimte is niet schadelijk. De kruipruimte is vocht- en luchtdicht afgesloten van de woning.

Arceringen

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft o.a. straatwerk, tegels in toilet en badkamers, gevelmetselwerk en dakpannen. De arceringen geven niet de werkelijkheid weer. Tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arceringen doen vermoeden. Zaagwerk t.p.v. randen en hoeken is onvermijdelijk.

Hoogteverschillen in plafonds

Plaatselijk kunnen plafonds iets verlaagd worden omdat er bijvoorbeeld een dragende balk zit, installaties of een overgang tussen een betonnen plafond en het plafond van een erker. De plaats van het hoogteverschil is in deze gevallen met een stippellijn op de plattegrond aangegeven.

Gasloos

In het project wordt geen gasnet aangelegd.

Vloerafwerking

De vloerverwarming moet zijn warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerkingen zomaar aangebracht kunnen worden. Het is belangrijk om de informatie over de vloer uit de Technische Omschrijving te overleggen met de leverancier van de vloeren, zodat deze het juiste advies kan geven. Uiteraard voldoen alle vloeren die binnen Homestudios worden aangeboden aan deze normen. In verband met de vloerverwarming is het niet mogelijk om te boren of te spijkeren in de vloer.

Artist impressions

De perspectieftekeningen, sfeerplattegronden en visualisaties in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De maatvoering en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Voor nadere specificaties verwijzen we naar de Kleur- & Materiaalstaat behorend bij deze Technische Omschrijving.

Maatvoering en inrichting

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen geen rechten worden ontleend, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koopovereenkomst opgenomen. De juiste perceelgrootte wordt te zijner tijd door het Kadaster vastgesteld.

De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De in de woningplattegronden genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op. Wij adviseren bij het inrichten van de woning de maten ter plaatse op te nemen vóór je tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

Daar waar je in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats weer voor je eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd.

Daglichttoetreding / krijtstreepmethode

Volgens het bouwbesluit dienen de verblijfsruimtes te voldoen aan bepaalde eisen ten aanzien van daglichttoetreding. De minimale daglichttoetreding wordt berekend aan de hand van de oppervlakte van het verblijfsgebied. Door de gekozen architectuur krijgen enkele verblijfsruimtes bij enkele bouwnummers te weinig daglicht in relatie tot de oppervlakte van de betreffende verblijfsruimte. Voor die betreffende verblijfsruimten passen we de zogenaamde krijtstreepmethode toe. De krijtstreepmethode geeft aan welk deel van de ruimte 'officieel' als verblijfsruimte benoemd mag worden. Het overige deel van de betreffende ruimte die niet als verblijfsruimte benoemd mag worden noemen we onbenoemde ruimte. Op de verkooptekeningen is dit aangegeven middels een arcering/stippellijn. Door toepassing van deze methodiek voldoen alle woningen aan de geldende regelgeving met betrekking tot de daglichttoetreding. Er verandert niets aan het gebruik van de ruimte waarin de krijtstreepmethode is toegepast.

Installaties

Het leidingenverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals radiatoren, verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, ventilatieroosters, rookmelders e.d. Indien noodzakelijk kan BAM besluiten de installatie op punten aan te passen t.o.v. de contracttekeningen. Dit wordt tijdig gemeld in een Staat van Wijziging. Eventuele wijzigingen geven geen recht op financiële verrekening.

Werkzaamheden aan de woning door derden voor de oplevering

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan.

Werkzaamheden aan de woning door derden na de oplevering

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

Consumentendossier

Op 1 januari 2024 treedt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking. De Wkb bepaalt dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aangepast. Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW (dat zal gelden vanaf inwerkingtreding van de Wkb) zal BAM, bij aankondiging van de oplevering van de woning, een dossier overleggen met betrekking tot de woning (het consumentendossier). Dit dossier zal bestaan uit de volgende documenten:

A) Gegevens over gebruik en onderhoud van uw woning:

1. kopersinformatieboekje (algemene informatie over gebruik en onderhoud) (inclusief de standen van de ventilatie af- en toevoerpunten)
2. handleidingen en onderhoudsadviezen (van toegepaste materialen en onderdelen)
3. verfadvis buitenkozijnen, ramen en deuren (algemeen)

B) Bouwkundige en installatietechnische tekeningen:

4. Revisietekeningen installatie (per woningtype, excl. koperswijzigingen):
 - buitenriolering
 - elektra
 - loodgieter
 - verwarming
 - ventilatiesysteem
 - PV-panelen
5. groepenkast verklaring
6. energielabel van de woning / BENG berekening

C) Beschrijvingen van toegepaste materialen en installaties:

7. contactgegevens de belangrijkste partijen die werkzaamheden aan de woning hebben verricht
8. kleur- en materiaalstaat (per woningtype)

3. Grondwerk

Het terrein ter plaatse van de woningen wordt uitgegraven. De grond die bij het ontgraven van de bouwputten vrij komt, wordt gebruikt om de funderingen en leidingsleuven mee aan te vullen. De tuinen worden ook weer aangevuld met deze beteelbare grond. Ter plaatse van straatwerk wordt een zandbed aangebracht met een dikte van circa 15cm.

In de kruipruimte wordt eveneens een laag zand aangebracht met een dikte van circa 20cm.

4. Buitenriolering en drainage

De woningen worden voorzien van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van aluminium.

De woningen worden aangesloten op het gescheiden rioolsysteem in het openbaar gebied van de gemeente.

Het mandelige achterpad en het mandelige terrein wordt voorzien van straatkolken en riolering. Onderhoud van deze kolken en riolering is collectief voor de bewoners die gebruik moeten maken van dit pad om in hun eigen woning of tuin te kunnen komen gezamenlijk.

5. Terreinverharding

Vanaf de openbare straat wordt in de voortuin een tegelpad aangelegd naar de voordeur. Tegels worden uitgevoerd in grijze beton; afmetingen 40x60cm.

In de achtertuin worden staptegels aangebracht vanaf de achterpui tot aan de berging en het achterpad. Staptegels in grijze beton; afmeting 40x60cm.

Bestrating mandelig gebied:

- Rijbaan: betonstraatstenen, grijs keperverband
- Parkeerplaats binnenterrein: grasstenen
- Parkeerplaats eigen terrein: betonstraatstenen, antraciet elleboogverband, met nummer en stootband
- Looppaden parkeerterrein: betonstraatstenen, grijs elleboogverband
- Achterpaden tussen de woningen: betonstraatstenen, grijs, halfsteensverband
- Overgangen: opsluitband / geleideband

De GEM BDP (Grond Exploitatie Maatschappij Bloemendalerpolder) heeft de grond in Bloemendalerpolder voorbelast met zand, zodat het grootste deel van de zetting van de veenachtige ondergrond heeft plaats gevonden. Desondanks kan door de bodemgesteldheid en door het aanleggen of ophogen van de bestrating de grond nog beperkt inklinken.

Het openbaar gebied wordt door GEM BDP aangelegd, ingericht en voorzien van riolering en verlichting. Na oplevering en onderhoudsperiode openbaar gebied wordt het gebied overgedragen aan stadsdeel Weesp van de gemeente Amsterdam.

