



3-ONDER-1-KAP WONINGEN

DIRK VISSTRAAT BNR. 2, 2a en 2b

22 juni 2023

STEUR MAKELAARS

TBE-ZA ARCHITECTEN EN INGENIEURS



Impressie: TBE-ZA Architecten en Ingenieurs

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

Projectbeschrijving 5

BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Situatie 6

Plattegronden bnr 2 9

Plattegronden bnr 2a 15

Plattegronden bnr 2b 21

Gevels 26

Doorsneden 28

Renvooi 29

Kleuren- en materialenstaat 30

Ruimteafwerking 30

ALGEMENE INFORMATIE

01 Algemeen 31

02 Verkoopprocedure

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

04 Het tekenen van de overeenkomst

05 Wanneer u moet gaan betalen

06 Eigendomsoverdracht bij de notaris

07 Meer- en/of minderwerk

08 Oplevering

09 Slotbepaling

TECHNISCHE INFORMATIE

01 Peil 33

02 Grondwerk

03 Riolering

04 Bestratingen

05 Fundering

06 Kelder

07 Vloeren

08 Wanden

09 Gevels

10 Daken

11 Dakkapellen

12 Kozijnen en ramen

13 Trappen en hekwerken

14 Vloerafwerking

15 Binnenwanden en wanafwerking

16 Plafondafwerking 34

17 Sanitair/ Tegelwerk

18 Schilderwerk

19 Water-/verwarmingsinstallatie

20 Ventilatiesysteem

21 Elektrische installatie

22 Overige elektrische voorzieningen

23 Telecom- en kabelnetdistributiesysteem 35

24 Belinstallatie

25 Schoonmaken en opleveren

26 Voorbehoud

27 Materialisatie

28 Sfeerimpressies

29 Maatvoeringen

30 Openbaar gebied



Impressie: TBE-ZA Architecten en Ingenieurs

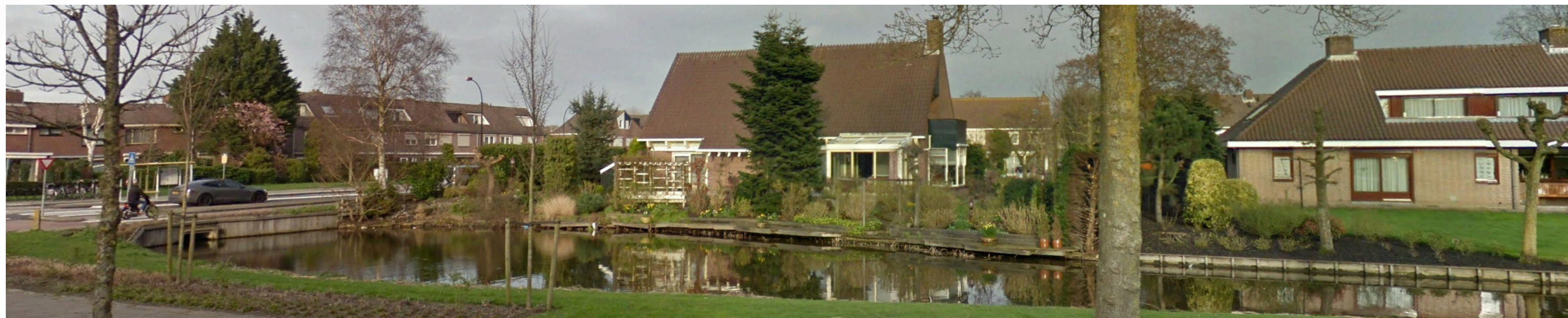
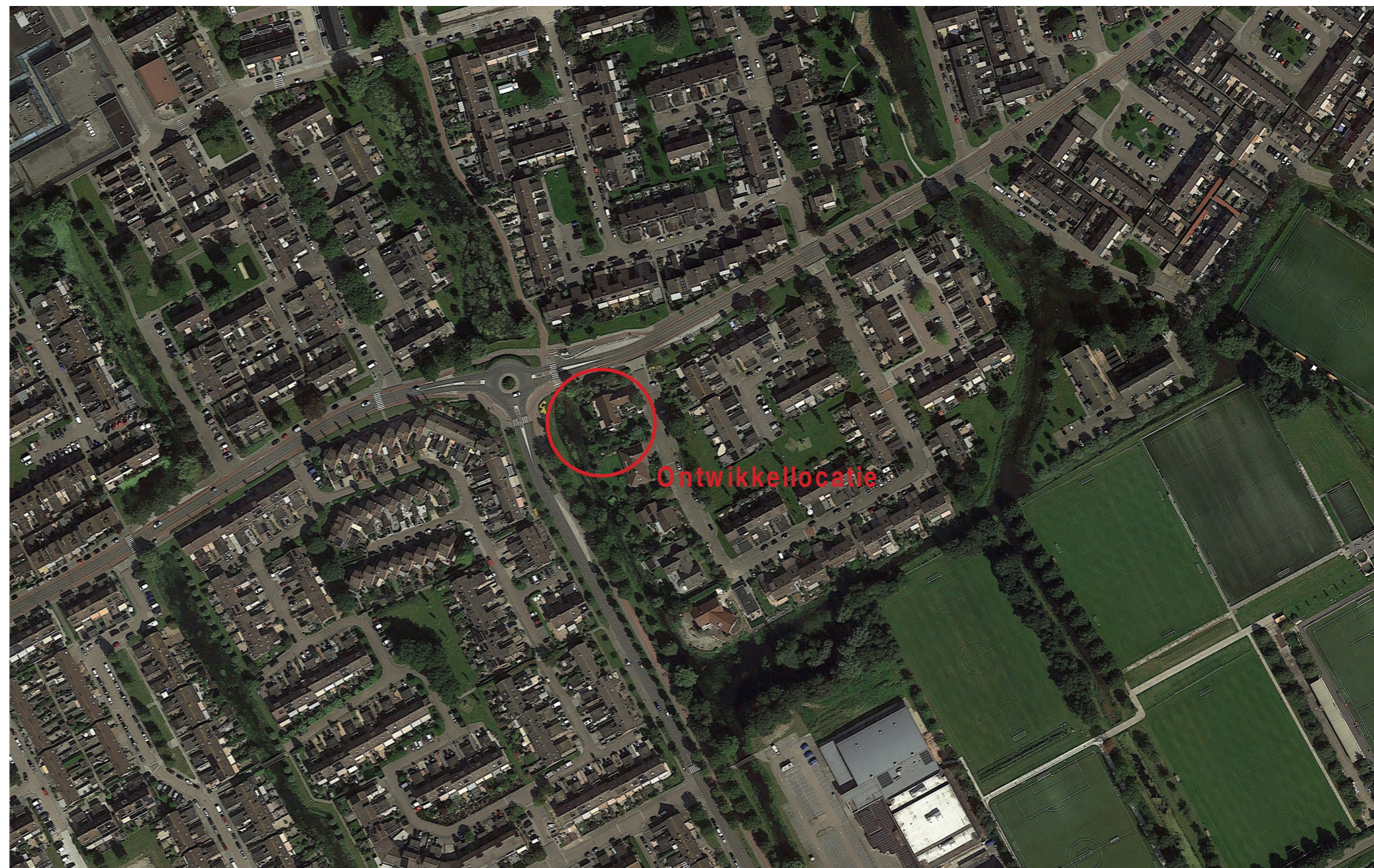
INLEIDING

Projectbeschrijving

Het perceel aan de Dirk Visstraat te Volendam zal binnenkort worden herontwikkeld. Eind 2023 zal de huidige woning worden gesloopt.

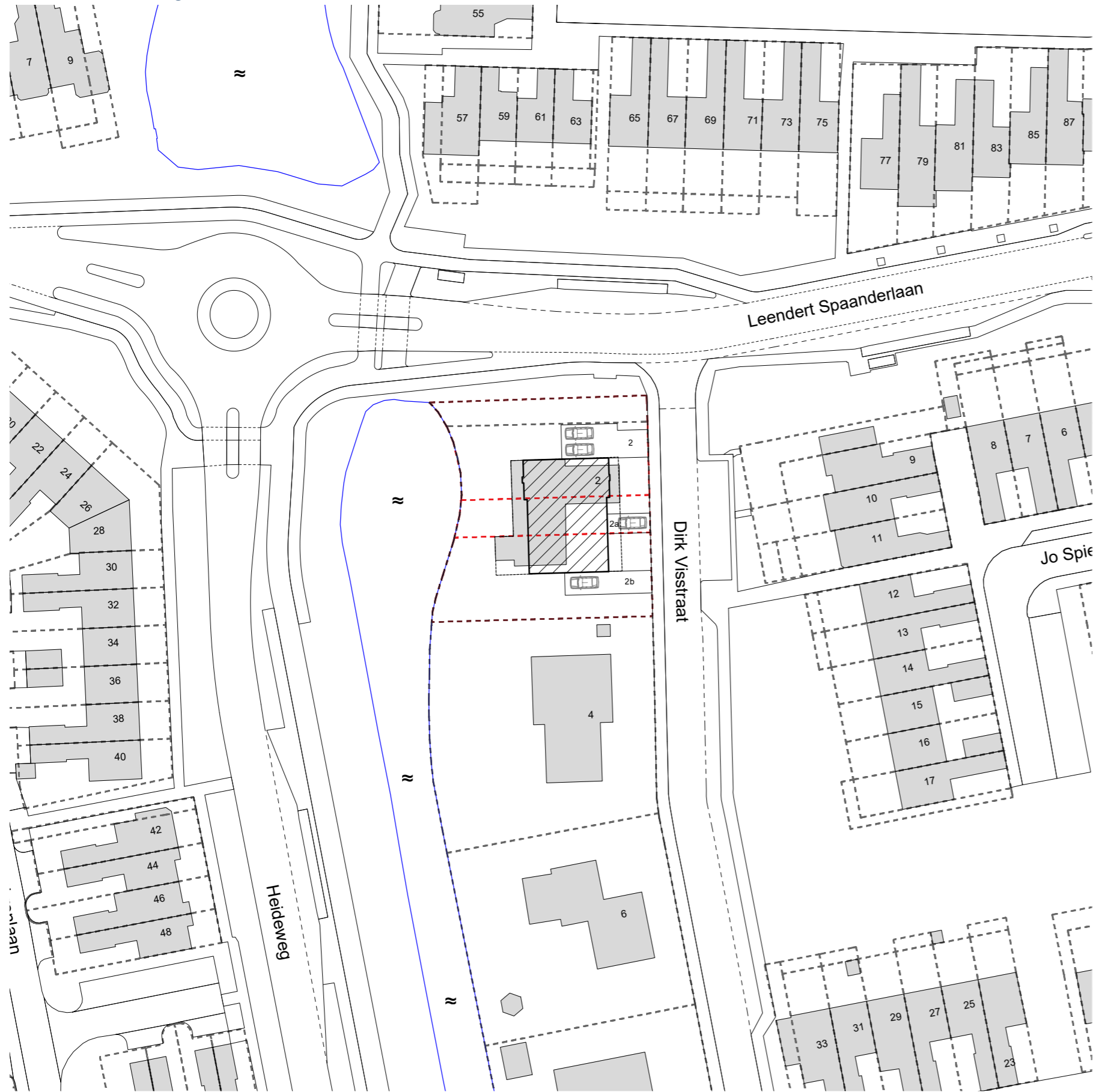
Het project zal bestaan uit 3 woningen, die samen een 3-onder-1-kap woning vormen. De woningen zijn voorzien van een royale voor en achtertuin, met parkeren op eigen terrein. Alle woningen worden te koop aangeboden.

Informatie met betrekking tot de woningen treft u in deze brochure. Voor overige verkoopinformatie kunt u zich wenden tot Steur Makelaars o.g. BV, Julianaweg 73, 1131 DG te Volendam, telefoon 0299-363634. Contactpersoon is Erik Kwakman.



