

Technische Omschrijving

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020



Bovenstaande artist impression en overige artist impressions van dit project geven slechts een *indicatie* van de toekomstige situatie. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
 Datum: 16 mei 2020
 Blad: 2 van 19

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	5
2.	Fundering.....	8
3.	Vloeren en bouwmuren	8
4.	Buitengevels	9
5.	Kozijnen, ramen en deuren in de gevels	9
6.	Daken	10
7.	Binnenwanden	11
8.	Binnendeuren en -kozijnen.....	11
9.	Houten trap	11
10.	Plafond-, wand- en vloerafwerking	11
11.	Schilderwerk	13
12.	Keuken.....	13
13.	Sanitair.....	13
14.	Koud en warm water.....	14
15.	Riolering.....	15
16.	Elektra.....	15
17.	Ventilatie	16
18.	Verwarmingsinstallaties	16
19.	Zonnepanelen.....	17
20.	Tuininrichting	17
21.	Kleur- en materiaalstaat exterieur	19
22.	Kleur- en materiaalstaat interieur	21
23.	Ruimte-afwerkstaat	22

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 3 van 19

1. Algemeen

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige woning. Hierin wordt in het kort omschreven hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de bijbehorende verkooptekeningen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks 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 meer of minder kosten.

De brochure(s) en/of website(s) van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten koop- en/of aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s). Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s) en/of website(s) voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden. Zo zijn bijvoorbeeld alle indelingen indicatief, is er geen rekening gehouden met installaties en behoren de op de tekeningen voorkomende huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding en dergelijke in ieder geval niet tot de leveringsomvang.

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 de verkopende partij.

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Uw woning wordt gerealiseerd met SWK waarborgcertificaat conform SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 met bijbehorende garantiesupplementen - modules I E en II P. Het SWK waarborgcertificaat is het bewijs dat op de woning de waarborgen rusten zoals bepaald in de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Het SWK waarborgcertificaat geeft u zekerheden ten aanzien van de bouwkundige kwaliteitsgarantie en het volledig afbouwen van de woning bij een faillissement. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.swk.nl.

Forest Stewardship Council® (FSC®)

BAM Wonen heeft duurzaamheid hoog op de agenda staan. Zo is BAM Wonen FSC gecertificeerd en wordt het toepassen van hout in uw woning met het FSC-keurmerk, dus afkomstig uit duurzaam beheerde bossen, zo veel mogelijk gestimuleerd.

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 4 van 19

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 deze technische omschrijving voor de verkooptekeningen.

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 en onbenoemde ruimten. Hierna worden een aantal voorbeelden gegeven van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

<u>Benaming Bouwbesluit</u>	<u>Benaming verkooptekening / technische omschrijving</u>
verblijfsruimte	woonkamer, keuken
verblijfsruimte	slaapkamer
onbenoemde ruimte	entree, trapkast, overloop, zolder
technische ruimte	meterkast, installatieruimte/-hoek
toiletruimte	toilet
badruimte	badkamer
buitenruimte	tuin
bergruimte	berging

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

- de gemeentelijke bouwverordeningen
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijk bouwtoezicht.
- nutsbedrijven.
- brandweer.

Energielabel

Uw woning voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC-norm voor dit project is kleiner of gelijk aan 0,4 waardoor uw woning het groene energielabel A krijgt.

Subsidie

Wij hebben ons best gedaan om de kosten van het energiepakket in uw woning zo laag mogelijk voor u te houden. Hierbij hebben wij al gebruik gemaakt van de huidige subsidieregeling, waardoor u geen aanspraak meer kunt maken op dezelfde subsidieregeling. Eventueel kunt u nog wel gebruik maken van de btw-teruggave over de koop van de zonnepalen. Zie de mogelijkheden hiervoor op www.belastingdienst.nl.

Koperswijzigingen

In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze uw woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijziging kan hiervan worden afgeweken conform de omschrijving van de betreffende koperswijziging (zie verder betreffende bijlage(n) van de koop- aannemingsovereenkomst).