6. Beplanting

Waar op de situatietekening aangegeven, wordt de volgende beplanting aangebracht:

- Mix van Hedera, Clematis montana 'Rubra' en Lonicera Periclymenum 'Belgica Select' beplanting bij de stalen draadmathekken.
- De beplanting wordt aangebracht tot een hoogte van maximaal 150cm. De eerste jaren zal het hek dus nog niet volledig begroeid zijn.
- Haag 'Portugese Laurier' als een lage haag van ca. 60/80/180cm hoog.
- Boom, zelkova Serrata 'Flekova'.
- Onder boom Escallonia Laevis 'Pink Elle'.

Afhankelijk van het seizoen waarin de woningen wordt opgeleverd, kan door BAM besloten worden om de beplanting in een later stadium, maar uiterlijk in het voorjaar na de oplevering aan te brengen. Je wordt hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. E.e.a. kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan. Het ontbreken van beplanting bij oplevering wordt in dat geval ook niet vermeld op het opleverformulier.

Tot aan de oplevering zorgt BAM voor de beplanting.

7. Terreininrichting

Waar op de situatietekening aangegeven wordt:

- een stalen draadmat hekwerk, hoog 180cm. aangebracht tussen de paden/parkeerterrein en de tuinen van de woningen. In het hekwerk wordt een poort aangebracht.
- in de voortuin van bnr 129 , 130, gedeelte 131, 137en 138 een lage haag 80/60cm hoog aangebracht.
- In de zijtuin voor en eventueel naast de woning van bnr gedeeltelijk 129 , 131, 136, gedeeltelijk 137 en gedeeltelijk 138 een lage haag 80/60cm hoog aangebracht.
- In de zijtuin eventueel naast en achter de woning van bnr gedeeltelijk 129 , 131, 136 en gedeeltelijk 137 een hoge haag 180cm hoog aangebracht.

- een stalen draadmat hekwerk, hoog 180cm. aangebracht tussen het mandelig terrein en het naastgelegen woonplan. Kan zijn dat deze invullen nog veranderd na afstemming met ontwikkelende partij van dit plan.

In de achtertuin van bnr 131, 132 en 133 wordt een houten berging geplaatst bestaande uit een houten frame met rabatdelen. Bij een dubbele berging wordt tussen de berging een houten scheidingswand met de berging van de burens aangebracht. Het houten dak van de berging wordt uitgevoerd als plat dak met bitumineuze afwerking. Op het dak wordt een mos-sedum bedekking aangebracht.

In de achtertuin van bnr 134 en 135 wordt een houten berging geplaatst bestaande uit een houten frame met rabatdelen en schuin dak voorzien van pv-panelen.

In de achtertuin van bnr 129, 130, 136, 137 en 138 wordt een houten berging met carport geplaatst bestaande uit een houten frame met rabatdelen en schuin dak voorzien van pv-panelen.

De berging wordt voorzien van een hardhouten kozijn met deur met een vulling van gelaagd melkglas. De berging wordt uitgevoerd met hout met FSC/PEFC-keurmerk. De bergingsdeur wordt voorzien van SKG** beslag, gelijksluitend met de woning. De houten bergingen worden voorzien van PVC hemelwaterafvoeren.

De berging is een buitenberging (als nevenfunctie van de woonfunctie) om fietsen en bijvoorbeeld tuingereedschap tegen weer- en wind op te kunnen bergen.

De afvoeren van de bergingen in de achtertuin worden aangesloten op het riool in het achterpad of op de riolering van het gemeenschappelijke binnenterrein.

De berging wordt geplaatst op een betonnen vloerplaat en gefundeerd op palen.

De berging wordt voorzien aan de binnenzijde van een elektrische installatie die bestaat uit een lichtpunt met schakelaar en een enkele wcd. Tevens wordt er, behalve bij Orangeriehuis, een onderverdeeldkast geplaatst voor de installatie van de zonnepanelen op de carport en bergingen met schuine daken en de eventueel te kiezen laadpaal. Hiervoor wordt een grondkabel aangebracht van de woning naar de berging. De eventueel te kiezen laadpaal voor Orangeriehuis wordt direct vanuit de woning aangesloten. Electraleidingen in de berging worden in het zicht aangebracht.

Aansluitend aan de kavel van bnr 131 zal een trafostation worden geplaatst. Dit is een prefab station welke zal worden voorzien van een gemetselde plint en daarboven houten gevelbekleding. Het station is nodig voor de energievoorzieningen in de wijk.

Mandelig terrein

Tussen de woningen wordt een binnenterrein gerealiseerd. Het terrein heeft een toegang naast bnr 129. Ter plaatse van deze toegang zal een verzinkbare paal worden aangebracht welke elektrisch te bedienen is middels een pasje. Er wordt 1 pasje per parkeerplaats op of liggend aan het binnenterrein beschikbaar gesteld. Op het terrein zal verder de benodigde oriëntatieverlichting worden aangebracht. Het mandelige terrein krijgt een eigen elektra- aansluiting.

Dit terrein wordt voorzien van riolering en straatkolken, daarover kun je meer lezen in hoofdstuk 4 'Buitenriolering en drainage'.

Dit terrein wordt voorzien van bestrating, daarover kun je meer lezen in hoofdstuk 5 'Terreinverharding'.

8. Fundering

De woning wordt gefundeerd op een prefab betonnen fundering op prefab betonnen palen. Het paalsysteem en de afmetingen van de funderingsconstructie worden bepaald door de constructeur en ter goedkeuring voorgelegd aan de Omgevingsdienst van de gemeente.

9. Betonwerk

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Volgens het huidige bouwbesluit moet de Rc-waarde van een vloer minimaal 3,7 m²K/W zijn. Hoe hoger de Rc-waarde, hoe beter de vloer isoleert. De vloer krijgt een Rc-waarde van 5,0 m²K/W.

Het casco van de woning, de verdiepingsvloeren, de (ankerloze) bouwmuren en binnenspouwbladen worden uitgevoerd in een systeem van geprefabriceerd beton. Het casco wordt van te voren volledig uitgewerkt en in de fabriek als losse onderdelen gemaakt. Op de bouwlocatie wordt het casco dan verder in elkaar gezet. De onderdelen zijn in de fabriek al voorzien van spouwisolatie en kozijnen. Tussen de prefab betonplaten van de verdiepingsvloeren blijven de V-naden in het plafond zichtbaar, ook na het aanbrengen van het plafondspuitwerk (zie hoofdstuk Stucadoorwerk). Bij grote sparingen in de wand kunnen draagconstructies onder de vloer uitsteken.

De vloer van de bergingen wordt uitgevoerd in prefab beton. Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 7.

De fundering en het heiwerk wordt uitgevoerd in prefab betonnen palen en funderingsbalken. Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 8.

De vloeren worden in prefab beton uitgevoerd.

Betonwerk wordt voorzien van de benodigde wapeningsstaven en ter goedkeuring ingediend bij de Omgevingsdienst van de Gemeente.

10. Metselwerk en isolatie

Tegen de binnenspouwbladen wordt isolatie aangebracht met een Rc-waarde van 4,7 m²K/W. Hoe hoger de Rc-waarde hoe beter de gevel isoleert. Volgens het huidige bouwbesluit moet een Rc-waarde van een gevel minimaal 4,7 m²K/W zijn.