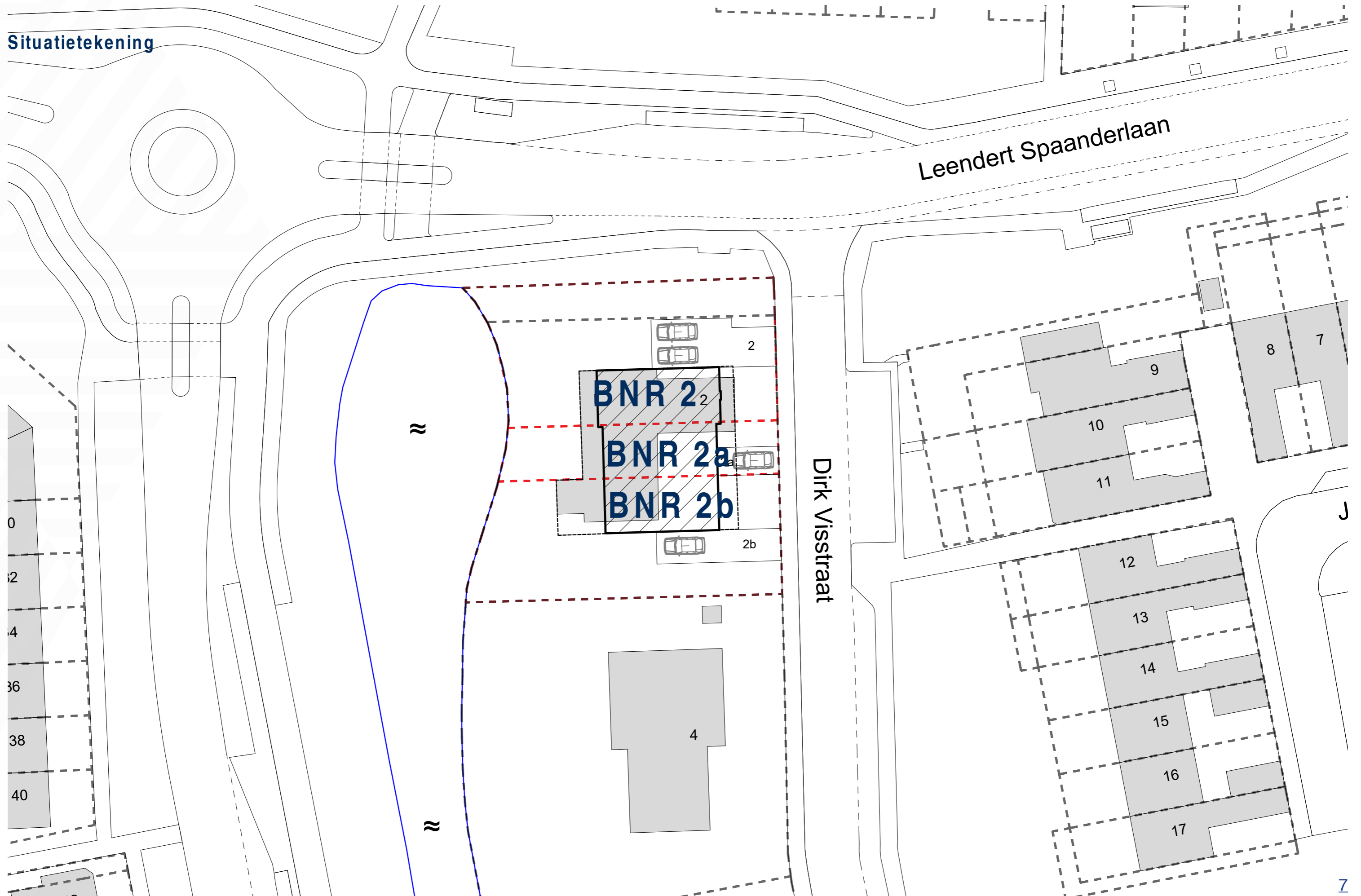
BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Situatietekening



BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Situatietekening





BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2

Kelder

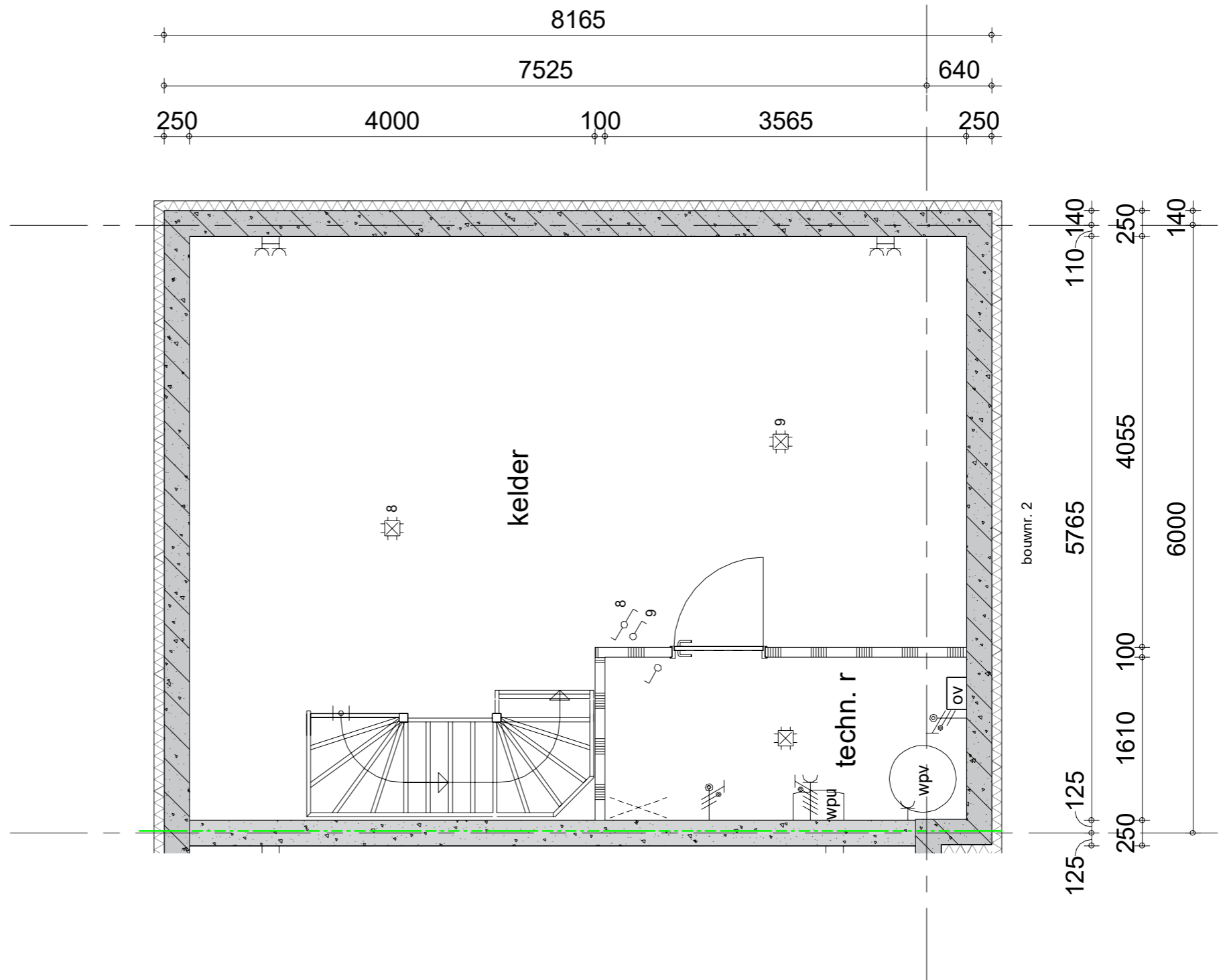
Schaal 1: 50

Kelder BVO	50,1 m ²
Begane grond BVO	87,2 m ²
Eerste verdieping BVO	87,2 m ²
Tweede verdieping BVO	38,3 m ²

Totaal BVO 262 m²

Kelder GBO	44,1 m ²
Begane grond GBO	75 m ²
Eerste verdieping GBO	61,5 m ²
Tweede verdieping GBO	11,3 m ²