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 5 van 19

Krijtstreepmethode

Daar waar op de verkooptekening een 'krijtstreep' is aangegeven, is rekentechnisch een reductie op het aantal vierkante meters verblijfsruimte toegepast. Deze methodiek wordt toegepast voor de daglichtberekeningen en is conform de regelgeving van het Bouwbesluit.

Maatvoering

De op tekening en in deze technische omschrijving vermelde maatvoering is nooit exact maar een goede benadering. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening uitgedrukt in millimeters. De maatvoering van de ruimtes is tussen wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met wand- en/of vloerafwerking. De afmeting(en) van de leidingkoker(s) is (zijn) indicatief en word(t)(en) conform berekening en tekening van de installateurs uitgevoerd. Aan de op tekening vermelde maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Aansluitingen algemeen

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

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektra leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra.

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

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

Schoonmaken en oplevering

Minimaal drie weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De toilet, badkamer en de beglazing worden schoongemaakt, en uw woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen zullen kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Middels infobulletins zult u van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 6 van 19

Opleverdossier

Naar verwachting treedt per 1 januari 2021 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 waarschijnlijk ook per 1 januari 2021 in werking treedt) zal de ondernemer aan de verkrijger, indien de wet van kracht is, bij aankondiging van de oplevering van de woning, een dossier verstrekken met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige (koop-/aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatieboekje (algemene informatie over gebruik en onderhoud)
2. Contactgegevens partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning
3. Handleidingen en onderhoudsadviezen (toegepaste materialen en onderdelen)
4. Revisietekeningen (per woningtype, excl. koperswijzigingen):
 - buitenriolering
 - elektra
 - loodgieter
 - verwarming
 - ventilatiesysteem
 - PV-panelen
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)
6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
7. Verfadvies buitenkozijnen, ramen en deuren (algemeen)
8. Verkooptekeningen (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst):
 - situatietekening
 - woning
 - berging
9. Technische omschrijving (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst)
10. Kleur- en materiaalstaat (als genoemd in koop-/aannemingsovereenkomst)

2. Fundering

Aan de hand van de sonderingen is het draagvermogen van de grond bepaald en wordt de fundering van uw woning gerealiseerd met betonpalen en betonnen funderingsbalken. De fundering wordt uitgevoerd conform opgave van de constructeur en gemeentelijke voorschriften.

3. Vloeren en bouwmuren

De begane grond van uw woning bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De totale Rc-waarde van deze vloer bedraagt 3,5 m².K/W.

De verdiepingvloeren zijn massieve betonnen vloeren die in het werk zijn gestort.

Behoudens achter de knieschotten onder de dakkap zijn deze ruwe vloeren afgewerkt met een afwerkvloer. In de badkamer is dit een zandcementvloer en in de rest van de woning is dit een ongeschuurde anhydrietvloer. Wij adviseren u om uw leverancier van de vloerafwerking

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 7 van 19

op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer, zodat uw leverancier het juiste advies kan geven.

De woningscheidende bouwmuren zijn massieve betonnen wanden. Dit geldt ook voor de kopgevelwand bij de eindwoningen van een blok.

In de wanden, vloeren en plafonds kunnen leidingen zijn opgenomen. De garantie op deze leidingen vervalt indien de leidingen zijn beschadigd door hak, boor en/of breekwerkzaamheden.

4. Buitengevels

De voor- en achtergevel wordt van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- vezelversterkt gipskartonplaat
- dampremmende folie
- houten stijl- en regelwerk (met FSC keurmerk) met daartussen isolatie van minerale wol
- dampopen, waterkerende folie
- luchtspouw
- metselwerk

De Rc-waarde van deze constructie bij metselwerk bedraagt 5,0 m².K/W.

De aansluitingen van de houten spouwbladen op de betonwanden en -vloeren worden tocht dicht afgewerkt.

De kopgevel van de woning bij de beëindiging van een woningblok is van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- massief betonnen wand
- isolatie
- luchtspouw
- metselwerk

De Rc-waarde van deze constructie bij metselwerk bedraagt 4,9 m².K/W.

Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt gedragen door stalen lateien. De gemetselde borstwering onder de gevelkozijnen wordt afgedekt met raamdorpelstenen.