De gevel wordt, volgens kleur en materiaalstaat, opgemetseld met verschillende kleuren baksteen of worden voorzien van muurverf. Tussen het metselwerk en de achterliggende isolatie blijft een luchtspouw over. Het metselwerk wordt gevoegd of doorgestroken met een terug liggende voeg. De kleur van de stenen en voegen zijn terug te vinden in de kleur en materiaalstaat welke als bijlage is bijgevoegd. Om de luchtspouw te laten ventileren worden op sommige plaatsen open stootvoegen aangebracht. Dit zijn verticale voegjes tussen de stenen waar geen voegspecie wordt aangebracht. In het metselwerk worden in overleg met de constructeur, architect en metselaar dilataties aangebracht. Dit zijn verticale naden waardoor eventuele scheurvorming in het metselwerk in de toekomst wordt voorkomen.

Metselwerk en voegwerk worden op een ambachtelijke manier handmatig aangebracht. Als gevolg van verschillende weersomstandigheden tijdens het metselen en het drogen van de mortel, zoals

regen of temperatuurverschillen, kunnen kleurverschillen ontstaan in het voegwerk. Dit is helaas niet altijd te voorkomen.

De wanden binnen de woning worden uitgevoerd als een lichte scheidingswand met een dikte van 10cm.

Weesperhoeve, Sluisvilla en Vechtse hoeve krijgt, volgens tekening, voor de stabiliteit van de woning prefab betonwanden van 15 cm.

Orangeriehuis krijgt, volgens tekening, een prefab betonwand van 15 cm tussen woonkamer, keuken en slaapkamer 1, badkamer, technische ruimte en entree.

De wanden kunnen vooral in de eerste jaren na oplevering bij de aansluiting op de gevel en het plafond scheurtjes vertonen als gevolg van krimp. Dit is helaas niet te voorkomen.

Voor het natuurvriendelijk bouwen worden er in de kopgevels van bnr 133 gierzwaluw/huismus- of vleermuiskasten aangebracht. Deze zijn bedoeld om de populatie te ondersteunen en zijn goed voor het milieu en helpen tegen de bestrijding van knutten en muggen.

11. Klein prefab beton

In het gevelmetselwerk worden zogenaamde betonnen lateien, betonelementen en kozijnomkaderingen verwerkt volgens tekening.

12. Ruwbouwtimmerwerk

Geveldelen

Tegen de gevel wordt, waar op tekening aangegeven, een duurzame houten gevelbekleding aangebracht. Dit wordt opgebouwd uit een vuren houten regelwerk (met FSC-keurmerk) met isolatie en duurzame houten geveldelen met een Rc-waarde van 4,7 m²K/W. Hoe hoger de Rc-waarde hoe beter de gevel isoleert. Volgens het huidige bouwbesluit moet een Rc-waarde van een gevel minimaal 4,7 m²K/W zijn.

Dakelementen

Het schuine dak wordt uitgevoerd met geprefabriceerde dakelementen opgebouwd uit vuren houten sporen (met FSC/PEFC-keurmerk) met daartussen glaswol isolatie met een Rc-waarde van 6,3 m²K/W. Aan de buitenzijde wordt dit element voorzien van een folie en aan de binnenzijde een houtvezelplaat. Hoe hoger de Rc-waarde hoe beter de gevel isoleert. Volgens het huidige bouwbesluit moet een Rc-waarde van een dak minimaal 6,3 m²K/W zijn.

Tussen het dak en de onderliggende betonvloer wordt, daar waar op tekening aangegeven, een knieschot aangebracht dat is opgebouwd uit vurenhouten regels met een houtvezelplaat. De knieschotten zijn constructief ter ondersteuning van het dak en mogen dus niet worden verwijderd. In de knieschotten wordt een afschroefbaar paneel aangebracht zodat de ruimte achter het knieschot bereikbaar blijft.

De onderzijde van het dak en de zichtzijde van het knieschot worden bekleed met spaanplaat. Platen worden met nietjes aangebracht. De elementnaden onderling, de nok en bouwmuuraansluiting worden afgetimmerd met stroken spaanplaat. De gaatjes van de nietjes zullen worden dichtgestopt en het

geheel wordt wit afgewerkt m.u.v. de technische ruimte en het dak boven de vliering. De plaatnaden worden niet nader afgewerkt.

De Sluishuizen worden, daar waar op tekening aangegeven, op zolder voorzien van een in het werk getimmerde houten vliering, bestaande uit een houtenbalklaag, aan de bovenzijde voorzien van spaanplaat en aan de onderzijde afgewerkt met een gipsplaat. De onderzijde gipsplaten wordt voorzien van spuitwerk.

De overige woningen worden, daar waar op tekening aangegeven, op zolder voorzien van een kleine vliering met betonvloer.

De vliering is middels een vlizotrap bereikbaar.

13. Metaalconstructiewerk

Boven de kozijnen wordt stalen lateien en geveldragers aangebracht ter ondersteuning van het metselwerk. Deze worden verzinkt en voorzien van twee lagen coating.

Bij de woningen kan het zijn dat er nog extra staalwerk nodig is voor de ondersteuning van de kapconstructie. Mocht er bij de verdere uitwerking blijken dat dit nodig is, dan wordt je daarover nader geïnformeerd.

14. Kanalen en schoorstenen

Vanuit de installatieruimte op zolder worden voor de mechanische afzuiging ventilatiekanalen aangebracht naar de afzuigroosters in de badkamer, toilet en keuken. De verticale kanalen komen in de schachten die op de contracttekeningen zijn aangegeven. De horizontale kanalen worden ingestort in de betonnen vloeren. Kanalen in de installatieruimte op zolder blijven zichtbaar. Het kan voorkomen dat er kanalen vanwege de gestelde eisen een oversteek moeten maken buiten de technische ruimte. In dat geval worden deze afgetimmerd.

Op het dak worden kunststof of aluminium dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. de ontluchting van het riool en de uitblaasopening van het ventilatiesysteem.

15. Kozijnen, ramen en deuren

Houten gevelkozijnen

In de gevel worden hardhouten kozijnen aangebracht met FSC/PEFC-keurmerk met herkomst en nieuwe aanplant garantie (mits voorradig). De houten kozijnen worden voorzien van houten deuren en draai/kiép ramen. Al het houtwerk in de kozijnen wordt afgelakt. In de kleur- en materiaalstaat is aangegeven in welke kleur.

Boven de kozijnen worden in de woning mogelijk houten "rekjes" aangebracht tussen kozijn en plafond. Deze rekjes worden rondom afgetimmerd meegeschilderd in de kleur van het kozijn.

Daar waar op tekening staat aangegeven, worden de kozijnen voorzien van plakroedes op het glas en wiener sprossen tussen het glas. Omdat er op dit project triple glas wordt toegepast kan het zijn dat de roedes t.o.v. elkaar verschoven zijn. Dit is helaas niet te voorkomen.