Totaal GBO 192 m²

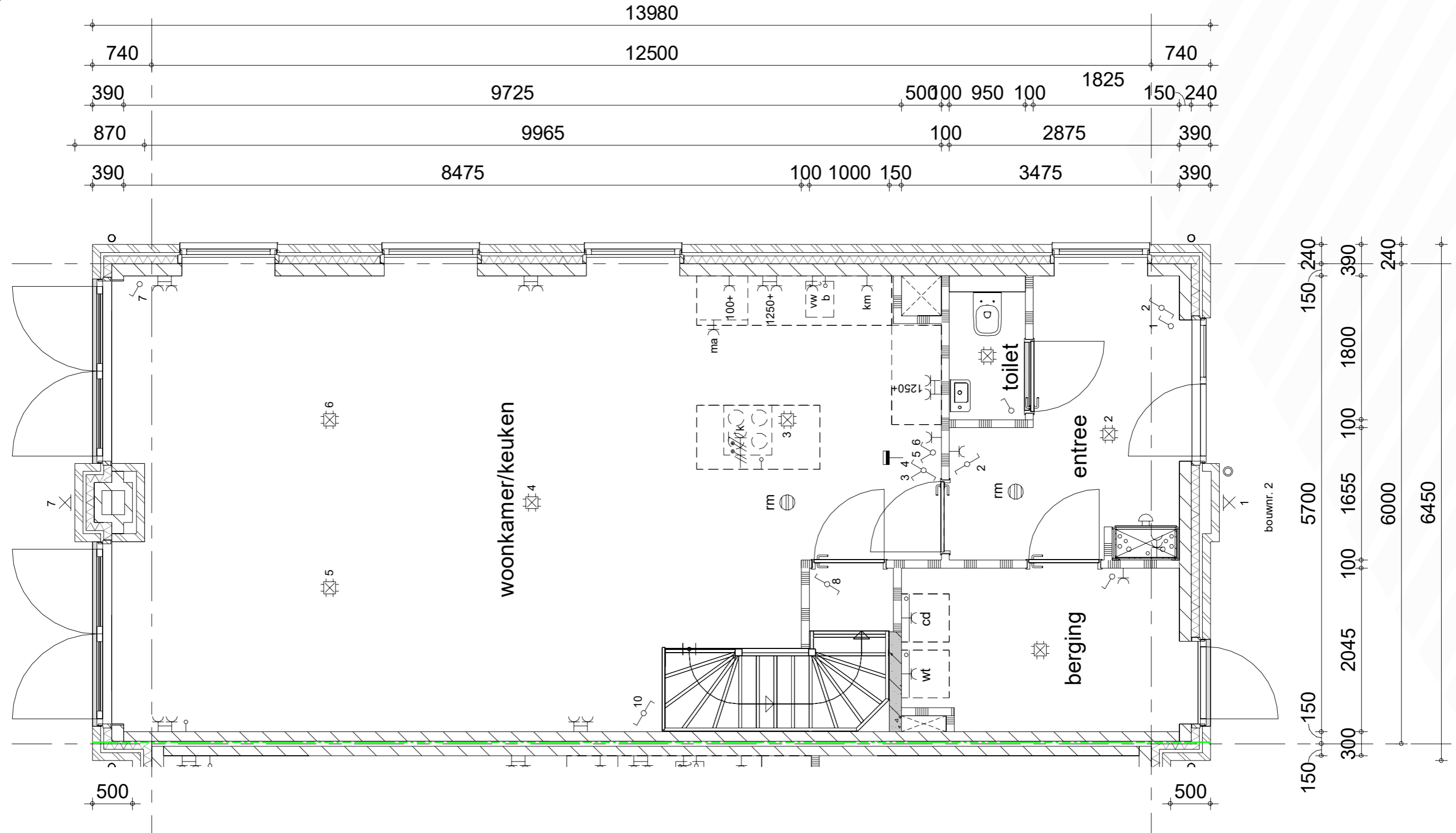


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2

Begane grond

Schaal 1: 50

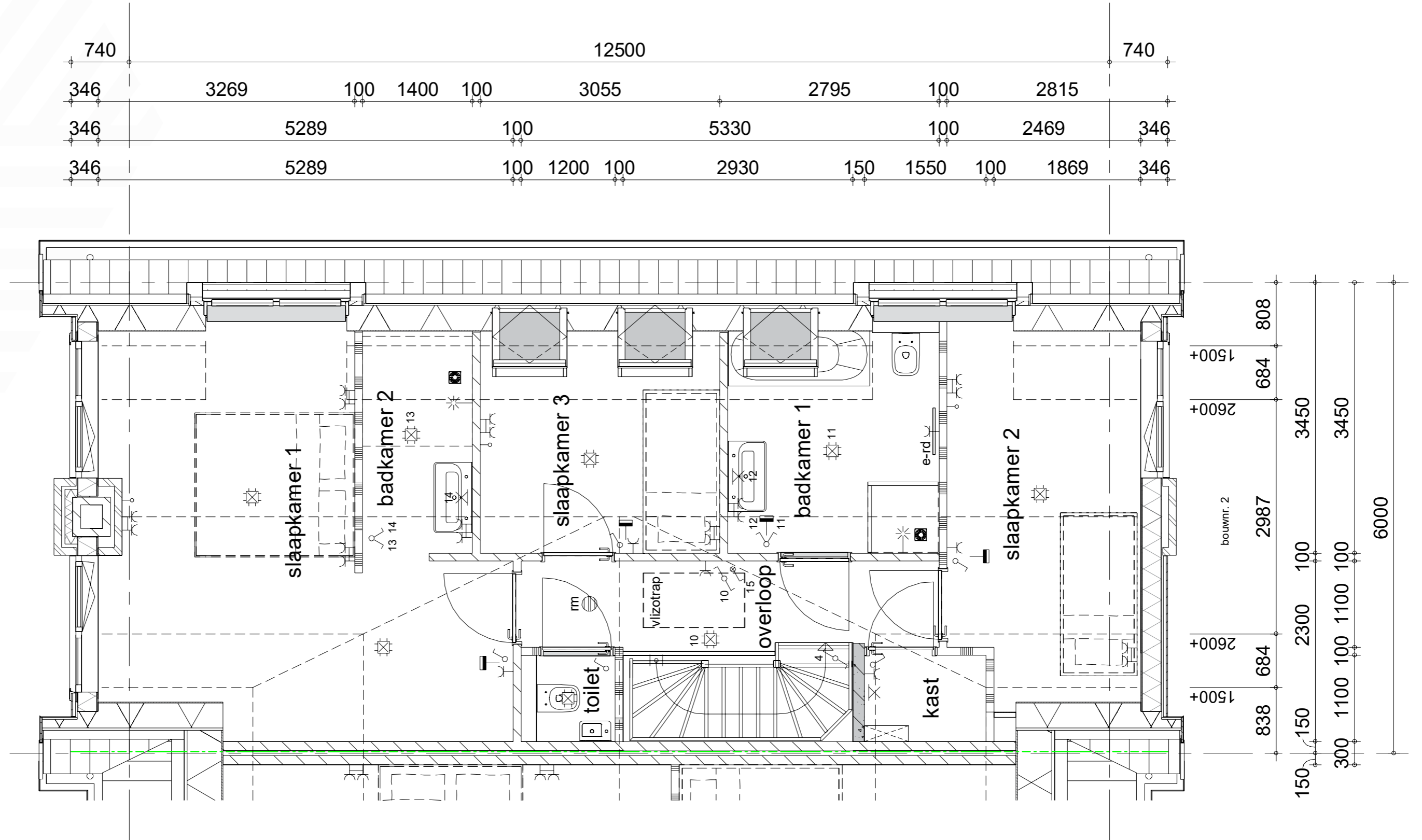


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2

Eerste verdieping

Schaal 1: 50

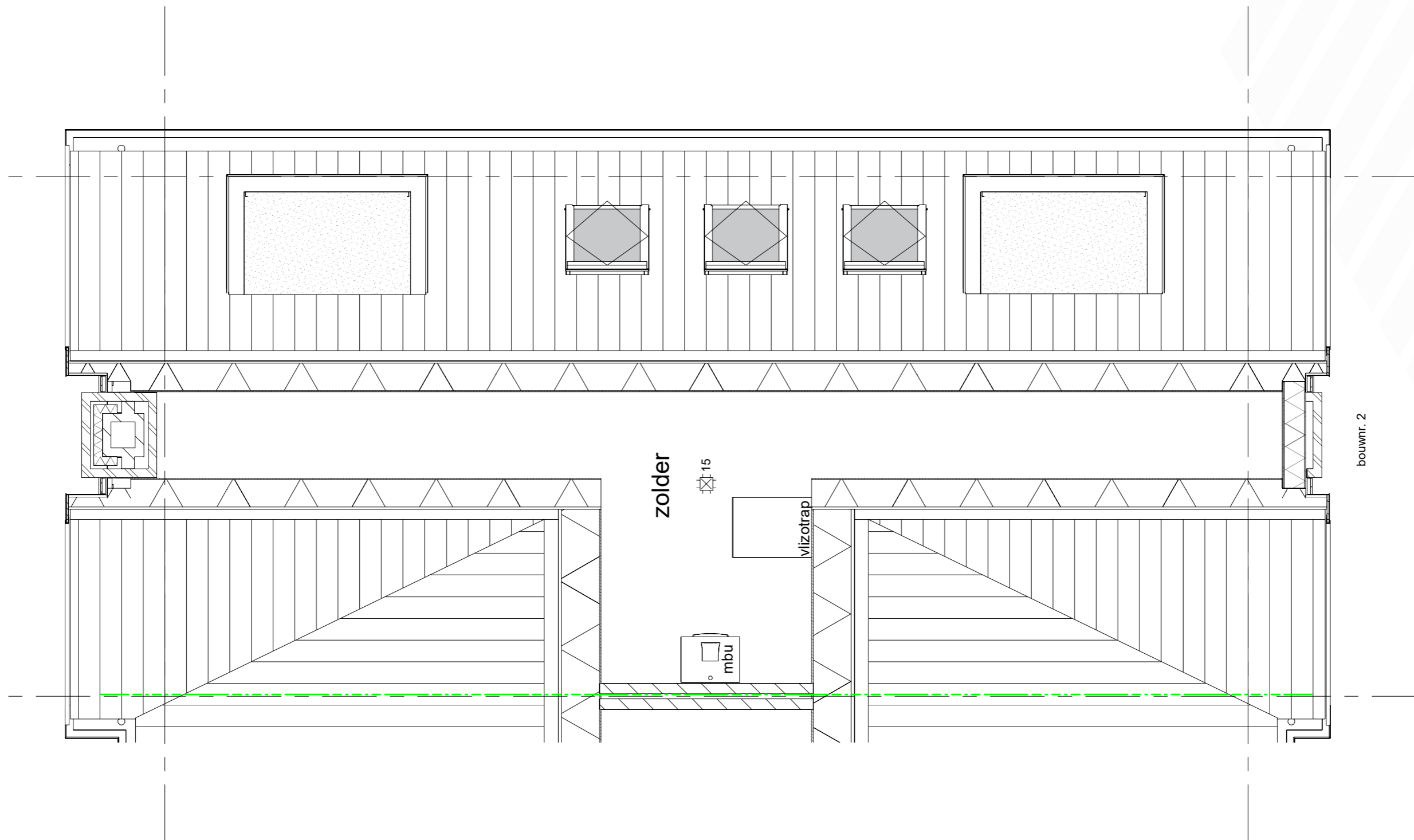


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2

Tweede verdieping

Schaal 1:50







BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2a

Kelder

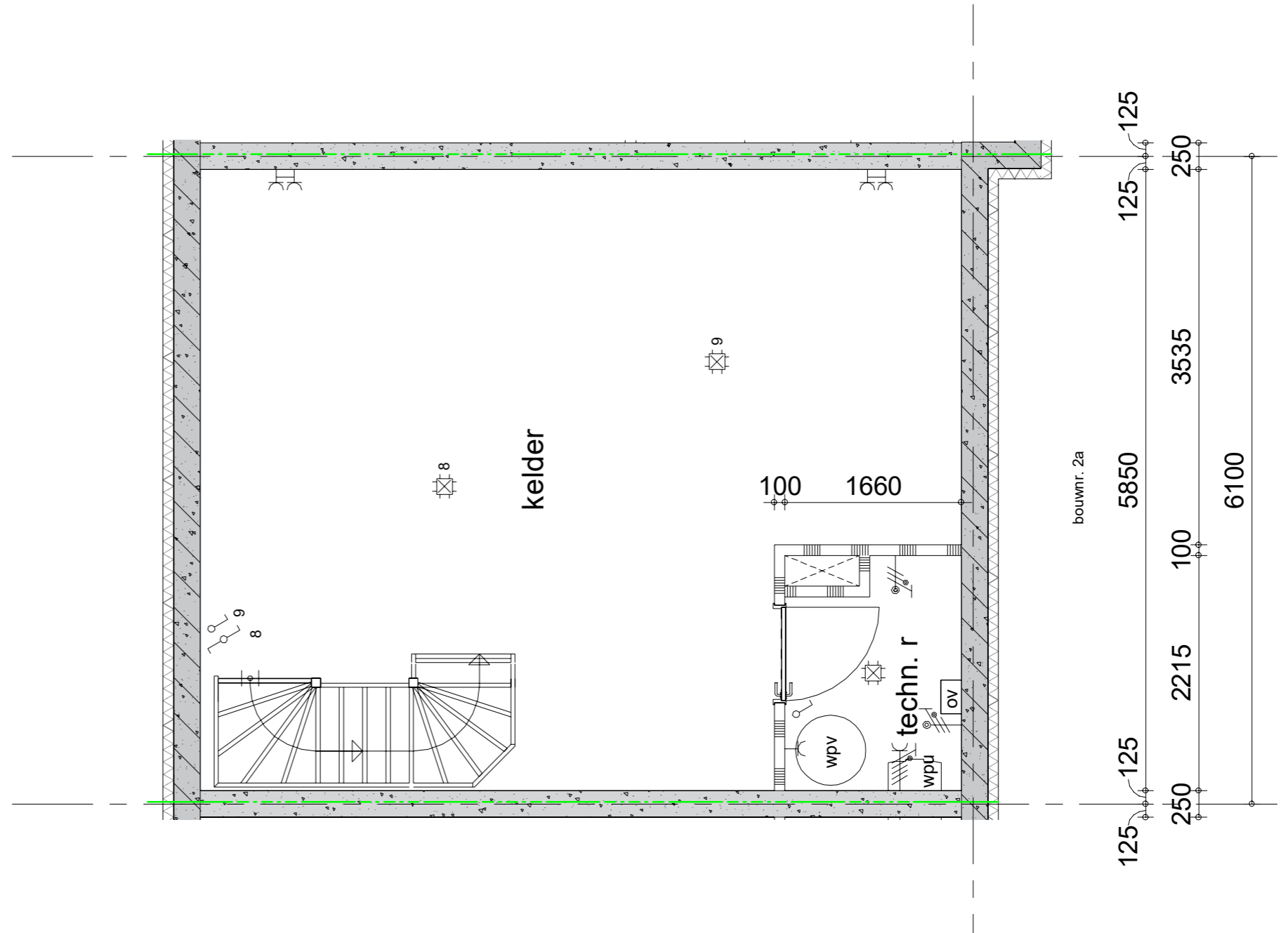
Schaal 1: 50

Kelder BVO	46,7 m ²
Begane grond BVO	79,1 m ²
Eerste verdieping BVO	79,1 m ²
Tweede verdieping BVO	33,1 m ²

Totaal 238 m²

Kelder GBO	41,9 m ²
Begane grond GBO	70,5 m ²
Eerste verdieping GBO	54 m ²
Tweede verdieping GBO	9,6 m ²