5. Kozijnen, ramen en deuren in de gevels

De houten kozijnen, ramen en deuren in de gevels worden gemaakt van hardhout (met FSC keurmerk) en voorzien van een drie-laagse beglazing.

De draairichting van de ramen en deuren in de gevelkozijnen worden uitgevoerd zoals op tekening aangegeven.

De gevelkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde voorzien van een marmer composiet vensterbank.

De houten voordeur wordt voorzien van:

- een sleutelbediende driepuntssluiting met cilinderslot,

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 8 van 19

- aluminium voordeurgarnituur met cilindergat met aan de buitenzijde een vaste greep op een schild en aan de binnenzijde een draaibare deurkruk op een schild,
- een aluminium briefplaat met valklep aan de buitenzijde en een wit kunststof tochtplaat met zwarte borstels aan de binnenzijde.

De schuifpui in de achtergevel is van aluminium. Deze wordt fabrieksmatig in een door de architect bepaalde kleur gemoffeld en voorzien van drie-laagse beglazing.

De aluminium schuifpui wordt voorzien van:

- een sleutelbediende cilinderslot,
- een aluminium greep aan de binnen- en buitenzijde,
- een rozet met cilindergat.

Voor zover in uw woning aanwezig wordt de voordeur, aluminium schuifpui, bergingsdeur, , voorzien van een cilinderslot. De cilinders in deze cilindersloten zijn gelijksluitend en kunnen met dezelfde sleutel worden geopend. Het sluitwerk van de voordeur en aluminium schuifpui wordt beveiligd tegen kerntrekken.

Daar waar op tekening aangegeven wordt letselbeperkend isolatieglas toegepast.

6. Daken

Het schuine dak van de woning bestaat uit een geïsoleerde sporenkap (met FSC-keurmerk) en is aan de binnenzijde bekleed met spaanplaat. De buitenzijde wordt gedekt met betonpannen, type Sneldek.

De totale Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt 6,0 m².K/W.

Ter plaatse van de dakvoet wordt een zinken goot op stalen gootbeugels aangebracht.

Op zolder wordt een constructief knieschot aangebracht tussen de vloer en de houten kap. Dit knieschot wordt opgebouwd uit vuren regelwerk (met FSC keurmerk) en aan de binnenzijde bekleed met spaanplaat. Het knieschot heeft een constructieve functie, en mag dus niet worden verwijderd.

De aansluiting van de kapelementen onderling en de aansluiting van de kap op de betonwand en -vloer wordt met een PUR-voeg tocht dicht afgewerkt.

De aansluiting van de kap en het knieschot op de betonwand wordt afgetimmerd met een aftimmerlat van spaanplaat. De onderzijde van de kap wordt verder niet afgewerkt.

Indien op tekening aangegeven wordt in de kap een houten tuimeldakvenster [48x78cm] geplaatst. Deze is aan de binnenzijde afgetimmerd met spaanplaat.

Op het dak van enkele woningen wordt een dakkapel aangebracht, zoals op tekening met blocoverzicht is aangegeven. De dakkapel is uitgevoerd in onderhoudsarme materialen. De buitenzijde van de dakkapel is uitgevoerd in aluminium. De dakkapel wordt aan de binnenzijde afgewerkt met witte spaanplaat. Het kozijn is uitgevoerd in kunststof en wordt aan de binnenzijde voorzien van een marmer composiet vensterbank.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 9 van 19

7. Binnenwanden

De binnenwanden van de woning worden samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 7cm. Tussen de slaapkamers onderling worden, in verband met extra geluidswering, zwaardere blokken toegepast dan tussen de overige ruimten.

8. Binnendeuren en -kozijnen.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. Deze zijn voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden.

- De badkamer- en toiletdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot.
- De trapkastdeur wordt voorzien van een kastdeurslot.
- De overige deuren worden voorzien van een loopslot.

De binnendeuren worden geplaatst in gemoffelde plaatstalen binnendeurkozijnen met een bovenlicht van blank glas. Boven de trapkastdeur wordt een in kleur van het kozijn gelakt paneel geplaatst.

De meterkastdeur is een paneeldeur van gemelamineerd spaanplaat op een bijpassend houten frame. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastdeurslot.