Gevelroosters

In de gevel worden, daar waar op tekening aangegeven, op het glas in het kozijn of boven het kozijn achter het metselwerk aluminium gevelroosters aangebracht. Deze zijn van binnenuit te openen en worden uitgevoerd in de kleur die is terug te vinden in de kleur- en materiaalstaat.

In de voor- en achtergevel van Vechtse hoeve en in slaapkamer 4 van Sluisvilla worden, daar waar op tekening aangegeven, geluidwerende ventilatieroosters geplaatst.

Dakramen

In het dak van Orangeriehuis, Sluisvilla en Vechtse hoeve wordt, daar waar aangegeven, een houten dakraam aangebracht. Deze heeft een afmeting van 114 x 118cm. In het Homestudios Experience Center is een dakraam te bezichtigen.

Dakkapellen

In het dak van de Orangeriehuis worden, waar op tekening aangegeven, dakkapellen van Knipping aangebracht. De dakkapellen worden voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met draaikiepramen, aluminium zijwangen en een aluminium dakrand. In Homestudios kan je een goede indruk krijgen van de waarde van een dakkapel.

De overige woningen worden, waar op tekening aangegeven, voorzien van houten dakkapellen voorzien van keramische pannen.

Binnendeuren en -kozijnen

De woningen worden voorzien van verdiepingshoge binnendeuren en -kozijnen van Berkvens, type Verdi met een maximale hoogte van ca. 268cm. De kozijnen worden uitgevoerd in gecoat staal. De deuren worden uitgevoerd als opdekdeur bij Orangeriehuis en Sluishuis en als stompe deur bij de overige woningen. De woonkamer- en keukendeur bij Sluisvilla worden voorzien van een glasopening. Bij Orangeriehuis wordt, volgens tekening, op de begane grond in de badkamer een verdiepingshoog kozijn geplaatst met schuifdeur in de wand, type Vari-doors Verdi. Daarnaast wordt een kozijn met deur geplaatst met een hoogte van ca. 230cm tussen de entree en de woonkamer in verband met constructieve eisen in de wand. De meterkastkozijnen worden voorzien van een bovenlicht met ventilatiesleuven.

Sierluiken

Op de begane grond worden, daar waar op tekening aangegeven, bij Orangeriehuis en Vechtse hoeve sierluiken toegepast. Op de begane grond en eerste verdieping worden, daar waar op tekening aangegeven, bij Weesperhoeve en Sluisvilla, niet schuifbare sierluiken toegepast.

Hang- en sluitwerk

De gevelkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk met SKG** beslag, voorzien van kerntrekbeveiliging. De cilinders van de voordeur, achterdeur en berging /tuinhek zijn gelijksluitend.

De binnendeuren van Sluishuis worden voorzien van hang- en sluitwerk van Berkvens; basis Verdi, set langschilden met waar nodig aangevuld met set krukken. De binnendeuren van overige bouwnummers worden voorzien van hang- en sluitwerk van Berkvens; model BS.01, rechte kruk model op rond rozet. De deuren van de woonkamer, keuken en slaapkamers, trapkast en technische ruimte worden voorzien van een loopslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot en toilet- en badkamerdeuren van een vrij/bezet-slot.

Het is mogelijk om de binnendeuren, inclusief hang- en sluitwerk naar smaak aan te passen. Soms hebben deuren ook een geluidwerende of brandwerende functie. In het Homestudios Experience Center kunnen onze specialisten meer uitleg geven over het uitgebreide assortiment deuren en deurbeslag van Berkvens en Bo'dor.

16. Trappen en balustraden

De verdiepingstrappen worden gemaakt van vurenhout met FSC/PEFC-keurmerk. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd in een open uitvoering.

Op de verdiepingen worden houten traphekjes met spijlen of een hek met dicht paneel geplaatst. Langs de muurzijden en op het hek met een dicht paneel wordt een transparant gelakte hardhouten muurleuning geplaatst. Bij de trappen worden, daar waar op tekening aangegeven, lepe hoeken toegepast ten behoeve van het wegwerken van installatieleidingen.

De trapgaten in de verdiepingvloeren worden aan de bouwmuur voorzien van stucwerk. De andere zijden worden afgetimmerd met multiplex.

De trapbomen, aftimmeringen inclusief leuning en hekwerken worden met grondverf aangeleverd vanuit de fabriek en wit afgelakt op de bouwplaats. De leuning wordt transparant afgewerkt. De trap treden en stootborden worden in de fabriek voorzien van grondverf en verder niet afgelakt. Op de begane grond wordt de onderzijde van de dichte trap afgelakt indien deze zichtbaar is vanuit woonkamer (dus niet in een trapkast).

17. Dakbedekking

De schuine daken van de woningen worden voorzien van keramische dakpannen.

De schuine daken van de bergingen en carport worden voorzien van pv-panelen.

De platte daken van de bergingen worden voorzien van een mos-sedum dak.

18. Beglazing

De woningen zijn voorzien van drielaagse (triple) beglazing.

De NEN3569 is niet van toepassing. Dat wil zeggen dat glas, lager dan 85cm vanaf de vloer, zoals in schuifpuien niet is uitgevoerd als veiligheidsglas.

19. Natuur- en kunststeen

De dorpel onder de voordeur (en achterdeur) wordt uitgevoerd als in een slijtvaste kunststof buitendeur dorpel.

De kozijnen van badkamer en toiletten worden voorzien van een Holonite kunststenen dorpel; kleur: antraciet. Overige kozijnen krijgen geen dorpel.

De vensterbanken in de woning worden uitgevoerd in marmercomposiet Iceberg White Micro. De vensterbanken worden aangebracht onder gevelkozijnen met een borstwering, in badkamer wordt het tegelwerk omgezet en worden geen vensterbanken geplaatst.

In de eventueel aanwezige dakkapel wordt ook een vensterbank aangebracht.

20. Voegvullingen

In de badkamer en toilet wordt het tegelwerk in de hoeken afgedicht met schimmelwerende siliconenkit. Verticale voegen in de hoeken tussen wandtegels en ter plaatse van kozijnen worden voorzien van witte kit. Tevens wordt tussen de wandtegels en het plafond een witte kitafdichting aangebracht. Horizontale voegen tussen vloer- en wandtegels worden voorzien van een grijze kit.

Ter plaatse van de draingoot wordt het tegelwerk afgekit met grijze kit. Sanitair als hangtoiletten, de wastafel, het eventuele bad, het fonteintje wordt afgekit met siliconenkit passend bij het sanitair.

21. Zonwering

Er wordt geen zonwering aangebracht.

Het is mogelijk om via het Homestudios Experience Center knikarmschermen aan te schaffen. Voor een offerte op maat maak je een afspraak bij Homestudios.

22. Stucadoorwerk

Plafondstucwerk

Alle betonnen plafonds, behalve in de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen de betonnen vloerplaten blijven zichtbaar. Het is niet mogelijk om deze V-naden dicht te laten zetten met stucwerk omdat wij als gevolg van drogen en zetten van de woning in de eerste jaren na oplevering geen garantie kunnen geven op haarscheurtjes in het stucwerk t.p.v. de V-naden.

Gipsplafonds vliering

Alle gipsplafonds van de vlieringen worden voorzien van structuurspuitwerk.