Totaal GBO 176 m²

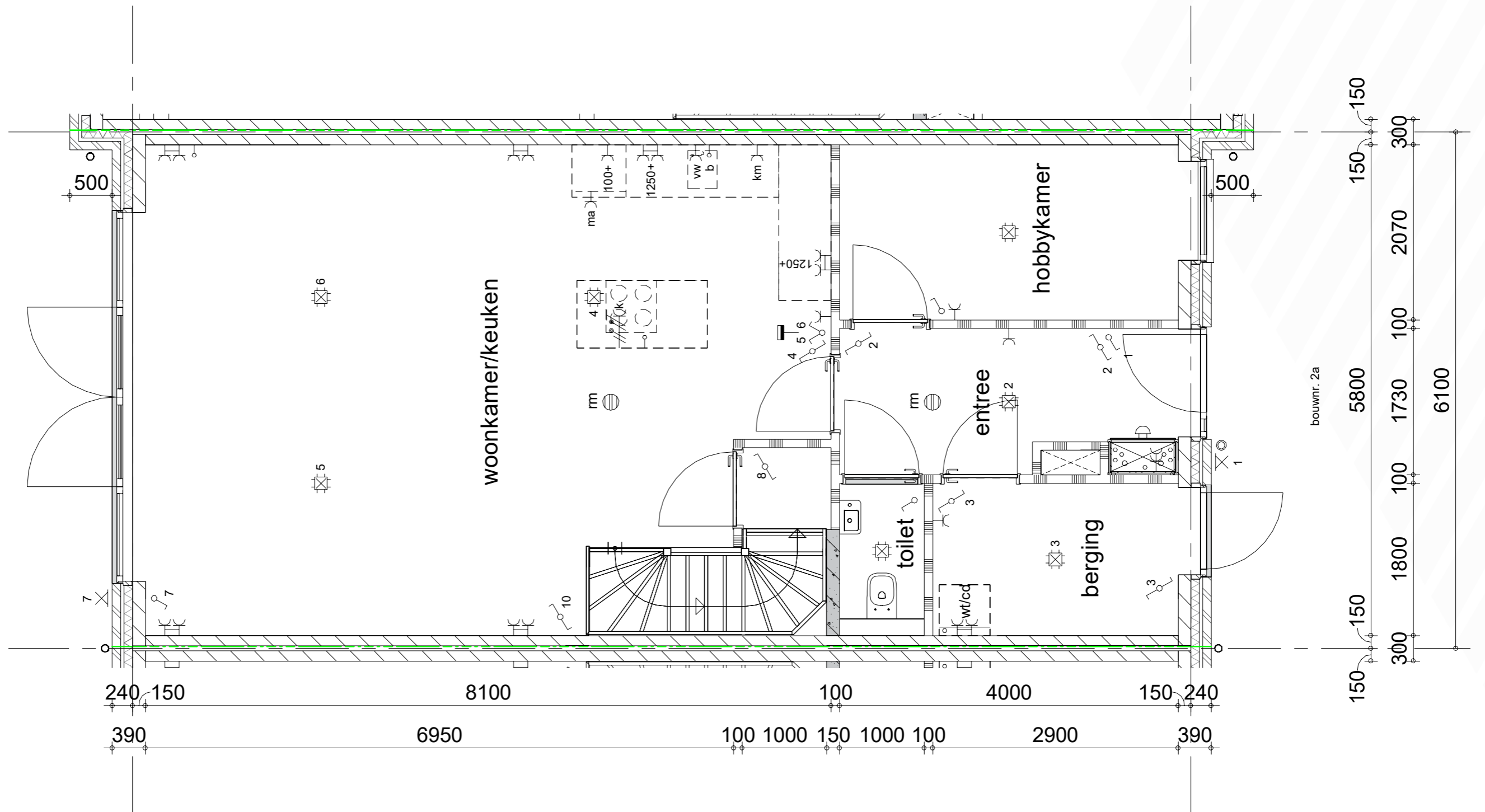


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2a

Begane grond

Schaal 1:50

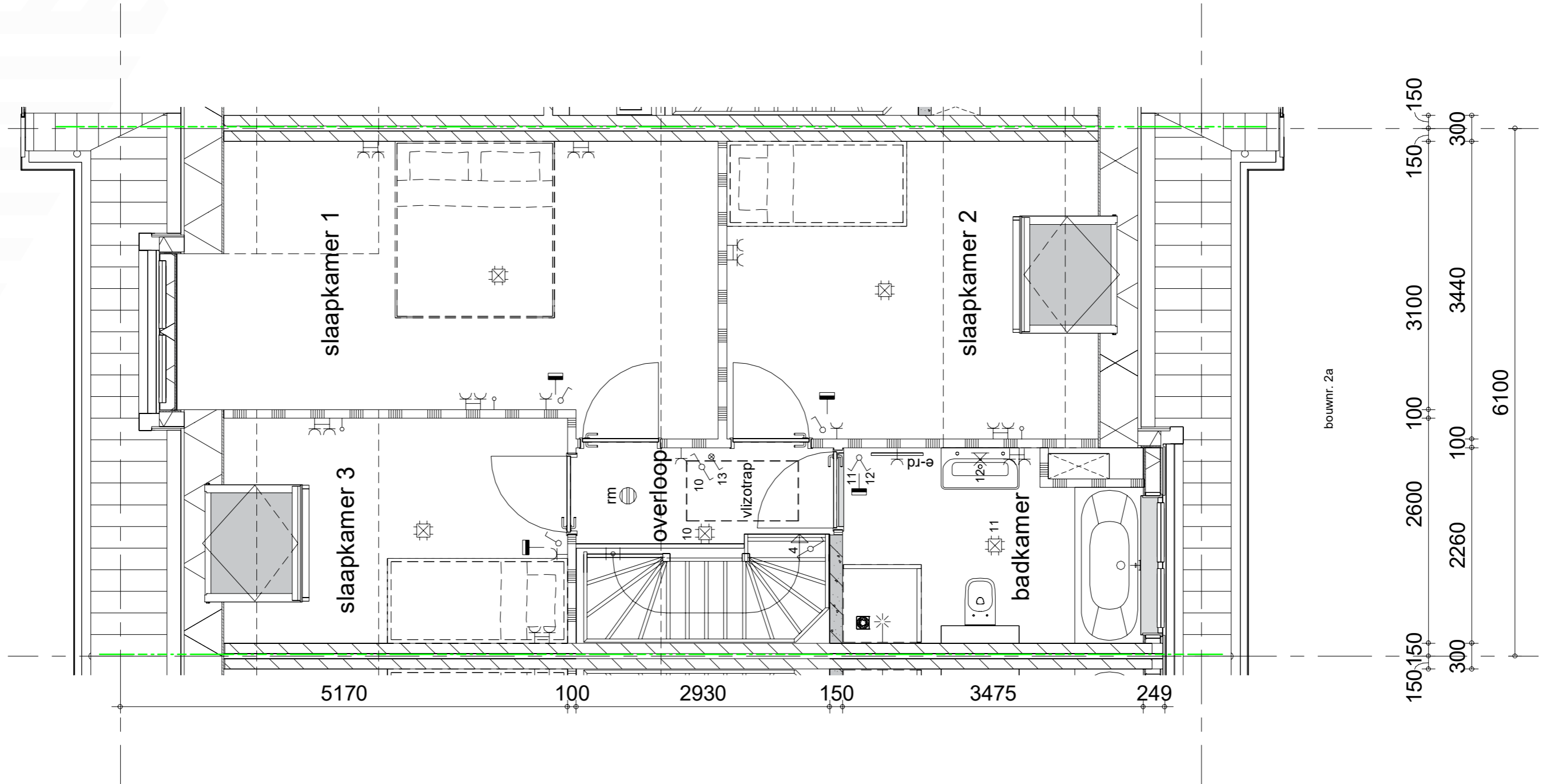


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2a

Eerste verdieping

Schaal 1:50

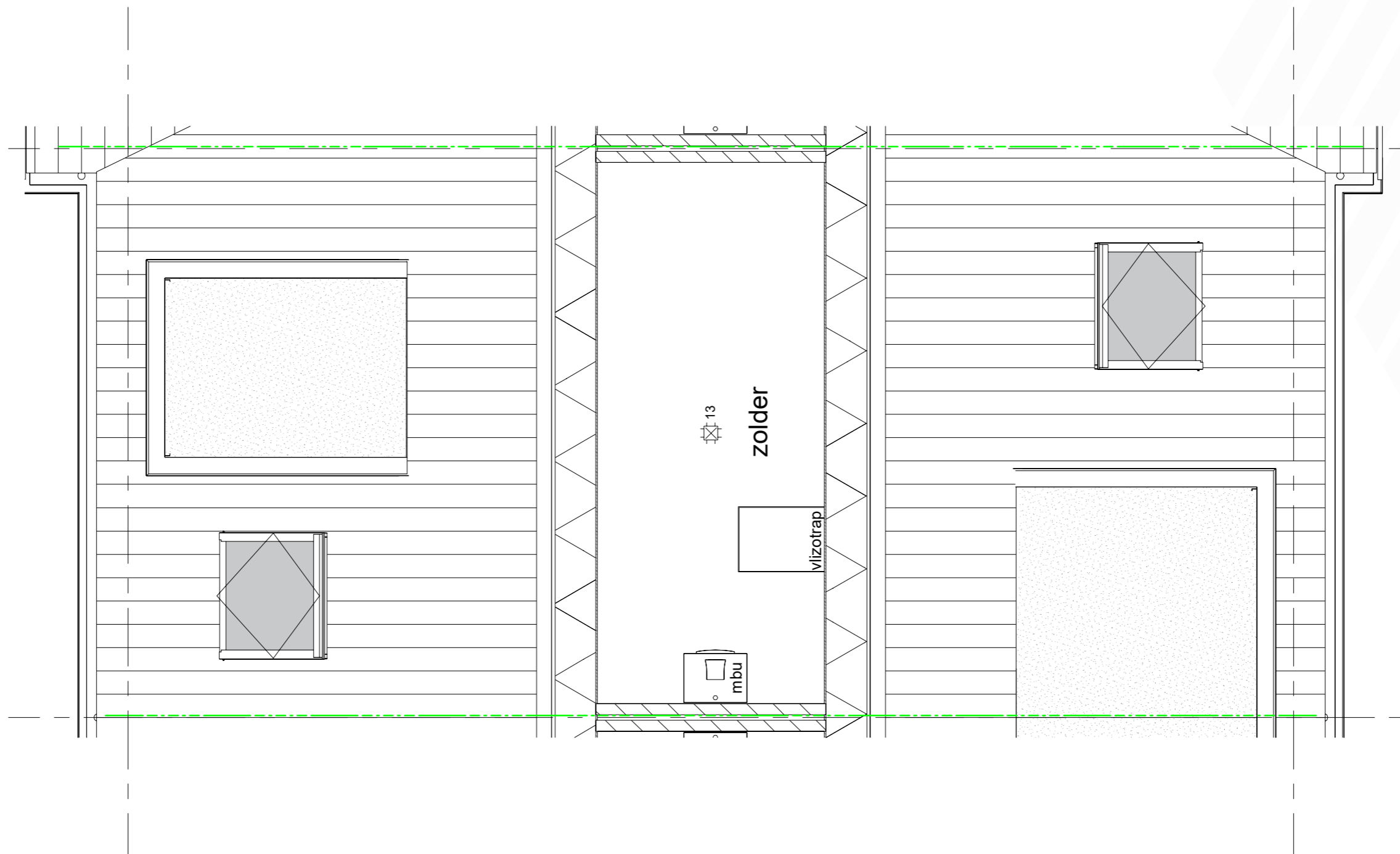


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2a

Tweede verdieping

Schaal 1: 50







BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2b

Kelder

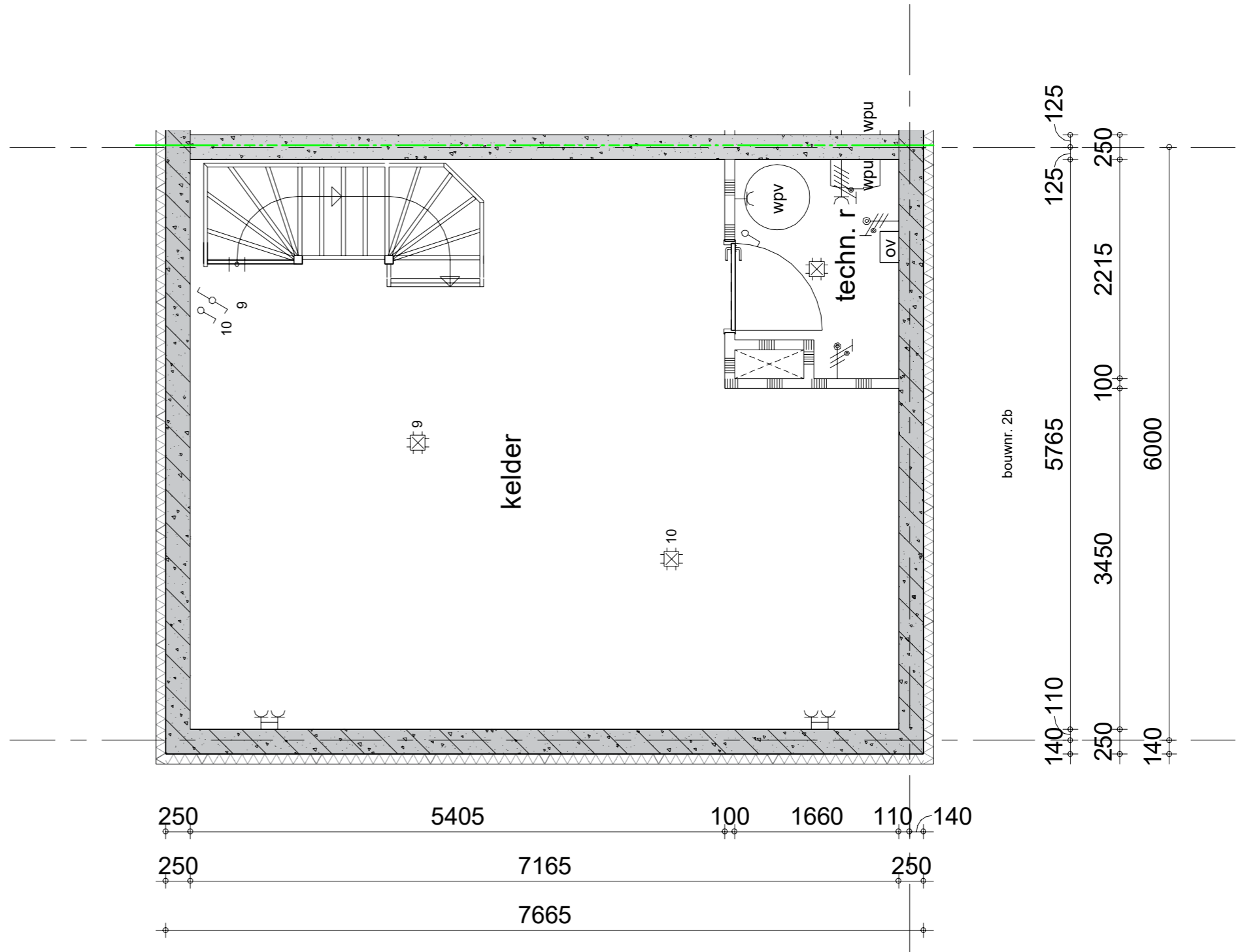
Schaal 1: 50

Kelder BVO	47,0 m ²
Begane grond BVO	80,1 m ²
Eerste verdieping BVO	80,1 m ²
Tweede verdieping BVO	33,8 m ²

Totaal 241 m²

Kelder GBO	41,3 m ²
Begane grond GBO	69,3 m ²
Eerste verdieping GBO	53 m ²
Tweede verdieping GBO	9,4 m ²