9. Houten trap

De verdiepingstrappen worden gemaakt van vurenhout (met FSC-keurmerk). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt in een gesloten uitvoering uitgevoerd en de trap van de eerste naar de tweede verdieping in een open uitvoering.

Houten traphekjes (met FSC-keurmerk) worden geplaatst zoals op verkooptekening aangegeven.

Langs de muurzijden wordt een blank gelakte houten ronde leuning (met FSC-keurmerk) geplaatst.

10. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

Alle betonplafonds in de woning worden voorzien van structuurspuitwerk, behoudens het plafond van de meterkast.

Wandafwerking

De wanden binnen de woning worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor een bouwbehang.

Tegenwoordig is een grote verscheidenheid aan behang verkrijgbaar. Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden afgewerkt/voorbehandeld.

De wanden in de meterkast en van de installatieruimte worden niet afgewerkt.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 10 van 19

Wandtegels Rhein R1002, kleur wit mat, afmeting 15x15 cm worden in blokverband aangebracht in:

- de toiletruimte: tot 1,50 m¹ + vloer, boven het tegelwerk wordt de wand tot plafond afgewerkt met structuurspuitwerk.
- de badkamer: rondom tot plafond. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van het gevelkozijn omtegeld met dezelfde wandtegels.

Op de doorsnede van de verkooptekening is gearceerd daar waar wandtegels worden aangebracht. Deze arcering is een indicatie voor wandtegels maar geeft niet de uiteindelijke verdeling en/of afmeting van de wandtegels aan.

Vloerafwerking

In de badkamer en in het toilet wordt de vloer afgewerkt met vloertegels Ceramic serie Zon, kleur antraciet/zwart - F103, afmeting 20x20 cm. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels circa een tegeldikte verdiept aangebracht ten opzichte van de rest van de vloer.

Op verkooptekening is gearceerd daar waar vloertegels worden aangebracht. Deze arcering is een indicatie voor vloertegels maar geeft niet de uiteindelijke verdeling van de vloertegels aan.

Voegen tegelwerk

Het tegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte voeg in de kleur wit bij de wandtegels en in de kleur grijs bij de vloertegels. Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijn en aanrechtblad worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

11. Schilderwerk

Houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkende grondlaag. Daarna worden de houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren aan de binnen- en buitenzijde dekkend afgelakt in de kleur zoals in de kleurenstaat is aangegeven.

Houten trappen

De houten trap wordt afgewerkt met een dekkende grondlaag. De trapspil, de trapboom en de traphekjes worden dekkend afgelakt. De onderzijde van de trap in de trapkast wordt niet afgelakt. De bovenzijde van de treden en de stootborden van de trap van de begane grond naar de eerste verdieping worden niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te stofferen. De open trap van de verdieping naar de zolder wordt afgelakt.

Installatieleidingen

Alle leidingen in de meterkast en in de technische ruimte op zolder alsmede de leidingen van het verwarmingssysteem worden niet afgelakt.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 11 van 19

Overig

De volgende onderdelen worden vanaf de fabriek al voorzien van een definitieve kleurafwerking:

- aluminium schuifpui,
- meterkastdeur,
- binnendeuren,
- binnendeurkozijnen,
- radiator (elektrisch) in de badkamer.

12. Keuken

In uw woning wordt standaard geen keukenopstelling geplaatst. De riolering- en waterleidingen worden circa 10 cm boven de afwerkvloer afgedopt opgeleverd. De overige installaties worden aangebracht zoals op verkooptekening is aangegeven.

13. Sanitair

Uw toilet en badkamer worden voorzien van de volgende sanitair combinaties:

Toiletruimte:

- Closetcombinatie:
 - een porseleinen vlakspoel closetpot, kleur wit.
 - een witte kunststof closetzitting met deksel, kleur wit,
 - een laaghangend kunststof reservoir met waterbesparende druktoets, kleur wit.
- Fonteincombinatie:
 - een porseleinen handenwasbak, afmeting circa 36x25 cm, kleur wit,
 - een verchroomde kraan,
 - een kunststof sifon met vloerbuis, kleur wit.