Wandstucwerk

De woningen worden standaard behangklaar opgeleverd. Bij betonwanden betekent dit dat luchtbelletjes in het beton zichtbaar blijven. Voor fijnere behangsoorten op de wanden dienen de wanden vlakker te worden afgewerkt.

Tijdens de bouw staan de wanden bloot aan regen en kou. In de eerste jaren na oplevering zit er nog veel vocht in de wanden waardoor scheurtjes kunnen ontstaan. Wij adviseren daarom om wanden niet direct na oplevering te voorzien van een stuclaag. Voor een vlakke wandafwerking adviseren wij eerst glasvlies aan te brengen en daarop latex of muurverf.

De wanden in de meterkast, trapkast, technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

In de betonwanden worden dilataties aangebracht. Om eventuele scheurvorming in de wandafwerking te voorkomen, dien je hiermee rekening te houden.

In het toilet wordt op de wanden boven het tegelwerk structuurspuitwerk aangebracht gelijk aan het plafond.

Het is mogelijk om de wanden, vloeren en trappen van de woning woonklaar afgewerkt te laten opleveren. Op Mijn Homestudios voor Weesperluis Vechtrijk 3B1 wordt op een later moment een voorbeeldafwerking van een gemiddelde woning inclusief bijbehorende investering weergegeven. In het Homestudios Experience Center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden, het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen en een offerte op maat voor je samenstellen.

23. Tegelwerk

Wandtegelwerk in badkamer en toilet

De wanden van Weesperhoeve, Sluisvilla en Vechtse hoeve worden betegeld met wandtegels Rako mat wit, 25x33cm, horizontaal geplaatst. De wanden van Sluishuis en Orangeriehuis worden betegeld met wandtegels Rako mat wit 20x25cm, horizontaal geplaatst.

In het toilet worden de tegels aangebracht tot een hoogte van circa 160cm, in de badkamer worden de tegels tot het plafond aangebracht. De keuken wordt **niet** voorzien van tegelwerk.

Ter plaatse van uitwendige hoeken rond schachten en inbouwreservoirs van hangtoiletten en bij de neggen van de buitenkozijnen van de badkamers worden witte rechte kunststof hoekprofielen aangebracht.

Wandtegels worden voorzien van een zilvergrijze voeg.

Vloertegelwerk

De vloeren worden betegeld met vloertegels Rako mat zwart, 30x30cm. Ter plaatse van de douchehoek worden tegels verdiept op afschot aangebracht richting de draingoot. Bij toepassing van een draingoot wordt een aluminium hoekstrip aangebracht om het hoogteverschil tussen douchehoek en badkamervloer op te vangen.

Vloertegels worden voorzien van een grijze voeg.

Wand- en vloertegels worden "niet strokend" aangebracht. (voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door).

Het is mogelijk het tegelwerk naar smaak aan te laten passen. Voor een offerte op maat maak je een afspraak met onze badkamerspecialist in het Homestudios Experience Center.

24. Dekvloeren en vloersystemen

De vloeren zijn glad afgewerkt met een afwerkvloer. In de badkamer en toilet is dit een zandcementvloer, in de rest van de woning is dit een anhydrietvloer. Achter de knieschotten en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

In de afwerkvloer worden elektra, water-, en vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Wij adviseren dan ook niet te spijkeren, schroeven of boren in de vloer.

De afwerkvloer bevat bouwvocht en moet na oplevering nog nadrogen. Hierdoor kunnen krimpscheurtjes in de vloer ontstaan. Bij toepassing van gietvloeren kunnen deze scheuren door de vloer heen zichtbaar worden. Dit is helaas niet te voorkomen. Mocht je toch willen kiezen voor gietvloeren, laat je dan goed door je leverancier informeren.

De vloeren worden ongeschuurd opgeleverd. In overleg met je vloeren leverancier moet je bepalen of de dekvloer eerst geschuurd moet worden voor dat vloerafwerking wordt aangebracht.

25. Metaal- en kunststofwerk

Achter de voordeur wordt een geïsoleerd kruipluik aangebracht in een vaste metalen omranding. Het kruipluik geeft toegang tot de kruipruimte. Tevens wordt een kruipluik aangebracht in de keuken van Vechtse hoeve.

De meterkast wordt voorzien van een kunststof bodemplaat.

Ter plaatse van de voordeur wordt een emailen huisnummerplaatje aangebracht met een witte achtergrond en zwarte cijfers.

26. Afbouwtimmerwerk

De meterkast wordt aan de binnenzijde afgetimmerd met underlayment beplating en verder niet afgewerkt.

Er worden standaard geen plinten aangebracht in de woning. Plinten kunnen wel besteld worden als onderdeel van een woonklaarpakket in Homestudios.

27. Schilderwerk

Binnenschilderwerk

Aftimmeringen rondom dakkappen, dakkappen, dakkapellen, trappgaten e.d. alsmede de trappen, inclusief hekjes en leuning, met uitzondering van de treden en stootborden, worden wit gegrond aangeleverd en op de bouw één maal afgelakt met een watergedragen verf.

Buitenschilderwerk

Houten gevelkozijnen, inclusief ramen, deuren en panelen worden in kleur afgelakt. Hierbij is de kleur op de binnenzijde van de kozijnen gelijk aan de buitenzijde.

Afhankelijk van het seizoen waarin je woning wordt opgeleverd, kan door BAM besloten worden om het buitenschilderwerk in een later stadium, maar uiterlijk in het voorjaar na de oplevering van de woningen uit te voeren. Kopers worden hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. E.e.a. kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan.

28. Binneninrichting/keukens

Je woning wordt compleet, inclusief apparatuur, zoals vaatwasser, oven, inductiekookplaat en magnetron, leidingwerk en montage, zoals in de o-tekening van de keuken uitgewerkt, opgeleverd met een keuken conform de standaard keukentekening van je woning.

De keuken vertegenwoordigt een waarde van:

- Sluishuis van €8.500,- (incl. BTW)
- Oranjeriehuys van €12.000,- (incl. BTW)

- Weesperhoeve, Vechtse hoeve en Sluisvilla van €15.000,- (incl. BTW)

Het is mogelijk om de keuken helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios Experience Center laat de keukenspecialist graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van je gesprek met de keukenspecialist in Homestudios wordt een offerte voor je op maat gemaakt.

Het is ook mogelijk om de keuken casco te laten opleveren en een keuken in een externe showroom te kiezen. Let op: het is niet mogelijk om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren voorafgaand aan de oplevering van de woning. Op Mijn Homestudios staan de verdere voorwaarden voor het casco opleveren van de keuken uitgelegd bij de extra informatie van deze optie.

29. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

In basis wordt je woning casco opgeleverd, maar het is mogelijk om de wanden, vloeren en trappen van de woning woonklaar afgewerkt te laten opleveren. In het Homestudios Experience Center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden en het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen.

30. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Aan de gevel, onder het dak worden gemoffelde aluminium goten aangebracht.

Het hemelwater wordt afgevoerd via in kleur gemoffeld aluminium hemelwaterafvoeren die zijn aangesloten op het schoonwaterriool van de gemeente. De aansluitkosten zijn opgenomen in de V.O.N.-prijs.