Totaal GBO 175,7 m²

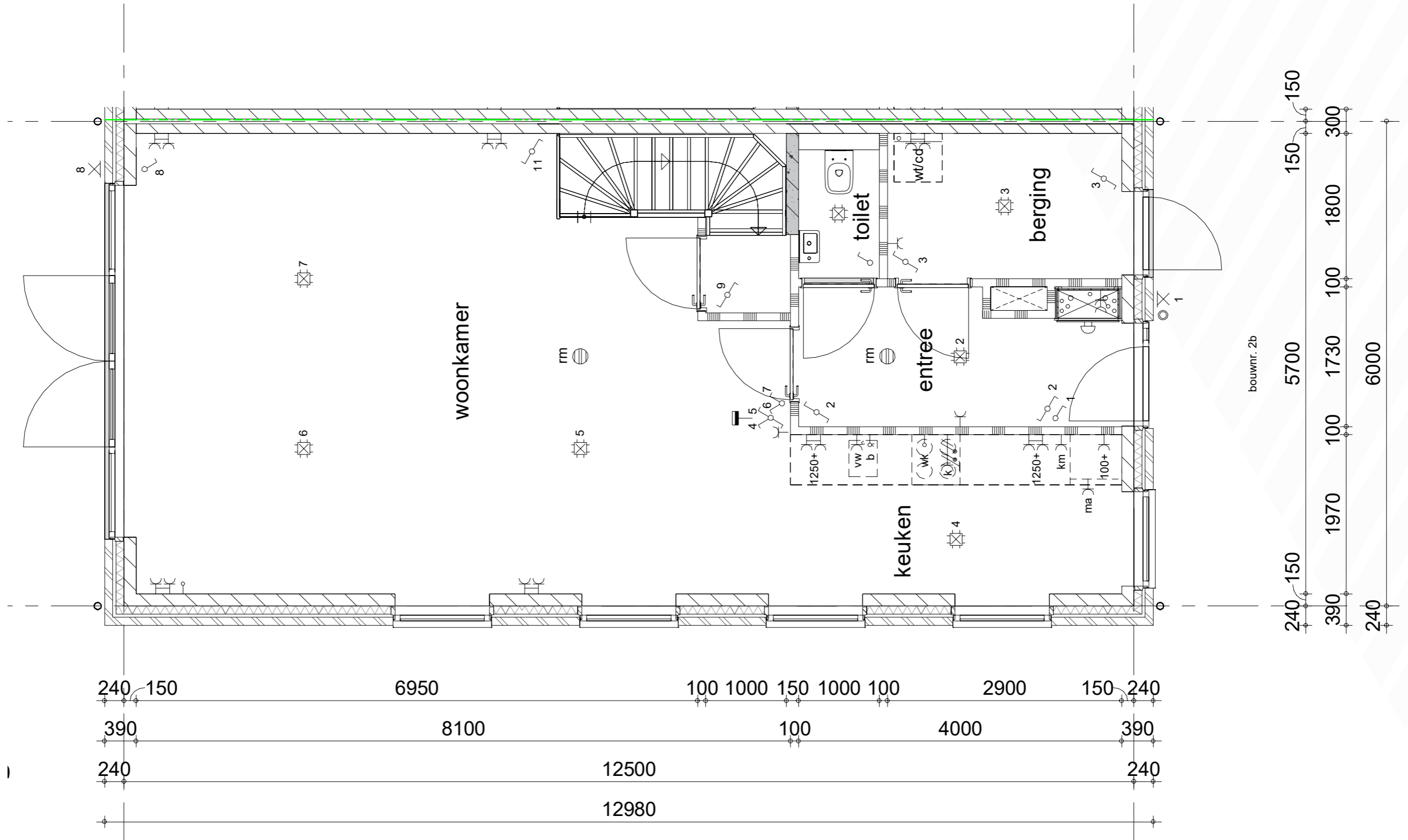


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2b

Begane grond

Schaal 1:50

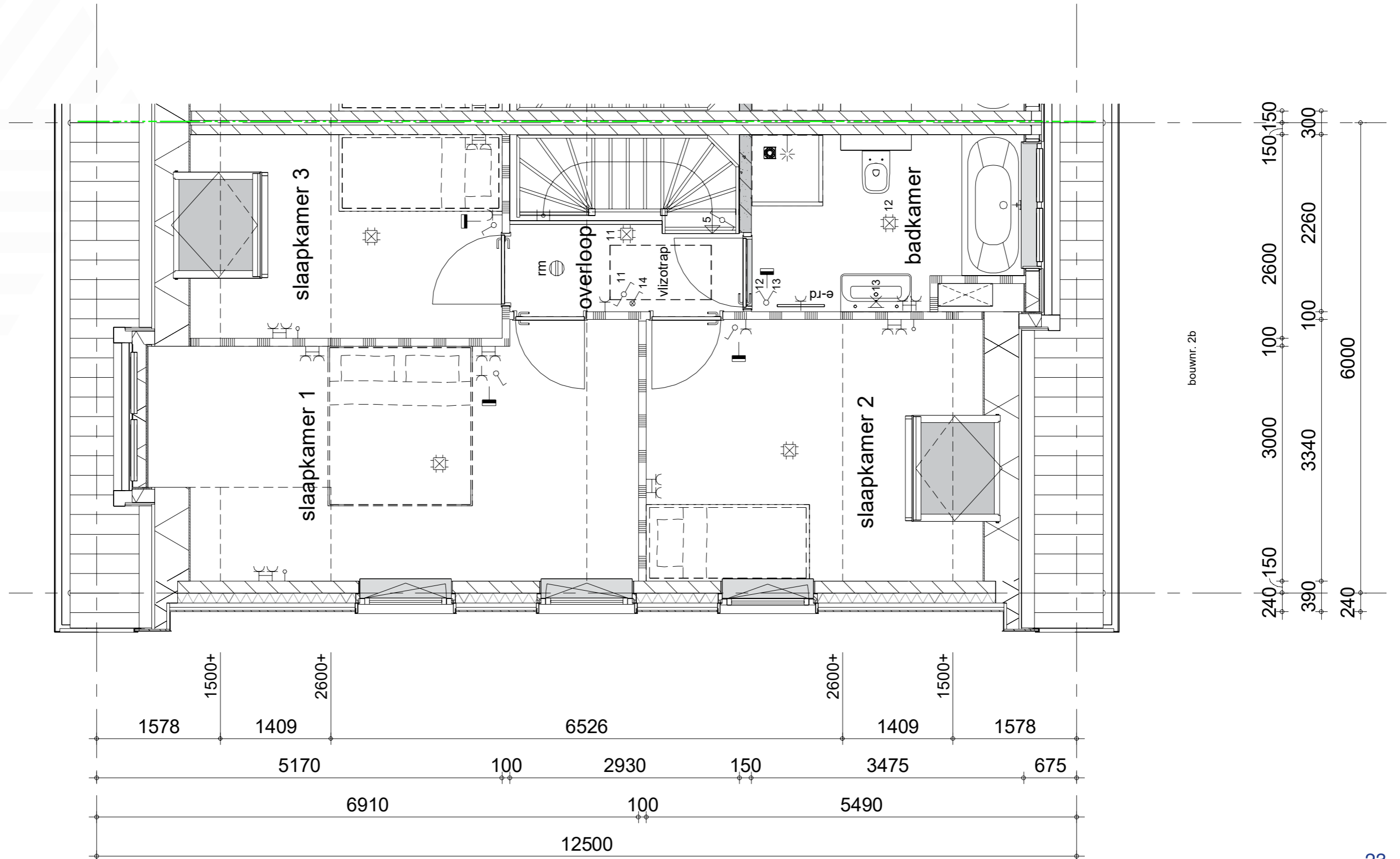


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2b

Eerste verdieping

Schaal 1: 50

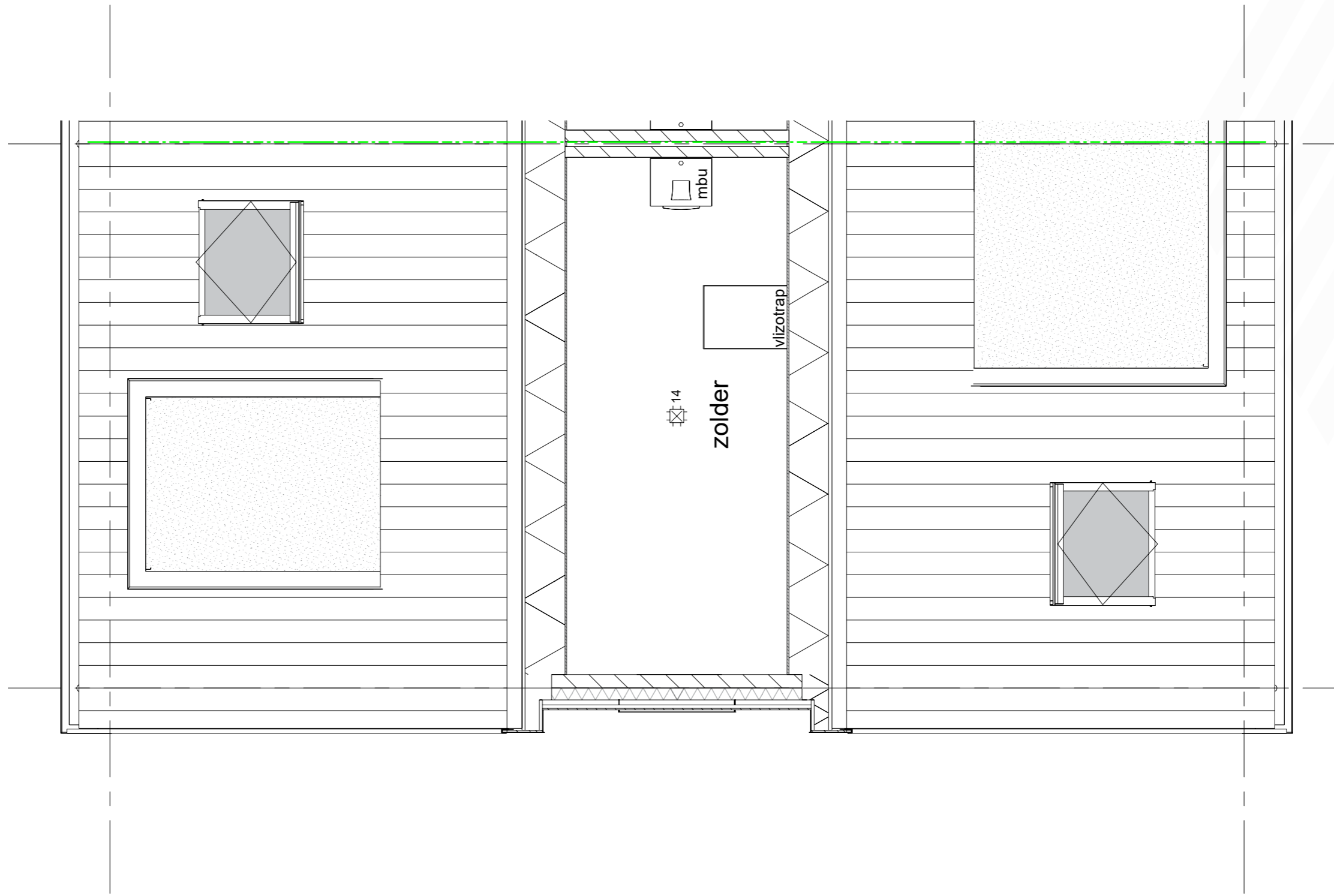


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Woning bnr 2b

Begane grond

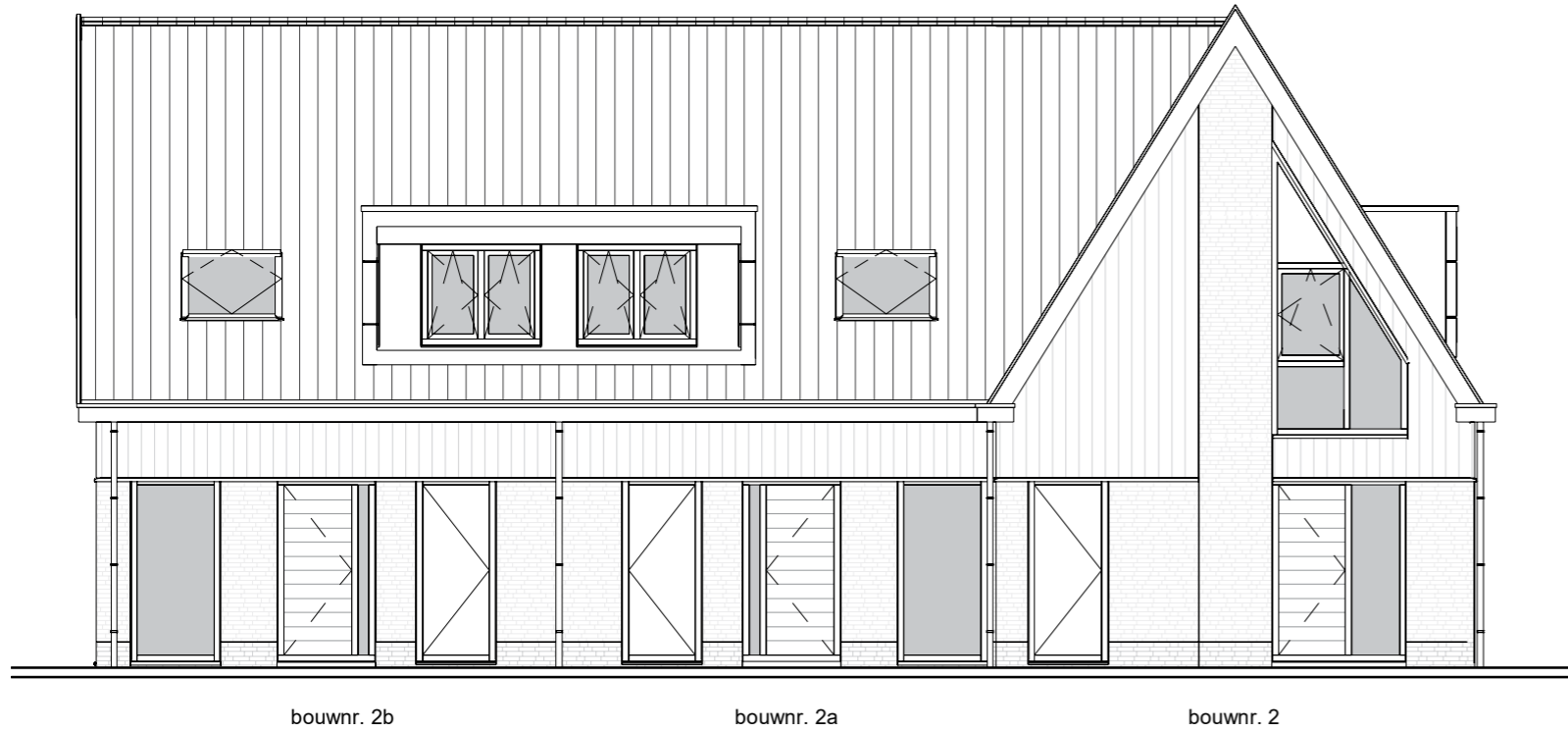
Schaal 1: 50



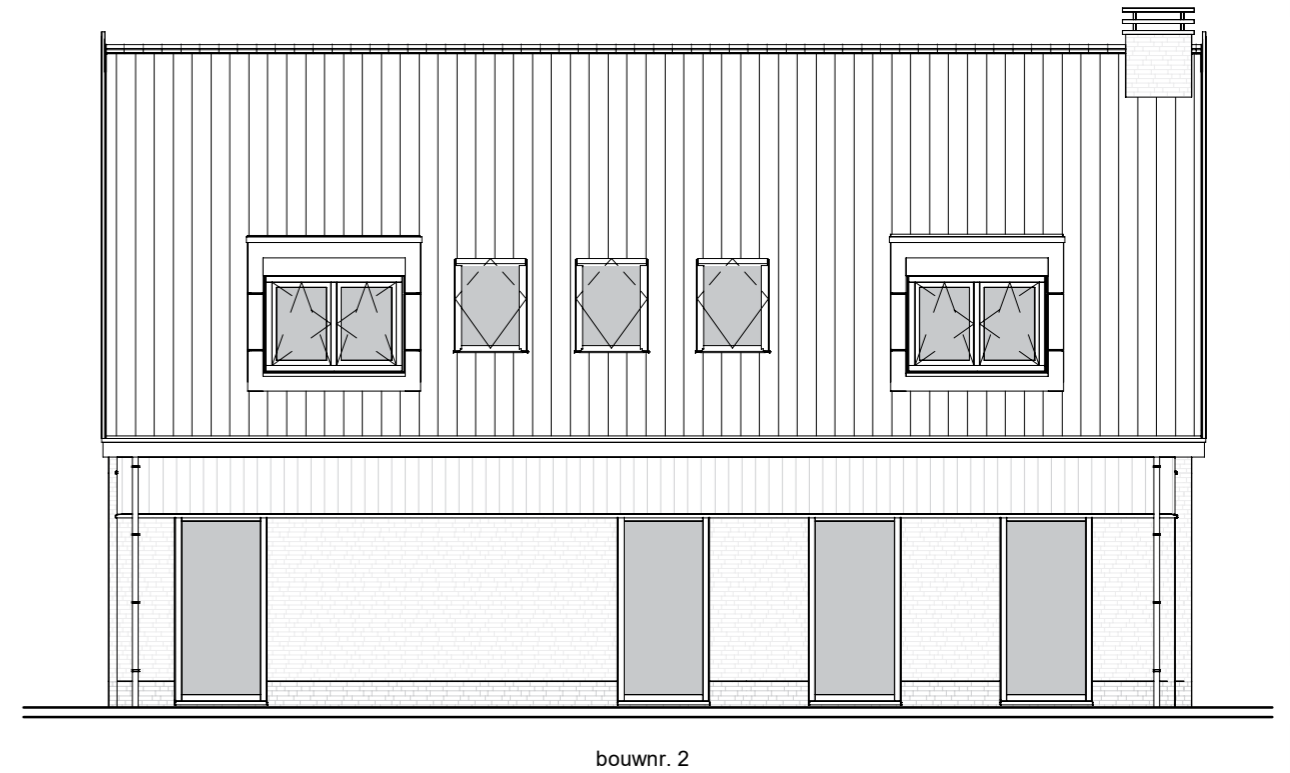


BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Gevels



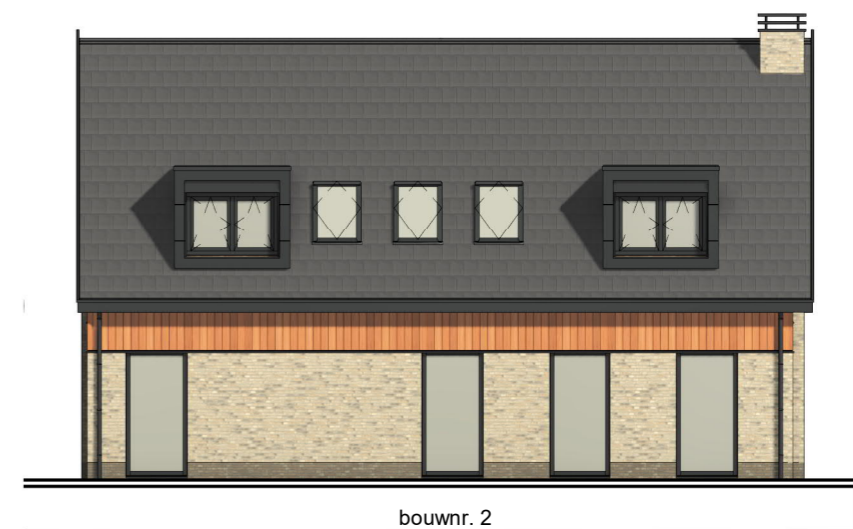
voorgevel



rechter zijgevel



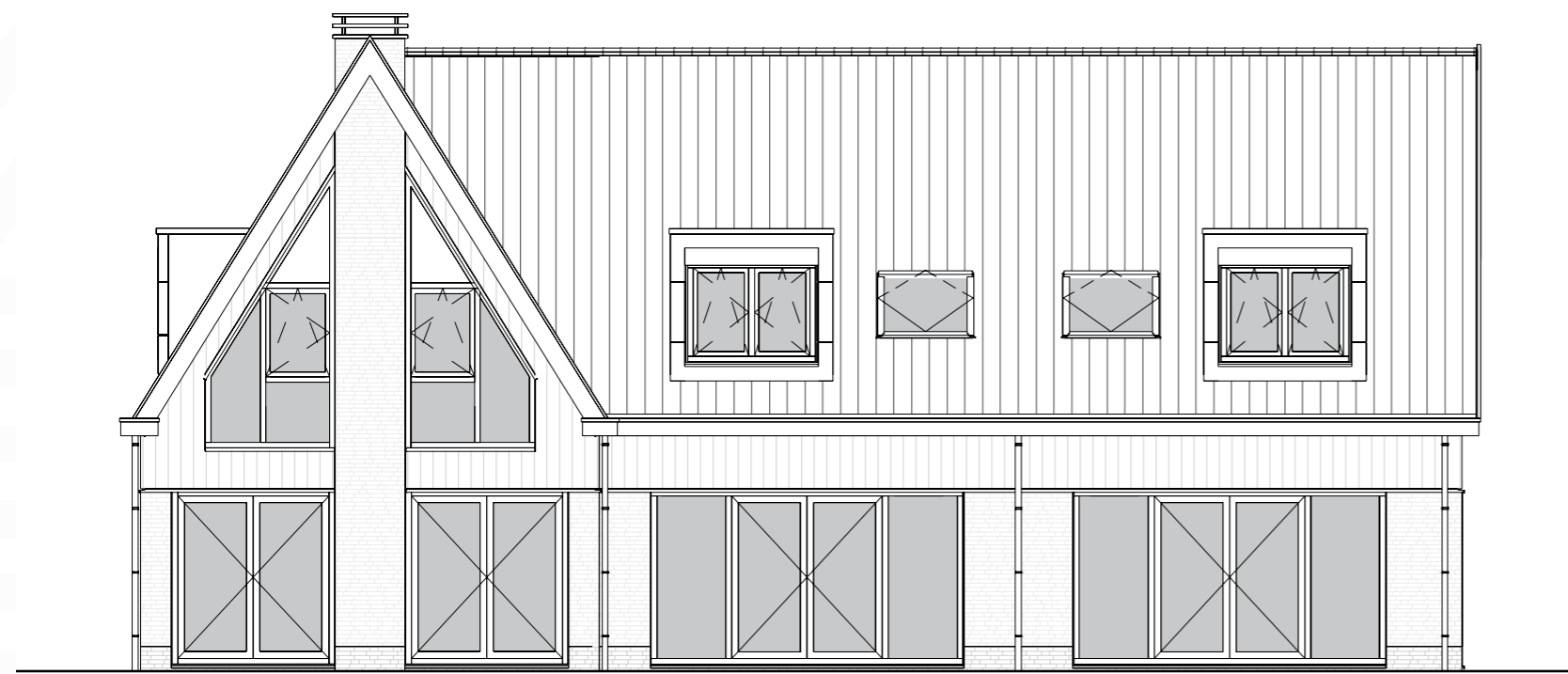
voorgevel



rechter zijgevel

BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Gevels blok A



bouwnr. 2

bouwnr. 2a

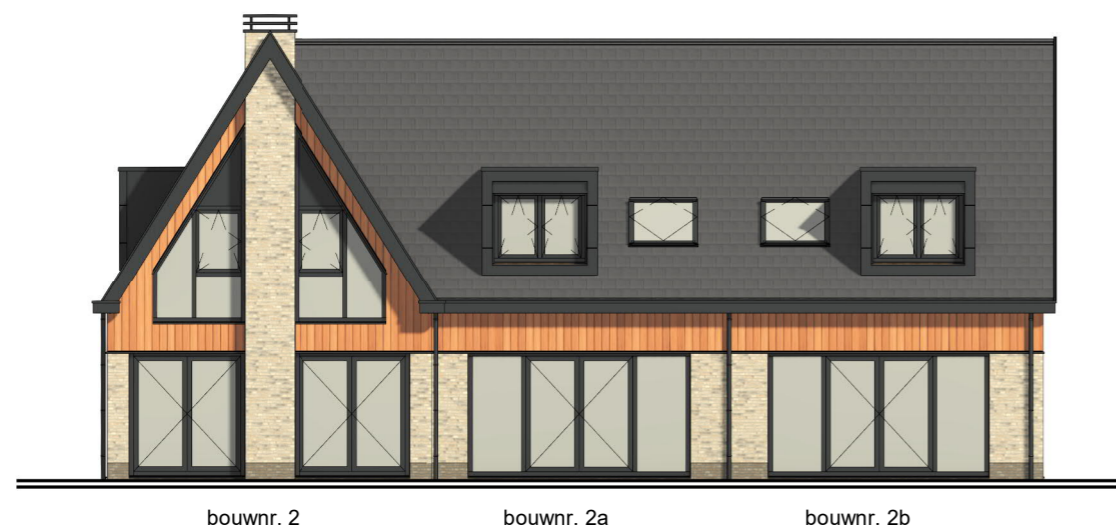
bouwnr. 2b

achtergevel



bouwnr. 2b

linker zijgevel

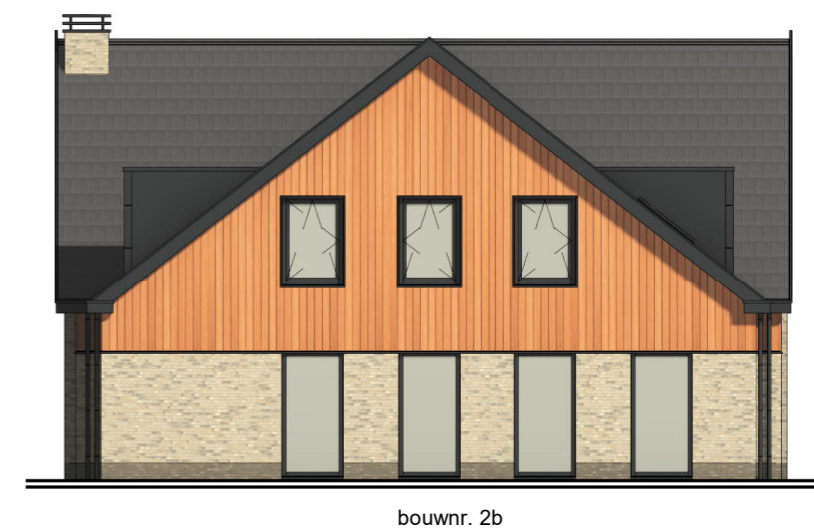


bouwnr. 2

bouwnr. 2a

bouwnr. 2b

achtergevel



bouwnr. 2b

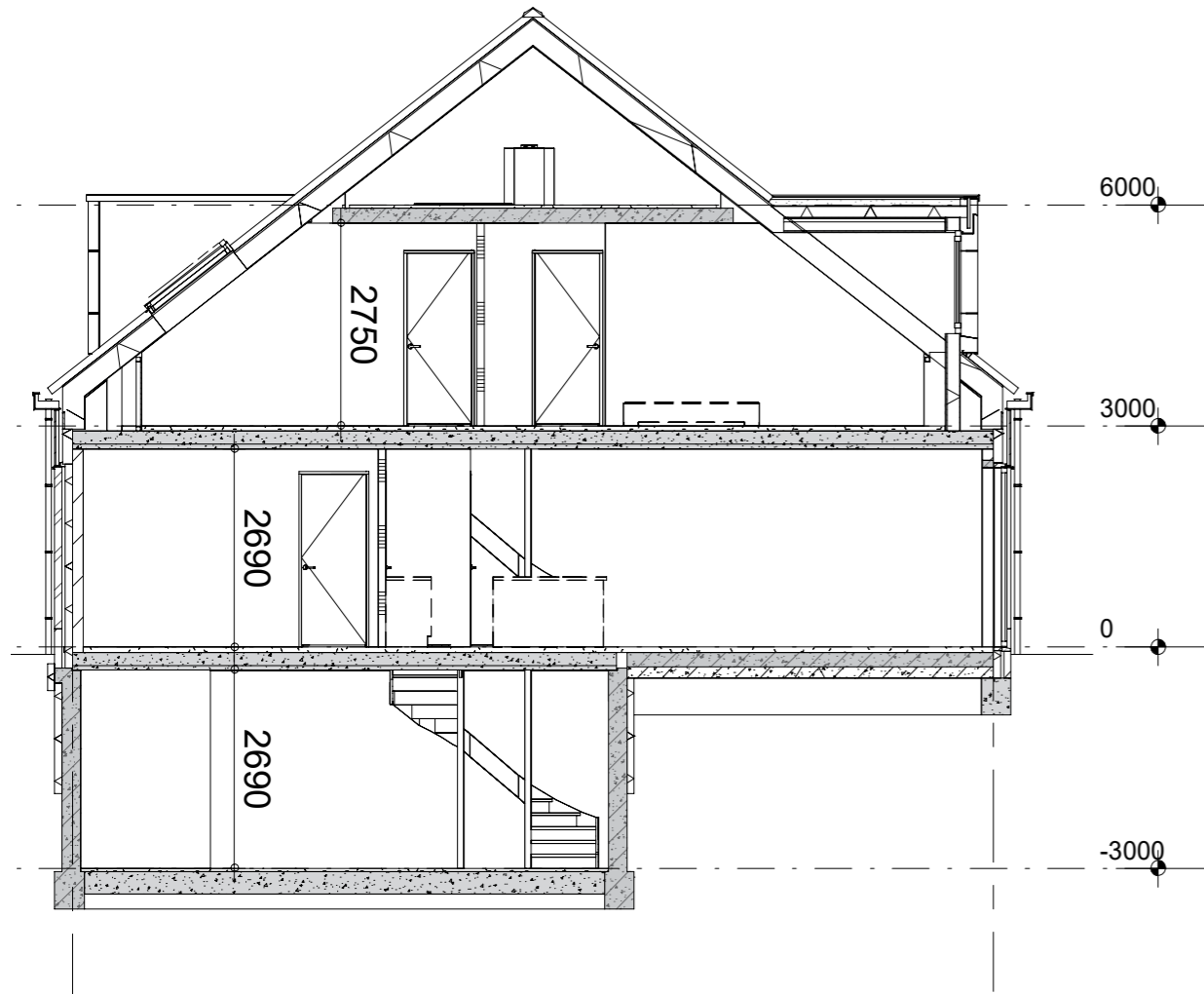
linker zijgevel

Gevels niet op schaal

BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Doorsneden

Schaal: 1:100



doorsnede B-B



doorsnede A-A

BOUWKUNDIGE TEKENINGEN

Renvooi

wt	= mogelijke plaats wasautomaat
cd	= mogelijke plaats condensdroger
vr	= ventilatierooster (+ evt. lengte in m ¹)
mvk	= mechanisch ventilatiekanaal
mu	= mechanische afzuigunit
mbu	= mechanische balansventilatieunit
nvk	= natuurlijk ventilatiekanaal
lt	= ventiel luchttoevoer
la	= ventiel luchtafvoer
svr	= schoepventilatierooster
gw	= gevelrooster mogelijke wasemkap
gv	= gevel ventilatie rooster
vrm	= muurrooster
mr	= meterruimte
vl	= vloerluik
k.in	= plaats keukeninrichting
kk	= mogelijke plaats koelkast
awt	= mogelijke plaats vaatwasmachine
sr	= standleiding riool
dw	= douchewand
pv	= zonnepaneel
zb	= zonneboiler
tzc	= terugloopvat zonnecollector
wpu	= warmtepomp
wpb	= warmtepomp buitenunit
wpv	= warmtepomp voorraadvat
wpc	= combi warmtepomp+voorraadvat
hwa	= hemelwaterafvoer
mww	= metselwerkwapening
psl	= prefab stalen latei
sgd	= stalen geveldrager
vd	= vloerverwarming verdeler
r	= verwarmingselement
e-rd	= elektrische radiator
n.o.	= noodoverloop
gd	= geluiddichte binnendeur
vld	= vrijloopdranger
880x2315	= stalen binnenkozijn, deur 880x2315
◇	= veiligheidsbeglazing
LS	= leidingschacht
flk	= flatrijgkast
cvk	= collectieve voorzieningen kast
gl+co	= glasvezel en coax kast
zw	= zonwering (standaard)
ozw	= zonwering (optie)
⊖ rm	= rookmelder
◀	= entree

ARCERINGEN PLATTEGRONDEN + DOORSNEDEN

	= gevelsteen
	= isolatie
	= kalkzandsteen
	= separatiwand
	= separatiwand zwaar
	= beton prefab
	= beton i.h.w. gestort
	= baksteen strips op isolatie
	= stucwerk op isolatie
	= gevelbekleding
	= separatiwand metal stud

Renvooi elektra

Plaatsing wandcontacten en schakelmateriaal in principe op 1050+ boven afgewerkte vloeren. Wandcontacten in slaap-, hobby- en woonkamer en keuken m.u.v. plaats keukenopstelling op 300+. T.p.v. keukenopstelling 1250+ en achter mogelijke plaats koelkast op 100+, tenzij anders aangegeven. Installatiedozen in bouwmuur 300 mm verspringend aanbrengen.

	= enkelpolige schakelaar		= lichtpunt plafond
	= lichtschakelaar met glimlamp		= lichtpunt plafond op centrale voorziening
	= schakelaar WTW		= lichtpunt wand
	= wisselschakelaar		= lichtpunt wand op centrale voorziening
	= serieschakelaar (enkelpolig)	ts	= lichtpunt op tijdschakelaar
	= trek-wisselschakelaar	ss	= lichtpunt op schemerschakelaar
	= kruisschakelaar	—⊖	= grondkabel
	= wandcontactdoos boiler	—○ll	= loze leiding
	= wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken	—○b	= loze leiding t.b.v. evt. boiler 100+
	= wandcontactdoos	—○wk	= loze leiding t.b.v. evt. wasemkap 2200+
	= dubbele wandcontactdoos (opbouw) vert.	—●	= leiding bedraad
	= dubbele wandcontactdoos (inbouw) hor.	— th	= cv thermostaat 1500+
	= wandcontactdoos vloerverwarming unit	— th nr	= cv thermostaat naregeling 1500+
	= wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser 100+	⊙ bd	= beldrukker 1050+
	= wandcontactdoos t.b.v. magnetron 100+	⌣	= signaalgong 2450+
	= wandcontactdoos t.b.v. eventuele keukenmeubel 2000+	⊞ tdi	= toegangsdeurinstallatie 1500+
	= wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator 300+	⊞ tdi+v	= toegangsdeurinst. + videofoon 1500+
		⊖ rm	= rookmelder

KLEUREN- EN MATERIAALLIJST

Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
gevel plint	baksteen	grijsbruin
voegwerk plint	cement	antracietgrijs
gevel	baksteen	bruin genuanceerd
voegwerk gevel	cement	cementgrijs
gevelsidings	kunststof	bruin houtlook
buitenkozijnen	aluminium	antraciet (binnen en buiten)
kozijnpaneel	geëmailleerd glas	donkergrijs
draaiende delen (binnen en buiten)	aluminium	antraciet
voordeur	aluminium	grijs