Badkamer:

- Closetcombinatie:
 - een porseleinen vlakspoel closetpot met achteruitlaat, kleur wit. Het leidingwerk is als opbouw uitgevoerd.
 - een witte kunststof closetzitting met deksel, kleur wit,
 - een laaghangend kunststof reservoir met waterbesparende druktoets, kleur wit.
- Wastafelcombinatie: opbouw
 - een porseleinen wastafel, afmeting circa 60x46 cm, kleur wit,
 - een twee-greeps verchroomde mengkraan,
 - een kunststof sifon met vloerbuis, kleur wit.
 - een kunststof planchet, kleur wit,
 - een spiegel van circa 40x57 cm.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 12 van 19

- Douchecombinatie:
 - een verchroomde twee-greeps douchemengkraan met een kunststof doucheslang.
 - een verchroomde kunststof douchekop opgehangen aan een verchroomde opsteekpen.
 - afvoerput met rvs deksel, afmeting 15x15cm.

Zolder:

- Wasmachine aansluiting:
 - een verchroomde kraan met een zwart kunststof handgreep, beluchter en slangkoppeling.
 - een kunststof vloerbuis met sifon, kleur wit.

14. Koud en warm water

In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter door de nuts partij gerealiseerd. Vanaf de watermeter en vanaf de boiler (in de warmtepomp) worden koud- en warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht.

Alleen koud water naar:

- de wasmachinekraan
- de spoelvoorziening van de closetcombinatie(s)
- de fonteinkraan in het toiletruimte op de begane grond

Koud en warm water naar:

- de keukenkraan
- de wastafelkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

De boiler heeft een inhoud van 200 liter heet water van circa 60°C. Deze hoeveelheid heet water geeft circa 320 liter warm tapwater van 38°C waarmee bijvoorbeeld ongeveer 40 minuten aaneengesloten kan worden gedoucht (bij een verbruik van 8 liter water per minuut (spaardouchekop) met een douchetemperatuur van 38°C).

Tijdens het verbruik wordt de boiler weer aangevuld met water dat ook direct weer in de boiler wordt opgewarmd. Als het hete water uit de boiler geheel is verbruikt dan duurt het circa 2 uur tot dat het water in de boiler weer opgewarmd is naar circa 60°C.

De aansluitkosten op het waternet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

15. Riolering

Vanaf de dakgoot worden regenpijpen naar de buitenriolering gebracht.

In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een dakdoorvoer.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 13 van 19

De buitenriolering van het regenwater en het vuilwater worden apart aangesloten op de openbare riolering. De riolering loopt door uw voortuin naar de openbare bestrating.

De aansluitkosten op het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

16. Elektra

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter door de nutspartij gerealiseerd. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraal dozensysteem.

De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw, mits anders op tekening aangegeven. In de meterkast en in de installatiehoek wordt de elektrische installaties als opbouw uitgevoerd.

Het elektramateriaal op de knieschotten op zolder wordt als inbouw uitgevoerd, tenzij op de verkooptekening tekening anders is aangegeven.

De dubbele wandcontactdozen worden verticaal geplaatst.

Uw woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars waarop de volgende groepen voor de woninginstallatie:

- 3 groepen voor algemeen gebruik
- 1 kookgroep geschikt voor elektrisch koken tot 7,4 kW
- 1 groep t.b.v. buitenunit warmtepomp
- 1 groep t.b.v. binnenunit warmtepomp
- 1 groep t.b.v. de PV-panelen

Eén aardlekschakelaar heeft nog ruimte vrij waarop nog 1 extra groep aangesloten kan worden.

De woonkamer wordt voorzien van een enkelvoudige RJ45 data wandcontactdoos bedraad met een UTP CAT6 kabel vanuit de meterkast. Deze UTP CAT6 kabel is in de meterkast afgemonteerd met een RJ45 stekker.

Op elke verdieping van uw woning wordt een rookmelder aangebracht, zoals op verkooptekening is aangegeven.

De aansluitkosten op het energienet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning.

17. Ventilatie

In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer van gefilterde buitenlucht en mechanische afvoer van de binnenlucht.

De gemotoriseerde warmte terugwin-unit zuigt continu de gebruikte binnenlucht via de afzuigventielen af.