Voor hemelwaterafvoeren van de berging in de tuin, zie hoofdstuk 7.

31. Binnenriolering

De woning wordt voorzien van een kunststof riolering die wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De aansluitkosten zijn verwerkt in de vrij-op-naam-prijs.

Voor de volgende onderdelen worden rioolaansluitingen gemaakt:

- toilet begane grond,
- toiletfonteintje begane grond,
- keuken,
- toilet eerste verdieping,
- wastafel in badkamer,
- douchehoek,
- bad (niet van toepassing bij Sluishuis en Orangeriehuis),
- wasmachine/wasdroger opstelplaats.

Het rioolsysteem wordt voorzien van een ontluchtingspijp naar het dak.

32. Waterinstallaties

Vanuit de watermeter in de meterkast wordt een kunststof waterleidingennet aangebracht voor warm en koud water. Er worden wateraansluitingen gemaakt t.b.v. de volgende onderdelen:

Koud water

- buitenkraan achtergevel (vorstvrij)
- toilet begane grond,
- fontein begane grond,
- warmtepomp
- wasmachine
- toilet eerste verdieping

Warm en koud water

- keuken
- wastafel badkamer
- douche
- bad (niet van toepassing bij Sluishuis en Orangeriehuis),

33. Sanitair

De woningen worden standaard voorzien van modern sanitair van Duravit, kwaliteitsniveau Good voor Sluishuis, Better voor Orangeriehuis en Best voor Weesperhoeve, Sluisvilla en Vechtse hoeve. Het volgende sanitair is inbegrepen in de vrij-op-naam-prijs.

- hangtoilet begane grond,
- fontein begane grond met kraan en verchromde muurbuis uit gibowand,
- hangtoilet op eerste verdieping,
- wastafel in badkamer met kraan en spiegel,
- douchehoek met verdiepte tegelvloer, voorzien van RVS draingoot,
- douchegarnituur voorzien van glijstang, thermostatische douchtemengkraan en waterbesparende douchekop,
- glazen douche scherm
- kunststof duobad (80 x 180cm) voorzien van thermostatische badmengkraan en waterbesparende douchekop (niet van toepassing bij Sluishuis en Orangeriehuis).

De invulling van het sanitair dat is inbegrepen in de VON-prijs van de woning staat omschreven op Mijn Homestudios en in de sanitair specificatie achterin deze Technische Omschrijving.

Het is mogelijk om het sanitair in de woning helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios Experience Center laat woonadviseur graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van je gesprek met de woonadviseur wordt een offerte op maat gemaakt. Handdoekhaakjes, zeepbakjes en toiletrolhouders e.d. worden niet door ons geleverd en aangebracht.

34. Brandbestrijdingsinstallaties

De woningen worden voorzien van rookmelders. De rookmelders staan op de contracttekeningen aangegeven. Ze zijn onderling met elkaar verbonden en zijn aangesloten op het lichtnet.

35. Gasinstallatie

De woning is helemaal klaar voor een gasloze toekomst. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd.

36. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een moderne vloerverwarming. In de zomer zorgt deze voor een koel binnenklimaat. Onder de keukenkasten wordt geen vloerverwarming aangebracht. Het is mogelijk om op andere plaatsen in de woning een zone vrij van vloerverwarming te maken. Vraag je woonadviseur naar de mogelijkheden.

De vloerverwarming is aangesloten op de warmtepomp en voorzien van een thermostaat in de woonkamer en overige verblijfsruimten. Hierdoor kan er per verblijfsruimte de temperatuur worden geregeld. Naast de warmtepomp komt een boiler van 280 liter. Hiermee kan je circa 55 minuten douchen. Onze woonadviseur kan je hier meer over vertellen.

De vloerverwarming wordt voorzien van verdeelunits. Deze zijn indicatief weergegeven op de plattegronden. Verdeelunits die zichtbaar in verblijfsruimtes of verkeersruimtes zijn geplaatst, worden voorzien van een omkasting.

Wij adviseren om de vloerverwarming het hele jaar op een vaste temperatuur in te stellen. Zo wordt er zuinig gestookt en is een comfortabel binnenklimaat verzekerd.

De badkamer wordt, om de temperatuur van 22 graden te halen, voorzien van een elektrische handdoekradiator van het merk Zehnder Aura.

De te behalen temperaturen per ruimte staan vermeld in bijlage 4.

Je woning zal worden voorzien van een hoofdthermostaat in de woonkamer, de overige verblijfsruimtes worden voorzien van een thermostaat volgens het "master/master-principe". De thermostaat in de woonkamer zorgt ervoor dat de warmtepomp ingeschakeld wordt zodra de temperatuur onder de ingestelde waarde op de thermostaat komt. De thermostaten in de overige verblijfsruimtes regelen de temperatuur automatisch in de individuele ruimtes, tevens bieden ze de mogelijkheid om onafhankelijk van de thermostaat in de woonkamer de warmtepomp aan te sturen bij warmtevraag. Hierdoor is in alle verblijfsruimtes in de woning de temperatuur individueel en onafhankelijk van warmtevraag van de thermostaat in de woonkamer te regelen.

37. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een zogenaamd mechanisch ventilatiesysteem. Bij dit systeem wordt er buitenlucht aangezogen via de roosters boven de kozijnen en binnenlucht afgezogen via afzuigroosters in de keuken, toilet, badkamer en technische ruimte.

De ventilatie kan worden geregeld met een draadloze bedieningsschakelaar welke los wordt geleverd. Deze bediening kun je zelf eenvoudig een plek geven, door het gebruik van een batterij is er geen bekabeling nodig. Via de bediening kun je de standen hoog/midden/laag/afwezig kiezen. Ook zit er een timerfunctie op waardoor je de ventilatie voor 15/30/60 minuten op stand 'hoog' kunt zetten. Is de tijd verstreken dan zal de ventilatie automatisch weer terugschakelen.

In de woonkamer en in slaapkamer 1 wordt een CO₂ ruimtesensor aangebracht. De sensor meet de luchtkwaliteit in de ruimte en zal daar de ventilatiebox op aansturen.

Daarnaast is de ventilatiebox voorzien van een vochtsensor. Als er tijdens het koken of douchen veel vocht wordt geproduceerd wordt dit door de sensor geregistreerd. Hierdoor schakelt de box automatisch over naar de hoogste stand totdat de hoeveelheid vocht weer voldoende is afgenomen.

De afzuiging wordt door onze installateur zo ingeregeld dat er de benodigde binnenlucht wordt afgezogen naar buiten. Hierdoor is het beter om geen afzuigkap met afvoer naar buiten toe te passen. Hierdoor zou het systeem ontregeld kunnen raken. Een afzuigkap op basis van recirculatie is wel geschikt.

38. Elektrotechnische installaties

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter aangebracht door het nutsbedrijf. De keuze voor een energieleverancier is echter vrij voor de koper. Het advies is om dit tijdig te doen, zodat de woning bij oplevering is voorzien van stroom.

Vanuit de meterkast wordt een geaarde elektra-installatie aangelegd met schakelaars, wandcontactdozen (stopcontacten), centraaldozen (plafondlichtpunten).

In de meterkast wordt een hoofdschakelaar en drie aardlekschakelaars aangebracht. De volgende groepen worden standaard aangelegd.

- vier groepen voor algemeen gebruik
- één groep voor de wasmachine
- één groep voor de wasdroger
- één groep voor de zonnepanelen
- één groep voor de warmtepomp
- één groep voor de elektrische radiator

Keuken:

- één groep voor elektrisch koken (tot 7,4kW)
- één groep voor de vaatwasser
- één groep voor de combi oven/magnetron

Leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren, behalve de leidingen in de technische ruimte, de meterkast, op de knieschotten, op onderzijde dakkap, in de inpandige en houten berging en de carport in de tuin.

Bij dubbele wandcontactdozen worden de stopcontacten naast elkaar (horizontaal) aangebracht. De wandcontactdozen worden uitgevoerd in vlakke uitvoering.

De elektra-aansluitingen worden standaard op de volgend hoogte aangebracht (tenzij anders vermeld).

- Schakelaars op circa 105cm
- Schakelaar in toilet boven het inbouwreservoir op circa 135cm
- Wandcontactdozen op circa 30cm
- Wandcontactdozen boven het aanrecht op circa 120cm conform 0-tekening van de keukens
- Lichtpunt in de badkamer boven de wastafel op circa 180/230cm conform 0-tekening van de badkamers

De plaats en het aantal van de aansluitingen is weergegeven op de contracttekeningen. Natuurlijk is het mogelijk om dit naar eigen wensen aan te passen. De Homestudios woonadviseur denkt hier tijdens de woonadviesgesprekken in het Homestudios Experience Center graag over mee.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos (boven elkaar) aangebracht die kan worden gebruikt om de router aan te sluiten.

Bij de voordeur wordt een videodeurbel aangebracht. Deze deurbel wordt bedraad aangesloten. Daarnaast kun je de deurbel koppelen aan je telefoon zodat je kunt zien wie er voor de deur staat. Daarvoor is er wel een draadloos netwerk nodig.

Op het dak van de woningen en op de bergingen met schuine daken en carports worden PV-panelen (photo voltaïsche-panelen ofwel zonnepanelen) aangebracht. De PV-panelen worden uitgevoerd als volledig zwart met zwart kader. In de berging wordt, behalve bij Orangeriehuis, een onderverdeeldkast geplaatst voor de zonnepanelen en de eventueel later te kiezen laadpaal. De PV-panelen van het dak en van de carport worden aangesloten in de meterkast van de woning. Bij 4 panelen of minder worden 'micro' omvormers onder de pv-panelen aangebracht. Indien er 5 panelen of meer worden aangebracht wordt er in de technische ruimte een speciale omvormer voor het Energie Management Systeem (EMS) en batterij opslag aangebracht. Dit verschilt echter per situatie en zal door de installateur worden vastgesteld.

Voor dit project is een aanvullende duurzaamheidseis BENG 2=0 van toepassing. Voor het aantal en capaciteit van de panelen verwijzen we je naar de toelichting in het hoofdstuk 'Algemene projectgegevens – Duurzaamheid – BENG/Energielabel'

Haal meer uit je eigen opgewekte zonne-energie

We rusten je woning uit met thuisbatterij en een Energie Management Systeem (EMS): Dit systeem helpt je om zo goed mogelijk groene energie opgewekt door je zonnepanelen direct zelf te gebruiken of op te slaan. Hierdoor haal je meer waarde uit jouw eigen opgewekte zonne-energie, én gebruik je aantoonbaar duurzame energie.

Met de aflopende salderingsregeling zal naar verwachting vanaf 2025 alleen nog een beperkt deel van de door jouw terug geleverde elektriciteit van je rekening afgetrokken worden. Daardoor wordt het financieel aantrekkelijker om je eigen opgewekte energie zelf te gebruiken. Hierdoor bespaar je op je energierekening.

Het EMS helpt je bij het zelf gebruiken van je groene energie door bijvoorbeeld je warmtepomp en thuisbatterij slim aan te sturen. Hierdoor kunt je een deel van je energiegebruik naar het moment dat de zon schijnt verschuiven, zonder in te leveren op je comfort en levensstijl.

Met een EMS krijgt je bovendien real-time inzicht in je energieverbruik en -productie via een app. Je kunt zien welk deel van je eigen opgewekte energie je zelf gebruikt en krijgt inzicht in je energie-

efficiëntie. Hierdoor kun je gericht energie besparen door bijvoorbeeld je thermostaat lager te zetten of apparaten die niet in gebruik zijn uit te schakelen.

Nadat we in beeld hebben hoeveel pv-panelen er op het dak van je woning komen en welke opties je hebt gekozen kunnen we vaststellen of het optioneel nog mogelijk is om extra PV-panelen te laten installeren. Wanneer de Homestudios woonadviseur beschikt over alle informatie zullen we je informeren en adviseren over de eventuele mogelijkheid om extra PV-panelen te laten installeren.

39. Communicatie- en beveiligingsinstallaties

Voor de aansluiting van telefoon, TV en internet is de koper vrij om zelf een leverancier te kiezen. We adviseren om dit tijdig te doen, zodat bij oplevering van de woning alles functioneert.

De dataleidingen worden aangebracht vanuit de meterkast naar de aangegeven plaats op de plattegronden en afgemonteerd met CAI en UtTP-aansluiting (CAT6).

In de woning worden rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op de elektra-installatie. De rookmelders worden voorzien van een back-up batterij zodat ze in geval van brand bij stroomuitval toch werken.

Bijlagen:

1. Kleur- en materiaalstaat
2. Afwerkstaat
3. Sanitairlijst en handdoekradiator
4. Aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module IIV van SWK

Bijlage 1 – Kleur- en materiaalstaat

Zie bijlage 1 'Kleuren- en materiaalstaat fase 2 (Bouwweld 5)

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende onderdelen en materialen kunnen voorkomen.

Bijlage 2 – Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Voorzieningen en installaties
Entree / hal	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rookmelder ■ Elektra-installatie ■ Deurbel
Meterkast	<ul style="list-style-type: none"> ■ Geen vloerafwerking 	<ul style="list-style-type: none"> ■ hout, niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Onbehandeld 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Overnamepunt telefoon- en CAI aansluiting ■ Watermeter / elektriciteitsmeter ■ Dubbele wandcontactdoos ■ Groepenkast met benodigde technische inrichting ■ PV-paneel aansluiting
Toilet	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische vloertegels 30 x 30 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische wandtegels 20 x 25 cm bij Orangeriehuis en Sluishuis en 25 x 33cm bij overige woningen. Liggend verwerkt (tot circa 160cm hoogte). ■ Spuitwerk boven tegelwerk. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. lichtpunt ■ Aansluiting voor lichtpunt plafond ■ Wandclosetcombinatie ■ Fontein en koudwaterkraan ■ afzuigventiel t.b.v. ventilatie
Installatie-ruimte	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. lichtpunt ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) plafond ■ Wandcontactdozen ■ Elektra aansluitpunt voor ventilatiesysteem ■ Elektra aansluitpunt wasmachine en droger ■ Riolering aansluitpunt t.b.v. wasmachine ■ Koud water aansluiting wasmachine ■ Verwarmingverdeler ■ PV-paneel aansluiting / omvormer ■ MV unit ■ warmtepomp met boiler ■ afzuigventiel t.b.v. ventilatie ■ batterij
Trapkast	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. lichtpunt ■ Aansluiting voor wandlichtpunt ■ Dubbele wandcontactdoos ■ Verwarmingverdeler
Badkamer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische vloertegels 30 x 30 cm ■ T.p.v. douchehoek is het tegelwerk verlaagd 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische wandtegels 20 x 25 cm bij Orangeriehuis en Sluishuis en 25 x 33cm bij overige woningen, liggend verwerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaars t.b.v. lichtpunt plafond en wasbak ■ Aansluitingen voor lichtpunten ■ Wastafel, mengkraan en spiegel ■ Wandcontactdoos naast wastafel ■ Douchehoek met draingoot, thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met handdouche ■ Glazen douchewand ■ Ligbad met thermostatisch badmengkraan (Weesperhoeve, Sluisvilla en Vechtse hoeve) ■ Afzuigventielen t.b.v. ventilatie
Woonkamer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaars t.b.v. lichtpunt plafond ■ Aansluitingen voor lichtpunten plafond ■ Ruimte temperatuur regeling met thermostaat ■ Bedraad aansluitpunt met UTP-aansluiting
Keuken	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aansluitpunten cf 0-tekeningen keuken
Slaapkamers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar(-s) t.b.v. lichtpunt plafond ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) plafond ■ Bedraad aansluitpunt met UTP-aansluiting (alleen slaapkamer 1) ■ Verwarmingverdeler (conform verkooptekeningen) ■ Ruimte temperatuur regeling met thermostaat
Buitenberging	<ul style="list-style-type: none"> ■ Betonvloer onafgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Houten wanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Underlayment beplating 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar(-s) t.b.v. lichtpunt plafond ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) plafond ■ dubbele wandcontactdoos ■ Buitenlichtpunt met armatuur aan gevel met schemerschakelaar.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Voorzieningen en installaties
Vliering Sluishuis	■ Houten vloer	■ Niet nader afgewerkt	■ Niet nader afgewerkt	■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) wand boven houten trap
Vliering overige woningen	■ Betonvloer onafgewerkt	■ Niet nader afgewerkt	■ Niet nader afgewerkt	■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) wand boven houten trap

Bijlage 3 – Sanitairspecificatie en handdoekradiator

Bijlage 4 – Aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module IIV van SWK ¹⁾

Eisen verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, ventilatie en installatiegeluid.

Artikel 1 Verwarmingsinstallatie

1.1 De verwarmingsinstallatie²⁾, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen/inblaasroosters -met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen- voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- a. Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de ondernemer een verwarmingselement /inblaasrooster is aangebracht³⁾, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, tenminste te zijn:

Ruimte	Temperatuur in °C
verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte:	20°C
verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken:	20°C
verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop:	15°C
zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop	15°C
toiletruimte:	15°C
douche- en/of badruimte:	22°C
in pandige bergruimte:	15°C

- b. Ruimten, waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, c.v. ketels en sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te zijn. Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een z.g. thermolint).
- c. De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51⁴⁾ – "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen"-⁵⁾. Gerekend dient te worden met een toeslag voor het opwarmen als bedoeld in de ISSO publicatie 51, die is gebaseerd op een 8-urige nachtverlaging/ bedrijfsbeperking en een opwarmtijd van 2 uur⁶⁾.

1.2 Tapwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte:

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)⁷⁾ dient per afzonderlijk tappunt 'voor zover aangebracht', te voldoen aan het volgende:

- a. Warmwatertemperatuur minimaal 55°C (60°C)⁸⁾, te bereiken binnen 120 seconden.
- b. Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- c. De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik⁹⁾ van de tappunten tenminste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimaal)	Ltr/min (55°C)	Produkt
bad	5	6,4	350
douche	2,5	3,2	175
Wastafel	2,5	3,2	175
aanrecht	2,5	3,2	175

Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C.

Voor warmwataansluitingen voor (vaat) wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

De wachttijden meten onder de volgende voorwaarden:

- Meten bij tenminste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in de tabel in artikel 1.2, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van tenminste 100 kpa.
- Warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn/boiler op temperatuur/naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt tenminste een warmwatertemperatuur conform de eisen in NEN 1006⁸⁾ gerealiseerd kan worden.
- Meten zonder perlators en waterbesparende douchekoppen.
- Meting uitvoeren nadat er tenminste 30 minuten geen warm water getapt is.
- Meting uitvoeren bij een op ontwerp temperatuur verwarmde woning.
- Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

1.3 Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 3, afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit¹⁰⁾ dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke/mechanische ventilatievoorziening met de daarbij vermelde capaciteit:

- Opstelruimte voor wasautomaat en/of wasdroger 7 dm³/s
- Bergruimte (niet zijnde een trapkast) ten minste 7 dm³/s.

Het geluidniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimaal vereiste ventilatiecapaciteit voor de ruimte conform het Bouwbesluit¹⁰⁾.

Noten

- 1) *Ter zake van de SWK eisen zoals opgenomen in artikel 1 van deze bijlage kan de GIW-ISSO publicatie 2008 als leidraad dienen.*
- 2) *Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld energiebedrijven) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van garantie.*
- 3) *Het aanbrengen van een warmteafgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een huis/privégedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimumeis op grond van het Bouwbesluit en/of de onderhavige garantieregeling. Met "inblaasrooster" wordt bedoeld een inblaasrooster van een systeem voor luchtverwarming; een inblaasrooster van een ventilatiesysteem (al dan niet met warmterugwinning) wordt uitdrukkelijk niet gezien als een onderdeel van een verwarmingssysteem. Dus voor een ruimte waarin door de ondernemer alléén een inblaasrooster van een ventilatiesysteem is aangebracht geldt géén temperatuurgarantie.*
- 4) *Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen omgevingsvergunning.*
- 5) *Zekerheidsklasse A toepassen tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.*
- 6) *De opwarmtoeslag per vertrek altijd baseren op regeling per vertrek, ook in het geval een centrale regeling met kamerthermostaat wordt toegepast. Bij toepassing adaptieve regeling, minimaal 2,5 W/m² opwarmtoeslag. Voor verwarmingssystemen uitsluitend bestaande uit vloer- en/of wandverwarming geldt de in artikel 1.1 onder c genoemde opwarmtijd van 2 uur niet. Bij een verwarmingssysteem uitsluitend bestaande uit wand- en/of vloerverwarming levert het toepassen van een nachtverlaging nagenoeg geen energiebesparing op, terwijl daardoor wel behaaglijkheidsklachten kunnen ontstaan.*
- 7) *Geldt niet voor thermostatische mengkranen.*
- 8) *Ten aanzien van de warmwatertemperatuur vermeldt de NEN 1006 het volgende:*
 - a. *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 55°C zijn.*
 - b. *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie met circulatie en in een collectief leidingnet moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
 - c. *Bij warmtapwatervoorzieningen en warmtapwaterinstallaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleiding(en), bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
- 9) *In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.*
- 10) *Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).*