waterslagen	aluminium	antraciet
goot	aluminium	antraciet
hwa	aluminium	antraciet
dakranden	aluminium	antraciet
dakpan	keramisch	engobe antraciet
schoorsteenkap	RVS gecoat	antraciet
afwerking dakkapellen	aluminium	antraciet
binnendeurkozijnen	hout	wit

RUIMTEAFWERKING

Ruimten	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Kelder			
Kelder	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Technische ruimte	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Begane grond			
Entree	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Toilet	onafgewerkt	onafgewerkt	sputwerk
Berging	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Woonkamer / Keuken	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Hobbykamer (2a)	dekvloer	behangklaar	sputwerk
1e verdieping			
Overloop	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Slaapkamers	dekvloer	behangklaar	sputwerk
Badkamer	onafgewerkt	onafgewerkt	sputwerk
Toilet (2)	onafgewerkt	onafgewerkt	sputwerk
2e verdieping			
Zolder	hout (2) dekvloer (2a en 2b)	behangklaar	dakplaten onafgewerkt

ALGEMENE INFORMATIE

01 Algemeen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van de architect, adviseurs en gemeente. Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden ten aanzien van eventuele wijzigingen in de technische omschrijving van welke aard dan ook en/of maatafwijkingen. Deze wijzigingen kunnen mede voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Tevens is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af) bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De in de brochure afgedeelde auto's, beplanting, lantaarpalen, e.d. voorzover niet anders is omschreven dienen als impressie en zijn niet in de koop inbegrepen. De situatietekening kan nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Bij tegenstrijdigheden van de perspectieven, tekeningen en inhoud van de technische omschrijving is de inhoud van de technische omschrijving bindend. De gegevens uit deze brochure zijn niet bindend. Voor de juiste gegevens verwijzen wij u naar de officiële bescheiden als koop-/aannemingsovereenkomst met algemene voorwaarden, welke op ons kantoor ter inzage liggen of opgevraagd kunnen worden.

02 Verkoopprocedure

Als u na het doornemen van deze brochure meer informatie wenst, kunt u een afspraak maken met Steur Makelaars o.g. BV, Julianaweg 73 te Volendam, telefoon 0299-363634, e-mail: info@steur.nl

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

De koop-/aannemingssommen van de woningen zijn vrij op naam, tenzij anders vermeld.

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een bedrijfshal zijn gemoeid, in de koop-/aannemingssom zijn begrepen:

- grondkosten
- bouwkosten
- architecten- en constructeurshonorarium
- notarishonorarium t.b.v. de transportakte
- gemeenteleges
- kosten kadastrale uitmeting
- omgevingsvergunning
- verkoopkosten
- BTW en/of overdrachtsbelasting
- kosten van invoeringen van nutsvoorzieningen, water, electra en KPN (standaard huisaansluiting)

De volgende kosten zijn niet in de koop-/aannemingssom begrepen:

- kosten hypotheekadvies en notariële hypotheekakte
- aansluitkosten op het telefoonnet en CAI

04 Het tekenen van de koop-/aannemings-overeenkomst

Bij aankoop van een woning worden er twee overeenkomsten ter ondertekening aan u voorgelegd. De eerste is de koopovereenkomst en betreft de aankoop van de grond. Deze komt tot stand tussen u en de verkoper. De tweede is de aannemingsovereenkomst en betreft de bouw van de woning. Deze komt tot stand tussen u en de aannemer. Met het ondertekenen van de koop-/en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, in termijnen, tijdens de bouwfase. De betaling van de grond vindt plaats op een door de verkoper nader te bepalen tijdstip. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Door de verkrijger dient 10% van de koopsom van de grond aan de verkoper te worden voldaan als aanbetaling. Voor verdere informatie verwijzen we u naar de separaat bijgevoegde prijslijst.

05 Wanneer u moet gaan betalen: bouwrente

Na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst wacht u af tot de verkoper of notaris u een factuur stuurt, waarop de grond en/of reeds vervallen bouwtermijnen en eventuele bouwrente vermeld staan.

1. Indien u de woning betaalt uit eigen middelen, kunt u deze overmaken.

2. Indien u een hypotheek heeft of gaat afsluiten maar deze is nog niet gepasseerd dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koopakte staat. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt 7% rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk -voorzien van uw handtekening- naar uw geldgever, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

06 Eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de datum van transport vermeld. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum verschuldigde- bedrag is aangegeven. Dit inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de (bouw-)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum.
- de notariskosten voor het opmaken van de (eventuele) hypotheekakte.
- eventuele afsluitprovisie van uw geldgever.

07 Meer- en/of minderwerk

Voor de start aan de bouw kunt u uw meer- of minderwerk-wensen kenbaar maken bij de aannemer. Deze kunt u op schaal aanleveren, waarna u een offerte krijgt toegezonden. Uiteraard bent u vrij in de aanbesteding hiervan. Meerwerk zal pas worden uitgevoerd als schriftelijke overeenstemming is verkregen.

Zelfwerkzaamheden tijdens de bouw door de koper zijn niet toegestaan.

08 Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw woning gereed zal zijn. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat bouwen nog steeds veel ambacht met zich mee brengt. Als het vriest kan er niet gemetseld worden, als het regent niet geschilderd, enz. Nadat de bouw is afgerond vind de overdracht plaats bij oplevering, mits door u aan alle financiële verplichtingen is voldaan. Door de verkoper zal, nadat hij tesamen met u de woning heeft opgenomen, een proces-verbaal van oplevering (eventueel voorzien van de nodige opmerkingen) aan u ter ondertekening worden aangeboden, waarna de eventuele gebreken zo spoedig mogelijk zullen worden hersteld.

09 Slotbepaling

Alle informatie in deze brochure over het bouwplan wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring door de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Edam-Volendam en van de nutsbedrijven.



Impressie: TBE-ZA Architecten en Ingenieurs

TECHNISCHE INFORMATIE

KAVELINRICHTING

01 Peil

Als peil (aangeduid als P) wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit het peil worden alle hoogtematen gemeten. De hoogte van het peil t.o.v. N.A.P. zal door de gemeente worden aangegeven. Indien de maatvoering wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en/of een afwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk. Tenzij anders aangegeven, zijn de afmetingen in millimeters.

02 Grondwerk

Er wordt een bed van 10 cm schoonzand aangebracht in de kruipruimte onder de vloer van de woning. Het niet bestrate deel van de tuin wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van afval en bouwmaterialen opgeleverd. De tuin wordt met uitgekomen grond aangevuld en geëgaliseerd.

03 Riolering

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Zowel de buitenriolering als de binnenriolering worden in pvc uitgevoerd en aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren van de woning worden eveneens uitgevoerd in kunststof en aangesloten op een grondleiding. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Ter plaatse van de woningblokken wordt een drainagestreng aangebracht, deze zal worden aangesloten op een drainageput. De HWA en drainage van de woningen en de bergingen worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

04 Bestratingen

Het pad vanaf voorerfgrans naar de voordeur deur wordt uitgevoerd met betonnen staptetegels 400x600mm. Bij de voordeur komt een plateau van 4 betontegels met een afmeting van 1,20 x 0,80 m. De verkrijger is verplicht een parkeerplaats te formeren op eigen erf.

RUWBOUW

05 Fundering

De fundering van de woning bestaat uit een betonnen balkfundering op betonpalen. De kruipruimte van de woning wordt geventileerd door middel van roosters in de achtergevel.

06 Kelder

De kelder van de woning bestaat uit prefab betonnen wanden met een in-het-werk gestorte betonvloer. De kelder wordt aan de buitenzijde (deels) voorzien van isolatie met voldoende dikte conform de omgevingsvergunning.

07 Vloeren

De begane grondvloer van de woning bestaat uit een breedplaatvloer boven de kelderbak en een geïsoleerde kanaalplaatvloer voor het overige oppervlak, met isolatie van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in betonnen prefab vloeren. De zoldervloer van bouwnr. 2a wordt uitgevoerd in een houten balklaag.

08 Wanden

De bouwmuren tussen de woningen onderling en de (dragende) binnen spouwwanden van de gevels bestaan uit gelijmde kalkzandsteen elementen. De woningscheidende wanden zijn ankerloze spouwmuren. De niet-dragende scheidingswanden bestaan uit gipsblokken. De dragende stabiliteitswanden worden uitgevoerd in beton. In de betonnen stabiliteitswanden, zoals op tekening aangegeven, mogen geen sparingen worden gemaakt.

09 Gevels

Het buitengevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een waalformaat baksteen. De verticale geveldelen worden uitgevoerd in kunststof planken op stijl-en-regelwerk. De gevels worden voorzien van isolatie van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning.