De buitenlucht wordt via de inblaasventielen in de verblijfsruimten zoals woon- en slaapkamers toegevoerd.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 14 van 19

In de warmte terugwin-unit wordt de buitenlucht gefilterd en vindt warmteoverdracht plaats van de afgevoerde warme binnenlucht naar de toegevoerde lucht.

In de keuken, toilet, badkamer en opstelplaats wasmachine worden de afzuigventielen aangebracht en in de verblijfsruimten worden de inblaasventielen aangebracht, zoals op verkooptekening is aangegeven. Het kan echter om technische redenen voorkomen dat hiervan afgeweken wordt. De exacte positie en aantallen van de inblaasventielen vindt u terug op de revisie tekeningen die u bij de oplevering van de woning ontvangt.

De warmte terugwin-unit is voorzien van WiFi en bluetooth functionaliteit. De unit kan worden gekoppeld aan het huisnetwerk en/of internet. Hierdoor kan de WTW worden bediend met een app op een smartphone of tablet. De app kan gratis worden gedownload uit de Google Play- of Apple App Store.

18. Verwarmingsinstallaties

Uw woning wordt uitgerust met een lucht-water warmtepomp met een geïntegreerde boiler met warm tapwater. Met deze warmtepompinstallatie wordt uw woning voorzien van warmte en warm tapwater.

De binnenunit van de lucht-water warmtepomp staat in de installatieruimte en de buitenunit van de lucht-water warmtepomp bevindt zich in de houten berging in de tuin. De binnen- en buitenunit zijn op elkaar aangesloten met een leiding. Deze leiding wordt aangebracht onder de woning en loopt vanaf de woning door de tuin naar de berging in de tuin. De leiding wordt aangelegd op gemiddeld circa 50 cm onder het maaiveld. N.B. houdt hier rekening mee bij graafwerkzaamheden in uw tuin.

De ventilatieroosters van de buitenunit in de berging moeten ten alle tijden vrij blijven om een goede werking van de warmtepomp te waarborgen.

Ten behoeve van de warmte wordt in de woning een laagtemperatuurafgiftesysteem aangebracht, middels een systeem van slangen in de afwerkvloer. De verdeler(s) van het laagtemperatuurafgiftesysteem kom(t)(en) op de plaats zoals op tekening is aangegeven.

Voor de volgende ruimten, voor zover een warmteafgiftesysteem/inblaasrooster is aangebracht, kan bij gelijktijdig functioneren van alle in de woning aanwezige warmteafgiftesystemen en bij gesloten ramen en deuren, ten minste de volgende temperaturen gehaald worden:

- woonkamer 20°C
- keuken 20°C
- slaapkamers 20°C
- badkamer 22°C
- entree 15°C

De streeftemperatuur wordt geregeld met de thermostaat in de woonkamer. De slangen in de afwerkvloer worden alleen verwarmd als de thermostaat in de woonkamer hier om vraagt.

In de badkamer wordt naast de slangen in de afwerkvloer ook een elektrische handdoek radiator (Plieger Florian, kleur wit) aangebracht. Onder het keukenblok, in de douchehoek,

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 15 van 19

onder het bad en in de installatieruimte worden geen slangen in de afwerkvloer aangelegd. Tevens kunnen sommige gebieden, ter voorkoming van legionella in de waterleidingen, ook niet worden voorzien van slangen in de afwerkvloer e.e.a. ter beoordeling van de installateur.

19. Zonnepanelen

Om te voldoen aan de EPC-eis van de omgevingsvergunning wordt op het dak van uw woning een zonnepaneel geplaatst. De positie van de zonnepanelen op de verkooptekening is indicatief en wordt gedurende het project door de installateur bepaalt.

Tevens bieden wij u de mogelijkheid aan om via onze Woonadviseur extra zonnepanelen aan te schaffen. Het aantal aan te schaffen extra zonnepanelen is afhankelijk van de beschikbare ruimte op uw dak, rekening houdend met gekozen opties als bijvoorbeeld dakramen en dakkapellen.

De zonnepanelen zijn uitgevoerd in een zwarte kleur en worden op een aluminium draagconstructie op uw dak boven de dakpannen gemonteerd.