10 Daken

De hellende daken worden gemaakt van houten dakelementen, die zijn voorzien van isolatie van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De binnenzijde van de dakelementen is afgewerkt met spaanplaat. Het dakvlak wordt gedekt met keramische dakpannen, die conform de voorschriften verankerd zijn en aansluiten op de goten.

De knieschotten ter plaatse van de dakplaten zoals op tekening aangegeven maken deel uit van de draagconstructie van de kap en mogen niet worden verwijderd.

De woning wordt voorzien van zinken goten. Voor de ventilatie-installatie en de rioolontluchting zullen de benodigde dakdoorvoeren worden aangebracht.

11 Dakkapellen

In het dakvlak worden een aantal dakkapellen aangebracht. De dakkapellen worden gemaakt van houten elementen en afgewerkt met een aluminium gevelbekleding. Het platte dak is voorzien van een kunststof of bitumineuze dakbedekking.

12 Kozijnen en ramen

Buitenkozijnen en ramen

Aluminium kozijnen en ramen met KOMO SKH garantie

Beglazing

Isolerend HR+++ glas

Voordeur

Aluminium met patroon conform tek.

Overige buitendeuren

Aluminium deuren.

Binnendeuren en kozijnen

Fabrieksmatig afgelakte houten montagekozijnen voor stompe deuren. Fabrieksmatig afgelakte binnendeuren 2315 mm hoog.

Deur tussen hal en woonkamer voorzien van glasopening in blank glas.

Meterkast en deur

De meterruimte wordt uitgevoerd met een houten meterkastfront, de deur en het zijpaneel (indien van toepassing) zijn fabrieksmatig wit afgewerkt.

Hang- en sluitwerk

Buitenramen en -deuren zijn door de fabrikant voorzien van deugdelijk hang-

en sluitwerk. Binnendeuren voorzien van benodigde vrij- en bezet, kast- en loopsloten.

Slaapkamer 2 (alleen bouwnr 2a en 2b), slaapkamer 3 en badkamer 1 (alleen 2) worden voorzien van dakvenster(s).

AFBOUW

13 Trappen en hekwerken

Keldertrap en

Naaldhouten trap uitgevoerd als dichte trap met stootborden en van een witte grondlaag voorzien. Aan de muurzijde houten leuning voorzien blank gelakte grondlaag op aluminium leuningdragers.

1e verdiepingstrap

Zoldertrap

vlizotrap, 3-delig opklapbaar.

Traphek

Langs de open zijde van de trapboom en het trapgat op de verschillende verdiepingen wordt een houten traphek geheel voorzien van een witte grondlaag, van ca. 1 meter hoog gemonteerd.

Aftimmerwerk

Vensterbank

Kozijnen worden voorzien van een kunststenen vensterbank met uitzondering van de betegelde wanden, daar wordt het tegelwerk tot de kozijnen doorgezet.

Dorpels

Deurkozijnen van toilet en de badkamer worden ter plaatse van de overgang van de tegelvloer naar de dekvloer voorzien van een kunststeen dorpel.

14 Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren worden voorzien van vlakke dekvloeren. T.p.v. de begane grond en verdieping dikte ca. 70 mm en de zolder, dikte ca. 50 mm, m.u.v. de zolder van bnr 2a, de vloeren achter het knieschot, de meterkast, de badkamer en het toilet.

15 Binnenwanden en wandafwerking

De wanden in de woningen worden behangklaar afgewerkt (*behangklaar zie onderstaande toelichting), met uitzondering van de wanden van de meterkast. De wanden in de meterkast krijgen geen afwerking. De woningen worden niet voorzien van vloerplinten.

De dilatatievoegen worden in het stucwerk afgewerkt met een strook glasweefsel. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat. (Krimp)scheuren zijn uitgesloten van garantie.

TECHNISCHE INFORMATIE

* Behangklaar

Dit wil zeggen dat de wanden bij oplevering een glad oppervlak kennen dat geschikt is om naderhand te worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte van 2,5 mm. Kleurverschillen zijn toegestaan. De wanden zijn dus vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Verdere behandeling en/of een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

16 Plafondafwerking

De betonnen plafonds in de woning worden, met uitzondering van de meterkast, voorzien van spuitpleister. De v-groeven in het plafond worden niet nader afgewerkt.

17 Sanitair/Tegelwerk

De woning wordt standaard zonder sanitair en tegelwerk opgeleverd. De verkrijger is er mee bekend dat vóór bewoning van de woning de sanitaire ruimtes voorzien dienen te zijn van sanitair en wandafwerking conform de minimale eisen van het bouwbesluit.

Keukeninrichting

De keukenopstelling, zoals in deze brochure weergegeven, is ter indicatie. De benodigde aansluitpunten worden aangebracht op basis van deze indicatieve opstelling. In de koop-/aanneemsom is geen keukeninrichting opgenomen.

18 Schilderwerk

In het zicht blijvend binnen- en buitentimmerwerk wordt geschilderd. De afwerking van de trappen en hekwerken is hiervoor (zie trappen) omschreven. Het timmerwerk in de zolder en technische ruimte wordt niet geschilderd.

INSTALLATIES

19 Water-/verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een lucht/water warmtepompsysteem bestaande uit een buiten- en een binnenunit en is voorzien van een extern boilervat van 200 liter. De buitenunit onttrekt warmte aan de buitenlucht die de binnenunit vervolgens gebruikt om de woning en het tapwater te verwarmen. Hierdoor is er geen grondbron nodig. Dit systeem blijft zelfs werken bij een buitentemperatuur van -20°C. In de zomer kan de warmtepomp optioneel beperkt koelen. Buitenunit wordt in de tuin bij de bergingen geplaatst op een grindkoffer t.b.v. afvoer condenswater. De buitenunit maakt een licht zoemend geluid wanneer deze in gebruik is.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden uitgezonderd in de technische ruimte.

Op de koudwaterinstallatie zijn de volgende koud watertappunten net boven de vloer afgedopt:

- toiletcombinaties
- fonteinkraan
- wastafelkraan
- douchekraan
- wasmachinekraan
- luchtwarmtepomp/boiler

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de boiler die onderdeel is van het luchtwarmtepompsysteem. Deze boiler heeft een capaciteit van 200 liter, en wordt verwarmd door de warmtepomp. Op de warmwaterinstallatie zijn net boven de vloer afgedopt:

- wastafelkraan
- douche-/ badkraan
- boiler

Op de begane grond en eerste verdieping zal een lage temperatuur vloerverwarming worden aangebracht. De begane grond wordt geregeld vanuit de woonkamer via een kamerthermostaat en de slaapkamers en badkamer geregeld via een thermostaat per ruimte. In de badkamer wordt tevens een radiator met thermostaatknop geplaatst. De plaats en aantallen van de verwarmingselementen zijn op de tekeningen aangegeven, de definitieve aantallen en afmetingen volgen uit nadere berekeningen. Het leidingstelsel van de vloerverwarming en radiatoren wordt uitgevoerd in een kunststof leidingsysteem en voor zover mogelijk in de afwerkvloer van de woning aangebracht. Derhalve is het niet aan te bevelen zonder vooronderzoek in de dekvloeren te spijkeren, boren en/of te nieten. De radiatoren worden in een standaard witte kleur gemoffeld.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen-en deuren en in gebruik zijn van de minimale vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarde:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur, tot een buitentemperatuur van – 10graden, ten minste gegarandeerd:

Ruimte	Temp.
Woonkamer	22°C
Keuken	22°C
Slaapkamers	22°C
Verkeersruimte en zolder	18°C
Bad- en doucheruimte	22°C
Toilet	18°C

In de ruimte waar niet is voorzien van vloerverwarming of een laagtemperatuur radiator/convectoren is de temperatuur garantie niet van toepassing.

20 Ventilatiesysteem

De woning wordt standaard voorzien van een balans ventilatiesysteem met warmte terugwinning en een bypass. Dit wil zeggen dat door middel van een ventilatie-unit de lucht mechanisch wordt toegevoerd in de woonkamer en slaapkamers en wordt afgezogen in de keuken, de badkamer, opstelplaats wasmachine en het toilet. De warmte van de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de toegevoerde lucht. In de zomersituatie kan deze overdracht via de bypass worden uitgeschakeld.

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van verzinkt plaatstaal en zijn deels weggewerkt in de verdiepingsvloeren en leidingkokers. De positioneringen van de toevoer- en afzuigroosters in de wand of het plafond zijn indicatief op tekening aangegeven maar zullen nader door de installateur bepaald worden.

Het is bij mechanische luchtafvoer niet toegestaan om een afzuigsysteem 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. Voor een goede werking van het ventilatiesysteem wordt geadviseerd om de keuken te voorzien van een “recirculatie” afzuigkap met koolstoffilter.

21 Elektrische installatie

Afhankelijk van BENG berekening.

De woning wordt standaard voorzien van zwarte PV panelen op het dak, aantal conform tekeningen. Deze voorzien voor een gedeelte in de benodigde elektracapaciteit van de woning. De elektrische installatie wordt aangelegd vanaf de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. E.e.a. conform de hiervoor geldende voorschriften ten tijde van het afgeven van de omgevingsvergunning. In de meterkast bevindt zich een hoofdschakelaar.

De elektraleidingen worden weggewerkt in steenachtige wanden en/of vloeren

m.u.v. de leidingen in de technische ruimte en de vrijstaande berging. De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn per ruimte bij benadering aangegeven op de tekening, de exacte plaats wordt in het werk bepaald. Schakelaars en wandcontactdozen worden in de kleur wit uitgevoerd.

22 Overige elektrische voorzieningen

Bij de voordeur wordt voorzien in een aansluitpunt voor een buitenarmatuur.

In de keuken worden loze leidingen opgenomen ten behoeve van een boiler, (recirculatie-) wasemkap en vaatwasmachine.

Hoogte schakelaars 1050 mm.+ t.o.v. de vloer. Hoogte wandcontactdozen 300 mm.+ t.o.v. de vloer in de woon- en slaapkamers.

Optische rookmelders worden aangebracht conform tekening volgens

TECHNISCHE INFORMATIE

de geldende eisen en aangesloten op het lichtnet. Tevens zijn de rookmelders voorzien van een noodbatterij.

23 Telecom- en kabelnetdistributiesysteem

Vanuit de meterkast wordt t.b.v. een eventuele aansluiting voor telecom in de woonkamer één onbedrade buisleiding met een inbouwdoos aangebracht. Vanuit de meterkast wordt t.b.v. een eventuele aansluiting voor kabelnet in de woonkamer één bedrade buisleiding met een inbouw contactdoos aangebracht en in slaapkamer 1 één onbedrade buisleiding met een inbouwdoos. De aanvraag- en aansluitkosten zijn voor rekening van de koper.

24 Belinstallatie

De belinstallatie bestaat uit een draadloze deurbel met verplaatsbare gong.

ALGEMEEN

25 Schoonmaken en opleveren

De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd.

26 Voorbehoud

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 Bouwgarant.

Deze brochure is met grote zorg en nauwkeurigheid samengesteld. De gegevens en tekeningen van de architect zijn erin verwerkt. Alle getoonde woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit dat gold toen de Omgevingsvergunning werd verkregen. En alle betrokken partijen hebben de inhoud van deze brochure meerdere malen grondig gecontroleerd. Toch moeten we een voorbehoud maken ten aanzien van eventuele wijzigingen.

27 Materialisatie

Wijzigingen kunnen bijvoorbeeld voortvloeien uit veranderende eisen van overheden en nutsbedrijven. Daarnaast behoudt de aannemer zich het recht voor om aanpassingen door te voeren in de materialisatie en de afwerking van de woningen. Soms blijkt pas tijdens de uitvoering dat deze noodzakelijk zijn. Dergelijke veranderingen zullen echter niets afdoen aan de kwaliteit van de woning.

28 Sfeerimpressies

De opgenomen perspectieftekeningen zijn zogeheten artist impressions. Het kan voorkomen dat er verschillen ontstaan tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering, bijvoorbeeld in kleur. Daarom kunt u aan deze tekeningen geen rechten ontlenen. Dat geldt ook voor artist impressions van het interieur. Deze hebben slechts als doel u een algemene indruk van de sfeer te geven. En voor alle duidelijkheid: eventueel ingetekende meubelen, apparaten, verlichting en/of keukeninrichting worden niet meegeleverd.

29 Maatvoeringen

De tekeningen en (technische) omschrijvingen in deze brochure zijn in principe maatgevend voor hetgeen wat u geleverd krijgt. De aangegeven maten zijn echter wel circa-maten. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Kleine afwijkingen zijn dus mogelijk. Ook kunt u geen rechten ontlenen aan de perceeloppervlakte die in de koopovereenkomst staat. Pas bij de kadastrale meting ná oplevering van de woning wordt namelijk de daadwerkelijke, exacte perceeloppervlakte bekend. Eventuele verschillen ten opzichte van de oppervlakte uit de koopovereenkomst worden niet verrekend.

30 Openbaar gebied

Op de situatietekeningen is het openbaar gebied al ingericht. Zo krijgt u een beeld van de bestrating, groenvoorziening, openbare verlichting, parkeerplaatsen, et cetera. Deze invulling is nauwkeurig gebaseerd op de laatst bekende gegevens, maar ook hiervoor zijn wijzigingen voorbehouden.

Ontwikkelaar:

.....

Architect:



TBE-ZA architecten en ingenieurs
Julianaweg 141
1131 DH Volendam

t: 0299 363 468
e: info@tbe-za.nl
w: www.tbe-za.nl

Makelaar:



Steur Makelaars o.g. B.V.
Julianaweg 73
1131 DG Volendam

t: 0299 363 634
e: info@steur.nl
w: www.steur.nl