De geproduceerde gelijkstroom van de zonnepanelen wordt door de omvormer omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer wordt in de installatiehoek gemonteerd.

20. Tuininrichting

De grond die bij het ontgraven van de bouwputten vrij komt, wordt gebruikt om de tuinen weer mee aan te vullen.

Erfscheidings- en bestrating binnen de erfgrenzen, worden aangebracht zoals op de situatietekening is aangegeven. De beplanting wordt geplant in het plantseizoen (halverwege oktober en eind maart).

In de tuin wordt de volgende bestrating aangelegd.

Achtertuint:

- staptegels van de aluminium schuifpui naar de berging met betontegels van 60x40cm.

Achterpad:

- een achterpad, zoals op tekening aangegeven, van betontegels van 30x30cm.

De erfgrenzen worden waar nodig gemarkeerd door middel van paaltjes op de hoeken van uw perceel.

Vrijstaande berging achtertuin

In uw tuin wordt een met de burens gedeelde of vrijstaande berging geplaatst. De berging bestaat uit:

- een vloerplaat gefundeerd op palen. De bovenkant van de vloer is vlak en wordt niet nader afgewerkt.
- wanden van houten stijl en regelwerk met een horizontale bekleding van verduurzaamde vuren rabatdelen.
- een hardhouten kozijn.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
Datum: 16 mei 2020
Blad: 16 van 19

- een hardhouten deur met glasopening van brute draadglas. De bergingsdeur is voorzien van:
 - een sleutel bediend cilinderslot, gelijksluitend met de woning,
 - aluminium deurgarnituur met aan de buiten- en binnenzijde een draaibare deurkruk op een aluminium schild met cilindergat,
 - stormketting.
- een houten balklaag met dakbeschot waarop een bitumineuze dakbedekking.
- een houten tussenwand bij een met uw burens gedeelde berging.
- een hemelwaterafvoer, de hemelwaterafvoer wordt in de grond aangesloten op een grindput, deze is niet aangesloten op het openbare rioleringsstelsel.
- in de berging wordt conform tekening de buitenunit van de lucht-water warmtepomp geplaatst. De buitenunit wordt met een leiding aangesloten op de binnenunit in de woning. De leiding in de tuin wordt in een PVC- mantelbuis aangebracht.
- ventilatieroosters in de bergingswand t.b.v. buitenunit van de lucht-water warmtepomp. Let op: deze ventilatieroosters moeten ten alle tijden vrij blijven van obstakels, beplating, begroeiing en dergelijke.
- een elektrische installatie welke als opbouw wordt uitgevoerd en aangesloten op de installatie van de woning, hiervoor loopt een kabel door uw tuin.
- de berging wordt geleverd onder FSC keurmerk.
- de berging is niet geïsoleerd.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
 Datum: 16 mei 2020
 Blad: 17 van 19

21. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Woning:		
Bestrating achtertuin	Betontegels	Naturel grijs
<u>Metselwerk:</u>		
• Plint/kader voordeur	Baksteen waalformaat	Diepzwart
• Kader voordeur en kozijn type C3	Baksteen waalformaat	Gevelsteen t.b.v. schilderwerk kleur wit
• Gevel volgens blokeverzicht	Baksteen waalformaat	Rood gevlamd
• Gevel volgens blokeverzicht	Baksteen waalformaat	Roodpaars gemêleerd
• Gevel volgens blokeverzicht	Baksteen waalformaat	Gevelsteen t.b.v. schilderwerk kleur wit
Voegwerk	Mortel	Antracietgrijs
Gevelkozijnen	Hardhout	Wit
Aanslagprofiel draaikiepraam	Aluminium	Blank geanodiseerd
Glasprofiel	Aluminium	Blank geanodiseerd
Ramen	Hardhout	Wit
Voordeurkozijn	Hardhout	Wit
Onderdorpel voordeur	Kunststof	Zwart
Voordeur	Plaatdeur	Grijs
Schuifpui + ventilatierooster	Aluminium	Wit
Raamdorpelsteen	Keramisch	Zwart verglaasd
Lateien	Metaal	Grijs
Isolerende beglazing	Glas	Blank
Goot	Zink	Naturel grijs
Hemelwaterafvoer	Pvc	Grijs
Dakpannen	Gegolfde betonpan	Antraciet
Dakdoorvoer riool	Betonpan met kunststof	Antraciet
Dakdoorvoer WTW	Betonpan met kunststof	Antraciet
<u>Dakkapel voorgevel standaard:</u>		
(niet alle woningen)		
• Daktrim	Aluminium	Wit
• Dakbedekking	EPDM	Zwart
• Boeideel	Aluminium	Wit
• Bekleding	Onderhoudsarme beplating	Wit
• Kozijn incl. raam	Kunststof	Wit
• Hekwerk	Aluminium	Wit
 <i>Daktrim optionele uitbouw</i>		
<i>Dakkapel optioneel:</i>	<i>Aluminium</i>	<i>Wit</i>
• <i>Daktrim</i>	<i>Aluminium</i>	<i>Wit</i>
• <i>Dakbedekking</i>	<i>EPDM</i>	<i>Zwart</i>
• <i>Boeideel</i>	<i>Aluminium</i>	<i>Wit</i>
• <i>Bekleding</i>	<i>Onderhoudsarme beplating</i>	<i>Wit</i>
• <i>Kozijn incl. raam</i>	<i>Kunststof</i>	<i>Wit</i>

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
 Datum: 16 mei 2020
 Blad: 18 van 19

- *Hekwerk (niet bij dakkapel achterzijde)* Aluminium Wit

Tuinmuur (bnr. 26 en 43):

Metselwerk	Baksteen waalformaat	Diepzwart
Voegwerk	Mortel	Antracietgrijs
Gaashekwerk (achter tuinmuur)	Metaal	Zwart

Buitenberging:

Bekleding	Vuren rabat (verduurzaamd)	Naturel hout
Bergingsdeurkozijn	Hardhout	Grijs
Bergingsdeur	Hardhout	Grijs
Ventilatioerooster	Aluminium	Grijs
Dak	Dakbedekking APP	Zwart
Goot en hemelwaterafvoer	Pvc	Grijs
Dakrand	Staal	Grijs
Hemelwaterafvoer	Pvc	Grijs

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen. De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van monsters in het werk door de bouwdirectie vastgesteld.

Project: 41 woningen Het Balkon Maassluis – **18 Koopwoningen** type C1, C2, C3 en C4
 Datum: 16 mei 2020
 Blad: 19 van 19

22. Kleur- en materiaalstaat interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Betonplafonds	Structuur spuitwerk	Wit
Wanden boven tegelwerk	Structuur spuitwerk	Wit
Binnendeurkozijn	Metaal	Wit
Binnendeur	Lakboard	Wit
Bovenpaneel deurkozijn trapkast	Lakboard	Wit
Bovenpaneel deurkozijn overig	Glas	Blank
Hang- en sluitwerk	Metaal	F1-zilverkleurig
Binnendeurkozijn meterkast	Hout	Wit
Binnendeur meterkast	Geplastificeerd spaanplaat	Wit
Vensterbank	Marmer composiet	Wit
Dorpel toilet/badkamer	Hardsteen	Grijs
Radiator badkamer	Plaatstaal	Wit
Wandtegels	Keramisch	Wit
Voegwerk wandtegels	Mortel/kit	Wit
Vloertegels	Keramisch	Antraciet/zwart
Voegwerk vloertegels	Mortel/kit	Grijs
Sanitair	Kristalporselein	Wit
Afzuigventielen	Kunststof	Wit
Trapbomen, spullen	Vurenhout	Wit
Traptreden	Vurenhout	Wit, alleen gegrond
Stootborden	Mdf	Wit, alleen gegrond
Traphek	Vurenhout	Wit
Trapgataftimmering	Mdf	Wit
Trappleuning	Hout	Blank gelakt
Elektronisch schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Binnenzijde dakkap	Spaanplaat	Bruin

De kleur van het schilderwerk van gevelkozijnen, -ramen en -deuren is aan de buiten- en binnenzijde gelijk. Onder “wit” wordt verstaan: een wittint, De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikant. Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen.